

# HABITAT GROUPÉ / HABITAT COOPÉRATIF

La surface habitable par personne augmente en permanence en France provoquant parfois étalement urbain, augmentation du coût de la construction, dégradation du paysage, imperméabilisation des sols, augmentation des réseaux, des transports et des problèmes de voisinage, la gestion des déchets de plus en plus problématique...

Pourtant, l'évolution de la réglementation thermique et des règlements d'urbanisme, ainsi que le Grenelle de l'environnement donnent de nouvelles orientations au monde de la construction.

Dans ce contexte, certaines expériences novatrices et pionnières associent au mieux la prise en compte de l'environnement et le bien-être des occupants, avec des coûts de construction modérés et des frais d'utilisation réduits et maîtrisés : il s'agit d'habitat groupé.

La société civile s'oriente de plus en plus vers des projets menés collectivement. Les professionnels de la construction et les autorités publiques comprennent l'intérêt de suivre cette conception de l'habitat.

## Quels sont les enjeux de nos constructions aujourd'hui ?

### Enjeux environnementaux

- Le bâtiment et le transport sont les deux seuls secteurs dont les émissions de CO2 croissent. Entre 1970 et 2000, la consommation d'énergie finale a augmenté de 50 % en France.
- 80 % des déperditions d'énergie d'une habitation sont "surfaciées", le reste est dû au renouvellement d'air et aux ponts thermiques. La construction d'un habitat collectif représente moins d'emprise au sol et de surface d'enveloppe (30 %) qu'une maison individuelle pour un coût également moindre (58 %).
- Le secteur de la maison individuelle représente 72 % de l'énergie consommée par le secteur résidentiel pour seulement 58 % du parc de la construction. La compacité et la forme de l'habitation influencent la consommation d'énergie et peuvent permettre un gain de 30 % en collectif par rapport à la maison individuelle.
- Un pavillon émet trois fois plus de gaz à effet de serre en terme de transport.
- Les consommations sont essentiellement liées au chauffage, à l'eau chaude sanitaire et aux équipements des logements.
- L'habitat est responsable de l'imperméabilisation du sol, de consommation d'énergie et de ressources, et de rejets.
- Le paysage est dégradé par un mitage de maisons individuelles ne préservant que peu de surfaces agricoles ou naturelles. La dissémination de l'habitat individuel sur de grandes parcelles tend à augmenter la taille des réseaux et des voiries. Le rythme actuel de l'artificialisation des terres fait disparaître l'équivalent d'un département tous les 10 ans.

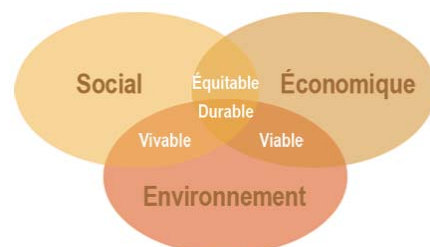
### Enjeux sociaux

- L'habitat individuel crée de l'isolement, de l'individualisation et une diminution du lien social.
  - Cette tendance augmente les problèmes de voisinage.
    - De plus en plus de personnes rencontrent des difficultés d'accès à la propriété.
    - On observe une diminution de la mixité sociale dans certains quartiers.

### Enjeux économiques

- Le coût global de la construction augmente
- Le phénomène de spéculation immobilière s'intensifie.
- La valeur significative des biens immobiliers diminue : une habitation est considérée comme un bien de consommation et non plus comme un patrimoine à transmettre. La construction se fait au plus vite et le moins cher possible, négligeant bien souvent la qualité des matériaux, occultant leur pérennité et le coût global du bâtiment.
- La dépendance au prix des énergies et aux ressources augmente.
- En copropriété, l'investissement est difficile.

## Une réponse à ces enjeux passe par la conception d'un habitat durable.





*L'entraide, la convivialité, l'échange de services, la mutualisation des ressources, des compétences... autant d'avantages que peut offrir la collectivité.*



## L'habitat groupé, qu'est-ce que c'est ?

« L'habitat groupé est un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) où l'on retrouve des espaces privatifs et des espaces collectifs autogérés. »

Caroline Guffens

co-auteure d'une étude intitulée

"Où vivre mieux, le choix de l'habitat groupé"

Un groupe de personnes se rassemble autour d'un projet de construction commune. Des notions de propriété collective et individuelle sont alors déterminées et les décisions sont prises de manière démocratique (une personne = une voix).

Ces projets de construction sont motivés par des projets de vie variés : projet intergénérationnel, familial, spirituel, économique, culturel, social (personnes handicapées, personnes âgées)...

L'habitat groupé, qui peut prendre une forme coopérative permet de concevoir la construction hors des réflexes devenus habitudes (bien de consommation) notamment en construisant un habitat adapté à ses besoins, en réduisant l'impact économique et environnemental et en considérant le rapport des individus les uns avec les autres.

L'objectif est toujours supérieur à l'addition d'habitats unifamiliaux. Il engage les personnes sur des réflexions à la fois sociales, économiques, urbaines, architecturales et écologiques.

Il porte réflexion à la fois sur la qualité de vie et le cadre qu'on lui donne pour s'y développer.

Les habitants sont co-gestionnaires de leur lieu et de leur mode de vie (organisation interne, rencontres, tâches, etc.), ce qui varie en fonction du public de l'habitat groupé.

Ces démarches ne sont pas nouvelles : le concept a été lancé dans les années 60 au Danemark où ce type d'habitat était plutôt de l'habitat social pour de jeunes couples locataires.

Certains habitats groupés prennent la forme d'habitat "coopératif", terme qui renvoie à une forme juridique de la loi de 1947 sur la coopération.

L'habitat coopératif a pour caractéristiques :

- la propriété collective
- la démocratie
- la non spéculation

L'habitat groupé peut également se créer sous forme de copropriété, ou de SCI (société civile immobilière) classique.

Chaque habitant, ou ménage, détient une ou des parts, de la coopérative équivalentes à son logement mais il n'est pas propriétaire d'une surface à proprement parler. Lorsqu'il quitte son logement? il revend ses parts.

## Quels sont les avantages humains et sociaux d'un tel projet ?

Si la démarche de coopération n'est pas en général, le point de départ des projets, elle se fait plus tard par choix individuel, pour connaître ses voisins et s'approprier l'acte de construire. C'est une démarche volontaire faite d'entraide, de proximité et de solidarité.

Elle peut permettre de :

- Bénéficier des avantages du collectif tout en préservant des espaces individuels intimes.
- Construire à plusieurs, hors des cadres économiques classiques : cela ouvre souvent le champ à une architecture humaine, variée, astucieuse.
- Mutualiser ses connaissances et ses compétences au sein de structures inventées ensemble (qualités et savoir-faire de chacun / reconnaissance, épanouissement individuel et collectif).
- Partager du temps, se rendre des services (garde d'enfants, co-voiturage, prêt de matériel...).
- Privilégier la mixité et intégrer des personnes âgées ou handicapées.
- être solidaire.

Certains projets naissent parce que les particuliers se connaissent. D'autres se rencontrent autour d'un appel à projet (d'un des futurs membres, d'une collectivité, d'une association, d'un promoteur, d'un maître d'œuvre...) pour participer à une aventure commune.



## Est-ce intéressant d'un point de vue économique ?

- Se regrouper pour construire un bâtiment plus important, même si les surfaces individuelles sont les mêmes, permet de réaliser des économies d'échelle : achat d'un terrain à plusieurs, partage d'un architecte, partage d'entreprises, achats de matériaux groupés, investissements techniques plus intéressants (par exemple : une installation de 45 m<sup>2</sup> de capteurs solaires est proportionnellement moins coûteuse et plus performante que dix petites).
- La mutualisation de certains espaces communs (buanderie, chaufferie, garages et véhicules, jardin, salle commune, chambre d'amis...) évite de multiplier des postes parfois coûteux dans un projet de construction individuelle. Ces économies permettent de déplacer les investissements en faveur de la performance et de la qualité du bâtiment.
- Mutualiser ses ressources : achats en commandes groupées pour du matériel, de la nourriture...
- Mutualiser ses compétences : qualités et savoir-faire de chacun peuvent permettre de bâtir en auto-construction tout ou partie de l'habitat et ainsi de réduire les coûts.
- Une conception poussée, voire coûteuse, permet des économies au moment de la construction et surtout pour l'entretien et le fonctionnement de la construction. Le coût global du projet sur sa durée de vie est considérablement réduit.
- Cette démarche permet en outre une alternative aux offres disponibles sur le marché de l'immobilier, et de lutter contre la spéculation immobilière et l'étalement urbain : autant de coûts réduits pour les utilisateurs et la collectivité.
- Autopromotion : en constituant un groupe dès le début, les frais de vente souvent facturés très cher par les promoteurs sont évités.
- La taille et l'exemplarité des projets permet une meilleure négociation auprès des collectivités et des professionnels.



*Réhabilitation ou construction réfléchies et projetées en relation étroite avec un maître d'œuvre, optimisation énergétique des bâtiments.*



*Mutualisation d'espaces communs ou individualisation d'espaces plus intimes.*



## Existe-t-il une plus-value architecturale et écologique ?

- Les besoins et les envies de chacun sont souvent mieux définis, plus discutés, puisque les futurs propriétaires réfléchissent ensemble à une habitation réellement adaptée à leurs projets de vie.
- Cette démarche complexe est un long travail de recherche d'équilibre entre espaces communs et espace privés.
- Étant donné la taille de ces projets et les enjeux multiples, les futurs propriétaires doivent s'entourer d'un architecte, souvent soutenu par d'autres compétences (bureaux d'études, paysagiste, économiste...) de façon à constituer une équipe d'œuvre elle aussi mutualisée.

L'habitat groupé est ainsi porteur de qualité :

- C'est une démarche personnalisée, réfléchie, construite ensemble plutôt que banalisée ou issue d'un catalogue.
- Création de charte écologique notamment en terme de choix des matériaux et de leur provenance, réflexion sur l'utilisation et l'adaptabilité des locaux.
- Construction de maisons performantes voire passives, utilisation de matériaux locaux, naturels.
- Investissement dans la qualité architecturale et énergétique.
- Densification, limitation de l'artificialisation des terres.
- Diminution des surfaces habitables individuelles au profit d'espaces communs. Mutualiser des équipements ou du matériel permet de désencombrer les logements individuels, d'éviter de stocker chacun chez soi et ainsi de limiter le nombre de pièces et la taille de son habitation.
- Réduire son habitat engage également à travailler sur la compacité et ainsi réduire le coût de construction, d'entretien et de fonctionnement. Les maisons mitoyennes diminuent l'impact écologique et urbain de l'habitat.
- Réflexion engagée sur la gestion de l'eau, la gestion du jardin.
- Diminution des équipements individuels au profit d'équipements mutualisés.
- Gestion des transports et des déchets.

Les projets d'habitat groupé peuvent être aussi variés que nombreux : projets petits ou grands, résidences principales ou secondaires, neufs ou réhabilitations, à la ville ou à la campagne, plusieurs maison accolées, un gros bâtiment, sous forme d'habitat en bande, petit collectif, anciens corps de ferme, maison de maître... ou à l'échelle d'un quartier.

De nombreuses expériences existent en Allemagne, Autriche, Suisse, Belgique, pays nordiques et quelques uns en France.

### Pour aller plus loin

DVD :

- *Vivre en Cohabitat* autoédité par Matthieu Lietaert.

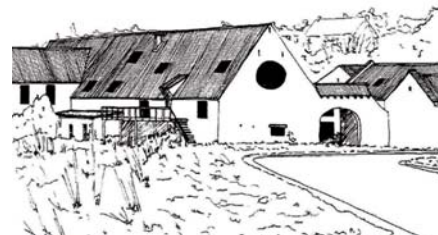
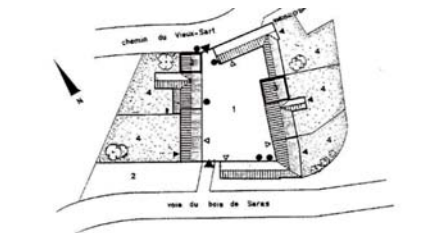
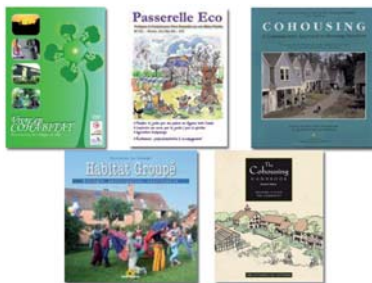
Ouvrages :

- *Habitat groupé, Ecologie, partage, convivialité* Editions terre vivante (disponible au CAUE de Saône-et-Loire)
- *The Cohousing Handbook : Building A Place For Community*
- *Cohousing :*

### A Contemporary Approach to Housing Ourselves Périodiques :

(disponibles aux CAUE de Saône-et-Loire)

- La revue *Passerelle Eco* soutient les démarches d'habitat groupé et de coopératives d'habitants.
- *L'architecture d'aujourd'hui* n° 196 - avril 1978 - "Habitat : entre l'individuel et le collectif"
- *La maison écologique* n° 26 - avril/mai 2005 - "Bâtir ensemble"
- *Ecologik* n° 5 - octobre/novembre 2008 - Spécial Japon



**OPUSCULE** bulletin d'information du CAUE de Saône-et-Loire - ISSN : 2101-2385

Directeur de la publication : Pierre MARTINERIE

Remerciements :

*Passerelle Eco, Habicoop*

Équipe de rédaction, saisie et mise en page :

Jacques GARNIER, Piérina GAUTREAU, Jean-François THIERRY, Virginie JUTEAU, Landry GUILLAUD, Antonin MADELINE