Une aubaine sociale et économique

« Participatif », « coopératif », « communautaire »... Bien des approches différentes désignent une pratique quasi centenaire qui consiste à ce que des citoyens en recherche de logements se regroupent au sein d'une même structure afin de bâtir ensemble leur cadre de vie, sur la base de liens sociaux renforcés, d'une même vision de la communauté de vie que peut constituer un immeuble, sur les notions d'entraide, de partage et de mixité sociale et générationnelle. Très fréquent en Europe, prospère en France dans les années 1950 mais freiné par les « lois scélérates », il retrouve des couleurs depuis la loi Alur de 2014. Loin des utopies d'une écologie mal digérée, loin du communautarisme bobo, ce type d'habitat permet des projets communs, moins chers qu'en promotion classique, regroupant des passionnés qui souhaitent participer directement à leur futur cadre de vie. Certaines communes, à l'image de Montreuil, en sont une vitrine éclatante avec des réalisations de grande qualité qui, tout en respectant la propriété privée de chacun, mettent en place des espaces communs et une gestion collective, avec des règles précises d'arrivée et de départ des habitants.

Participatif, coopératif ou groupé, l'habitat fondé sur les liens entre ses habitants peut permettre de mutualiser de nombreux équipements, forger des règles de vie bien acceptées, dans un cadre de vie collectif, loin de la spéculation immobilière.

FRANCK BOURDON, géomètre-expert

Il est aisé pour tout un chacun de lire dans la presse, de voir dans les médias, ou simplement d'observer autour de lui un certain nombre de maux propres à notre mode de vie, nos comportements, ainsi que les difficultés économiques de nos sociétés actuelles liées aux questions sociales et de l'habitat :

– dégradation de l'habitat, notamment dans les zones fortement urbanisées ;

– dégradation des liens sociaux, augmentation des tensions dans les zones fortement urbanisées ;

– augmentation du coût du logement, croissance de la spéculation ;

– création de villes dortoirs sans aucune âme, sans commerces, sans tissu social, loin des lieux de travail ;

– désertification des zones rurales, isolement de ceux qui y restent ;

– difficultés d'accès au logement pour les moins fortunés, difficultés d'entretien du patrimoine pour certains propriétaires ;

– inadaptation du logement existant et de certains modes de vie aux défis écologiques et énergétiques ;

– augmentation de l'individualisme, le rêve collectif étant l'accession à la propriété ;

– diminution du lien social entre habitants de classes ou de générations différentes ;

– inadaptation du logement des personnes âgées, insuffisance de structures d'accueil ou coût d'accès prohibitif ;

– surcoûts pour la collectivité liés à toutes ces problématiques.

En son volet « Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable » (1), la loi Alur (lire page 32) donne une définition de l'habitat participatif assez satisfaisante : « *une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.*

En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants ».

Il ne fait aucun doute que la loi Alur est le prolongement d'une réflexion citoyenne menée de longue date et particulièrement bien traduite dans le Livre blanc de l'habitat participatif, co-écrit en 2011, face aux constats sociétaux et économiques récurrents évoqués plus tôt, par un collectif d'associations et de certains de leurs partenaires, tant institutionnels que professionnels. Les vertus et objectifs de l'habitat participatif y sont présentés autour de cinq enjeux d'intérêt général.

Vertus et objectifs

1. « *Il génère des liens sociaux, de l'entraide, de la mixité qui lui donnent une dimension d'utilité sociale* ». En effet, le principe même du mode participatif ou collaboratif oblige aux rencontres, à la concertation et à l'écoute mutuelle des individus. Le partage de locaux ou d'espaces communs mutualisés, voire d'activités communes, renforce le lien social, favorise la solidarité de voisinage intelligent, et est un excellent vecteur de mixité sociale où intergénérationnelle. Lorsque l'opération intègre une mutualisation de certaines activités de services ou d'aide à la personne, elle constitue une alternative des plus intéressantes.

A titre d'exemple, il existe des regroupements de plusieurs personnes seules, ayant atteint l'âge de la retraite pour construire ou occuper en commun un bâtiment (2) adapté à leurs besoins, accessibles aux personnes à mobilité réduite, avec des locaux mutualisés, y compris de loisirs, une mutualisation des ser- ▸▸

L. BOEGLY

Réunion des habitants du CUB, à Montreuil.

Coopératif ou participatif ?

L'habitat coopératif est une alternative entre l'accession individuelle et le logement locatif. Les habitants, nécessairement sociétaires, ne détiennent pas des lots mais des parts dans une société propriétaire de l'immeuble, et auprès de laquelle ils payent un loyer pour le logement qu'ils occupent à titre d'habitation principale et bénéficient de l'usage des parties communes. Le fait de ne pas être propriétaire d'un logement mais de parts sociales au sein de la société permet d'éviter la spéculation foncière et de sortir l'immeuble du marché. Le but de ce type de montage n'est pas axé sur le profit mais sur l'accès au logement durable pour tous. Si l'investissement de base sera moindre que dans l'immobilier traditionnel, le profit à la revente des parts sera limité à la valeur de l'apport initial indexé sur le seul coût de la vie.

L'habitat participatif est davantage orienté sur la notion de mutualisation des coûts et de conception de l'immeuble à laquelle participe, dès l'origine du projet, ses futurs habitants avec un degré d'implication personnelle, technique et financière plus ou moins fort. Cette implication peut se limiter à la simple participation au projet sur la configuration des lieux suivie d'un contrat de promotion classique jusqu'à l'autopromotion sans assistance à conception ni à maîtrise d'ouvrage.

Ces deux définitions ne s'opposent pas, elles se complètent même, pour toutes les opérations dans lesquelles la philosophie du bien vivre ensemble sera prédominante. L'habitat participatif, pour la conception de l'immeuble, peut évoluer en habitat coopératif en fonction de la philosophie de vie qu'en décideront ses habitants.

CPA-CPS

>> vices d'aide à la personne, impliquant de facto, aussi, une solidarité entre elles. Cela constitue sans conteste une alternative très intéressante et à promouvoir à la maison de retraite, dont le nombre actuel est largement insuffisant au regard des besoins dans les décennies à venir, en prolongeant le maintien des personnes âgées chez elles, en diminuant le coût d'entretien de leur logement et en empêchant leur isolement ou leur solitude, trop fréquemment constatés dans notre société moderne.

La faiblesse d'un revenu, notamment dans le cadre de coopératives d'habitants, n'est plus un obstacle du fait que chacun peut acquérir un nombre de parts en proportion de ses seuls moyens et bénéficier d'un logement qu'il n'aurait pas pu acquérir seul, dont l'occupation sera financée pour partie par sa contribution financière propre, et pour autre par une équivalence de loyer au bénéfice, *in fine* des autres coopérateurs.

2. « *Il apporte une réponse alternative et innovante aux difficultés d'accès au logement et d'entretien du patrimoine* ».

Il ne sera pas ici démontré l'évidente insuffisance chronique de l'offre de logements liée notamment à l'écart grandissant entre le prix de l'immobilier et la capacité financière des Français à y accéder, que ce soit en locatif ou en accession à la propriété.

La baisse des coûts de construction, d'entretien de l'immeuble, et donc des loyers, réside pour partie dans la mutualisation d'espaces comme une buanderie, une salle de réception, un studio d'accueil des visiteurs (voire de touristes), d'un jardin potager, d'une salle de loisirs ou d'un atelier. La taille de chaque logement est optimisée et mieux adaptée aux réels besoins de chaque occupant en fonction de sa situation familiale ou de ses moyens.

L'autopromotion, même si elle prendra du temps et un investissement sans faille, sera généralement plus économique (de l'ordre de 10 à 20 %) qu'au travers d'un montage classique piloté par un promoteur. Un projet d'habitat participatif peut également bénéficier d'aides publiques non négligeables, diminuant notamment la charge foncière, dès lors que le projet est accompagné par la collectivité ou des opérateurs sociaux nécessairement associés au projet.

L'autogestion évite des frais supplémentaires comme la rémunération d'un syndic professionnel ou d'une entreprise de ménage ou de gardiennage.

3. L'habitat participatif « *peut constituer un moyen de réguler les prix des marchés immobiliers et notamment de l'habitat coopératif* ».

Tout d'abord, avec le principe d'un « logement pour y vivre » et en privilégiant le droit d'usage à celui de la propriété, le concept de l'habitat participatif ou coopératif écarte les investisseurs immobiliers dont l'objectif est en premier lieu la spéculation immobilière et le retour sur investissement. Pour éviter la spéculation immobilière, les statuts peuvent également encadrer de façon très stricte l'évaluation des logements au sein du groupement en cas de revente conduisant, dans certains cas, à les sortir radicalement du marché immobilier. Ainsi, les logements resteront accessibles dans le temps nonobstant un marché immobilier en constante croissance, essentiellement dans les zones urbaines.

4. « *Il permet de dynamiser le développement des territoires urbains et ruraux en s'appuyant sur des initiatives citoyennes* ».

L'habitat participatif est une démarche communautaire qui peut dans certains cas permettre à un groupe de personnes de vivre dans des zones rurales de plus en plus désertées, pour les mêmes raisons qu'évoquées précédemment.

Une action commune permet de répondre au renouvellement d'un patrimoine immobilier en zone rurale, généralement ancien, énergivore, mal desservi et de plus en plus éloigné des services publics. Afin de lutter contre l'étalement urbain, et d'atténuer le rêve du sacro-saint pavillon individuel, il convient de modifier l'état d'esprit collectif encore beaucoup trop individualiste et source d'aberrations en matière d'étalement urbain.

La proximité, en perte de vitesse, doit impérativement être remise en avant pour ses vertus économiques, tant individuelles que collectives, sociales, commerciales et environnementales. Il faut néanmoins redorer son blason dans la conscience collective, car trop souvent considérée comme étant à l'origine de dégradations sociales et du cadre de vie et source de maux sociétaux. L'habitat participatif est un bon moyen pour faire accepter l'habitat collectif aux Français, en leur donnant une envie d'ouverture vers les autres, plutôt qu'un réflexe de repli sur soi. Même si le chemin est encore long à parcourir, la promotion du « vivre ensemble » relève certainement plus que jamais de l'intérêt général.

5. « *Il promeut un habitat durable qui intègre pleinement la dimension environnementale* ».

Le développement durable est naturellement l'un des piliers de l'habitat participatif et fait généralement partie des objectifs de ceux qui y adhèrent. Tout d'abord au travers du mode constructif des nouveaux bâtiments, répondant de préférence aux exigences techniques croissantes liées légitimement au dérèglement climatique, mais conduisant également à des économies d'énergie et donc de coûts supportés par les ménages.

L'adéquation parfaite de la taille des logements aux besoins réels des habitants et la mutualisation d'espaces et de locaux exploités en commun contribuent aussi à combattre l'étalement urbain et l'ensemble de ses conséquences bien connues sur l'environnement.

Un mode de vie plus écologique peut également être promu au sein de l'habitat participatif ou coopératif, au travers de dispositifs d'autopartage, de mutualisation des déplacements, de tris responsables des déchets, de cultures potagères collectives...

L'utilisation des énergies renouvelables est généralement évoquée lors de tout projet de construction nouvelle, et parfois mise en œuvre de façon significative. ■

(1) Article 47 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

(2) Voir l'exemple de la « Maison des Babayagas », à Montreuil : habiter-autrement.org/06.generation/04_gen.htm.

Les apports de la loi Alur

L'article 47 de la loi du 24 mars 2014 instaure deux types de sociétés d'habitat participatif, au travers du code de la construction et de l'habitation.

FRANCK BOURDON, géomètre-expert

De nombreuses associations militent depuis longtemps pour une réelle émergence de l'habitat coopératif et participatif – dont l'une des plus actives est Habicoop (1), pourtant récemment créée en 2006 sur une initiative citoyenne. Ces associations ont été très écoutées par nos dirigeants et parlementaires dans la genèse de la loi Alur – notamment au travers de productions collectives comme le Livre blanc de l'habitat participatif de 2011.
Convaincu du bienfondé de telles démarches pour servir les objectifs de cette loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, le législateur a souhaité donner une définition de l'habitat participatif et un cadre juridique clair aux sociétés constituées pour sa bonne mise en oeuvre et pour éviter un certain nombre de déconvenues rencontrées par le passé au regard de montages inadaptés (désistements d'associés en cours de construction, défaillances de garanties financières, difficultés de partenariat, etc.).
L'article 47 de la loi Alur instaure donc deux types de sociétés d'habitat participatif, au travers des articles L.200-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (suivi des articles R.200-1 et suivants mis en place pour son application par deux décrets de 2015 et 2016), à savoir : la coopérative d'habitants et la société d'attribution et d'autopromotion. Chacune d'entre elles ne peut porter, contrairement à d'autres types de sociétés, que sur la réalisation commune d'une opération unique, même avec plusieurs tranches de travaux, ne pouvant porter que sur un seul ensemble immobilier.

Les coopératives d'habitants (2) ont pour objet de « *de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective* ». Dans ce premier type de société, les habitants – ou « coopérateurs » – font l'acquisition d'un nombre de parts sociales en fonction de leurs moyens, qui n'est pas forcément proportionnel à la taille du logement qu'ils occuperont dans l'immeuble. Ils sont d'ailleurs locataires de leur logement et payent un loyer à la coopérative dont ils sont actionnaires. Le financement du projet est collectif, puisque porté par la société ainsi créée, seule contractante des prêts. Le capital de cette dernière est généralement constitué par les apports initiaux de chacun des coopérateurs, et le prêt remboursé par une fraction des loyers perçus. Le reliquat des loyers perçus étant destiné à régler les charges courantes et d'entretien propres à tout immeuble collectif (charges foncières, frais d'entretien, provisions pour travaux, etc.), mais également à provisionner d'importants travaux ou le financement d'impayés en cours de recouvrement.
Par mesure de sécurité financière, si un coopérateur devait être exclu ou souhaiterait se retirer de la coopérative, cela ne pourrait se faire avant l'achèvement du programme immobilier. Après, la sortie d'un coopérateur peut se faire de plein droit, avec préavis. A l'inverse, l'entrée d'un nouvel associé est soumis à l'agrément de l'assemblée générale, ce qui est une garantie pour le collectif d'habitants qui pourra notamment vérifier que le prétendant en partagera bien les valeurs.
La gouvernance de l'immeuble est très démocratique au sein de l'assemblée générale, puisque chaque coopérateur ne dispose que d'une voix nonobstant le nombre de parts qu'il détient. Le fait que chaque logement doive constituer l'habitation principale de chaque associé (3) est une forme de garantie quant à son investissement dans la vie de l'immeuble et sa gouvernance par rapport à celui que pourrait avoir un locataire non-coopérateur.
Afin de sortir l'immeuble du marché immobilier et éviter la spéculation de ses habitants, le prix maximal de cession des parts sociales des sociétés coopératives est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, tient compte de l'indice de référence des loyers. Le prix maximal de remboursement des parts sociales des sociétés coopératives, en cas de retrait, est donc limité au montant nominal de ces parts sociales augmenté d'une majoration dont le plafond est prévu dans les statuts. Ce plafond ne peut pas excéder l'évolution de l'indice de référence des loyers ni le prix maximal fixé aux statuts.
La vie de l'immeuble, son mode de gestion et l'estimation des loyers est encadrée par un « contrat coopératif » auquel doit nécessairement adhérer chaque coopérateur. Le contenu minimal de ce contrat est fixé par l'article L.201-8 du code de la construction (CCH) mais peut être largement amendé par les coopérateurs en fonction de l'aménagement qu'ils souhaitent pour leur cadre de vie collectif.
Une disposition économique intéressante de la loi réside dans le fait que des parts sociales en industrie, correspondant à un apport-travail, pourront être souscrites, sous certaines conditions de plafond et de délais de leur libération, par les coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier ou lors de travaux de réhabilitation du bâti, sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté et d'un nombre d'heures minimum. Néanmoins, le décret définissant l'apport-travail, ses conditions d'application et le nombre minimal d'heures est toujours en attente.
Enfin, lorsqu'une personne morale est associée au projet (tel un bailleur social le plus fréquemment), cette dernière ne peut détenir plus de 30 % du capital social ni détenir plus de 30 % des droits de vue.

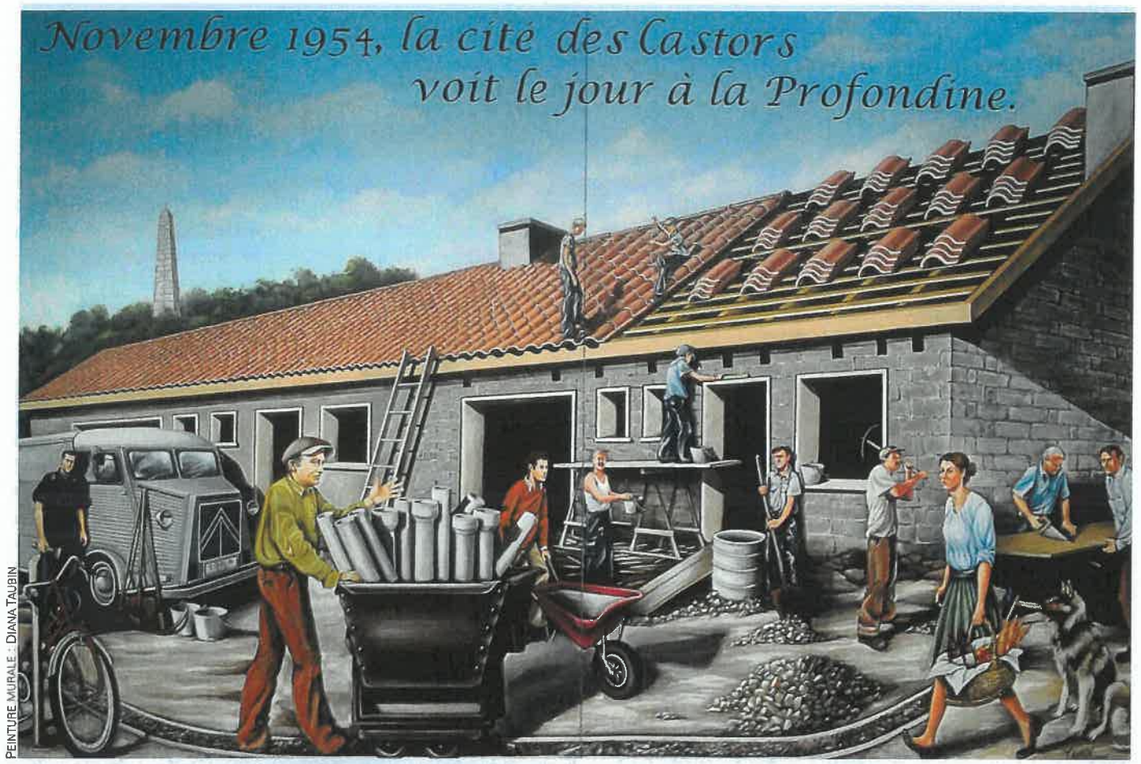
Le conseil du géomètre-expert

L'apport des conseils d'un géomètre-expert, lors de toute opération nouvelle d'habitat participatif, est évident. Du fait de ses compétences habituelles en matière d'aménagements foncier et urbain, d'urbanisme, de droit foncier et de droit civil, il sera à même de conseiller le collectif sur le choix du terrain (et d'en vérifier les limites réelles) et sur l'analyse des différentes servitudes dont il pourrait faire l'objet. Une étude de faisabilité, notamment en cas de création de logements supplémentaires ou de changement de destination de l'existant, pourra lui être confiée afin qu'il puisse vérifier les impacts du projet au regard des règles d'urbanisme applicables comme, à titre d'exemples, la nécessaire création de places de stationnement supplémentaires, de locaux techniques ou de locaux divers exigés par la législation locale.
Sa connaissance au regard de la réalisation d'états descriptifs de division et ses compétences dans le juste calcul de charges seront indispensables pour établir *a minima*, quel que soit le type de société créée, un règlement exigé par la loi prévoyant dans les deux cas, notamment, les modalités de répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs.

V. JONCHERAY

Les sociétés d'attribution et d'autopromotion (4) ont pour objet d'attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés. Pour ce faire, la société peut acquérir le terrain nécessaire à la réalisation d'un projet collectif de construction nouvelle, ou acquérir un bien à rénover et destiné a être subdivisé en espaces communs et logements pour ses seuls associés. Contrairement aux coopératives d'habitants, les statuts pourront opter, dès leur constitution, pour l'attribution des logements en jouissance ou en propriété.
L'intégralité des fonds nécessaires à la construction est apportée par chaque associé au travers d'un prêt personnel en adéquation avec la valeur de son logement, comme dans un cas de promotion habituel.
La gouvernance de l'immeuble et l'attribution des lots, que ce soit en propriété ou en jouissance, se fait au travers d'un état descriptif de division et d'un réglement.
S'il est opté pour une attribution des logements en jouissance, le propriétaire de l'ensemble immobilier sera la société et les logements nécessairement destinés à l'habitation principale de chaque associé (5). Les parts sociales seront indexées sur la valeur du bien, donc soumises aux valeurs du marché de l'immobilier. La sortie d'un associé reste libre, mais l'entrée d'un nouvel associé, ici aussi, sera soumise à l'accord préalable de l'assemblée générale. Contrairement aux coopératives d'habitants, la valeur des parts ne sera pas plafonnée sur un quelconque indice. La gouvernance peut être réalisée sur le principe d'une voix par associé, mais également sur celui de la proportionnalité des parts détenues par chaque associé.
Tout comme dans le cadre d'une société coopérative d'habitants, toute personne morale associée au projet ne peut détenir plus de 30 % du capital social ni détenir plus de 30 % des droits de vote.
S'il est opté pour une attribution des logements en propriété, la propriété de l'immeuble sera répartie entre chaque associé et l'usage d'un logement par son propriétaire n'est pas restreint à l'habitation principale. Il pourra le louer, sous réserve que son locataire signe et respecte toute charte et règlement mis en place au sein de l'immeuble. Si la société est maintenue après achèvement, en vue de continuer la gestion de l'immeuble, les parts sociales resteront indexées sur la valeur du bien. Si elle est dissoute à l'issue de la construction, les logements seront attribués en fonction des parts détenues et la société remplacée par une mise en copropriété de l'ensemble immobilier au sens de la loi du 10 juillet 1965.
La sortie et l'entrée d'un nouvel associé restent libres. Là aussi, la valeur des parts ne sera pas plafonnée sur un quelconque indice. La gouvernance sera réalisée comme dans le cadre d'une copropriété avec un droit de vote proportionnel aux tantièmes de propriété détenus ou de charges attribués, selon l'objet. ■

(1) habicoop.fr
(2) Articles L.201-1 à L.201-13 du CCH.
(3) Avec possibilité de dérogation pour une durée maximale de trois ans sous certaines conditions, et non reconductible.
(4) Articles L.202-1 à L.202-11 du CCH.
(5) Avec possibilité de dérogation pour une durée maximale de six ans sous certaines conditions, et non reconductible.



PEINTURE MURALE : DIANA TAUBIN

La fondation de la cité des Castors, à Saint-Sébastien-sur-Loire (Loire-Atlantique).

Castors : l'autoconstruction née de la reconstruction

Mouvement ouvrier né après la Seconde Guerre mondiale, les Castors sont des précurseurs de l'autoconstruction collective.

PIERRE CLERGEOT

Le mouvement des Castors se compose d'un ensemble d'associations régionales ou locales regroupées au sein de la Confédération nationale d'autoconstruction Castors. Il regroupe aujourd'hui plus de 50 000 adhérents. Ce mouvement, qui s'est développé après la Seconde Guerre mondiale dans une France urbaine dévastée par la guerre, prolonge l'expérience des « cottages sociaux » initiée après 1921 et dont le développement fut facilité par la loi Loucheur (1928).

En 1945, les outils réglementaires et législatifs encadrant les HBM (habitations à loyer bon marché), nées en 1894, sont inadaptés aux besoins de la reconstruction et aux espoirs de vie meilleure d'une partie de la société civile qui associe de plus en plus habitat et urbanisme. Les HBM, placées sous la tutelle du ministère de la Santé, deviennent les HLM (habitations à loyer modéré), placées sous la tutelle du ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU). La reconstruction à l'identique, qui seule est légalement possible, ne répond plus aux besoins de la société. Il faut inventer des modes de vie nouveaux dans un cadre nouveau, donnant ainsi la place à des expériences variées parfois opposées mais dont l'action se situe souvent dans le contexte d'une « alégalité » provisoire.

C'est ainsi qu'à la base, le mouvement Castors naît de la volonté de plusieurs personnes de mettre en commun leurs ressources financières et techniques pour acheter un terrain et pour construire de manière solidaire une maison aux différents participants à l'opération. Le savoir-faire de chacun est ainsi partagé au profit de la réalisation d'un projet commun qui ne remet pas en cause le droit de propriété individuelle. Au contraire, ce dernier est affirmé dans une vision sociétale où propriété personnelle et propriété communautaire sont associées. Cette démarche est souvent initiée par un leader charismatique issu du monde ouvrier (prêtre ouvrier, leader syndicaliste –souvent CFTC–, responsable de mouvement populaire, homme politique) qui regroupe autour de lui une équipe de volontaires pour vivre et réaliser une « utopie communautaire ». « *Nous ne bâtirons pas chacun notre maison mais nous bâtirons ensemble notre cité* » (règlement intérieur du chantier de l'Alouette à Pessac en 1948). Ces logements sortent des normes HBM ; ils doivent être beaux, grands, dotés de tout le confort moderne quitte à paraître bourgeois aux yeux d'une partie des leaders politiques qui défendent l'habitat de masse locatif... Si la maison individuelle est mise en avant, la démarche Castors n'exclut pas cependant la réalisation d'immeubles collectifs (lire ci-contre).

Un mode d'habiter communautaire

Dans de nombreux cas, Castors accompagne un mouvement de protestation collective dans un pays où, en 1946, sur les quelque treize millions de résidences principales, moins de 700 000 disposent de tout le confort moderne (eau courante, WC à l'intérieur, douche ou baignoire, électricité et chauffage central). Ainsi, le « castorat » devient un moyen de lutte contre le mal-logement et une victoire sur le taudis – ainsi que le décrit le rapport moral des assemblées générales du comité ouvrier du logement de Bayonne – tout en affirmant un souci hygiéniste avec « *le droit au soleil que nous refusent les villes avec leurs immeubles collectifs et leurs rues étroites* » (Jean Lannes 1948).

Pour Julie Boustingorry, auteur d'une thèse sur le castorat, « *l'étude du caractère novateur de l'expérience d'autoconstruction collective des Castors dans la reconstruction revient à mettre en lumière comment leur conception des rapports sociaux, qui place l'homme et le social au centre de l'urbain, provoque une nouvelle pratique de construction de logements* [...]. *Plus qu'un logement, c'est un mode d'habiter communautaire que prônent les Castors* ».

Entre 1945 et 1952 apparaissent les ▸▸

La Peupleraie, depuis 1955

DOMAINE-PEUPLERAIE.FR

Les Castors de Fresnes (Ile-de-France) sont parmi les premiers à se lancer dans la construction de logements collectifs. Leur association locale (l'ALCF) voit le jour en mai 1955. Vingt-six hectares de terrains de cultures, de prés, de marécages de la Bièvre, de plantations (peupliers), de terrains vagues sont acquis. L'ensemble est divisé en deux parcelles, l'une de dix-sept hectares, l'autre de neuf hectares. Sur la première naît le domaine de la Peupleraie, sur la seconde naîtra deux ans plus tard le clos de la Garenne. La première étape consiste à drainer les sols et à assécher les marais.

Le programme de construction est attrayant. Assuré par des entreprises privées, il comprendra une trentaine de pavillons individuels bordés de troènes et sept immeubles regroupant 776 logements avec ascenseurs, vide-ordures, salle d'eau, WC indépendants, chauffage central, rangements, buanderie et même gaine de télévision... Mais aussi un groupe scolaire, un centre commercial, des jardins d'enfants et de très grands espaces verts « *plus étendus que le parc Montsouris* », comme l'annonce la brochure promotionnelle.

Deux architectes ont élaboré l'ensemble du projet : Marcel Roux pour la partie ouest et Charles Thomas pour la partie est. Ils sont très inspirés par les théories de Le Corbusier ; le premier sur l'habitat collectif, le second sur les immeubles-villas.

Chaque futur propriétaire doit payer une inscription à l'association des Castors puis des mensualités pendant quinze mois jusqu'à l'achèvement des travaux. Selon la formule Castor, le versement initial doit être complété par un apport personnel de travail des acheteurs, qui doivent fournir 600 heures de leur temps – 1 200 heures pour un pavillon – à la construction de leur habitation à raison de six à huit heures de travail par semaine souvent effectuées le dimanche.

Comme il s'agit de grands immeubles dont la construction ne peut être réalisée que par des entreprises industrialisées, l'apport de travail consiste selon les aptitudes de chacun aux opérations générales d'aménagement, de terrassement et d'administration, ainsi qu'à la réalisation des travaux de cloisonnement, de plomberie et d'électricité dans les logements.

Il faut attendre 1959 pour voir la fin des travaux du domaine de la Peupleraie. Depuis, la gestion mutualisée des lieux est faite sous une forme associative.

Aujourd'hui, le domaine de la Peupleraie a tenu ses promesses : c'est un lieu d'habitation d'une conception exceptionnelle dans un parc idoine donnant à l'ensemble un caractère calme et luxueux assez inhabituel dans ce type de construction.

Pourquoi ce domaine ne sombre-t-il pas dans l'archétype des « cités » de banlieues ? Il faut savoir qu'aujourd'hui, les Castors d'origine ou leurs descendants forment plus du tiers des résidents du site et qu'un esprit de solidarité perdure. En 2009, le domaine a été labellisé « patrimoine du XXe siècle » par le ministère de la Culture.

Sources : Panorama, *magazine municipal de la ville de Fresnes (Val-de-Marne).*

Chantier des Castors de Rive-de-Gier et Saint-Joseph (Loire), en 1957-1958.

J. GIMENEZ

▸▸ premières coopératives Castors : c'est d'abord à Bayonne, où un groupe de pionniers construit un lotissement d'une soixantaine de maisons dans un terrain marécageux des barthes de l'Adour ; puis c'est, en 1948, le chantiers de l'Alouette, à Pessac, près de Bordeaux qui va connaître la consécration du principe apport-travail (lire page 37) et où seront construits des locaux communs à tous (une bibliothèque et une salle commune). Ils seront suivis par Montreuil (région parisienne) et Rezé (banlieue nantaise)... Très vite, en pleine crise du logement, les opérations Castors prennent de l'ampleur, principalement dans les zones sinistrées par les bombardements ou qui connaissent un développement industriel accompagné d'une forte immigration. Les chantiers se multiplient et les maisons sortent de terre parfois sans attendre les permis de construire, car les rapports avec les municipalités peuvent être difficiles, ces dernières s'estimant souvent seules compétentes en matière de logement social.

Chaque groupement de Castors est indépendant mais leurs points communs sont nombreux. La nécessité de se regrouper pour bénéficier des expériences et acquérir un poids politique se fait rapidement sentir. En 1951, l'Union nationale des Castors (UNC) est créée « *dans le but de coordonner l'action des différents groupements de Castors, de les conseiller administrativement, juridiquement, financièrement et techniquement et de les représenter auprès des administrations des organismes compétents* ». N'y participent que les groupes de Castors qui veulent y adhérer. Le 12 aout 1952, le ministre de la Reconstruction, Claudius Petit, qui était initialement loin de soutenir l'expérience Castors, admet la légitimité de la démarche et fait reconnaître officiellement ce mouvement en autorisant l'emploi de la formule « Castors » dans la législation HLM. Comme le souligne Julie Boustingorry, « *pour le ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, l'intérêt de la formule Castors devient double,* [elle se situe] *entre soutien et contrôle* ». D'une part, les logements construits dans le cadre du castorat atteignent un prix de revient souvent inférieur de 30 à 40 % aux prix du marché. « *Il en résulte des constructions de bonne qualité mais économiques et pour lesquelles l'Etat n'aura eu à prêter que des sommes moindres en moyenne que pour les HLM ordinaires* » (M. Anselme, 1950). D'autre part, le ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme garde une tutelle sur les opérations... « *Les groupes Castors doivent construire leur cité dans le cadre de la législation HLM et leurs plans masse doivent être approuvés par les architectes de la délégation départementale du MRU. Ainsi encadrés par les normes et techniciens du MRU, les chantiers sont sous contrôle et, de ce fait, le système Castors n'a rien du caractère spontané et anarchique de l'autoconstruction dans ses formes traditionnelles* », résume Julie Boustingorry.

L'autoconstructeur va évoluer

En 1954, les associations départementales de la Seine et de la Seine-et-Oise se groupent à l'UNC pour former la Confédération française des unions de Castors (CFUC), dont la disparition en 1956 sera révélatrice d'une évolution dans le mouvement des Castors. En effet, avec le lancement du programme des grands ensembles (début 1955), la préférence des pouvoirs publics va au collectif et au locatif, par l'intermédiaire des constructions massives que rejette l'esprit Castors qui défend l'esprit communautaire, la solidarité, l'accession à la propriété de l'habitat, la qualité du bâti. Peu à peu, les nouveaux Castors se recrutent dans des catégories sociales et professionnelles nouvelles ; les ouvriers militants diminuent au profit des représentants d'une classe moyenne émergente : fonctionnaires, employés, salariés d'une même administration, etc. Parallèlement, le mouvement des Castors s'institutionnalise en adoptant le statut de coopérative d'HLM (lire ci-dessus), les chantiers coopératifs (construction d'un lot de maisons au travers de l'entraide Castors) disparaissent, le recours à des artisans professionnels se développe et l'esprit d'entraide se manifeste différemment. D'autoconstructeur, le Castor soucieux de construire sa maison individuelle devient progressivement un coopérateur où l'intérêt économique dans la prise de décision de son engagement Castors devient primordial.

Dans cet esprit, les associations des Castors de Loire-Atlantique et de Seine-et-Oise fondent en 1968 l'Udec, qui permet à leurs adhérents d'acheter des matériaux à des conditions très préférentielles. Quelques années plus tard, les différentes associations se regroupent pour la plupart au sein de la Confédération nationale d'autoconstruction Castors (Cnac) qui poursuit des buts comparables.

De nos jours, les associations de Castors sont, comme au départ, restées très diversifiées, mais toujours au service de l'autoconstructeur, dont les besoins ont profondément évolué. Ce dernier est resté très vigilant sur l'amélioration de la qualité du bâti et il l'est devenu sur l'usage des techniques et matériaux écologiques dans le cadre du développement durable. En général, il réalise ce qu'il sait ou peut faire et fait appel à des professionnels pour le reste. L'entraide entre autoconstructeurs est toujours de mise mais il s'agit le plus souvent de conseils ou de transferts de savoir-faire. Les services rendus par les associations locales sont divers ; certaines associations départementales ou régionales ont du personnel technique pour réaliser des plans et des métrés, elles peuvent disposer d'un matériel à louer ; d'autres offrent à leurs adhérents l'accès à des documentations techniques et leur donnent la possibilité de se rencontrer, d'échanger, de transmettre leur savoir-faire. Souvent, elles fournissent des listes d'artisans locaux et d'entreprises agréées ; elles peuvent également aider leurs membres à effectuer des démarches administratives ou financières et fournir des conseils en matière de sécurité et d'assurance. Beaucoup fonctionnent comme des groupements d'achat permettant d'obtenir du matériel à des prix réduits. Ce matériel s'étend aujourd'hui à divers produits de la vie quotidienne.

Dans un article intitulé « L'esprit Castors : mythe et réalités » (strabic.fr), Caroline Bougourd invite dans sa conclusion à approfondir cette histoire du castorat : « *Il demeure plus que jamais important de relayer cette histoire spécifique du castorat sur laquelle trop peu de chercheurs se sont penchés, alors même que les problématiques concernant l'autoconstruction et la participation occupent de nouveau l'actualité* ». ■

Coopérative d'habitation et coopératives HLM

Née à la fin du XIXe siècle, la coopérative d'habitation (1) s'est donnée pour objectif de permettre l'accession à la petite propriété pour les ouvriers et salariés modestes. Elle s'est appuyée sur le mouvement en faveur du logement populaire à l'origine des habitations à bon marché (HBM) et de nombreuses initiatives de regroupements catégoriels. Dix mille logements auront ainsi été construits par les coopératives à la veille de la Seconde Guerre mondiale. La situation dramatique du logement au lendemain du conflit va favoriser la relance des coopératives d'habitation sous des formes diverses ; certaines en lien avec le mouvement des Castors, d'autres par le développement de la formule location-attribution, l'accédant ne devenant pleinement propriétaire qu'après avoir remboursé l'emprunt immobilier qui lui a été délivré par la coopérative HLM. Une autre formule, la location-coopérative s'est aussi développée. C'est elle par exemple qui sera appliquée à Rezé (Loire-Atlantique) pour l'immeuble de Le Corbusier. Dans ce dernier cas, le locataire-coopérateur devient propriétaire indivis au bout de 65 ans. En 1971, le parlement met fin à cette organisation en supprimant la location-attribution et la location-coopérative à l'exception des départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle. Désormais, la loi impose, pour chaque programme, la constitution d'une société civile coopérative de production d'HLM, qui sont seules en mesure de mener une activité de production de logements. Devant ces mesures, que les coopératives d'habitation considèrent comme scélérates, la résistance est grande et, peu à peu, les coopératives d'HLM vont reconquérir les compétences qu'elles avaient avant 1971. Ce sera chose faite avec la loi SRU du 13 décembre 2000 qui introduit un nouveau statut d'organisme HLM : la société coopérative d'intérêt collectif.

Source : habitat.coop

(1) La coopérative d'habitation de type HLM ne doit pas être confondue avec la coopérative d'habitants, créée par la loi Alur du 24 mars 2014 pour accompagner l'habitat participatif.

Le principe de l'apport-travail

Ce principe est reconnu par une décision interministérielle (ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme et ministère des Finances) du 5 mai 1949, puis par l'UNC (Union nationale des Castors) en 1951. Le MRU a accepté que la valeur des heures de travail des Castors puisse entrer en compte dans l'apport des 10 % ou 25 % qu'ils ont à effectuer avant d'emprunter. Un minimum d'heures de travail est indispensable pour que l'apport puisse être pris en considération (l'UNC l'a fixé à 600 heures). Ce travail est fourni pendant les heures de loisirs et ne peut pas être confondu avec un « travail au noir ». Le MRU fait admettre l'apport-travail comme pouvant remplacer l'apport-espèces par les organismes prêteurs et officialise l'emploi de la formule Castors dans le cadre de la législation HLM.

D'après Julie Boustingorry

D.R.

Les Murs Blancs, un esprit communautaire

PIERRE CLERGEOT

Les Murs Blancs, c'est d'abord le nom d'un lieu-dit de Chatenay-Malabry (Hauts-de-Seine) où se situe une magnifique propriété éponyme dont les contours apparaissent déjà sur la carte topographique des Chasses du Roi (carte de Sceaux, 1764). C'est dans cette propriété qu'après la Seconde Guerre mondiale, une expérience que certains qualifient amicalement d'aventure fut menée par plusieurs familles d'intellectuels, pour la plupart universitaires, chercheurs, journalistes, écrivains, dont les derniers témoins viennent de quitter les lieux. C'est aussi, plus récemment, le titre d'un article de l'hebdomadaire *Le Point* de juillet 2017: « Les Murs Blancs, l'étonnant refuge de Ricœur », philosophe, qui a marqué le jeune Emmanuel Macron et avec lequel il eut de nombreuses rencontres de travail pour la préparation de son livre, édité au Seuil en 2000, *La mémoire, l'histoire et l'oubli*. Le président de la République n'a certainement pas oublié les Murs Blancs...

Les Murs Blancs, c'est le rêve ou l'utopie de « *vivre libre et en communauté* », rêve d'un jeune philosophe, âgé de trente ans, Emmanuel Mounier, qui venait de créer trois ans plus tôt la revue *Esprit*, expression du personnalisme communautaire. Il commença à formuler ce rêve en 1935 : « *Ce serait une belle chose que d'assurer un jour à* Esprit, *à ce mouvement, au groupe théatral, etc., une maison commune avec quelque vie commune* ». Très vite, il sut propager son enthousiasme à plusieurs de ses amis, parmi lesquels Niklaus Emile-Albert, qui vivait à Neuchâtel (Suisse) et qui se passionnait pour la psycho-pédagogie, et Jacques Lefrancq, dont le couple formait, avec le couple Mounier, une sorte de communauté en se partageant une villa à Bruxelles. Jacques Lefrancq, professeur de philosophie et directeur du service des musées, est également très féru de psychologie « clinique ». Un troisième ami, Paul Fraisse, lui aussi membre des équipes *Esprit* et psychologue, se joint au projet ; il connaît bien Emmanuel Mounier qu'il loge quand il vient à Paris deux ou trois jours par semaine. Dans le projet définitif élaboré en 1938 par Mounier et ses amis, plusieurs axes sont retenus : la réalisation d'un collectif d'habitats, dit « Centre Esprit » qui constituait l'objectif principal ; la création d'un centre d'études et d'orientation psycho-pédagogiques.

L'achat d'une grande maison est alors décidé. Les quatre familles, aidées par leurs parents et des amis, arrivent à regrouper suffisamment d'argent pour acheter les Murs Blancs au prix de 200 000 francs de l'époque. Pour cet achat, réalisé en juin 1939, une société anonyme est constituée avec Paul Fraisse comme administrateur délégué. Il le restera pendant quarante ans.

La propriété comprend trois bâtiments d'habitation, un grand parc, un jardin potager et fruitier. L'objectif est de vivre ensemble, mais en ayant chacun un appartement complet pour respecter la vie privée. En effet, Mounier rappelait constamment à ses amis que la communauté à inventer devait exclure la promiscuité pour procurer à chacun « *une vie de liberté intense* ».

Des travaux commencent dès l'achat réalisé mais l'entrée en guerre arrête tout ; les familles se dispersent et deux d'entre elles renoncent au projet des Murs Blancs. Mounier et Fraisse connaissent la vie collective et la promiscuité des camps. En 1943, ils arrivent à échanger et décident de poursuivre le réalisation du « Centre Esprit » aux Murs Blancs en abandonnant la réalisation du centre pédagogique.

La paix revenue, Mounier relance la revue *Esprit* et la communauté des Murs Blancs peut se mettre en place. Il s'y installe avec Fraisse et leurs familles, puis ce sera le tour d'Henri-Irénée Marrou, qui vient d'être nommé à la Sorbonne comme professeur d'histoire des religions. Jean-Marie Domenach, qui devient secrétaire de rédaction d'*Esprit*, rejoint la troupe avec sa femme et son premier fils.

Les travaux d'aménagement se font lentement mais, peu à peu, des appartements sont aménagés. C'est au tour de Jean Baboulène, ancien polytechnicien qui a pris la direction de l'hebdomadaire *Témoignage chrétien*, de venir s'y installer avec sa famille. Le domaine prend vie ; mais il faut réaliser des travaux et cela nécessite de l'argent. Chacun des occupants paye un loyer normal. Pour financer les travaux, il faut emprunter et augmenter le capital de la société. Cela semble difficile mais finalement le succès est au rendez vous. Dans les premières années, le Centre Esprit se met en place. Paul Fraisse se souvient de cette période : « *Nous nous réunissions tous les matins dans le bureau d'Emmanuel* (Mounier) *avec Jean-Marie* (Domenach) *et moi qui avait en charge le groupe politique. Le matin, nous restions à Châtenay et l'après-midi nous allions à nos travaux respectifs. Parfois, nous organisions le dimanche après-midi des conférences suivies de discussions ; une cinquantaine de nos amis y participaient* ».

Paul Ricœur et sa famille s'installent

La jeune troupe tente des expériences de vie communautaire... Fraisse évoque des séances de jardinage qui les regroupent tous. Mais ces intellectuels ne semblent pas très attirés par le désherbage.... que Fraisse qualifie de corvée. Marrou n'y est pas favorable et même Mounier qui prône le développement de l'esprit et du corps se montre, d'après ses amis, assez maladroit dans ce genre d'activité. Malgré tout, le groupe arrive à s'entendre et sait surmonter beaucoup de « petits » problèmes de la vie quotidienne. Quand, le 21 mars 1950, Mounier décède à la suite d'une hémorragie cérébrale. Il a 45 ans. C'est un choc pour tous. Au-delà de la douleur de la disparition, la communauté doit réfléchir à son futur, à l'aide à apporter à la famille du défunt et à l'avenir de la revue *Esprit*. La concernant, Albert Béguin en prend la direction et Jean-Marie Domenach devient le rédacteur en chef.

Du côté des Murs Blancs, rien ne change, montrant par là la qualité de ce qui avait été mis en place par Emmanuel Mounier. Paul Fraisse reste président de la société et veille à l'entretien des bâtiments et du parc, Jean Baboulène s'occupe des comptes, Jean-Marie Domenach du chauffage et des poubelles et les Marrou de la fermeture des portes extérieures pendant la nuit. En 1956, c'est le philosophe Paul Ricœur et sa famille qui s'installent aux Murs Blancs. Il y restera jusqu'à sa mort en 2005. Les familles évoluent, les unes grandissent, d'autres se réduisent ; ces mouvements entraînent des transformations importantes dans chacun des immeubles et des changements dans l'affectation des locaux. A cela, il faut ajouter la présence presque continue d'hôtes de passage.

En 1971, Jean Baboulène annonce son intention de s'installer à Paris ; cette décision ouvre une période nouvelle : celle de la déconstruction progressive et normale de la communauté avec le départ des fondateurs. Paul Fraisse parle de cette période difficile : « *Dans l'immédiat, il faut actualiser la situation juridique et financière en évaluant le prix de cession du partant. La législation avait imposé en 1969 la transformation de la société anonyme en société immobiliaire par actions... Opération compliquée par la hausse du prix des propriétés surtout dotées d'un parc* (celui des Murs Blancs est déclaré zone *non ædificandi* par le plan d'occupation des sols des années 1960). *Ces questions agiteront la communauté avec des discussions sur le statut de "privilégiés" que la jouissance de ce grand parc et la plus-value en cas de vente donnent à ses membres. On décidera d'indexer le prix des actions sur l'indice du coût de la construction à partir de 1972, avec une marge de négociation. Un accord passé en 1964 entre les six familles avait prévu qu'au cas où l'une voudrait vendre ses parts, elle laisserait pendant un an la priorité aux autres pour le choix d'un successeur et pendant six mois dans le cas d'une location* ».

La famille Baboulène est remplacée en 1972 par celle de Michel Winock, maître-assistant d'histoire à l'université de Vincennes. Il prépare un livre sur l'histoire politique de la revue *Esprit*. Des deuils viennent attrister la communauté. C'est la disparition de Jeanne Marrou en 1976 qui sera suivie par celle de son mari en 1977 ; leurs enfants vont conserver l'appartement. Michel Winock annonce fin 1978 son départ, il sera remplacé par les Denoël qui entrent aux Murs Blancs en 1980. A cette date, la plupart des enfants des familles des fondateurs sont partis. Ils gardent pour la plupart un bon souvenir de leur enfance dans le cadre des Murs Blancs et de son parc même si, vivre avec autant d'universitaires, de chercheurs, d'écrivains, d'historiens et psychologues, n'a pas été toujours pour eux une sinécure. En revanche, les Murs Blancs n'ont jamais été ni un enfermement ni un repli sur soi. Les activités professionnelles et les diverses responsabilités exercées par leurs parents, la diversité de leurs choix politiques et le passage de nombreuses personnes dans ce contexte de vie familiale et communautaire, où la liberté de chacun était respectée, leur a permis de s'ouvrir au monde.

Les liens tissés avec la revue *Esprit* se sont cependant distendus au fil des années. Un tournant important est pris en 1957, à la mort d'Albert Béguin. Les Murs Blancs perdent alors définitivement leur qualificatif de « Centre Esprit ». Ils deviennent, selon la formule de Paul Fraisse, un habitat collectif d'amis.

Concernant cette période, Bernard Comte résume bien la situation en parlant des Murs Blancs : « *Ce lien entre un lieu de résidence pour gens fortunés et un projet révolutionnaire a été conçu comme une entreprise audacieuse avant d'être accompli sous une autre forme, il a connu ensuite des années d'épanouissement puis a perdu de sa force à mesure que les fondateurs disparaissaient tandis que les nouveaux occupants n'éprouvaient pas tous le même attachement à l'aventure d'*Esprit *et à la mémoire de Mounier. Est resté alors le lieu de mémoire et de service à la mémoire autour de quelques résidents et des locaux occupés par l'association des amis de Mounier ; salle de réunion et surtout bibliothèque personnaliste fréquentée par les chercheurs* » .

Paulette Mounier, l'épouse d'Emmanuel, décède en 1991, Paul Fraisse en 1996, Simone Fraisse, son épouse, en 2004, Jean-Marie Domenach et Paul Ricœur en 2005. En 2013, l'association des amis d'Emmanuel Mounier quitte les Murs Blancs. Si le personnalisme cher à Mounier est loin d'être éteint, l'aventure communautaire des Murs Blancs est terminée. ■

Une longue tradition à Montreuil

Montreuil revendique une vieille implication dans l'habitat participatif. La ville veut accentuer son soutien en l'incluant dans son programme local d'urbanisme et avec des appels à projet.

MARTINE KIS

Habitat participatif rime souvent avec Montreuil, cette ville limitrophe de l'est parisien, censée attirer les bobos à la recherche d'un logement moins cher, convivial, porteur de modes de vie alternatifs et de mixité. Pas faux mais réducteur, car, selon Gaylord Le Chéquer, adjoint à l'urbanisme, on peut faire remonter l'histoire de l'habitat participatif à l'après-guerre, bien avant l'apparition des bobos : « *Des prêtres ouvriers ont initié plusieurs opérations Castors avec les habitants pour reconstruire une offre de logements* ».

Après cette première période où il faut répondre à l'urgence vient, à partir des années 1980, la recherche de qualité de vie en réaction à la mauvaise tenue de la construction des années précédentes. Les premiers collectifs d'habitants se constituent, souvent autour de projets intermédiaires entre le collectif dense et l'habitat individuel.

Troisième période, qui débute avec le siècle actuel : les habitants cherchent à s'insérer dans une économie durable, solidaire, avec un idéal de mixité sociale. Bien sûr, ces modèles ne sont pas d'une pureté chimique.

« *Les porteurs de projet veulent aujourd'hui lui donner une dimension sociale. C'est important pour nous, car cet habitat est souvent connoté bobo* », confirme Gaylord Le Chéquer. La dernière opération inaugurée, le Jardin Divers (lire page 42), comporte ainsi un logement foyer pour personne en attente de relogement, un appartement pour femme isolée en détresse, un logement social classique. D'autres opérations sont réalisées avec Coopimmo, avec des logements en accession sociale à la propriété.

L'écueil du foncier et du montage

L'écueil principal est, aujourd'hui, celui du foncier. Un groupe de six personnes a dû renoncer à son projet, le coût du foncier, pourtant maîtrisé par un organisme HLM, imposant trop de densité. La ville recherche actuellement une autre parcelle.

Même si le foncier est disponible, l'hostilité des riverains peut faire capoter le projet. « *Un collectif avait un projet présenté dans le cadre de la charte de la construction durable de la ville. Mais deux voisins s'y sont opposés. Les particuliers se sont découragés devant la menace de recours* », explique l'élu.

A chaque opération sa spécificité. La plus atypique étant celle des Babayagas...

Longue histoire que celle de la création de cette structure voulue par et pour des femmes désireuses de vieillir ensemble et portée par la forte volonté de Thérèse Clerc. Il aura fallu plus de dix ans pour que le projet aboutisse. Parmi les obstacles, le foncier et son portage et le montage institutionnel. C'est l'OPHLM qui en est le maître d'ouvrage. Mais ce logement intergénérationnel, réservé aux femmes, ne rentre pas dans les cases du financement social. Il faudra attendre 2008 pour que Christine Boutin, alors ministre du Logement, accorde une dérogation. La maison est enfin inaugurée en 2013. Depuis, vingt et une femmes de plus de soixante ans y cohabitent avec quatre jeunes de moins de trente ans, avec plus ou moins de bonheur, la personnalité de Thérèse ▸▸

Habitat participatif

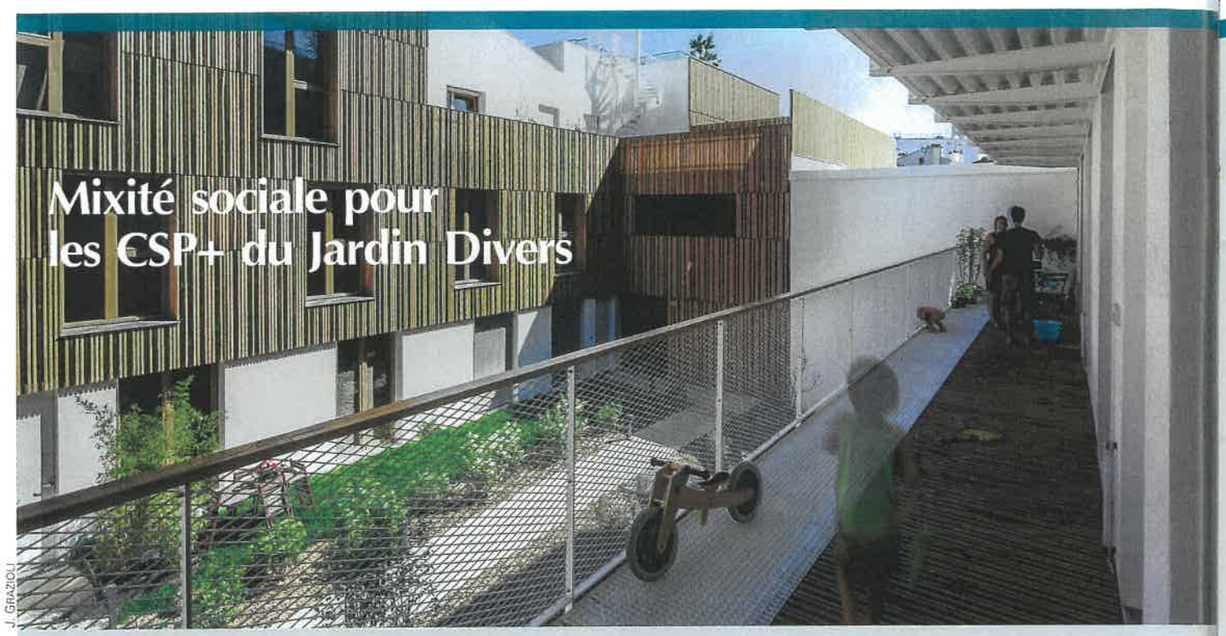
J. GRAZIOLI

L. BOEGLY

La société de promotion, CPA-CPS, spécialisée dans l'habitat participatif, implique les habitants très en amont des projets qu'elle porte. Ci-contre, réunion des habitants du CUB (Comme un baobab), mené à bien en 2016. Ci-dessus, les toits végétalisés de Jardin Divers, inauguré en septembre 2017.

Habitat participatif

Mixité sociale pour les CSP+ du Jardin Divers



J. GRAZIOLI

L'immeuble en béton ciré gris et bardage bois à la silhouette tranquillement contemporaine de cette petite rue de Montreuil aurait pu être une opération de promotion classique. Mais quelques indices montrent qu'il n'en est rien. De la rue se voit une pièce commune, avec jeux d'enfants. Sur le toit se devine un jardin. Dans l'entrée cochère sont placés trois grands conteneurs pour le compost... Il s'agit en fait de la dernière opération d'habitat participatif, entièrement occupée depuis septembre : le Jardin Divers. Les vingt-six logements, avec dix-sept enfants de six mois à dix-huit ans, sont tous occupés après quatre ans de travail. Un délai raisonnable pour un projet participatif. Pour en parler au mensuel *Géomètre*, Pierre Nicolas, l'un des habitants, membre de la commission communication, a reçu l'aval des autres habitants. « *Nous nous méfions des simplifications de la télévision* », explique-t-il.

Tout commence donc en novembre 2013, lorsque Xavier Point, gérant de CPA-CPS, promoteur spécialisé en habitat participatif, présente à une quinzaine de personnes son projet de vingt à vingt-six logements sur une friche industrielle. « *Avec des amis, nous envisagions de l'autopromotion dans une grande maison, mais ce n'était alors qu'une envie* », se souvient Pierre Nicolas. Il leur faut se décider sur le principe en trois semaines. Une dizaine de foyers, auxquels de nouveaux venus s'intègrent progressivement, se réunissent en ateliers au moins deux fois par mois pendant un an et demi, jusqu'au dépôt du permis de construire, avec Xavier Point et l'agence NZI Architectes. « *Sur certains sujets, le consensus a été rapide : la disposition en deux bâtiments, avec coursives pour favoriser la communication, le jardin intérieur. Il y a eu des tensions sur la dimension de la salle commune, sur l'isolation par l'intérieur ou l'extérieur. Le choix de l'isolation par l'intérieur, pour des raisons de coût, a cristallisé la frustration de certains qui ont quitté le projet.* » Pour la même raison, l'idée d'une buanderie commune est abandonnée. Malgré les convictions environnementales, pas de performance énergétique particulière donc, hormis des panneaux d'eau chaude solaire.

Quelques frictions également avec une association de riverains qui, quelques années auparavant, avait réussi à faire échouer un projet de promotion sur le même site. « *L'immeuble prévu était plus important que notre projet de R+2. Les riverains ont finalement compris qu'après la loi Alur, qui rend les recours plus difficiles, ils avaient intérêt à nous accepter.* »

Pourquoi ce nom de Jardin Divers ? « *C'est l'architecte qui a eu l'idée de jardins sur les toits, avec 80 cm de terre, de quoi pouvoir faire pousser des arbres. D'où le nom* », explique Pierre Nicolas. L'entretien des jardins, au sol et sur les toits s'organise assez simplement. Plus simplement que la gestion des poubelles...

Au lancement de l'opération, Xavier Point demande un engagement financier de 500 euros. Pour la suite, il s'agit d'une opération en Vefa classique. Le coût du mètre carré s'est élevé à environ 4 300 euros, « *un peu en dessous du marché* », estime Pierre Nicolas. La copropriété est gérée par un syndic bénévole.

« *Sociologiquement, nous sommes tous des CSP+* (catégories socio-professionnelles favorisées), *profs, ingénieurs, fonctionnaires, créatifs... Il n'y a ni banquier ni ouvrier, sourit-il. Mais nous avons tous une vision sociale et sommes limite gauchistes. Il était évident pour nous d'avoir aussi du logement social.* » L'association Habitat et Humanisme, avec qui Xavier Point a l'habitude de travailler, gère donc un logement social classique, un logement passerelle et un appartement intergénérationnel.

Par accord tacite entre les propriétaires, les appartements ne sont pas destinés à la location, sauf exception, et, en cas de mutation, les candidats sont à rechercher parmi des personnes intéressés par l'habitat participatif.

Tout ce qui fait la vie commune fait l'objet de discussions lors de réunions mensuelles : entretien du jardin, gestion de la salle commune, organisation de fêtes, fabrication de produits d'entretien... « *Ici, nous avons une philosophie de partage, de prêt. Nous procédons à des achats alimentaires groupés, nous nous entraidons pour aller chercher les enfants, nous avons un établi collectif où nous partageons nos outils.* » Un regret d'être passé par un promoteur et de ne pas être allé au bout de l'autopromotion ? « *Bien sûr, en autopromotion on fait ce qu'on veut. Mais aurions-nous été capables d'aller au bout dans les mêmes délais ? La construction est compliquée et chère en Ile-de-France. Les banques doivent suivre et, si l'on n'est pas promoteur, on n'obtient pas la garantie de parfait achèvement.* » ■

Clerc, décédée en 2016 à quatre-vingt-huit ans, ne facilitant pas toujours le débat. Reste, malgré tout, l'esprit de partage, d'entraide et d'engagement citoyen dans une communauté.

« *Il faut un noyau dur d'habitants, c'est la clé de la réussite d'un parcours long et plein d'obstacles* », souligne l'adjoint à l'urbanisme. Du côté de la ville, une personne est chargée d'accompagner les projets. Avec le nouveau PLU, est prévu un interlocuteur qui interviendra pour le montage de l'opération, la demande de permis de construire, la mobilisation du financement.

« *Il faut également un accompagnement politique* », reconnaît l'élu.

La complexité des montages et le risque de découragement qui les accompagne expliquent que la plupart des projets montreuillois soient finalement pris en charge par des acteurs professionnels, tel Coopimmo, société coopérative du groupe IDF Habitat, spécialiste de l'accession sociale à la propriété, ou CPA-CPS (Construire pour les autres Comme pour soi-même), promoteur de l'habitat participatif.

Le gérant et fondateur de CPA-CPS est lui-même à l'origine d'un habitat participatif, le Diwan. « *En 1998, nous étions plusieurs à rechercher des ateliers-logements, sans succès. Il y avait alors beaucoup de friches dont personne ne voulait* », explique Xavier Point. Après quatre ans de négociation, et malgré l'accord de la municipalité, une première parcelle passe sous le nez du groupe d'amis, qui ne résiste pas à l'épreuve mais se recompose. En 2004, une autre parcelle est proposée. « *Première difficulté: avoir de la crédibilité financière et obtenir la garantie d'achèvement final. Personne ne nous suivait en tant qu'autopromoteur* », se souvient Xavier Point. Les associés, auxquels la banque impose la présence d'un promoteur, constituent alors une SCI de construction-vente et commercialisent en Vefa. « *Nous avons mis cinq ans pour nous rendre à l'évidence que construire ne s'invente pas et demande des compétences financières, techniques, procédurières* », reconnaît-il. D'autant plus qu'aujourd'hui s'ajoutent des exigences environnementales, sociales, urbanistiques... Au bout des dix années nécessaires pour aboutir, des dix foyers du départ, seuls trois sont encore là, « *et l'un d'eux n'a pas eu son prêt !* ».

« Perçu comme un projet de bobos »

« *Dix ans, ce n'est pas à l'échelle des individus* », conclut Xavier Point qui décide de valoriser l'expérience acquise et de créer une société de promotion, CPA-CPS, spécialisée dans l'habitat participatif. Sa petite structure de trois personnes a mené à bien, en 2016, le CUB (Comme un baobab), achevé en cinq ans, suivi de Jardin Divers, inauguré en septembre 2017. « *Pour le CUB, la ville nous a suivis sur la philosophie du projet, mais elle n'a pas été motrice. L'habitat participatif est perçu comme un projet de bobos et non comme un moteur pour le logement à grande échelle* », regrette le promoteur. En quoi son action diffère-t-elle de celle de ses collègues ? « *Nous impliquons les habitants très en amont, avec beaucoup de réunions. Nous allons le plus loin possible dans la maîtrise d'usage, en tenant compte du projet de vie des futurs* ▸▸

L. Boegly

Le CUB (Comme un baobab).

>> *résidents qui seront impliqués dans la gestion de l'immeuble.* » Salle commune, jardin, buanderie ou atelier partagés sont fréquents. L'accès aux logements se fait souvent par des coursives qui favorisent échanges et rencontres.
Pour ne pas rester entre bobos et ne pas mettre à mal la mixité sociale valorisée précisément par cette population, CPA-CPS travaille avec Habitat et Humanisme qui gère des logements très sociaux, accueil temporaire ou logements passerelles, et est présent dans les copropriétés. « *Le locatif social ne peut pas être participatif. L'attribution des logements doit passer par des commissions* », souligne Xavier Point. Malgré d'importantes charges d'atelier, de gestion de groupe et un architecte très présent au long du chantier, le prix de sortie est légèrement inférieur à celui d'un promoteur classique.
Stephan Beltran, conseiller délégué au logement, apprécie « l'apport de l'habitat participatif à la mixité en termes *d'habitat, son inclusion dans l'urbanisme des quartiers. Il permet de développer une démocratie participative au travers des associations et conseils de quartier. Ces habitants ont une démarche militante, citoyenne, qui contribue à créer du lien social* ».

Des parcelles en appels à projet

Actuellement, cinq projets en sont à des stades divers. Surtout, dans le cadre de la révision du PLU, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de Montreuil imposera une part de 5 % de construction neuve en habitat participatif. Dans ce cadre, des parcelles, dont deux sont déjà identifiées dans la zone d'aménagement concerté (Zac) du Bas Montreuil, feront l'objet d'appels à projet, sur la base d'un cahier des charges en cours de rédaction par la ville, Est Ensemble (établissement public territorial du Grand Paris) et la Soreqa, une société publique locale d'aménagement. Une première pour la ville qui jugera des réponses en fonction des capacités financières et techniques des équipes, de l'insertion dans le quartier et du projet de vie.
Les réponses pourront être apportées aussi bien par un collectif d'habitants que par un promoteur. « *Avec cette méthode, nous voulons éviter le reproche de la cooptation entre soi* », espère Gaylord Le Chéquer. ■

10 % des Européens vivent en coopératives d'habitation

La Pologne, à elle seule, compte 2,5 millions de logements en habitat participatif. Par rapport à ses voisins du Vieux Continent, la France accuse près de quarante ans de retard.

PIERRE CLERGEOT

L'année 2012, déclarée par l'Organisation des Nations Unies « année internationale des coopératives », a été l'occasion de faire le point à l'échelle mondiale sur les différents aspects de la coopération, en particulier dans le secteur des coopératives d'habitation dont l'habitat participatif est une des branches. Deux associations, ACI habitation et Cecodhas Housing Europe (lire l'encadré), ont réalisé un rapport qui décrit la situation dans dix-neuf pays répartis entre l'Europe et le reste du monde (Canada, Egypte, Etats-Unis, Inde, Pakistan, Turquie). Bien sûr, les modèles varient d'un pays à l'autre, mais presque tous ont pour dénominateur commun le fait que leurs membres en sont conjointement propriétaires et en assurent le contrôle selon le principe « une personne, un vote ».
Dans les pays européens, les coopératives d'habitation sont devenues un segment important du marché de l'habitation. Elles représentent plus de 2,5 millions de logements en Pologne, soit environ 20 % du parc total des logements du pays. Elles atteignent 17 % en République tchèque et en Suède, 15 % en Norvège. En moyenne, 10 % des Européens vivent dans des coopératives d'habitation. Celles-ci apparaissent vers le milieu du XIXe siècle : à Londres en 1861, à Hambourg en 1862, à Paris en 1867. Elles se développent rapidement dans les villes où les logements ouvriers sont insalubres et dans les secteurs géographiques qui connaissent une forte croissance urbaine liée à l'industrialisation ou aux migrations de population (New York, fin XIXe).
En Europe, les destructions urbaines dues aux deux guerres mondiales génèrent, une fois la paix revenue, d'importants besoins en matière de logements neufs qui puissent répondre aux demandes de personnes ayant des revenus modestes. Les coopératives d'habitation apportent une réponse.

Les « lois scélérates » ralentissent la France

C'est le cas de la Belgique après la Première Guerre mondiale (à titre d'exemple, les cités jardins de Bruxelles au début des années 1920) et de l'Allemagne de l'Ouest (RFA) après 1945. Dans la plupart des pays, ces coopératives d'habitation reçoivent une aide financière importante de la part des pouvoirs publics, au moins pour leur mise en place ; les projets qu'elles élaborent sont pris en compte en termes d'équipement de services dans les opérations d'aménagement urbain (centres commerciaux, écoles...).
Ce qui sera rarement le cas en France, où la loi de 1965 puis celles de 1971 (appelées « lois scélérates » par les mouvements coopératifs) interdisent aux coopératives de construire elles-mêmes et les obligent à utiliser les services d'un tiers. Il faudra attendre la loi de la modernisation de la coopération (1992) et la loi SRU (2000) pour que les sociétés coopératives d'HLM redeviennent de véritables acteurs du logement.
Quelques années plus tard, la loi Alur (2014) remet la France en capacité de produire de l'habitat participatif, mais avec quarante ans de retard sur d'autres pays européens qui ont ainsi pris de l'avance dans la recherche de la fameuse « troisième voie » entre location et propriété. Le cas de la Suisse, avec ses coopératives d'habitation d'utilité publique, en est un bon exemple ; ce qui fera, en 2012, s'interroger la journaliste Rachel Knaebel : « Et si la France s'inspirait du modèle Suisse ? ». ■

Deux associations internationales

ACI Habitation est une organisation sectorielle faisant partie de l'Alliance coopérative internationale. Elle a été fondée dans le but de promouvoir le développement de coopératives d'habitation dans tous les pays, et notamment dans les pays en développement, comme moyen de contribuer économiquement et socialement au règlement de la problématique que représente la fourniture de logements.

Cecodhas Housing Europe est la fédération européenne du logement public, coopératif et social, un réseau de fédérations nationales et locales réunissant cinquante-quatre membres dans dix-neuf Etats de l'Union européenne, ainsi qu'en Norvège et en Suisse. Parmi ces membres, on compte près de 35 000 coopératives d'habitation représentant un total d'environ 10,5 millions de logements et 11 millions de coopérateurs.