



Construire à plusieurs



Las des offres uniformes disponibles sur le marché de l'immobilier, certains individus décident de s'unir pour construire. La mutualisation de leurs ressources dans un projet commun leur permet de participer directement à la planification de leur habitat, d'accéder à un logement de qualité au meilleur prix, de réaliser le cadre d'un idéal social, de vivre individuellement tout en étant ensemble. Petit aperçu en France et en Europe d'initiatives méconnues.

Dossier réalisé par Ariane Wilson

De plus en plus de projets alternatifs de logement voient le jour pour contrer la pression immobilière qui sévit en Europe, garantir un logement de qualité et donner forme à de nouveaux modes de vivre ensemble. Certains boudant l'offre du marché immobilier, d'autres préférant l'autonomie aux logements subventionnés, ou une formule personnalisée à des solutions banalisées, il est des particuliers qui se réunissent pour bâtir ensemble un projet architectural qu'ils habiteront, et en être ainsi collectivement le maître d'ouvrage. Certains se connaissent au préalable lorsqu'il s'agit d'amis ou des membres d'une famille ; d'autres se rencontrent autour d'un appel à candidature pour participer à une aventure commune, parfois par le biais d'une annonce : « *Hedelfingen Il cherche membres pour la réalisation de six foyers à Hedelfingen* », « *Artiste cherche convivialité et fraternité au sein d'un h.g. au vert* », « *Ouches cherche Zabouches* ».

Le groupe peut être petit ou grand, concerner des résidences

principales ou secondaires, deux maisons ou tout un quartier, des réhabilitations ou du neuf, se trouver à la campagne ou en ville. Fréquemment, c'est un architecte ou un groupement d'architectes friand de démarches participatives qui est à l'origine du projet : construire à plusieurs, hors des cadres économiques et législatifs classiques, ouvre souvent le champ à une architecture plus humaine, plus variée, plus astucieuse, et permet parfois d'assouplir les contraintes législatives.

Les structures juridiques

Une fois constitué un groupe de personnes intéressées, une période souvent longue – et vitale – de réunions fréquentes conduit à formuler ses objectifs et ses valeurs fédératrices. L'engagement financier de chacun assuré, le groupement peut chercher une reconnaissance légale en adoptant un statut juridique. Les modes d'organisation sont aussi nombreux que les cas de figure et varient de pays en pays. En France, ce



Chœur bioclimatique

Propriétaires mitoyens, Saint-Lupicin (Jura), France. Architecte : Alain Brustel

À l'origine, les propriétaires de ces maisons avaient chacun un projet de construction avec de fortes exigences en termes de performances énergétiques. Sans passer par une SCI, ils ont simplement associé leurs projets en choisissant un même terrain (deux parcelles) et un architecte unique. Les maisons, jumelées pour optimiser le terrain, se ressemblent sans être identiques, et sont séparées par deux murs accolés pour des raisons de copropriété. Les limites des parcelles sont arêtées perpendiculairement aux façades dont l'orientation sud permet d'exploiter le solaire. Les économies réalisées par un chantier commun ont financé la qualité et le niveau technique complexe des maisons : ossature bois, planchers et toiture en panneaux porteurs Lignotrend®, briques Monomur en terre cuite, récupération des eaux de pluie et chauffage combinant panneaux solaires en façade et poêle bouilleur à bois en appoint. « *Notre projet commun n'était pas social mais plutôt technique : une réalisation exemplaire en matière d'écologie, témoigne Alain, l'un des maîtres d'ouvrage. Comme dit notre architecte : elle fera des petits.* »

type de démarche est encore rare et n'a pas vraiment de nom propre. Seul le statut de *SCI* lui correspond : une catégorie de société civile ayant pour vocation de détenir des biens immobiliers. Cependant, le groupe de maîtres d'ouvrage peut tout aussi bien choisir la copropriété sans fonder une société. En Belgique, le terme d'« habitat groupé » a fait mouche et les initiatives collectives sont plus mûres et organisées qu'en France : une société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité illimitée, adaptée à ces entreprises, y a été inventée pour la réalisation d'une occurrence pilote, Bénédi (voir ci-contre). L'habitat groupé en Belgique peut aussi prendre la forme d'une copropriété, d'une société à finalité sociale ou simplement d'une association (ASBL).

L'exemple allemand

En Allemagne, les *Baugruppen*, ou « groupes de construction », ont des options juridiques clairement définies. En général, ils suivent un parcours du combattant facilité, en quatre phases. Les intéressés forment d'abord une communauté d'intérêts non contractuelle. Une fois les objectifs définis, une première organisation juridiquement reconnue, la « communauté de planification¹ », permet d'entrer dans une phase où les membres s'engagent au financement de l'opération tout en gardant la possibilité de se retirer. Lors de la troisième étape, celle de la construction, est constituée une « communauté de construction² ». Cette communauté peut être gérée entièrement par les membres du groupe ou par une tierce personne contractualisée. Lorsque les travaux sont finis, elle est dissoute, et les membres constituent alors une « communauté de propriété de logement³ » (voir encadré p. 95).

Si les « communautés de construction » ont pour but la propriété privée, l'autre grand modèle d'organisation des *Baugruppen*, les *Genossenschaft*, ou coopératives, se différencie par un principe de financement solidaire et de parts dans un bâtiment qui appartient à tous, y compris aux personnes à revenu modeste. Issue d'une longue tradition associative, cette idée de logement solidaire a été reprise par des privés dans les années 1990. Présente aussi en France, la formule coopérative est particulièrement dynamique en Suisse, où elle représente 20 % du parc de logement.

La constitution de ces structures, leur gestion, la conduite d'une opération collective de construction sont chronophages, le débat collectif lourd et parfois houleux. « une véritable prise de tête », selon certains qui en ont fait l'expérience. Pourtant, aux yeux de leurs protagonistes, les avantages contrebalancent nécessairement ces difficultés. D'un point de vue économique, la démarche collective permet de réduire les coûts d'achat du terrain et des matériaux. En n'engageant qu'un seul architecte et en évitant les intermédiaires, on optimise aussi les coûts de conception, de construction et d'administration.

1. *Planungsgemeinschaft*

2. *Baugemeinschaft*

3. *Wohnungseigentumsgemeinschaft*



« Développer la personne humaine dans toutes ses potentialités »

Bénédi, Wavre (Belgique)

Bénédi, communauté devenue phare en Belgique, est née à la fin des années 1970 du rassemblement de trois projets. Le premier : celui d'un psychiatre qui imagine une sorte de béguinage – ces communautés autonomes de religieuses – qui respecterait à la fois la vie privée et le besoin de se retrouver. Le second : celui de trois religieuses enseignantes qui rêvent d'une maison en verre pour faciliter les rencontres avec les parents et les enfants. Le troisième : celui d'une artiste qui veut créer un atelier de poterie.

Les trois s'unissent en formulant cet idéal fédérateur : « le développement de l'intégralité de la personne humaine dans toutes ses potentialités ». Une dizaine de personnes s'engagent dans l'élaboration d'un projet de construction qui doit équilibrer vie privée et vie commune par un panaché entre maisons individuelles mitoyennes, piscine pour le bien-être physique, espace de méditation pour le bien-être spirituel, et salle destinée au développement culturel et social.

La recherche d'une structure juridique appropriée est ensuite facilitée par l'un des urbanistes de la ville nouvelle de Louvain-la-Neuve, où l'habitat groupé est alors sujet à débats. Il aide le groupe à inventer une structure inédite : la « société civile à forme coopérative ». Une mécène soutient l'achat du terrain en 1977 et sept premières maisons voient le jour au début des années 1980. Suite à quelques difficultés financières, il faut vingt ans pour que soient réalisés la piscine, des cabinets médicaux non prévus au départ, quatre autres maisons, la salle polyvalente, et plus récemment, en raison de son succès, son extension. Les activités de cet espace culturel – théâtre, musique, expositions et formations – sont en quelque sorte la face publique de l'idéal sous-tendant le projet Bénédi.



Histoire(s) de famille

scs familiale, Neuvic (Corrèze), France. Architectes : Whyarchitecture

L'architecte Julien Vincent de l'agence Whyarchitecture est aussi l'un des membres de ce projet familial. « Mes parents et nous – quatre frères et sœurs avec nos enfants – souhaitons une résidence secondaire qui soit une "maison pour tous mais aussi pour chacun". L'idée était de se retrouver entre générations dans la même ambiance que lorsque nous partions en vacances dans des motels, avec un lieu commun et des lieux individuels. Mon père est lui-même architecte. Il a dessiné un premier projet qui n'a pas plu aux autres. Nous sommes convenus que je dessinerai à mon tour un projet et que la famille choisirait. Elle a retenu le mien. La situation était délicate ! »

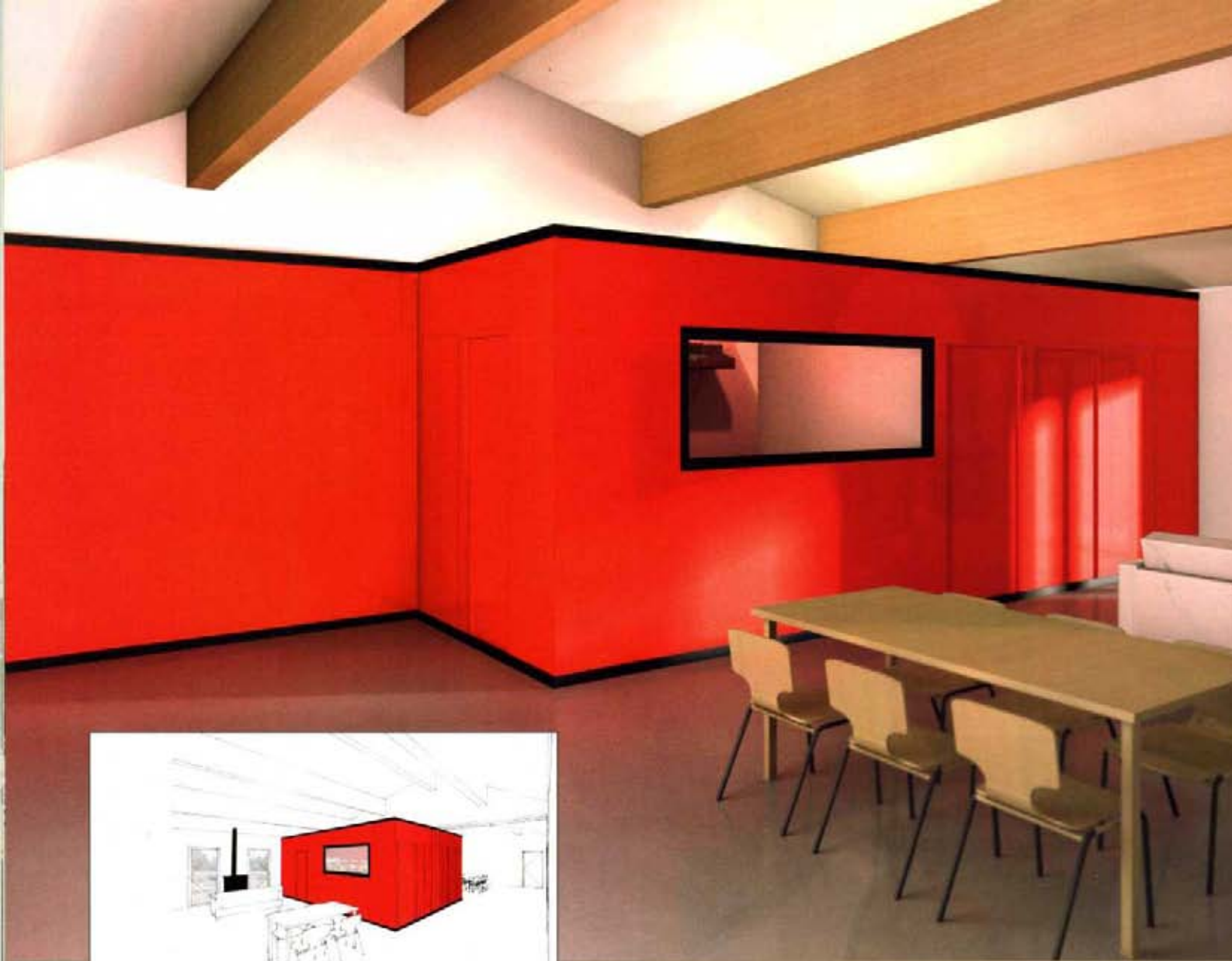
La famille constitue alors une scs pour des raisons financières et d'héritage, et pour que chacun soit un peu propriétaire, bien que la part des parents soit plus importante que celle des enfants. Si chacun avait son mot à dire au départ, la prise de décision collective se révèle difficile et le nombre d'interlocuteurs diminue en conséquence. Même dans des situations familiales, vivre ensemble nécessite d'édicter un certain nombre de règles communes. Un cahier fixe quelques règles de conduite : qui fait ceci ou cela avant de quitter la maison, qui paie combien...

La « Maison des Songes », de son nom, a été conçue selon le principe, clairement exprimé en plan et en volumétrie, d'espaces privés donnant sur un grand espace commun intérieur et extérieur. Les chambres, chacune avec son toit, permettent de jouir de son intimité. La séparation entre les chambres à l'arrière et le séjour partagé se matérialise par une paroi vitrée qui peut être occultée grâce à du papier japonais pris dans la vitre. Les bales larges de 6 mètres qui ouvrent sur la terrasse effacent la limite entre intérieur et extérieur et, le soir, font entrer les étoiles dans la grande pièce à vivre.

La dimension « développement durable » comptait parmi les priorités du groupement. Le volume du séjour commun porte une toiture végétale bordée de cailloux locaux. Une grande cheminée à double face chauffe la chambre des parents et le séjour. Une vmc double flux est couplée à un puits canadien.

L'intégration au paysage est soignée, sans mimétisme régional. La maison s'insère dans la topographie et la hauteur de faitage du toit s'aligne avec le tracé du circuit de grande randonnée (GR) qui passe derrière la maison. « Aucun d'entre nous ne voulait une maison directement inspirée par le style corrézien traditionnel. Mais le modèle de la grange agricole a donné sa justification à la structure métallique et au bardage de métal couleur ardoise. »





Cuisine partagée

Restauration d'une ferme, Belin Beliet (Gironde), France. Architectes : Whyarchitecture

La réhabilitation de cette grande ferme abandonnée dans la campagne arcachonnaise correspond à la commande d'un « groupement forestier* » : il s'agissait d'en faire une maison secondaire pour quatre générations d'une famille regroupées dans cette structure, ainsi que le siège social du groupement. Le financement de l'opération ? Couvert par la vente des arbres sur cent ans !

La maison fonctionne tantôt comme une grande maison unique, tantôt comme deux habitations distinctes. Ces variations se jouent à partir d'un bloc technique central qui regroupe toutes les pièces humides et intègre une grande paroi coulissante de couleur rouge permettant de séparer les deux côtés de la maison.

Suite à leur expérience de la « Maison des Songes » (voir double page précédente), les architectes ont d'emblée exigé qu'il n'y ait qu'un interlocuteur représentant la famille. « Sur les questions esthétiques comme sur la couleur de la peinture, la famille est toujours d'accord. Mais sur les questions fonctionnelles – cuisine ouverte ou fermée, volets ou rideaux – la décision peut prendre des mois ! Un problème de générations », constatent les architectes.

*Entreprise tirant son revenu de la forêt dont tous sont propriétaires.

Du social au durable

Les ressources économisées peuvent être investies dans la qualité, des espaces plus généreux ou des formes de construction novatrices. La grande majorité des initiatives collectives de logement inscrivent d'emblée dans leurs statuts un projet d'optimisation énergétique, d'utilisation de matériaux durables, de partage de certains équipements. Si l'on cherche à définir des facteurs communs aux architectures issues de ces démarches, le premier serait cette tendance écologique. Le second serait le travail subtil de recherche d'un équilibre entre espaces communs et espaces privés. Les appartements seront-ils reliés par des coursives investies par tous ? Inventera-t-on la possibilité d'ouvrir et de fermer les espaces pour les rendre plus ou moins publics ? Partagera-t-on un grand jardin ? Installera-t-on une chaufferie commune ?

Entre individualité et partage

Contrairement aux idées reçues, les projets d'habitat groupé ne prônent pas forcément une démarche communautaire. La dimension du choix individuel, qui comprend l'avantage de connaître ses futurs voisins et celui de s'approprier l'acte de construire, prime souvent dans les arguments favorables. L'interaction directe et intensive entre maître d'œuvre et maître d'ouvrage donne la possibilité de participer directement à la conception de son espace de vie. Mais une forme de partage de certains aspects de la vie quotidienne finit toujours par germer après les mois de travail ensemble. À différents degrés, du système de chauffage à la salle à manger communautaire, les membres d'un groupe de constructeurs/habitants accordent une place à la vie collective. Il y a aussi le partage d'une charte énonçant les règles minimales du groupe : conditions d'engagement et de désengagement, d'admission et d'exclusion, de participation financière ou logistique. Dans certains cas, le projet est tout de suite défini autour d'un programme étendu, correspondant à un idéal social : usage mixte, projets intergénérationnels, logements adaptés aux personnes handicapées.

Des réseaux pour convaincre

Pour recruter des membres, pour s'entraider et offrir des conseils, pour animer des forums sur Internet, annoncer des formations sur les projets de construction à plusieurs, des réseaux se mettent en place : Habitat et Participation en Belgique, CoDHA en Suisse romande, Wogeno en Suisse allemande, réseaux de *Baugruppen* en Allemagne... Les Berliner Baugruppen Architekten, constitués d'une quinzaine d'architectes investis auprès des *Baugruppen*, parlent au nom de ces derniers. Ils font du lobbying politique, recherchent des lieux qui pourraient être bâtis, développent des standards et des modes de reconnaissance, garantissent une qualité de prestation. L'habitat groupé se fait ainsi moins isolé, s'érige en mouvement et semble peu à peu offrir aux yeux des décideurs une solution à la crise urbaine du logement.



« Le seul risque, c'était de se faire des amis ! »

Ferme Heinrich, Ohey (Wallonie), Belgique

« Après plusieurs vaines tentatives de se joindre à des projets, ma femme et moi nous sommes intéressés, avec cinq autres familles, à une ferme en carré dans l'idée d'y créer six maisons unifamiliales », raconte Pascal Chardome, résident de la ferme. Trois mois plus tard, les six familles l'achètent en tant que société coopérative civile non commerciale pour éviter l'indivision d'une copropriété.

Aucune philosophie politique ou morale déclarée ne soutient le projet. « Le seul risque, c'était de se faire des amis ! » s'amuse Pascal Chardome. Le groupement avait simplement pour volonté de transformer la ferme en laissant se faire les choses « de façon organique, selon les affinités ». Un idéal commun cependant : l'écologie. La réhabilitation fait usage de matériaux durables (liège, laine de mouton traitée, briques d'adobe, finitions en argile, chaudière bois/pellets). Un architecte a conçu le plan général et réalisé deux des habitations ; trois autres sont faites en autoconstruction ; la sixième, le corps de bâtiment, était déjà aménagée. Certaines parties de la ferme ont une fonction commune : la cour, la buanderie, le « centre des manies » pour héberger les grands-parents ou les amis, une grande partie du jardin, le potager, le terrain de foot – mais chacun profite aussi d'un jardin privé. Une partie de l'ancienne grange sert de passage comme une rue intérieure pavée.

Les avantages de l'habitat groupé selon Pascal Chardome sont financiers (rapport qualité/prix), juridiques (flexibilité dans la possibilité qu'ont les membres de la société de revendre leurs parts) et humains (un véritable laboratoire !). « L'ambiance est bonne, mais on n'essaie pas à tout prix d'être amis. Le plus grand plaisir est pour les enfants ; pour nous, la seule frustration, c'est de ne pas les avoir à table ! »



Lendkanal à vivre

Maisons passives, Klagenfurt (Carinthie), Autriche. Architectes : Klaura & Kaden

« Le projet de départ était clair, raconte Anke Bosse, l'un des maîtres d'ouvrage de l'opération. Construire une habitation passive en bois qui réponde aux critères de durabilité, opter pour la densité contre la prolifération de maisons individuelles à la campagne, profiter de la proximité du centre-ville d'une part et d'un lac de l'autre, habiter le long du Lendkanal qui les lie et permet de se déplacer sans voiture ; et, last but not least, vivre ensemble dans un cadre convivial. »

Un tiers des personnes réunies dès 2004 autour de ce projet se connaissaient auparavant, les autres se sont rencontrées au cours de son élaboration. Les architectes étant impliqués aussi comme futurs habitants, le développement d'une culture de discussion commune a été facilité. Contrairement à la législation allemande ou suisse qui les encourage, en Autriche, une loi votée en 2000 sous le gouvernement de Jörg Haider interdit les coopératives. Il est exigé qu'une entreprise prenne en charge la construction pour vendre ensuite les logements. La conséquence de cette mesure est le prix élevé de l'immobilier pour les particuliers. « C'est grâce à un conseiller juridique que nous avons pu échapper à cet interdit tout en respectant la loi, et profiter ainsi des avantages financiers de la coopérative, humains du dialogue participatif, spatiaux de logements plus généreux. »

L'ensemble comprend deux ailes. Côté canal au sud, deux appartements et le bureau des architectes sont protégés de la circulation dense de l'entrée de ville par une façade en lamelles de bois argenté qui joue sur l'effet optique perçu par les automobilistes. À l'arrière, un immeuble abrite huit appartements aux surfaces généreuses (de 120 à 150 mètres carrés). Chacun est équipé de systèmes de circulation et de filtration d'air chaud et froid. L'hiver, l'air est réchauffé par l'énergie récupérée de l'air sortant et l'été, il est refroidi en exploitant la fraîcheur du sol. Les 40 centimètres d'isolation extérieure et le triple vitrage contribuent également au bilan énergétique passif des immeubles. Le haut degré de préfabrication de la construction en bois a permis d'ériger le tout en six mois.

Les deux ailes délimitent un grand jardin calme, l'une des zones partagées par les résidents. « Les familles sont ravies de cet espace commun, sécurisé pour les enfants. Pour ceux qui n'ont pas d'enfants, c'est l'occasion d'être co-parent ! Les activités communes, organisées ou spontanées, ont fortement augmenté la qualité de notre vie. »





Scènes de vie

Baugruppen à Tübingen (Bade-Wurtemberg), Allemagne. Architectes : Noenalbus

Livré en 2004, cet immeuble est un exemple de *Baugruppen* situé dans la ville allemande de Tübingen, à 40 kilomètres au sud de Stuttgart. Fruit de la collaboration de onze familles avec les architectes Rosy Noenen et Lothar Albus, il exprime un langage industriel au profit d'une architecture enthousiaste, accueillante et parfois déroutante. À l'image des balcons en porte à faux dont le plancher en verre translucide et structurel n'a pas effrayé les futurs habitants ! Béton brut, menuiserie métallique, escalier en acier et sols en ciment s'adaptent aux impératifs fonctionnels d'un ensemble de logements et font une large place à la lumière naturelle. Les baies vitrées toute hauteur créent une théâtralité urbaine où la communication et le partage sont les maîtres mots, la transparence composant une superposition de scénettes. Les balcons et terrasses prolongent naturellement chaque logement vers la ville. Les espaces communs généreusement dimensionnés profitent d'un traitement polychromique dans les tons rouges. À la tombée de la nuit, le rideau se lève ainsi sur un espace de rencontres et de réunions. Les commerces en rez-de-chaussée finalisent une intégration urbaine réussie profitant au renouvellement global du quartier.

« Les clients ne cherchent pas forcément l'habitat individuel et beaucoup de particuliers seraient tentés de construire en commun en zone urbaine. Mais en France, la seule alternative offerte par les municipalités est le lotissement, les terrains à bâtir sont loin de la ville, les entreprises ne s'intéressent pas à l'habitat intermédiaire. Ce n'est pas une demande qui manque, c'est une volonté politique d'encourager les initiatives de groupes de particuliers », constate Alain Brustel, architecte d'une maison double à Saint-Lupicin et conseiller d'une opération d'encouragement à l'habitat groupé de la mairie de Lavans-lès-

Saint-Claude (Haut-Jura).

« Les clients ne cherchent pas forcément l'habitat individuel et beaucoup de particuliers seraient tentés de construire en commun en zone urbaine »

En Allemagne ou en Suisse, les politiques de la ville semblent prêtes à épauler l'action des *Baugruppen*. Le réseau des Berliner *Baugruppen Architekten*, par exemple, a secoué le débat public en défendant l'acquisition d'un secteur du Humboldthafen, zone portuaire en reconversion à Berlin. Leur projet préconise

une sorte de typologie du quartier d'habitats coopératifs ou groupés urbains : des blocs parcellisés, des plots de logements fondés dans un socle commun, des mini-parcs collectifs sur les toits utilisés par tous les membres du groupement. « Jusqu'ici, les *Baugruppen* construisaient dans des dents creuses. Désormais, ils offrent une impulsion à construire la ville,

explique leur brochure. *Les quartiers où se sont installés des Baugruppen sont les plus vivants ; l'identification personnelle du maître d'ouvrage à "sa" maison s'étend au-delà de leurs murs et se traduit en identification avec le quartier. »*

De l'immeuble à la ville

Des quartiers entiers se sont constitués par l'action de groupes de particuliers à Tübingen, à Freiburg, et plus récemment à Karlsruhe, Munich, Hanovre, Stuttgart... Les services de la ville se sont faits leurs conseillers. En Suisse, ils offrent un soutien financier, distribuent aux coopératives des terrains. Certaines municipalités ont compris le sens des valeurs et l'intérêt économique des *Baugruppen* qui sont devenus un enjeu politique du développement de la ville. Elles voient les projets participatifs comme un moyen de reconversion, de réappropriation de zones ou d'immeubles délaissés. Plus encore, leur attrait réside en la solution qu'ils semblent proposer à l'urgente question de la densification de l'habitat urbain et au désinvestissement du secteur public dans l'offre d'un parc de logements abordables. Avec les initiatives groupées se profile l'ère de nouveaux partenariats public-privé, comme dans tant d'autres secteurs.

Les groupements de constructeurs/habitants seraient-ils en mesure de prendre en charge la question du logement ? Leur sortie de l'ombre alternative, leur adoption par les institutions risqueraient-elles de tuer leur esprit d'entreprise citoyenne ? En France, en tout cas, on n'en est pas encore à frôler ce danger. Tant que sévissent les petites annonces... ■

Coopérative française cherche statut juridique cohérent

sci et copropriété sont les seules solutions proposées à toute initiative de construction collective en France. Sur les modèles suisses ou québécois, les coopératives d'habitants commencent à se développer mais font régulièrement face à des difficultés administratives, juridiques et économiques les conduisant à l'échec. L'idée a donc germé de créer une structure d'accompagnement comme il en existe déjà chez nos voisins helvétiques. Sans se poser en maître d'ouvrage, l'association Habicoop créée en 2005 a pour objectif d'aider au développement de ces coopératives, de leur apporter conseil et service puis, à terme, de tisser un réseau permettant d'assurer leur représentation et leur défense. Mais sa mission première consiste à faciliter leur création d'un point de vue juridique et économique. En effet, la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 assimile les sociétés coopératives à des sociétés commerciales. Si un particulier revend un bien, la plus-value éventuelle n'est pas taxée ; en coopérative, elle le sera. S'y ajoute la double étiquette des coopérateurs qui se retrouvent locataires et propriétaires. Le lobbying actuel mené par Habicoop et consorts consiste à mettre en avant l'intérêt social, économique, urbain et environnemental de telles initiatives auprès des élus et autres représentants étatiques afin de faire modifier cette loi.