



Les Cahiers des Rencontres du RÉSEAU écobâtir

**"Coopératives d'habitation et habitat groupé,
une expérimentation politique du vivre ensemble."**



Genève

les 10 - 13 Juin 2011

Sommaire

Les Coopératives d'habitation et l'habitat groupé en Suisse et en France : une mise en perspective culturelle et politique	Olivier KRUMM	page 2
Retour d'expérience : la coopérative Mill'O de Genève	Stéphane FUCHS	page 6
L'habitat coopératif : une vue de l'intérieur	Mary JAMIN - Alain MARCOM	page 8
L'effet survirage contre l'effondrement environnemental	Stéphane PEIGNIER	page 11
Habitat groupé contre la spéculation : phantasme, réalité prosaïque ou... ?	Jean-Jacques TOURNON	page 11
5 mn pour saisir la destruction du commun.....	Pascal BAETEMAN	page 13
Habitat groupé et coopératives, une expérimentation politique du vivre ensemble	Marcel RUCHON	page 14
Le vivre ensemble	Christian PROST	page 16

DIMANCHE
APRÈS-MIDI THÉMATIQUE

**"Coopératives d'habitation et habitat groupé,
une expérimentation politique du vivre ensemble."**

**« Les Coopératives d'habitation
et l'habitat groupé en Suisse et en France :
une mise en perspective culturelle et politique »**

Olivier Krumm - Membre du RÉSEAU écobâtir

La coopérative d'habitation est une forme juridique intermédiaire entre la propriété privée et le système locatif. Tout part de la création d'une association de futur-e-s habitant-e-s qui, suite à l'acquisition d'un terrain ou d'un bien immobilier existant, établit un plan financier pour réaliser les travaux nécessaires à la réalisation de son habitat. L'acquisition en question peut se faire, soit par un achat qui pèsera plus lourd sur ce plan financier, soit par un bail emphytéotique (appelé droit de superficie), plus facile à amortir dans le temps.

Le principe de base du plan financier est que chaque foyer doit s'acquitter d'une part sociale unitaire par nombre de pièces de l'appartement occupé, et que le montant de celle-ci est calculé pour assurer les fonds propres demandés par la banque. Ce montant représente généralement entre 4 000 et 8 000 euro. Par exemple, pour un appartement de trois chambres avec une part unitaire établie à 4 000 euros, la part sociale demandée sera de 3x4 000 (chambres) + 2x4 000 (cuisine et salon), soit 20 000 euros. Les loyers sont ensuite calculés pour assurer le remboursement mensuel du prêt. Les prêts suisses étant le plus souvent remboursés sur 60 ans ou plus, la coopérative aura ensuite, en fin de prêt, le loisir de baisser ses loyers ou les maintenir en fonction de ses besoins (rénovation,).

À Genève, les coopératives d'habitation sont le plus souvent construites selon le coût de construction plafonné du logement social. C'est le statut HM (Habitation Mixte). Cela permet

aux foyers y ayant droit de recevoir une subvention du canton en fonction de leur revenu. Ainsi, le même appartement pourra coûter moins cher au foyer subventionné qu'au foyer non-subventionné voisin. Ce système permet d'obtenir une mixité sociale souvent désirée dans ce genre de projet.

Enfin, il existe plusieurs formes de coopératives : les coopératives participatives, où tous les futur-e-s habitant-e-s travaillent sur le projet et auto-gèrent le lieu, et les régies coopératives qui utilisent cette forme juridique singulière pour construire du logement social.

Dans le cas des coopératives participatives, un Représentant du Maître d'Ouvrage (RMO) est désigné pour faire le lien entre l'architecte et l'association.

Nous nous attacherons ici, dans un premier temps, à l'histoire du mouvement coopératif en Suisse, et plus précisément à Genève. Ensuite, il s'agira de porter un regard sur la situation française, pour enfin, établir une mise en perspective des contextes culturels, politiques et législatifs en jeux qui influencent et influent encore aujourd'hui sur la situation du mouvement coopératif dans les deux pays.

I- Le mouvement coopératif en Suisse

1. Histoire à l'échelle suisse et genevoise

Les coopératives d'habitation naissent en Suisse au milieu du 19ème siècle, comme une réponse politique, économique et sociale au capitalisme libéral naissant.

À Genève, la première coopérative d'habitation, la Société Coopérative d'Habitation Genève, voit le jour en 1919. Elle réalise une cité-jardin ouvrière (maisons mitoyennes avec jardin) inaugurant une grande série d'opérations qui en fait aujourd'hui la plus grande régie coopérative genevoise. L'anecdote intéressante à noter est que, suite à de nombreuses années de vie de cette cité-jardin, l'assemblée générale, à laquelle les habitant-e-s participèrent, vota pour un refus de transformation en propriété privée dans le but de conserver la qualité de vie associée à cette forme de vie collective.

De nombreuses autres régies virent le jour au cours de siècle mais on assista à un vide d'activité au cours des années 80 suite à une crise économique importante.

Dans les années 90, un renouveau de ce mouvement est à l'œuvre avec des initiatives comme la création de la Codha (Coopérative De l'Habitat Associatif), régie coopérative participative très portée sur les valeurs environnementales et sociales, ainsi que des petites coopératives participatives qui renouent avec l'idéologie des pionniers. Ce mouvement, toujours très présent aujourd'hui aux côtés des grandes régies coopératives conventionnelles, est source d'innovation sociale, écologique et économique. On observe effectivement une motivation plus intense et des ambitions plus singulières qui rompent avec la volonté rationnelle de construire beaucoup et de manière standard.

2. Situation actuelle suisse chiffrée

Aujourd'hui, les coopératives d'habitation représentent 5% du parc immobilier suisse. Dans certaine ville, comme Zurich, ce chiffre atteint près de 20%. 3.5 % de l'activité du bâtiment y est consacrée.

À Genève, le canton créa le Fonds Pour le Logement Coopératif et bon marché (FPLC) en 2001 avec un budget conséquent pour acquérir du foncier et distribuer des baux emphytéotiques. Une association faîtière s'occupe désormais de distribuer ces baux aux coopératives membres, le Groupement des Coopératives d'Habitations Genevoise.

Malgré cela, on peut déplorer que Genève reste peu développée en coopératives d'habitation. D'une part, il s'agit d'un petit

canton enclavé dans lequel le lobbying est moins facile à exercer pour obtenir une sortie spéculative plus importante du foncier, et d'autre part, la culture genevoise est certainement plus proche de la culture française que les cantons suisse allemands. Nous y reviendrons dans la dernière partie.

II. La coopérative d'habitation en France

1. Histoire du mouvement coopératif en France

En France, l'histoire du mouvement coopératif date également du milieu du 19ème siècle. La forme en est relativement différente (accession progressive à la propriété en passant par un système coopératif) mais ce sont également des régies coopératives qui gèrent le parc immobilier.

Le gros du mouvement s'organise après-guerre avec des coopératives HLM, mais aussi non-HLM comme les Castors (subvention, allègement fiscal....).

Cependant, une série de lois entre les années 50 et 80 casse le mouvement, notamment par des changements au niveau fiscal, et font, qu'aujourd'hui, le mouvement est au point mort.

Une association lyonnaise, Habicoop, mène depuis une campagne de reconnaissance du statut et tente de convaincre les élus des bienfaits de la forme juridique, telle qu'elle existe en Suisse.

2. État des lieux aujourd'hui

Outre le mouvement engagé par Habicoop, les formes d'habitat groupé s'organisent aujourd'hui, la plupart du temps, en Société Civile Immobilière (SCI).

III. Mise en perspective du contexte culturel et politique français et suisse

1. Une culture politique différente

La structure politique fédérale suisse amène une différence non-négligeable avec le système centralisé à la française. On assiste effectivement dans ce dernier à une relative frilosité des pouvoirs publics à déléguer aux initiatives privées la réalisation de logements sociaux. L'État construit du logement social et préfère en avoir la maîtrise. À l'inverse, dans le système suisse, incarné par la suisse allemande, la distribution de baux emphytéotiques est

beaucoup plus fréquente. Le système jacobin français ultra-centralisateur n'est donc pas friand des solutions intermédiaires comme l'incarne les coopératives d'habitations : soit blanc (locataire d'HLM), soit noir (propriétaires). L'État de Genève, historiquement influencé par la culture française, se situe dans cette posture.

2. La question du rapport à la propriété privée

On connaît l'énorme développement des lotissements pavillonnaires en France : de gros lobbies de la construction bon marché pour tous sont omniprésents (certains possèdent même la première chaîne de TV en France). En Suisse, ces lobbies sont beaucoup plus petits et, surtout, la construction de maisons individuelles est réservée à une certaine classe bourgeoise : la construction est plus chère et surtout, la propriété privée n'est pas vendue comme un el dorado accessible pour toutes et tous.

Par ailleurs, la solution adoptée en France pour réaliser des habitats groupés bute certainement sur une composante essentielle : celle de la propriété privée. En effet, là où les coopératives d'habitations adoptent la règle d'un-e membre = une voix, quelles que soient les parts sociales qu'il-elle investit, la SCI reste, dans la plupart des cas, régie par un système de vote au pro-rata du capital investi. À cela s'ajoute une réalité psychologique qui n'induit pas le tout comme un bien commun, mais qui a tendance à se penser en terme de propriété privée cohabitante.

3. Le rapport aux politiques de concurrence, aux normes et aux assurances

Pour finir, il est important de souligner certaines règles françaises entravant la possibilité d'une réelle autogestion de son habitat groupé.

- Premièrement, il est interdit d'influencer sur la baisse des loyers en fin de

remboursement de prêt au nom du principe de concurrence libre et non-fauscée.

- Deuxièmement, outre le manque d'aménagements fiscaux, les habitats groupés sont dans l'obligation de passer par un bailleur social pour obtenir des prêts spécifiques.

- Enfin, et surtout, le système d'obligation d'assurances de la loi Spinetta (assurances décennales et dommage-ouvrage) pèse sur de nombreuses initiatives possibles. Il est effectivement beaucoup plus difficile, en France, d'avoir une assurance dommage-ouvrage, obligatoire pour tout bâtiment collectif, si ce dernier n'est pas conforme au contrôle technique.

Ainsi, des initiatives de coopératives suisses auraient eu beaucoup plus de mal à voir le jour.

Pour exemple, la coopérative « équilibre » aurait dû faire face à beaucoup plus d'obstacles pour la réalisation de son système de toilettes sèches à composteur ainsi que ses dalle-bois entre étage (réglementation acoustique); la Codha aurait eu beaucoup plus de mal à renoncer à la réalisation de gaines techniques pour pouvoir financer la réfection des volets bois existants de son immeuble,...

La normalisation à outrance dictée par les assureurs et le CSTB est ici un frein important à l'innovation sociale, écologique et économique.

Pour conclure, on peut affirmer que le système des coopératives d'habitations, tel qu'il peut se pratiquer en Suisse, peut se rapprocher de la définition qu'a Ivan Illich de l'architecture vernaculaire dans son ouvrage « **Le genre vernaculaire** » : construire pour un usage domestique et non pour un usage marchand. Cela suppose, de fait, une perte pour le marché des spéculateurs dans un pays où le lobby de la construction est très influent : c'est une grande différence avec un pays moins soumis au lobby et dont la tradition politique est décentralisée.

Débats :

Alain Marcom :

Qu'en est-il de la spéculation au moment où les gens déménagent ?

Olivier Krumm :

Celui qui déménage récupère ses parts sociales, dont la valeur est indexée sur l'inflation. Tu peux partir quand tu veux, il n'y a aucune obligation de rester.

Stéphane Fuchs :

Si aucun locataire ne reprend le logement, la coopérative a le droit d'un délai de 6 mois pour rembourser les parts sociales, mais aujourd'hui un future locataire se trouve très vite.

Vincent Rigassi :

Pourquoi en Suisse, ce n'est pas un problème de ne pas devenir un propriétaire ?

... :

C'est surtout un problème culturel en France.

Nadine Oliva-Caovan :

Comment l'appartement se transmet-il avec les enfants ?

Stéphane Fuchs :

L'héritage soustrait un immeuble du marché, la coopérative d'habitation résout le problème de l'héritage

Alain Marcom :

Si je mets 20 000 euros de parts sociales dans l'immeuble, en X ans, je rembourse l'emprunt, je continue à être dans l'immeuble, je continue ensuite à payer un loyer, à qui profite l'argent ?

Stéphane Fuchs :

Le loyer peut descendre, il correspond aux charges de l'association et à la constitution de réserves pour la rénovation du bâtiment, les loyers sont 3 fois moins chers une fois le remboursement terminé.

... :

"Pas de rente, pas de spéculation".

Christian Von Düring :

L'une des raisons d'avoir plus de loueurs que de propriétaires est liée à la difficulté d'accéder à la propriété, car elle coûte trop cher (20% de fond propre pour l'achat d'une maison).

La coopérative finance un individu, ce qui permet une plus grande mixité.

Les HLM financent le bâtiment, donc il y a une recherche du faible coût, qui entraîne une basse qualité.

John DGLISH :

En France, tout dépend de la politique. Quand la mixité sociale change, la mixité politique aussi. Et les choses peuvent être différentes.

Changer la mixité sociale peut se faire par le changement de la mixité par le politique.

Stéphane Fuchs :

En Suisse, on peut contracter des emprunts à 100 ans.

... :

En France, le bâtiment doit être amorti sur 20 ans. En Suisse, la possibilité d'avoir des retours sur investissement sur 90 ans permet de construire mieux.

... :

Si tu es propriétaire, est-il possible de ne pas habiter le logement ? De le sous louer ?

Stéphane Fuchs :

C'est impossible, il y a une dérogation uniquement si tu pars moins de 2 ans, et que tu reviens ensuite. En HLM ou HBM, il n'y a pas de sous location possible. En coopérative d'habitants, c'est généralement inscrit dans les statuts de l'association.

Marco Souderegger :

A Genève, les coopératives d'habitants sont subventionnées (moins de logements sociaux dans le canton de Genève), dans le reste de la Suisse, c'est différent.

Pascal Baeteman :

Il faut que les suisses soient bienveillants pour les Français, car nous sommes largués des différences entre nos pays.

« Retour d'expérience : la coopérative Mill'O de Genève »

Stéphane Fuchs - Membre du RÉSEAU écobâtir

En 1999, la coopérative CODHA reçoit un terrain en droit de superficie (bail emphytéotique) pour la création de logements à Plan-les-Ouates. Deux familles, dont la mienne, proposent à la coopérative de réunir les personnes intéressées à ce projet afin de constituer une association. Au début 2001, 8 familles se réunissent, dont 7 décident de créer l'association du Plaqueminier (premier nom de Mill'o) et développent un programme reprenant les idéaux et utopies du groupe. Cette période fut intense et extrêmement enrichissante en termes de partage d'idées et de rencontres entre personnes.

Dans un deuxième temps, la coopérative faitière (CODHA) et l'association entreprennent la recherche du bureau d'architectes susceptible d'effectuer le mandat conformément au programme développé par les membres de l'association. Connaissant bien le programme pour avoir contribué activement à son élaboration, je dépose ma candidature. La CODHA ainsi que les membres de l'association, après examen des différents candidats, décident de mandater mon bureau.

Dès cet instant, j'endosse deux casquettes : celle d'architecte et de futur habitant. Cette première phase, qui consistait, pour nous, architectes, en la présentation régulière de l'avancée du projet ainsi que des multiples propositions que celle-ci impliquait fut très riche. Notamment parce que les futurs habitants débattaient des diverses possibilités présentées et prenaient les décisions de manière consensuelle. Durant cette période, quelques familles quittent le projet pour des raisons tant d'ordre professionnel que personnel (déménagement professionnel, changement de projet, évolution de la situation familiale, ...). Des études menées en Suisse sur la création de coopératives ont constaté que des membres initiateurs du projet, seuls 50 % vont jusqu'au bout du processus et habitent sur le lieu qu'ils ont contribué à créer : notre groupe n'a pas dérogé à cette règle.

Plusieurs décisions importantes ont été prises lors de cette 1ère phase du projet, je vous en cite deux à titre d'exemple :

Un projet écologique implique une construction compacte, cependant, dans notre cas, le

règlement (PLQ ou PLU pour la France) imposait une longueur de façade de moins de 40 mètres, raison pour laquelle nous avons divisé le bâtiment en deux, avec des appartements individualisés sur les extrémités.

Afin de faciliter, néanmoins, les rencontres entre les habitants, l'immeuble offre des terrasses communes qui lient les trois « blocs » de l'immeuble.

Les prolongements extérieurs, conçus eux aussi pour favoriser les échanges entre les habitants tout en préservant leur intimité ont été aussi plébiscités à cette phase du projet.

Malgré le fait qu'ils n'entraient pas dans le budget, l'autorisation a été déposée en les y intégrant, les futurs habitants prévoyant des simplifications de finitions ainsi qu'une partie de travaux à faire eux-mêmes afin de pouvoir se les offrir.

A cette même époque, la coopérative CODHA ayant plusieurs projets en route, me demande d'assumer la fonction supplémentaire de « représentant de maître de l'ouvrage » auprès de l'association vu que j'étais alors membre du comité de la CODHA. J'étais, comme futur habitant, très motivé et enthousiaste de sorte que j'ai accepté. Dès lors, le fait de devoir assumer ces 3 fonctions simultanément a présenté de nombreuses difficultés : comme débutait la période plus technique de choix de construction, les futurs habitants, par simplification et confiance m'ont confié des tâches qu'ils auraient dû effectuer eux-mêmes et que par souci d'avancer et de bien faire, j'ai assumé. Je me suis aperçu assez vite de ce que ce fonctionnement induisait et ai laissé ma femme aller seule aux séances afin que les responsabilités se répartissent entre les habitants, mais, malheureusement le plis était pris... Cela a été une erreur, et aujourd'hui, j'en paie encore le prix en tant qu'habitant...

Le problème, à mon avis, est dû essentiellement à la petite taille de l'association et à l'absence de nomination d'un RMO (représentation) auquel incombait de faire la transition entre le bureau d'architectes et les coopérateurs/futurs habitants.

Après plusieurs mois d'attente du permis de construire et de la gestion d'un recours des voisins, le chantier a démarré en février 2006 et les coopérateurs ont pu entrer dans leur logement de manière échelonnée sur le mois de novembre de la même année.

Une charte écologique a, alors, été élaborée ; celle-ci prévoyait des règles quant aux parties communes et concrétisait, pour les coopérateurs, l'objectif écologique qui était à la base du projet.

Emménagement dans NOTRE immeuble :

Quelques temps après notre emménagement, sont survenus des conflits de point de vue.

Nous avons imaginé, lors de la phase de construction du projet, plusieurs scénarios dont celui d'accueillir des coopérateurs n'ayant pas une approche aussi écologique et sociale que NOUS cependant ce que nous n'avions pas envisagé, c'est qu'il y aurait des différences entre NOUS. Aucun règlement interne de fonctionnement n'avait été développé, car nous pensions être en mesure de maîtriser les éventuels conflits voire les résoudre entre nous.

En fait, plusieurs habitants trouvaient que le mode de fonctionnement « si c'est bon pour moi c'est automatiquement bon pour les autres

habitants» était le mode idéal et légitime sans imaginer que la gestion du quotidien de l'immeuble nécessitait une discussion qui aboutisse à des règles de vie communément comprises et acceptées par tous pour en assurer une application harmonieuse et non conflictuelle. L'absence de ces règles élémentaires provoque, de fait, des incompréhensions, des frustrations et par conséquent des conflits.

Je trouve que le passage du projet maintes fois imaginé et réinventé à la réalisation concrète de celui-ci est un cheminement riche en apprentissages tant en termes de compétences qu'humains et qu'il est primordial de faire preuve régulièrement de recul pour toujours garder en tête les raisons qui nous ont conduit à y mettre tant de nous-mêmes.

Le développement d'une coopérative est extraordinaire et permet de créer un espace de vie très intéressant et évolutif.

Débats :

Nicolas Meunier :

Cela représente un travail de programmation très lourd. Y-a-t-il des bureaux d'études pour aider les maîtres d'ouvrage ?

Stéphane Fuchs :

La CODHA (coopérative de l'habitat associatif) est compétente aujourd'hui, elle peut accompagner les groupes. Cela peut se faire également avec un architecte mandaté. Une personne vient dans le groupe pour l'accompagner pendant le programme. Un facilitateur peut également accompagner les groupes, en leur donnant les outils nécessaires à la construction du projet. Le groupe d'Équilibre (bâtiment visité samedi matin) a fonctionné tout seul, il a rencontré la CODHA, avec qui ils se sont organisés au départ.

John Darglish :

Existe-t-il des documents, ou des informations globales sur le système d'accompagnement de la CODHA ?

Olivier Krumm :

Les statuts et documents sont sur leur site web.

<http://www.codha.ch>

... : Si il y a le départ d'un coopérateur, comment cela se passe ?

Stéphane Fuchs :

Il y a quelques années, il y avait des difficultés pour remplacer un coopérateur, qui était choisi par le groupe. Aujourd'hui il y a 700 personnes en attente chez la CODHA, l'attribution se fait sur l'ancienneté de l'inscription.

... : Que se passe-t-il s'il y a des mésententes récurrentes entre coopérateurs ?

Stéphane Fuchs :

Un médiateur vient. Souvent les problèmes se posent s'il n'y a pas de cadre défini au début. Il est nécessaire de poser des règles dès le départ. Il y a plus de liberté ensuite.

Jean Pierre Oliva :

La communauté urbaine de Bruxelles a édité une check-list détaillant tous les points à ne pas oublier pour mener un projet d'habitat groupé. Il est sur leur site web (facilitateur écoquartier Bruxelles)

Bernard Lab :

Il existe un guide vendu 20 euros sur les écoquartiers à Strasbourg très complet.

Les programmistes et AMO (assistant maîtrise d'ouvrage) environnementales sont de plus en plus présents, mais les Français sont réticents à la multiplication des acteurs en phase programme et conception.

"Guide pratique de l'auto-promotion , à l'attention de ceux qui souhaitent construire ensemble un habitat collectif écologique" par l'Association Eco-quartier Strasbourg & le CAUE du Bas-Rhin; www.ecoquartier-strasbourg.net
www.caue67.fr

Stéphane Fuchs :

Le facilitateur n'est pas impératif tout le temps, Équilibre n'en a pas eu besoin par exemple, ils se sont appuyés sur l'expérience de 10/15 ans de la CODHA.

Marcel Ruchon :

En France, entre l'intention première du groupe et la phase programmation, il existe une offre de service sur l'habitat groupé, notamment à Grenoble et à Montpellier, pour aller plus loin que les guides.

Stéphane Fuchs :

Le facilitateur ne doit pas imposer une méthodologie, il apporte une base légère qui est adaptée à chaque groupe.

« Habitat coopératif : une vue de l'intérieur....»

Alain Marcom et Mary Jamin - Membres du RÉSEAU écobâtir

1. Rappel des faits :

En 1986, nous avons participé à la création d'un groupe de copains qui cherchaient à résoudre en collectif leur projet de logement. En 1989, nous avons trouvé un terrain agricole en bordure de zone urbanisée d'un village, nous avons déposé une demande de Certificat d'urbanisme puis une demande d'arrêté de lotir, puis les permis de construire individuels. Nous avons commencé à construire en 1995. Nous étions une petite dizaine d'adultes en 1986, nous n'étions plus que 7 pour l'acquisition. Nous sommes aujourd'hui 12 adultes, dont 5 du groupe des premiers acquéreurs à vivre dans 7 logements.

2. Quels enseignements en tirer ?

* Tout d'abord il est très important de rapidement comprendre qu'une information ou une décision sur le plan juridique peut avoir des répercussions sur le plan fiscal, organisationnel ou financier, et/ou réciproquement dans tous les sens. Il faut donc chaque fois que l'on apprend quelque chose sur les possibles administratifs, explorer toutes les conséquences sur les autres secteurs de la réflexion, de même dans tous les domaines : en somme il est important de vite apprendre à penser en systémique.

* Ensuite, il est important, dès les toutes premières réunions, de tenir avec beaucoup de rigueur les comptes-rendus en différenciant bien ce qui est en cours de débat de ce qui est décidé. A ce propos, il convient aussi d'être souples et solides sur les décisions, afin qu'elles ne deviennent pas des contraintes insupportables plus tard ou pour certaines personnes. En indiquant les motivations de la décision, on les relie au corps des autres actions du groupe d'habitants, et on permet à chacun-e de se remémorer plus tard pourquoi cette décision a été prise.

* Il est nécessaire que chacun-e comprenne que l'engagement dans ce projet est un engagement à long terme : il nous a fallu dix ans entre l'adhésion au projet et l'entrée dans notre maison.

* Globalement, nous avons fait une excellente opération financière : la parcelle entièrement viabilisée de 2500 m² nous a coûté environ 20 K € (valeur 94), ce qui était à cette époque déjà inférieur au prix du marché de 20 ou 30%. Le prix actuel d'une parcelle dans le quartier est plutôt de l'ordre de 150 k€ (soit 7,5 fois de culbute), ce qui fait que notre coût de parcelle est actuellement, inflation et intérêts des prêts pris en compte, inférieur de 75% au prix du marché.

* Quelques écueils qui nous ont perforé la coque :

De très nombreux quiproquos sont nés d'une définition non partagée des concepts et des mots.

La tendance à la spéculation immobilière est très difficilement contenable.

La notion de collectif est pour certains implicitement liée à une perception émotionnelle du groupe, et pour d'autres à une perception raisonnée du groupe. Et ces deux concepts ont de la peine à vivre ensemble.

La notion de culture commune doit être examinée avec précision. Les membres du groupe d'origine, étions dans les mêmes manifs, criant les mêmes slogans, participants à de mêmes dynamiques politiques, ce qui nous a amené à croire que nous étions favorables au même monde. Ce n'est pas si simple....

Il y a eu des conflits très vifs entre des membres du groupe. Certains conflits sont devenus des séparations définitives. Pour d'autres, ils sont devenus des coexistences sur un mode de voisinage banal et prudent.

Les habitants du lotissement qui sont arrivés après 95 n'ont pu être pleinement accueillis pour la bonne et simple raison qu'il n'y avait pas consensus sur la nature et les causes des tensions existantes, ni sur ce qui était de l'ordre des droits et des devoirs des co-lotis.

Aujourd'hui, les maisons vont bien. Les relations sociales sont ce que pourraient être celles d'un vrai lotissement : de fortes et belles amitiés et solidarités par endroits, et de fortes rancœurs et inimitiés ailleurs et, entre les deux, des relations civiles. Quelques outils sont partagés, mais pas entre tous et quelques tables et quelques frigos sont toujours ouverts mais pas pour tout le monde. Nous faisons au printemps un dimanche matin par mois de corvée collective d'entretien des espaces collectifs. A condition de ne pas obliger tout le monde à y être en même temps cela se passe plutôt bien. Pour que cela devienne un village ou un quartier, il faudrait travailler à la question de l'autonomie collective.

Ce que nous inspire la mode présente des habitats groupés :

Il y aura beaucoup d'illusions parmi les participants et sans doute autant parmi les organisateurs de ces groupes : l'habitat autogéré a besoin d'un peu de rêve et de désir, mais il n'a pas intérêt à se laisser submerger par l'émotion. Comme n'importe quel individu, le groupe doit marcher sur deux pieds, qui sont l'émotion et la raison, mais avec un peu de distance pour chacune de ces deux ressources.

La question de la médiation se pose : faut-il ou non un médiateur dans ces groupes ? Si oui, ce médiateur est-il un technicien de l'urbanisme, du bâtiment, ou un technicien du social ou un total informel ? Sur ces profils quelles compétences sont requises pour être qualifié d'être un médiateur pertinent ? Comment faire vivre ensemble les notions de médiation et de démocratie ou autogestion ?

Il est important que le médiateur, s'il existe, ou le groupe si le médiateur n'existe pas, intègre que les choix de vie liés au logement ne sont pas faciles, qu'on n'a pas reçu d'éducation pour cela, que les transmissions des anciens n'existent pas non plus, et qu'on fait ce qu'on peut.

A ce jour, ces questions nous semblent toujours posées sans que nous soit apparue de méthode dont on puisse dire qu'elle résout une bonne partie des problèmes.

Cependant :

Nous avons évoqués avec un groupe d'habitants avec lequel nous sommes en contact qu'un membre d'un groupe pourrait être le médiateur d'un autre groupe et réciproquement. Pour l'instant à notre connaissance, ça ne s'est encore pas produit. Il nous semble intéressant de rédiger au plus tôt un cahier des charges encadrant le mode de décisions dans le groupe et éventuellement les relations avec le médiateur. Par exemple, il peut être très utile de prévoir des procédures de recalage du rêve en face de la réalité.

Peut-être faut-il séparer les questions strictement d'urbanisme ou de constructions des questions de la vie plus tard ?

Débats :

Marie-Colette Roux :

Y a-t-il des éco-conditionnalités pour l'accession au projet ?

Mary Jamin :

Non. Mais pour appréhender l'habitat groupé, beaucoup de lectures nécessaires, informations

utiles pour se préparer les idées et arriver au consensus.

Bernard Lab :

La spéculation sur le foncier fait qu'il est difficile de monter un projet.

Certains groupes essaient échafauder des statuts non conformes avec le droit afin d'intégrer cette notion de non spéculation. Il y a une expérience en Bretagne qui a tenu une génération. Un des enfants des coopérateurs a réussi au moment de la succession à remettre en cause les statuts pour éviter la clause de non spéculation.

Pourquoi ne pas plus parler des valeurs d'usage en étant locataire de son bien coopératif ? La revendication du statut d'usager peut également s'étendre à la notion de "car sharing" (auto partage).

Il existe également un changement de mentalité quand on devient propriétaire.

Stéphane Fuchs :

Concernant les problèmes de spéculation à la vente en Suisse en coopérative d'habitants, les gens n'ont pas le droit de revendre avec une plus-value maximale de plus de 5%.

Si les relations de voisinage sont bonnes, même seulement pour la moitié des participants, on peut considérer le projet comme une réussite.

Vincent Rigassi :

Sur le rapport à l'institution, le rapport au foncier est très important. Les villes mettent de plus en plus à disposition des terrains pour ces projets. Au sujet de la règle, le RÉSEAU écobâtir a passé beaucoup de temps à poser des règles et statuts, afin qu'en cas de conflit on puisse s'y reporter. L'expérience semble prouver son utilité.

Mary Jamin :

Dans le lotissement, nous avons une association syndicale et un règlement, qui est très important pour la définition des règles de vie et éviter les débordements. Le problème est qu'on ne peut pas tout écrire dans un règlement de copropriété, par exemple il est impossible d'interdire les antennes de télévision sur toit.

Cécile :

J'habite dans un habitat groupé à Lyon, je suis également secrétaire de MHGA (éco habitat groupé). Nous fonctionnons par rapport au retour d'expérience. J'ai vécu la même expérience qu'Alain et Mary, et quelques familles sont restées depuis le début du projet, c'est très positif. On s'aperçoit que l'on fonctionne comme une coopérative d'habitation, sans nous être basé sur ce schéma au départ.

Au CA de Habicoop, le choix du facilitateur est possible, mais ce n'est pas un choix systématique. Il existe en France plusieurs réseaux compétents sur ces sujets :

Relier, Habicoop, Habitat groupé, Oasis en tous lieux, Communautés urbaines. Par exemple

Strasbourg propose des terrains pour faire des projets. MHGA est né en 1977, au niveau des réalisations nous en comptons une centaine dans les années 1980, il en reste 20 actuellement. Notre charte est très proche de celle du RÉSEAU écobâtir.

Marcel Ruchon :

Je trouve assez jubilatoire la critique des architectes sur l'aspect humain, quand on est sur un habitat diffus. Les problèmes de voisinage sont faciles à gérer. La question posée est : comment rendre la densité soutenable et désirable, pour quelle fonction ? Il faut voir avec les groupes et décideurs. On peut rendre les projets collectifs acceptables par les communautés urbaines, ce qui peut être l'intérêt du médiateur.

La fabrication de la ville est liée à la fabrication de la démocratie, comment retrouver cette fonction aujourd'hui ?

L'expérience d'Alain n'est pas un quartier ; dans un quartier il y a plus de frictions. Lorsque qu'il y a des impasses dans les programmes, comment peut-on gérer les frictions ? La médiation est une partie importante dans la création de la ville, les citoyens doivent s'emparer de ces questions. Un exemple, le quartier Vauban à Darmstadt : les citoyens ont imposé le cahier des charges au projet, cette richesse est importante pour la construction des projets.

Alain Marcom :

En 1986, le projet de départ était un collectif en ville à Toulouse. Nous n'avions pas assez d'argent, le choix de la propriété n'est donc pour nous qu'un pis-aller. L'argument du mitage de la campagne et de la densité n'est pour moi qu'un rideau de fumée, la ville n'a aucune vertu vis à vis de la campagne, je renvoie sur la projection à St-Étienne de l'empreinte écologique entre la ville et la campagne, ou à 1% près on constatait la même empreinte écologique, cette variation étant faite par la stratification sociale, un chômeur ou SDF ayant une empreinte inférieure à un cadre moyen ou un chef d'entreprise, les différences se font là.

Nous avons sur le projet 3,5 ha non constructibles, 1,5 ha constructible.

En 22 ans, la biodiversité, le climax, a considérablement augmenté sur le site, il y a plus de variétés végétales et de biodiversité. C'est aussi une question politique : les terrains doivent-ils être capables de nous assurer l'autosuffisance alimentaire ? Quelle doit être l'insertion au village, pour éviter de passer dans les supermarchés pour se procurer de la nourriture ?

Souvent, les architectes et urbanistes n'habitent pas dans les projets collectifs. Il faut donc lâcher prise et rester modeste,

nous avons un rôle de technicien, on doit se défaire de cette technicité pour ne pas prendre l'emprise sur le groupe.

Pascal Baeteman :
Remise du prix "menhir" à Alain et Marie

« L'effet survirage contre l'effondrement environnemental »

Stéphane Peignier - Membre du RÉSEAU écobâtir

Lecture d'extraits du texte "l'effet survirage contre l'effondrement environnemental" de Philippe Bihoux, texte présenté lors du Contre-Grenelle 3 de Vaux-en-Velin en avril 2011. Un ouvrage est paru compilant les interventions faites lors de ce rassemblement :

" Contre Grenelle 3" Décroissance ou barbarie contre éditions GOLIAS

Site Internet avec les interventions filmées : <http://www.contre-grenelle.org/>

Une question: Présence ou non du RÉSEAU écobâtir au contre Grenelle 4?

« Habitat groupé contre la spéculation : phantasme, réalité prosaïque ou....»

Jean-Jacques Tournon - Membre du RÉSEAU écobâtir

Faire un groupe pour construire un habitat groupé, qu'elle est bonne cette idée !

Même si le terrain est cher, la construction à étage relativise le coût du mètre carré habité plus des économies réelles importantes, car pas de frais de commercialisation, pas de frais financiers, et pas de profits pour les promoteurs, l'ensemble pouvant représenter entre 15 à 35% du prix de l'habitation sur le marché immobilier. On peut même aller plus loin en faisant de l'auto construction.

Mais s'il suffit de faire un groupe pour dépenser moins 20% du prix du marché, c'est formidable !

- Il suffit de créer un groupe composé de familles? de femmes? d'hommes?
- Il suffit de créer un groupe mais comment faire pour réunir des gens motivés ?

- Il suffit de créer un groupe, mais : ce sera nos futurs voisins, aie ! il faudra faire attention !

- Il suffit de créer un groupe, mais un groupe ça marche comment ? il faut un chef ?

- Il suffit de créer un groupe et on aura enfin notre maison pas cher !

- Il suffit de créer un groupe

Cela peut devenir une vulgaire assemblée d'actionnaires face à la bonne affaire. Problème, ce genre de groupe est instable, avec l'apparition de phénomènes de, « toujours moins » ou « toujours plus » pouvant déclencher un « chacun pour soi » et c'en est fini du groupe.

L'habitat groupé n'est qu'un signe. C'est le signe que dans certaines cultures ou civilisations un certain nombre d'individus se regroupent volontairement et peuvent réaliser

pour leur besoin un habitat groupé plus ou moins collectif. Les gains, si gains il y a, sont d'abord des gains humains, relation, entraide, protection, partager, mais aussi simplement « le vivre ensemble ». Un groupement par sa puissance sociale bénéficie d'un pouvoir économique plus important qu'un individu ou même qu'un ensemble d'individus (phénomène de groupe « Un groupe ne peut se réduire à la somme des parties qui le composent »). Le groupe organise ou non la distribution des gains d'une manière égalitaire ou non entre ses membres. En France, ce type d'habitat est très ancien. C'est le témoignage de l'existence de communautés diverses, souvent religieuses, connues sous le nom de monastères, couvents et autres. Le propre de n'importe quel groupe c'est qu'il est automatiquement ségrégationniste « nous et les autres » sinon pas de groupe, et qu'il peut être regardé avec admiration, désir, envie ou haine.

La France à la différence de la Suisse a fait une rupture sociale forte : « la révolution de 1789 ». Plusieurs choses en découlent : le concept d'un passé à jamais révolu « l'ancien régime » la notion d'un individu « citoyen » libre (indépendant), une notion très forte d'égalité des individus souvent confondue avec uniformité le « tous pareils » et une méfiance profonde envers les structures ou organisations qui ne sont pas publiques (l'état jacobin). La Suisse, la Confédération Helvétique plus pragmatique a gardé des structures archaïques comme la votation à main levée du canton de Glaris et des structures modernes, voire même très « tendance », comme le suicide assisté de Dignitas à Zurich, une société comme un vrai couteau Suisse. L'écologie, fille du mouvement hippie et autres mouvements alternatifs est une idéologie qui favorise les rapprochements d'individus qui s'interrogent sur le devenir de leur société. Le besoin d'action peut générer des groupes de « vivre ensemble ». Ces groupes pouvant créer des « éco villages » ou autres constructions dit « habitats groupés ». Il est compréhensible que les Suisses aient pu

réaliser plus rapidement et plus facilement ce qui pour des Français semble rester une utopie.

Mais ne serait-ce pas un nouvel avatar d'une vieille idée de « habitation et bonheur ».

Le but de l'habitation serait de rendre des humains heureux !

Vieux syndrome du « deus pantocrator » (du grec « dieu tout-puissant ») qui frappe architectes*, promoteurs immobiliers, patrons bien-pensants, dictateurs plus ou moins démocratiques, qui pensent qu'avec un assemblage de matériaux, pierre, ciment, bois, terre, plâtre, plastique, fer, verre, habilement assemblés, ils vont pouvoir faire une œuvre qui va faire automatiquement le bonheur, des gens, des employés, des habitants, des sujets, des individus ou autres ayant droits...houa !!! « le paradis sur terre ».

Nous aimons tous regarder et filmer les enfants ouvrant les cadeaux le soir de Noël ; on se nourrit de l'image du bonheur apparaissant sur leur visage.. houa !!! Des émissions de TV très tendances sont construites uniquement sur l'attente de l'apparition de l'émotion bonheur sur le visage de l'héroïne ou du héros d'un soir...houa !!! Et pour parler du bâtiment on peut citer les maçons de l'extrême et d'autres ONG festives qui n'ont pas d'autre but que « le houa !!! » le flash du bonheur. Et la PUB, d'un nouvel grand ensemble... houa !!! d'une cuisine intégrée.. houa !!!

Pour que les choses soient claires, la notion de bonheur est un état mental particulier (émotion, pour les psys) qui ne peut ni se mesurer ni être mis en corrélation avec un quelconque élément mesurable ou quantifiable. Le vieux philosophe (Lao Tseu) nous dirait même que le bonheur et le malheur ne sont que deux reflets d'une même illusion.

Le 29 mai 2011 pour les journées d'« Ecobâtir » à Genève du 10 au 13/06/2011

« 5 minutes pour saisir la destruction du « commun » »

Pascal Baeteman - Membre du RÉSEAU écobâtir

"L'écologie politique ne deviendra radicale et efficace qu'à condition de reconnaître que la destruction des communaux entraînée par leur transformation en ressources économiques est le facteur environnemental qui paralyse l'art d'habiter."

Ivan Illich, « l'art d'habiter », discours devant the royal institute of british architects, York, juillet 1984....

Nos amis suisses ont bien du mal à nous faire entendre ce qu'ils ont su garder d'un goût immémorial pour la collectivité. L'histoire récente de "l'habitat groupé" en effet repose cette question de "l'en commun". Or, sous la pression des physiocrates et des libéraux de ce 18^e siècle des "lumières", le silence du bon sens s'est effrité dans l'aubaine tonitruante de la fameuse et paradoxale "révolution" française ; en effet c'est bien le 10 juin 1793 que les "montagnards" parisiens débarrassés des "girondins" ont enfin pu faire passer cette formidable loi qui obligeait toute parcelle du territoire à relever de la "propriété privée"... C'en était fini de cette complexité des échanges et des arrangements dans l'usage collectifs des communaux, l'enclosure aboutissait à fixer l'ordre capitaliste naissant en transformant l'environnement en "ressources" au service d'entreprises. Cette mutation qui interdit aux habitants de tirer le plus gros de leurs subsistances du milieu où ils vivent, les précipitent dans le système du marché où ils se retrouvent salariés et consommateurs dans une irresponsabilité politique qui nous conduit à une surenchère de peurs et de polices, conjuguant iniquités et inhibitions.

Sans doute que le discours d'Ivan Illich prononcé le 21 mars 1982 à Tokyo pourrait m'inciter à faire silence pour protester contre cet envahissement électronique et publicitaire qui couvre jusqu'aux parcelles les plus enfouies de nos fascias ou de nos consciences, mais la puissante et précaire écoute rassemblée dans l'intuition de Buckminster Fuller sur la paille de Genève m'encourage à en appeler à ces droits coutumiers d'avant, de bien avant l'assurance décennale.

"Le terme anglais commons (en français communaux, en allemand Allmende ou Gemeinhat; en italien gli usi civisi) remonte au Moyen Age. Selon mes amis japonais, son sens

est très proche de ce que signifie encore pour vous iriaï. Les communaux sont ces parties de l'environnement à l'égard desquelles le droit coutumier imposait des formes particulières de respect communautaire. Il s'agissait, pour les villageois, de ces parties de l'environnement qui ne leur appartenaient pas mais sur lesquelles ils avaient un droit d'usage reconnu, non pour produire des biens marchands mais pour assurer la subsistance de leur famille. Le droit coutumier qui humanisait l'environnement en instituant les communaux n'était généralement pas consigné par écrit. Ce n'était point parce que l'on négligeait de l'écrire mais parce que ce qu'il protégeait était une réalité beaucoup trop complexe pour être traduite en paragraphes. Le droit des communaux régleme le droit de passage, le droit de pêcher, de faire paître des bêtes, de ramasser du bois et des plantes médicinales dans la forêt. Dans les communaux peut se dresser un chêne. Son ombre, en été, accueille le berger et son troupeau; ses glands nourrissent les porcs des paysans du lieu; ses branches mortes servent de combustible pour les veuves du village; au printemps, on en coupe quelques rameaux pour orner l'église; et, au crépuscule, il peut abriter l'assemblée des villageois. Lorsque les gens parlaient des communaux, iriaï, ils désignaient un aspect de l'environnement qui était limité, nécessaire à la survie de la communauté, nécessaire de différentes façons à différents groupes, mais qui, au sens strictement économique, n'était pas perçu comme rare." in *"Le silence fait partie des communaux"* Ivan Illich

Il est donc très difficile pour des français de se reconnecter avec leur culture primitive, organique et coalescente, piétinée par cette centralisation féru d'efficacité jacobine et son cortège de dénis pour la biodiversité et les vitalités indigènes.

L'homogénéisation nationale se fit sous la férule impitoyable des "hussards noirs" d'une laïcité projective aveugle aux qualités des danses, langues, constructions, mangers vernaculaires.

La sensibilité et la puissance érotique des chants Yodel sous ce dôme en polymère ne

nous obligent-elles pas à nous interroger sur notre inhibition remarquable à consentir à la frustration centralisatrice des "Grenelle" de la collaboration administrante.

Combien de Guingouin ou de Manoukian nous faudra-t-il ignorer pour enfin nous concerter et contribuer à renouer avec ce plaisir fulgurant, fédéral, frugal que nous partageons toutes cellules confondues dans ce présent de précarité que nos hôtes genevois nous convient à apprécier en transgressant joyeusement les règlements et les normes françaises fétides d'accueil du public.

Les rencontres du réseau sont des temps d'atelier pour nous confirmer que des horizons d'en commun consistants et situés nous sont nécessaires et satisfaisants.

Résister aux lessivages idéologiques des chantres de la technologie, à l'uniformisation de

nos désirs et à l'industrialisation de nos besoins nous oblige à tenter de mutualiser nos moyens et nos goûts, de nous "bricoler" des habitats dans nos maintenant sauvages d'un capitalisme aux abois. Traverser les clivages de nos bonimenteurs institutionnels avides de nos individualismes régressifs nous incite à oser, à renouer, à danser, à chanter, à pétrir, à mélanger, à ajuster, à assembler, à ouvrir, à bâtir, à couvrir et redécouvrir les plaisirs d'œuvrer à bâtir pour nous émanciper ensemble en jardinant les frontières de l'habitat groupé et les servitudes du salariat.

Biblio succincte:

Nadine Vivier, Histoire des communaux

Ivan Illich, Œuvres complètes

Frédéric Lordon, Capitalisme, désir et servitude

« Habitat groupé et coopératives, une expérimentation politique du vivre ensemble »

Marcel Ruchon - Membre du RÉSEAU écobâtir

Introduction

On cherchera ici à repérer ce qui caractérise les initiatives d'habitat groupé (ou auto produit) dans leur rapport à la production du logement telle qu'on peut l'observer en France aujourd'hui.

Ceci d'un point de vue général, celui de l'aménageur de la ville, élu ou urbaniste dont on se hasardera ici à définir (très) sommairement les tâches principales :

- de répondre à la demande sociale en logements de toutes catégories et tous types et plus largement en cadre de vie, par un ensemble d'actions de transformation et d'équipement des espaces,
- de faire cohabiter des singularités (les projets) dans un ensemble cohérent (le quartier, la ville, le territoire ...) d'un point de vue fonctionnel, économique, social et culturel.

Si la réalité opérationnelle de l'aménageur est à priori distante de celle des porteurs de projet d'habitat groupé, le retour de ce type de promotion, qui avait quasiment disparu après une première vague dans les années 70, mérite d'être pris en compte dans sa

capacité à enrichir la construction du quartier, du bourg, du village ...

Ces propos énoncés en terre helvète, là où la coopérative d'habitant relève de la pratique courante, concernent principalement les tendances à l'œuvre dans l'espace gaulois où la résistance à l'envahisseur pavillonnaire connaît des hauts et des bas.

1 - Co-toituration

La typologie même des productions de projet d'habitat groupé propose une sortie honorable au rêve de la maison individuelle. Celui-ci, "ancré au forceps" dans l'imaginaire populaire par une incessante campagne de propagande, s'acharne à persuader les gens que cette solution répond bien à leur problème. Alors même que dans bien des situations territoriales, la maison individuelle ne représente pourtant une voie soutenable que pour la moitié voire le tiers de la population en recherche de logement.

Au-delà de la solvabilité, discriminant majeur dans un marché constamment en tension, la recherche d'un mode de vie raisonné, la combinatoire des situations familiales, l'avancée en âge et bien d'autres causes

encore conduisent un nombre croissant de personnes à souhaiter un habitat collectif, groupé, jumelé, assemblé, couplé ... mais pas à l'écart.

Si possible proche de services et de pôle d'animation pour vivre autre chose qu'un isolat derrière sa haie de thuyas.

Si possible en contact avec d'autres habitants, contacts vécus comme enrichissement du quotidien et non comme tension intrusive dans son petit univers sécurisé.

Si possible à l'écoute de la rumeur de la ville, parce que de plus en plus on habite un quartier et la terre en même temps ...

L'acheteur de véhicule automobile a aujourd'hui plus de choix qu'un postulant à l'acquisition d'un logement !

Les constructeurs mettent en effet à disposition des interfaces de façonnage du véhicule où le client peut composer son véhicule en combinant motorisation, finitions, options, couleurs... en fonction de ses besoins, de ses goûts et de ses moyens financiers.

Côté logement issu de la production de masse, la part active de l'utilisateur à une quelconque séquence de la production de l'habitat dans laquelle il va pourtant passer une bonne partie de sa vie est réduite à rien en logement social, au choix des revêtements en logement privé. Rien de structurant, rien d'identifiant, rien d'impliquant.

2 - Auto promotion et consommation collaborative

Nous ne consommons rien de ce que nous produisons.

Nous ne produisons rien de ce que nous consommons.

Ce constat d'André Gorz caractérise l'ensemble des biens de consommation répondant aux besoins, dont le logement qui d'un patrimoine tend à devenir un pur produit participant au processus global de marchandisation du monde.

Le logement est résolument entré dans cette logique, et ce bien avant la crise des subprimes, dès lors que sa production est revenue massivement à l'industrie et son commerce, source de spéculation intensive.

Face à cette dégradation, l'auto-promotion, en tant que reprise en main citoyenne d'une prérogative en déficience s'inscrit dans la mouvance de la désobéissance civile : lorsque les pouvoirs publics habilités n'assument pas ou mal leurs missions, la société civile est légitime à agir en lieu et place.

Cette subsidiarité spontanée et assumée par le passage à l'acte est éminemment politique – comme l'est fondamentalement la question du logement – et génèrent entre autres les effets suivants :

- faire exister une possibilité de dés-industrialisation (ou pour le moins une réduction de l'industrialisme) dans la filière de production du logement,
- résister au processus massif de réification que l'idéologie et les pratiques du néolibéralisme imposent à tout ce qui est source d'échange marchand,
- réhabiliter l'acte de consommation en privilégiant ce en quoi il procède de la consécration au détriment de la consommation (je renvoie ici à une communication précédente sur l'histoire tourmentée et désespérante du mot "consommer", passé d'une connotation transcendante attestée au 12^{ème} siècle - accomplir, mener à son terme - à une réalité bassement profane à la fin du 16^{ème} - faire disparaître par l'usage) suite à une confusion entre deux racines, latines *consummer* et *consumere* .*

On constate comment la démarche collaborative des groupes d'auto promoteurs investissant la suite des phases clefs d'un projet – montage, programmation, conception, construction – aborde l'usage comme une aventure partagée. Cette disposition génère à l'évidence une patrimonialisation différente de celle d'un logement et d'un groupe de logements "subis" par ses occupants.

3 - Quel est l'objet de l'auto promotion au regard de la production du bien commun ?

Cette question n'est généralement pas déterminante des initiatives des auto-promoteurs, absorbés dans l'épopée unique de leur projet et le parcours non linéaire qui en découle.

Le rapport production/appropriation en première main issu d'une intense implication représente cependant un aboutissement, voire un soulagement. Il y a pourtant un prolongement à cette échéance, par la transmission à une autre génération d'habitant.

C'est le temps où se joue le processus qui fonde l'habitat dans sa dimension anthropologique : par les usages qui vont en être faits au fil du temps, au fil des occupations successives, le bien immobilier va devenir un patrimoine. Au sens de sa capacité à accueillir aujourd'hui des besoins identifiés et demain des attentes non encore repérables, à enrichir la variété du parc

immobilier, à proposer une étape atypique dans le parcours résidentiel, à diversifier les propositions d'appropriation de plusieurs générations d'usagers, à contribuer aussi à ce lent changement qui est la vie des villes. **

S'il est un acte durable dans le processus de l'habitat groupé écologique, c'est bien, en toute "inintentionnalité", de "mettre sur le marché" des produits qualifiés et singuliers, porteurs de sens, de sensibilité et de citoyenneté.

La valeur habitable d'un logement ne croît que si l'on s'en sert. A l'inverse des biens de

consommation courante dont la cote décroît inexorablement en deuxième main, le logement, l'immeuble se valorisent par la sédimentation des histoires subtiles qui se tissent entre les occupants et le cadre qui accueille leur vécu.

Au point que chaque nouvel habitant se voit proposer simultanément un lieu de vie et, modestement, un art d'y vivre.

*** Source : Dictionnaire historique de la langue française, Alain Rey, édition Robert (évidemment !)**

**** Marguerite Yourcenar**

« Le vivre ensemble »

Christian Post - Membre du RÉSEAU écobâtir

C'est un sujet qui m'intéresse depuis une trentaine d'années.

J'ai eu plusieurs fois l'opportunité de participer à un projet de ce type, mais pratiquement aucun n'a été jusqu'à la réalisation. Ceci pour différentes raisons. La plus évidente concerne un projet d'écovillage en 1997 sur la commune de Lucinges dans le 74, projet mené par un groupe de personnes qui avait une démarche collective peu appréciée par les autorités locales, ce qui fait que la mairie a toujours trouvé une raison pour ne pas accorder le permis de construire.

Par contre les raisons pour lesquelles les autres projets n'ont pas aboutis étaient différentes.

Au départ le groupe de personnes concernées a un désir de faire ensemble un habitat. Donc on discute sur l'emplacement, l'organisation, l'architecture, les matériaux, les approches écologiques, les aspects financiers, administratifs et juridiques.

On discute, on discute, chacun a des idées des suggestions, des besoins qu'il aimerait bien voir intégrer dans le projet. Mais, au final, personne n'arrive à s'entendre avec les autres et ainsi le projet est abandonné.

Si ce scénario ne s'était passé qu'une seule fois, ceci ne m'aurait pas interpellé. Mais là, la répétition m'a vraiment fait me poser des questions et réfléchir.

Tout d'abord, en m'attribuant la responsabilité de l'échec : je n'avais pas fait, je n'étais pas capable de créer au-delà d'une maison pour une famille.

Ensuite j'ai élargi la réflexion en m'interrogeant d'une part sur l'acte de création architectural et surtout sur: qu'est-ce qu'un habitant ?

J'ai toujours été passionné par l'histoire des civilisations, l'archéologie, les traditions des bâtisseurs et surtout comprendre ce qu'est l'être humain et le sens de la Vie.

Une vision globale des civilisations nous montre que chacune a su développer une culture, une architecture, un urbanisme, des monuments souvent remarquables mais toujours différents d'une civilisation à l'autre. Dans chaque civilisation, une culture s'exprime à travers des formes architecturales, urbanistiques, sociétales caractéristiques.

Nous avons une adéquation entre « l'Esprit » de la civilisation et la « Forme », entre la « Pensée créatrice » qui est à l'origine des formes et les formes elles-mêmes.

Nous avons donc ici l'expression que nous appelons l'Acte Créateur.

Lorsque nous faisons acte de création architecturale, nous exprimons un processus qui comporte plusieurs phases :

- Tout d'abord l'intention, la volonté d'une forme quelconque. Cette volonté vient du futur habitant.

Cette intention se développe par la pensée qui établit un Programme du futur habitat.

Ce programme est mis en forme : c'est le plan

- Puis la phase de construction proprement dite.

Ceci nous montre que cette « Genèse » part du plus abstrait – l'idée, la pensée – au plus concret : la Forme.

Bien comprendre également que la forme définitive ne sera que le résultat de la richesse et de la qualité de la pensée. Il est difficile de construire quelque chose que l'on n'a pas pensé, imaginé.

Cela paraît simpliste, mais il fallait y penser.

Toute cette recherche m'a fait comprendre que la pensée était en fait primordiale.

J'ai mieux compris pourquoi mes projets d'habitat groupé n'avaient pas aboutis.

En effet, il s'agissait de projet collectif, de plusieurs personnes, donc il était fondamental de parvenir à créer une pensée collective qui soit claire, cohérente et acceptée par chacun.

Dans ma pratique de conception d'habitat individuel, je me suis toujours efforcé de faire en sorte que le concept de la maison pour les futurs habitants soit clair, juste réaliste et surtout accepté par tous les membres de la famille. L'expérience de projet imaginé et dirigé par un seul des conjoints et qui s'est mal terminé,... je connais.

En ce qui concerne la pensée, l'histoire des civilisations nous montre clairement que l'esprit évolue. Nous pouvons appeler cet esprit la Conscience des peuples et des individus.

Ainsi certains chercheurs ont défini des états d'être qui correspondent aux différents stades d'évolution.

Soit trois états de conscience :

un état de CONSCIENCE DE MASSE
un état de CONSCIENCE INDIVIDUELLE
un état de CONSCIENCE DE GROUPE

Ces trois états de conscience engendrent trois sortes de sociétés :

Société de Conscience de Masse :

Société basée sur le clan, la tribu, la famille traditionnelle. Famille et clan dirigés par un patriarche qui impose son autorité. C'est une société plutôt rurale où la ferme, le village sont la caractéristique architecturale vernaculaire. Sans oublier le château, le palais, le temple, ou l'église qui sont les symboles de l'autorité supérieure sur le peuple.

Société de Conscience Individuelle :

Société récente, concerne l'époque moderne depuis la révolution française et surtout depuis le développement de l'éducation scolaire. Savoir lire et écrire permet de commencer à penser par soi-même, d'acquérir du savoir. La maison individuelle en est le symbole le plus évident.

Le monde rural se dépeuple, exode vers les villes où l'habitat collectif, les cités, les banlieues représentent une phase intermédiaire

entre la conscience de masse et la conscience individuelle.

Nous vivons aujourd'hui surtout en occident pleinement cette phase de conscience individuelle, avec tous les avantages, les inconvénients et les excès.

L'individu pour devenir lui-même, pour s'individualiser, rejette tous les schémas qui l'on construit : l'autorité, la famille, les anciennes valeurs.

La vision néo-darwinienne y sévit fortement avec les valeurs de compétition, de chacun pour soi et que le meilleur gagne.

Cette phase est en résonance dans le développement humain avec la crise de l'adolescence.

Par contre se dessine dans notre société actuelle la 3^e phase :

Société de Conscience de Groupe :

Nous voilà donc avec un type de société complètement nouvelle. Les expériences d'écolieu, d'écohabitat, d'écovillage, de co-housing en sont les prémisses.

Par contre nous n'avons pas de modèle pour construire cette nouvelle société. Il ne s'agit pas de vouloir dupliquer un ancien modèle.

Il nous faut créer une nouvelle forme, donc il faut y penser.

Qu'est-ce que cela implique ?

Nous devons d'abord bien comprendre et tirer les leçons de la crise actuelle de la société.

Cette crise est pour moi une crise de croissance.

Pour illustrer cela, je prendrais l'image du PAPILLON.

Avant de devenir papillon, ce bel insecte était chenille puis chrysalide avant de déployer ses ailes multicolores.

Je pense que l'humanité aujourd'hui en est au stade où elle peut devenir papillon.

C'est à dire quitter le monde terrestre, matériel où marche la chenille (conscience de masse) pour déployer ses ailes dans le monde aérien de l'esprit où vole le papillon (conscience de groupe) et en passant par le stade chrysalide, enfermé dans le cocon de l'individualité.

Que pouvons-nous en déduire pour l'humanité ?

Qu'elle passe de l'élément TERRE à l'élément AIR

Du matériel

A l'esprit, au spirituel

Voilà le défi que nous vivons et qui génère depuis 100 ans des crises et des conflits.

Ce qui veut dire qu'en changeant d'élément, nous devons changer les Valeurs, changer les Pensées.

Je citerai EINSTEIN : « Nous ne résoudrons pas les problèmes avec les modes de pensée qui les ont engendrés »

Nous ne résoudrons pas les problèmes économiques avec des modes de pensée économiques.

Nous pourrions dire que nous pouvons résoudre les problèmes économiques avec les modes de pensée écologiques, c'est vrai, mais nous savons à quel point la pensée économique a dénaturé (c'est le cas de le dire) et perverti la pensée écologique.

Je propose que :

A l'économie qui est la Gestion de la Maison

Et

A l'écologie qui est la Science ou la Loi de la Maison

Nous rajoutions

L'écophilosophie qui est la Sagesse de la Maison

Si nous avons appliqué les principes de l'écologie à l'économie nous aurions une société beaucoup plus juste et harmonieuse.

L'écophilosophie nous permettrait de créer un groupe ou une société avec d'autres valeurs que nous pourrions utiliser pour créer les formes dont nous avons besoin.

Les valeurs de l'esprit précèdent et dominent les valeurs des formes et de la matière.

Exemple de valeurs :

- La coopération au lieu de la compétition
- Le partage
- Le respect de l'autre et des différences
- Et la Règle d'Or : « Ne fais pas à autrui ce que tu ne veux pas que l'on te fasse »

Vous me direz, on est loin de l'écohabitat
Pour ma part, je ne crois pas.

Avec nos pensées, nous créons le monde quelle que soit l'échelle.

Avec nos pensées, nous pouvons créer une autre manière de vivre ensemble.

Pour cela il nous développer la vision : quel groupe, quelle société pouvons-nous imaginer qui soit vraiment quelque chose de nouveau, d'inédit, qui ressemble au papillon et non pas à la chenille.

Développer cette conscience de groupe, d'ensemble qui puisse s'incarner dans un projet de vie.

Je vous ai dit que je n'avais pas réussi à ce qu'un projet d'habitat groupé se concrétise et pourtant il y en a eu un qui s'est réalisé. Il s'agit :

D'un MONASTÈRE. Eh oui, un monastère pour des religieuses qui pratique la Règle de Saint

Bruno, c'est à dire la retraite complète. Ce Monastère s'est fait dans la Chartreuse, à Saint Laurent du Pont.

Je trouve que c'est un bon exemple de réalisation pour un groupe d'individus qui ont les mêmes convictions, un même objectif de vie, une cohérence de pensée et qui le vivent ensemble.

Bien sûr, c'est une forme dépassée, ce n'est pas ce genre de vivre ensemble que nous souhaitons, mais c'est un bon exemple de la méthode de pensée.

En ce qui concerne l'écohabitat, quelle méthode serait à mettre en place pour développer cette conscience de groupe ? J'y ai bien sûr réfléchi et ai quelques idées mais pour l'instant rien de bien construit car il me semble que c'est un sujet qu'il est nécessaire de faire en groupe avec quelques idées fortes :

Il faut créer ce que l'on veut et non pas détruire ce que l'on ne veut pas

Aller vers le nouveau, être créatif, ne pas se mettre de barrière

J'aime bien me référer à tous les groupes de Bâisseurs des différentes civilisations et qui ont toujours existé, qu'on les appelle corporations, compagnons ou autre, car je suis persuadé qu'en plus de leurs techniques, leurs savoir-faire et leurs connaissances dans l'art de bâtir, ils avaient un corpus de valeurs qui s'inspiraient de valeurs spirituelles et philosophiques de ce que l'on peut nommer la Grande Vie, le Grand Penseur, ou le Grand Architecte

Cela a toujours été, à toutes les époques et dans toutes les grandes civilisations.

Il semble que ce ne soit plus le cas aujourd'hui et ce depuis l'époque de la Renaissance.

Certes nous avons développé la science, les techniques mais nous avons oublié l'Esprit.

Cette voiture du matérialisme dévale à toute allure la Rue du Progrès technique, pourtant au bout de cette Rue se dresse un mur et nous allons droit dans ce mur ; qui s'appelle ?

« WALL STREET »

Le matérialisme ne peut que se détruire lui-même. Mais quelles ruines en restera-t-il ?

Il est encore temps, au carrefour de civilisation où nous sommes, de prendre le bon virage vers le Bien, le Beau et le Vrai.

Écocitoyennes, écocitoyens, la créativité, l'imagination, la recherche innovante et la confiance partagée sont les outils à partager

et à employer pour notre prochaine œuvre commune.

Pour terminer je citerai Jamblique qui lui-même cite Pythagore :

« Il faut d'abord que la Maison soit ordonnée selon la Loi du Cosmos pour que la Cité soit elle aussi ordonnée selon cette même Loi »

Débats :

Pascal Baeteman : Merci à Christian qui a abordé des sujets que l'on aborde rarement et qui sont perturbants.

Il faut réfuter la dureté et la violence technologique.

On ne peut pas aider la larve du papillon à sortir de sa chrysalide sinon elle ne pourra pas voler.

Antoine Descamps : Ne pas oublier la Commune de Paris, événement bref, magnifique.

Compréhension de la société devenue bourgeoise après la révolution Française. Fini dans un bain de sang.

Laurent Marmonier: On apprend à l'école que la révolution Française a coupé la tête de Louis XVI : Fin du pouvoir central.

La tête a repoussé très rapidement avec l'arrivée de Napoléon qui a inauguré l'ère industrielle (1820 en Angleterre).

Artisan en colère de donner le quart de ses recettes à cause de ça.

Richard Lacortiglia: Avant la révolution on dénote un travail de mauvaise qualité pour deux raisons :

- Les artisans vendent par l'intermédiaire de marchands : plus de contact avec les clients
- Les ouvriers n'ont pas le droit d'avoir des pierres à affûter pour éviter le travail au noir : ils travaillent pour le patron et non pour eux-mêmes.

Christian Post : La révolution est le début du changement.

Laurent Marmonier: Privatisation d'EDF: perte du bien commun qu'est l'énergie
Avant la révolution les parcelles de terre étaient communes.

On continue à nous priver de nos biens communs.

Christian Post: Opposition de la notion de partage et de propriété.

Les biens naturels de la planète appartiennent à tout le monde, la communauté Européenne est une notion de groupe.

Jean-Pierre Oliva: Rudolph Steiner fait une analyse de la devise "Liberté, Égalité, Fraternité".

Il attribue chaque valeur à des domaines de la société:

- Économie: Fraternité
- Intellect : Liberté
- Juridique : Égalité

Chacune de ces valeurs ne s'applique qu'à un seul domaine.

Base pour faire avancer nos projets collectifs de vivre ensemble.

Philippe Defay : Pourquoi en France avons-nous une attirance pour la propriété?

Avant la révolution nous avons les manufactures

Première proposition de devise: Liberté, Égalité, Propriété.

Laurent Marmonier: Toutes les manufactures n'ont pas été empêchées par la révolution (Saint Gobain)