

Source : <https://www.sortirdunucleaire.org/Habitat-participatif-et>

Réseau Sortir du nucléaire > Informez

vous > Revue "Sortir du nucléaire" > Sortir du nucléaire n°51 > **Habitat participatif et autopromotion Comment construire à plusieurs un habitat solidaire et écologique ?**

**5 décembre 2012**

# **Habitat participatif et autopromotion Comment construire à plusieurs un habitat solidaire et écologique ?**

Malgré certaines annonces et l'autosatisfaction trop répandue, nos consommations énergétiques ne cessent de grimper. Il n'y aura eu guère que les crises bancaires et, par effet de domino, les crises économiques et industrielles de 2009 pour réussir à infléchir la courbe de nos consommations en pétrole, charbon et autres énergies fossiles<sup>1</sup>.

Or si la situation est très préoccupante sur le plan énergétique, elle ne l'est pas moins sur d'autres pans de notre société, tant tout est lié. Je citerai notamment trois crises majeures, nous poussant, de gré ou de force, à trouver d'autres modèles de logement et de solidarité active.

## **L'individualisme, facteur de la crise du logement**

La crise du logement est devenue une préoccupation majeure des gouvernements européens. L'accèsion à la propriété ou le simple fait de se loger deviennent de plus en plus difficiles. Les raisons en sont multiples : spéculation immobilière, hausse des coûts des matériaux, exigences réglementaires nouvelles...

Nous subissons également l'impact de la hausse du nombre de m<sup>2</sup> occupés par habitant. En effet, l'explosion de la cellule familiale et la décohabitation font que nous construisons plus, pour moins de personnes par logement. En rupture avec un habitat familial multigénérationnel, notre société développe désormais un habitat unipersonnel, sur mesure, avec des surfaces plus importantes rapportées au nombre d'occupants<sup>2</sup>. Si sociologiquement, cette évolution s'explique à titre individuel, elle n'en a pas moins des conséquences importantes sur le budget des personnes concernées (en excluant certains d'entre nous) et sur la qualité de notre vie collective (le fameux "vivre ensemble"). Des économies de construction et des solidarités nouvelles sont donc à trouver pour répondre à cette crise.

## **L'étalement urbain, ou la crise de croissance des villes**

En lien direct avec le logement, la ville connaît également une crise de croissance du fait de l'étalement urbain<sup>3</sup>. Les distances parcourues quotidiennement par les Français n'ont cessé de

croître ces dernières décennies. Les congestions routières permanentes et la hausse inexorable des carburants précarisent ceux qui ont fait le choix d'habiter à la campagne mais continuent de travailler en ville<sup>4</sup>...

La question de la ville dense se pose ainsi avec une urgence inégalée, et il faut aussi faire en sorte que la ville soit désirable ; c'est-à-dire lui trouver des qualités permettant de juguler l'appel du "bonheur pavillonnaire", à l'origine de ces maux. Une redéfinition de ce qu'est un appartement et de la vie en ville sont donc nécessaires.

### **Une crise de la nature et de notre modèle de société**

Induite notamment par les deux crises déjà exposées, la troisième est celle de l'environnement. Elle prend une ampleur sans précédent. La biodiversité n'a jamais été aussi menacée. La Terre est rentrée dans ce que les spécialistes appellent l'anthropocène, c'est-à-dire l'ère de la suprématie planétaire de l'Homme. Par l'usage exclusif et sans retenue de toutes les énergies fossiles disponibles, l'Homme a atteint une puissance inégalée jusqu'alors<sup>5</sup> ce qui le rend directement responsable du devenir de la planète. Toutefois, la rareté de cette énergie "miraculeuse" annonce une crise dans laquelle l'Occident est en train d'emmener tous les continents.

Il est donc urgent de trouver tout de suite des solutions simples et innovantes pour changer de cap et construire ou réhabiliter des logements de manière plus respectueuse de notre environnement. Il est urgent de changer nos modes de vies, nos façons de construire la ville.

Pour le logement comme pour d'autres secteurs, une nouvelle ère est impérative : des réponses innovantes et sobres doivent être apportées par la participation de tous à un effort collectif pour assurer durablement la vie sur terre<sup>6</sup>.

Et pour ce faire, compter sur les évolutions technologiques ne suffira pas, compter sur l'État providence non plus. C'est bien l'Humain qui doit être au centre de nos réflexions : par l'action collective, par notre art de savoir "habiter" ensemble, des solutions peuvent être apportées par chacun de nous, directement. Parmi d'autres solutions à inventer, l'habitat participatif est une réponse que nous pouvons mettre en œuvre, dès à présent.

### **Agir sur son cadre de vie grâce à l'habitat participatif**

L'habitat participatif – que l'on appelle aussi habitat groupé - concrétise la volonté d'individus d'unir leurs forces pour un projet d'habitation collectif pouvant répondre partiellement ou totalement aux crises exposées.

En se mettant d'accord, ce sont cinq, dix, voire vingt familles ou plus qui peuvent décider ensemble de créer leur lieu de vie et faire ce que, seules, elles ne pourraient pas.

Généralement sous forme d'immeuble ou de maisons regroupées, ce type de démarche revient à ne plus faire appel à un promoteur immobilier, mais à prendre directement la direction du projet et des travaux, à la place de ce professionnel. Avec l'idée que l'habitat peut être non seulement le creuset d'un épanouissement personnel mais aussi un moyen d'agir sur son environnement, dans tous les sens du terme.

De nombreux immeubles existent déjà en France selon ce modèle : ceux des années 1970/1980 avaient pour objectif premier de créer des lieux de vie partagée, des appartements où les habitants s'entraident. Aussi, étaient intégrées des buanderies avec machines à laver collectives, des chambres d'amis (pour les gens de passage) et des salles de fêtes. Les exemples ne manquent pas, on peut citer par exemple La Fonderie à Vanves, Les Saules à Meylan ou Anagramm à Villeneuve d'Ascq.

Malgré la réussite de ces projets, qui vivent toujours aussi bien et qui ont fait preuve de leur richesse sociale, les années 1980 à 2000 se sont plutôt laissées bercer par le "cocooning", le repli sur soi. De ce fait, ce modèle d'habitat groupé ne s'est pas propagé, tombant dans l'oubli.

Après un certain silence, les années 2000 sont celles du renouveau... dopé notamment par le développement durable qui y trouve un champ d'application inespéré ! Les projets comme La Salière à Grenoble ou Eco Logis à Strasbourg intègrent des lieux de vie collectifs et un souci important pour économiser les énergies grises (celles contenues dans les matériaux pour leur fabrication) et les énergies d'usage (chauffage, éclairage, ventilation, etc.). Une nouvelle vague envahit ainsi la France et des projets éclosent désormais dans presque toutes les agglomérations françaises.

### **Éco-Logis à Strasbourg : un exemple de bâtiment en autopromotion**

La genèse de ce projet, en 2001, ce sont sept personnes qui visitent Fribourg en Brisgau (Allemagne) et notamment le quartier écologique Vauban. Ils y observent que quatre immeubles sur cinq sont construits par des "Baugruppen" ; en français, par des autopromoteurs. Ces expériences prouvent que l'autopromotion peut être un merveilleux outil pour créer des lieux de vie où l'entraide, le lien social, l'écologie ont une vraie place.

Fort de ce retour d'expérience, s'en suivront cinq années de travail intense de mobilisation des citoyens, des médias et des politiques strasbourgeois pour faire connaître deux termes étrangers à notre vocabulaire d'alors : "écoquartier" et "groupe en autopromotion". Ces efforts n'auront pas permis d'initier dans l'immédiat un écoquartier. Par contre, ils auront permis d'accéder à un terrain situé en milieu urbain, acheté à la Ville de Strasbourg en 2007. Cette acquisition aura été faite suite au dépôt d'un permis de construire et à une mobilisation très forte auprès de la municipalité pour l'obtenir.

Car ce groupe d'habitants est très déterminé, il faut dire que l'autopromotion exige d'une manière générale beaucoup de conviction et de temps : pour définir ensemble un programme de construction, choisir collectivement un architecte, diriger les études, il faut des connaissances juridiques, techniques et de vie de groupe. À défaut de disposer de ces compétences au sein du collectif d'habitants, il faut l'assistance d'un professionnel. Le groupe Éco-Logis se sera réuni environ un après-midi par mois pendant cinq ans avant de voir son chantier démarrer : le choix des structures, des matériaux, des caractéristiques énergétiques, des appareillages, des couleurs et équipements ont été discutés de longues heures afin de prendre toutes les décisions au consensus et parallèlement, apprendre à se connaître... À noter que ce délai assez long peut être plus court. Mais il ne faut pas espérer aboutir à un chantier avant deux ans d'études sérieuses.

Les onze familles d'Éco-Logis ont finalement emménagé en août 2010. Elles auront édifié ensemble un immeuble collectif sans faire appel à un promoteur immobilier. Leur souci des espaces partagés et du contenu écologique, comme leur volonté de participer activement à la vie de l'immeuble les ont conduites à prendre les choses en main directement. Le résultat est novateur à plus d'un titre : c'est le premier immeuble intégralement en bois de Strasbourg, c'est le premier à avoir été retenu à l'appel à projet des bâtiments BBC en région Alsace (il consomme même moins de 42 kWh/m<sup>2</sup>SHON/an). Bref, il intègre à tous les niveaux l'écologie, notamment par l'usage de matériaux naturels, par le rejet des bois exotiques comme d'autres produits de synthèse énergivores. Autant d'éléments qui selon de premières estimations, permettent de diviser par deux le bilan carbone de la construction et par plus de quatre les besoins en énergie d'usage. Des analyses du fonctionnement sont réalisées depuis son achèvement en septembre 2010 et confirment jusqu'à présent son efficacité énergétique.

Concernant l'électricité, une attention a été portée pour en limiter l'usage et tous les résidents ont des contrats "verts", certifiés à 100% issus d'énergie renouvelable... donc 0% nucléaire !

Ainsi, que ce soit par l'autopromotion ou par tout autre montage opérationnel (construction participative avec un bailleur social, etc.), ce type de démarche citoyenne mérite de se développer. Et elle ne devrait pas uniquement toucher la sphère privée, les collectivités publiques peuvent y trouver également leur intérêt pour atteindre leurs objectifs d'économie d'énergie et pour encourager les liens sociaux entre les habitants.

Pour agir plutôt que subir, à chacun de se saisir des perspectives qu'ouvrent l'habitat participatif et l'autopromotion !

Bruno Parasote

Ingénieur urbaniste et porte-parole du collectif Éco-Logis Strasbourg Neudorf

*Notes :*

1 : Voir le rapport de juin 2010 du Commissariat Général au Développement Durable (Le Point n°59).

2 : Voir les statistiques de l'INSEE, la tendance est linéaire depuis la seconde guerre mondiale : 3,1 personnes dans un logement de 2,7 pièces en moyenne en 1946, et 2,3 personnes dans un logement de 4 pièces en 2004 !

3 : 60 000 hectares sont chaque année grignotés sur les espaces naturels et agricoles, dont la moitié pour l'habitat. Source : Service de la statistique Agricole du ministère de l'Agriculture en février 2010.

4 : En moyenne, 13 000 km par an pour 50 minutes de trajet par jour, selon l'ADEME.

5 : Lire "La ville en transition" de Rob Hopkins aux éditions Ecosociétés. À commander dans la boutique du Réseau "Sortir du nucléaire", <https://boutique.sortirdunucleaire.org>

6 : Il n'est pas inutile de rappeler qu'à l'échelle mondiale, les 20 % d'êtres humains vivant dans les pays les plus riches se partagent 86 % de la consommation privée totale ; que la moitié de la population mondiale vit avec moins de 2 dollars par jour !

### **Pour aller plus loin**

Pour remédier à la méconnaissance du sujet, Bruno Parasote a publié en février 2011 un livre pour mettre en évidence ce en quoi l'habitat groupé peut devenir un outil au service des individus et de la collectivité.

Et parce que beaucoup de familles n'arrivent pas jusqu'au bout de leurs projets collectifs, perdent trop de temps et d'énergie à réinventer les choses, il défrixe ce sujet aussi complexe que passionnant, en présentant plusieurs exemples aboutis et en essayant de donner les clefs de la réussite... Un livre complet, agrémenté de nombreuses photos des réalisations présentées.

Autopromotion, habitat partagé, écologie et liens sociaux - Comment construire collectivement un immeuble en ville ?, Bruno Parasote, Éd. Yves Michel, 239 pages, 2011. À commander en librairie ou sur le site de l'éditeur : [www.souffledor.fr](http://www.souffledor.fr)