

MÉMOIRE MASTER 1
ARCHITECTURE & CULTURES CONSTRUCTIVES
ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE
D'ARCHITECTURE DE GRENOBLE
MAI 2009

L'HABITAT GROUPE

PAR SES LIMITES



CAMILLE EEMAN

Camille EEMAN

L'HABITAT GROUPÉ PAR SES LIMITES

Mémoire MASTER 1
Architecture et Cultures Constructives
Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble
Mai 2009

Remerciements ...

Merci à Stéphane Sadoux de m'avoir suivie tout au long de ce mémoire.

Merci à Stéphanie Hermesse de m'avoir un jour fait découvrir les Habitats Groupés.

Pour le temps qu'ils m'ont donné, merci à Jacques Maes, Hubert Sauvage, Bruno Delaunoy, Florian Golay et Charles Fourrey ainsi que toutes les personnes de mon entourage qui m'ont aidée de près ou de loin durant mon travail.

Membres de jury :

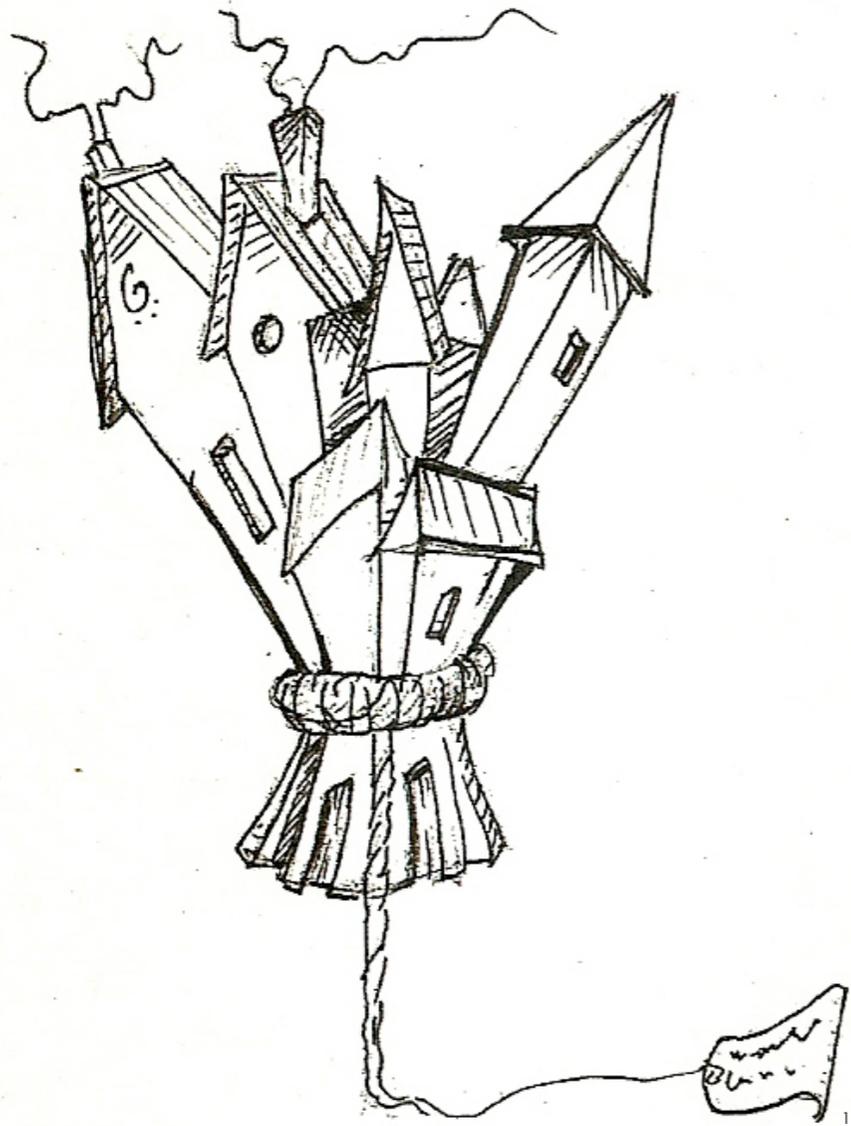
Stéphane Sadoux, directeur de mémoire
Anne-Monique Bardagot
Hubert Guillaud
Anne Coste

Note obtenue : /20

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	11
II. HISTOIRE	
COMMENT S'EST CRÉÉ LE CONCEPT D'HABITAT GROUPÉ ?	19
III. ESPACE	
UNE LIMITE ENTRE LE PRIVÉ ET LE COMMUN ?	25
- Définition	27
- Comparaison Communautaire / Groupé / « Autrement »	30
- Techniquement, comment la frontière est-elle créée ?	38
- L'appropriation de l'espace	55
IV. ETHIQUE	
LA CONFIANCE AURAIT-ELLE SES LIMITES ?	59
- Statut juridique	66
- L'acte de base	72
- La charte	74
- Le règlement d'ordre intérieur	76
- Flexible ou limité ?	77

V. PROFESSION	
L'ARCHITECTE, À LA LIMITE D'UN MÉTIER ?	81
- La phase de conception	84
- La phase d'études	93
- La direction de l'exécution	95
- Une séparation entre conception et exécution ?	98
VI. DIFFUSION	
UNE SITUATION LIMITÉE EN FRANCE ?	101
- Un phénomène répandu en France ?	103
- Actuellement les initiatives émergent, pourquoi ?	105
- Le développement de l'habitat groupé est-il limité ?	109
- Comparaison Belgique/France selon des analyses personnelles	116
- Autres démarches : « Un projet façonnable selon son désir »	119
VII. CONCLUSION	125
VIII. BIBLIOGRAPHIE	133
IX. SOURCE DES ILLUSTRATIONS	141



I. INTRODUCTION

Ce mémoire porte sur un certain type d'habitation, peu connu du grand public, l'*Habitat Groupé*, comme forme d'*habitat éco-responsable*.

Ce sujet est lié aux questions suivantes : de manière générale, y aurait-il des limites à ce mode d'« habiter » ? Quelles sont les frontières établies dans ce type d'habitat et pourquoi ?

Attention, le terme *habitat groupé* ne désigne pas ici le principe d'habitat regroupé, le contraire de l'habitat dispersé, comme on pourrait le croire. Clarifions dès à présent certains termes :

L'habitat **GROUPÉ** est « *un lieu de vie alternatif à la maison individuelle et à l'habitat communautaire, où habitent plusieurs entités, familles ou personnes, et où l'on retrouve des espaces privatifs et des espaces collectifs.* »¹

L'habitat **REGROUPÉ** est plutôt « *un lieu de vie où le collectif, de manière spatiale et en terme de projet, est restreint voire quasi inexistant. La base du rassemblement est souvent d'ordre économique, parfois même non volontaire.* »²

L'habitat **COMMUNAUTAIRE** est « *un lieu de vie où le collectif est dominant, les espaces privés sont petits face aux espaces collectifs ; une idéologie forte cimenter le groupe, souvent philosophique ou religieuse ; le partage peut aller jusqu'au partage des revenus ou des activités professionnelles.* »³

1 <http://www.habitat-participation.be> (mars 2009)

2 Pascale Thys, www.etopia.be/article.php3?id_article=476 (avril 2009)

3 Pascale Thys, www.etopia.be/article.php3?id_article=476 (avril 2009)

L'étude de l'habitat groupé s'appuiera tout au long du mémoire sur la notion de *limite*, déclinée dans ses dimensions spatiales, fonctionnelles, juridiques, etc. De plus, certaines caractéristiques sont inhérentes à ce type d'habitat en groupe, comme la relation particulière entre les zones privées de chaque entité et les parties publiques ou partagées ; la charte, l'acte de base et autres règles régulant la vie au sein du groupe ; la nécessité d'un architecte spécialisé pour la conception et l'aide au bon déroulement du projet.

La base de ma réflexion était centrée au départ sur la **PROFESSION** d'architecte, sur son rôle dans ce genre de projet ainsi que le rapport entre l'architecte et les habitants d'habitats groupés.

J'ai donc réfléchi dans un premier temps, à la différence entre un architecte concevant un habitat individuel ou collectif et un architecte concevant un habitat groupé. L'idée que l'architecte dépasse les limites habituelles du métier d'architecte lorsqu'il travaille pour des habitats groupés, m'est alors apparue intéressante à approfondir.

Est-il à la frontière d'un autre métier ou reste-t-il strictement sur celui d'architecte ? Ne joue-t-il pas un rôle de médiateur entre les familles, de catalyseur des demandes spécifiques de chaque entité, et cela de manière proportionnellement plus élevée que pour ce qui lui est demandé en temps normal ?

Il me paraissait dès lors important d'aborder le thème de l'**ESPACE** créé par l'architecte, de la frontière entre le privé et le commun si caractéristique de ce type de projet. Nous étudierons les relations entre espaces communs et privés en s'intéressant plus particulièrement aux limites entre ces deux types d'espaces, les limites de son respect, de son fonctionnement. Pourquoi sont-elles nécessaires ? Comment les gérer ? Comment sont-elles définies ?

Un troisième point incontournable dans la définition de l'habitat groupé est sa forme **ÉTHIQUE** par sa charte, son acte de base, et ses règles inévitables. Ces éléments sont le symbole de la cohésion du groupe, ils expriment sa raison d'être, ses valeurs, ses idéaux, ses projets de vie, mais aussi toutes les règles, les obligations, les droits de chacun. Le groupe fonctionne grâce à cela. Dès lors apparaît la question des limites de ces incontournables.

Est-ce contraignant ? Cela n'apporte-t-il pas un rapport de force, mettant par la même en lumière les limites de la confiance qui sous-tend à bien des égards les projets d'habitat groupés ? Qui est responsable de leur rédaction ? Quel est le contenu de ces chartes ? Si tout est écrit, y a-t-il une limite à la confiance dans le groupe ?

Un quatrième sujet inévitable qui m'est apparu lors de l'avancement de mes recherches, est l'état actuel et la **DIFFUSION** de ce type d'habitat en France. Nous concluons donc cette analyse en dressant un état des lieux de la France et en regardant de plus près les circonstances particulières de l'émergence de ce mode d'habitat. Il semblerait à première vue qu'il soit à l'heure actuelle moins développé dans l'hexagone que dans certains autres pays européens.

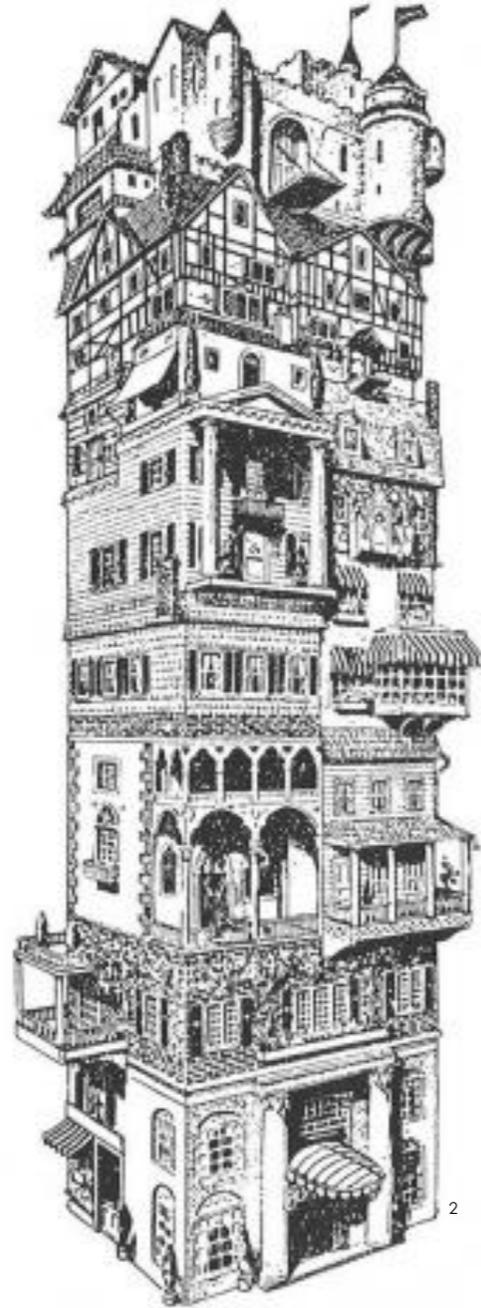
Le mouvement, est-il plus large que l'on pense ? Dans le même ordre d'idée, comment est-ce perçu ? Et d'où vient ce regain d'intérêt actuel pour les habitats groupés ?

Etant belge et étudiante en France depuis peu de temps, j'utiliserai au cours de ce mémoire, beaucoup d'exemples d'habitats en Belgique. Toutefois, il sera intéressant pour moi de comparer ces deux pays si variés. Leurs différences de culture, de façon de vivre, d'histoire, se sont fortement révélées au fil de mes recherches.

Pour ce mémoire, j'ai adopté une méthode de travail associant recherche documentaire – les magazines récents sont particulièrement fournis en informations – analyse de projets et nombreuses interviews. Celles-ci se sont effectuées en Belgique comme en France, chez des architectes, des habitants, des notaires, des personnes travaillant pour la ville de Grenoble, etc.

Le réseau d'habitat groupé est un réseau très ouvert. Les gens demandent à répandre leurs idées. J'ai pu grâce à cela récolter beaucoup d'informations et consulter un certain nombre d'ouvrages privés. Ensuite, c'est l'examen des projets repérés, les données recueillies, les résultats des réflexions de discussions qui m'ont permis d'établir un champ d'analyse plus restreint.

Après une explication de l'origine de l'habitat groupé dans nos régions, ce mémoire sera structuré comme une analyse du micro vers le macro, il s'articulera autour de quatre parties : une, sur l'espace, éclaircissant la notion impérative du statut du privé et du commun dans l'habitat groupé ; une seconde, sur l'éthique, abordant le cas des « règles » présentes dans le groupe ; une troisième, sur la profession, concernant le rôle spécifique de l'architecte dans ce type de projet ; et enfin une dernière partie, sur la diffusion, dressant un état des lieux de la France et regardant de plus près les circonstances de l'émergence de ce mode d'habiter et son développement possible.



II. HISTOIRE

COMMENT S'EST CRÉÉ LE CONCEPT D'HABITAT GROUPÉ ?

Avant d'aborder l'analyse du type d'habitat étudié, une brève historique de *l'habitat groupé* est important pour la compréhension du concept.

L'habitat groupé est une forme d'habitat qui a vu le jour vers la fin des années 1960 et qui revient « à la mode » depuis quelques années. C'est d'ailleurs une forme d'habitat qui n'a pas encore de définition de manière reconnue.

Comme l'explique Catheline Giaux dans son travail⁴, l'homme a toujours cherché à vivre en groupe et s'est montré capable de créer et réinventer des modes de vie adaptés aux besoins du moment. Or c'est vers la fin de la deuxième guerre mondiale que l'individualisme prend de l'ampleur et devient une valeur sûre de notre société.

Cependant, les valeurs collectives restent défendues par une minorité de gens. En France, les retombées de mai '68 donnent une impulsion de force aux expériences d'*habitat communautaires*.

Notons qu'à l'origine « *l'habitat communautaire, est créée par quelques familles danoises vers la fin des années 1960. Le cohabitat leur est apparu comme une réponse novatrice aux défis sociaux, économiques et environnementaux de l'époque, permettant de se créer un voisinage plus sécurisant où tous pourraient vivre ensemble et contribuer au bien-être collectif. Ils parlaient de communauté de vie.* »⁵

⁴ GIAUX C., *L'habitat groupé fait pour durer ?*, TFE, EOS Bruxelles, 2005/2006

⁵ LA GRANGE C., *Habitat Groupé*, Terre Vivante, 2008, p.10

L'habitat communautaire n'est cependant pas la réponse que tous attendaient. Il demande énormément de souplesse et ne laisse pas toujours assez de place au développement individuel. En effet, l'expérience a prouvé combien l'investissement collectif entrave l'épanouissement individuel des membres du groupe.

Certains de ces jeunes porteurs de projets communautaires ne sont dès lors pas convaincus de leur capacité à vivre dans ce type d'habitat à long terme, c'est à dire « avec femmes et enfants ». Ainsi, ils perfectionnent leur projet d'habitat communautaire en y ajoutant la dimension impérative du respect de l'épanouissement individuel. Ils proposent un habitat qui est à la fois commun et privé sur un même territoire et qui respecte ainsi l'individualité de chacun : l'*habitat groupé*. Ce type d'habitat devient une alternative à la maison individuelle, trop privée, et à l'habitat en communauté, trop collectif.

Ces innovateurs étaient pour la plupart de jeunes couples, souvent avec enfants, animés par la volonté de vivre autrement. Ils se sont rassemblés et se sont lancés dans des projets d'habitats groupés en espérant construire un mode de vie plus solidaire et offrir à leurs enfants la possibilité de vivre dans un système basé sur la proximité, le service et l'aide à autrui.

Vingt ans plus tard, un nouvel envol de l'habitat groupé a vu le jour. En effet, à l'heure actuelle, ce mode d'habitat répond à de nouvelles problématiques écologiques, économiques et sociales. Etant donné que le mode de vie individualiste s'avère être une impasse pour certains, l'habitat groupé leur apparaît comme un nouvel urbanisme durable pour mieux vivre.

Comme l'envisage Christian La Grange : « *Si la crise du logement vous concerne, si vous désirez retrouver de la convivialité et réduire votre impact sur la planète, alors il est temps d'envisager l'habitat groupé. Ce mode de vie permet de respecter chaque privé tout en restaurant l'esprit de coopération qui existait dans les villages autrefois. Le principe est simple : il s'agit de mettre en commun des biens, des équipements ou des compétences afin de créer un habitat écologique et chaleureux.* »⁶

⁶ LA GRANGE C., *Habitat Groupé*, Terre Vivante, 2008, quatrième de couverture

Les groupes d'habitats groupés se donnent comme objectifs d'être solidaires non seulement entre eux mais également vers l'extérieur. Cette dimension est primordiale dans leur initiative, il ne s'agit pas de former un groupe autonome et replié sur lui-même. Bien au contraire, cet habitat tend à favoriser les rapports humains dans l'optique de réinventer un mode de vie plus solidaire de manière globale, pas uniquement au sein de leur groupe. Ils ouvrent leur espace de vie aux personnes extérieures pour partager leurs valeurs au moyen de projets, d'activités, de rencontres.

De plus, comme le remarque Christian La Grange dans son ouvrage, « *cette forme d'habitat s'est rapidement propagé, il n'arrête pas de s'étendre et fait de plus en plus d'émules à travers le monde.* »⁷

L'habitat groupé se décline ainsi sous plusieurs formes variables selon les régions et est nommé *Collectif d'Habitants* en France, *Co-housing* dans les pays anglo-saxons, *Centraal Wonen* aux Pays-Bas, *Bofaelleskaber* au Danemark, *Kollektivhuis* en Suède.

Certaines caractéristiques sont récurrentes dans chacun d'eux, et la première d'entre elle, déterminante, est le rapport entre l'espace public et l'espace privé. Dès lors se pose la question de leurs limites, comment sont elles créées et gérées par le groupe ?

⁷ LA GRANGE C., *Habitat Groupé*, Terre Vivante, 2008, p.11



III. ESPACE

UNE LIMITE ENTRE LE PRIVÉ ET LE COMMUN ?

Dans l'optique d'éclaircir certains points caractéristiques des habitats groupés, il est essentiel de s'arrêter sur la « *relation entre les espaces privés et les espaces publics* » dans ces lieux particuliers, ainsi que sur le « pourquoi » de cette différenciation.

1 - DÉFINITION

Il convient de relever plusieurs extraits de définitions du concept d'habitat groupé afin d'appuyer l'importance de la notion à analyser.

« L'habitat groupé...

... est composé d'espaces privés (habitations ou appartements autonomes) ainsi que d'espaces communs (jardin, salle commune, ...) définis par l'ensemble du groupe... »⁸

... prône l'épanouissement de la vie sociale (au travers des espaces communs) sans altérer l'épanouissement de l'individu (au travers de la sphère privée)... »⁹

... est basé sur des valeurs communes tout en respectant l'individualité de chacun... »¹⁰

... est un lieu de vie où les habitants prennent en charge la conception de

8 GIAUX C., *L'habitat groupé fait pour durer ?*, TFE, EOS Bruxelles, 2005/2006, p.13

9 GIAUX C., *L'habitat groupé fait pour durer ?*, TFE, EOS Bruxelles, 2005/2006, p.13

10 GIAUX C., *L'habitat groupé fait pour durer ?*, TFE, EOS Bruxelles, 2005/2006, p.12

leur propre logement (via l'architecte), tandis que les décisions au niveau de l'aménagement des espaces communs (bâties et non bâties) et de leur organisation sont prises collectivement... »¹¹

... crée des espaces favorisant l'épanouissement de la vie sociale, sans négliger pour autant la sphère privée de chaque individu ... »¹²

... est un lieu de vie où l'on bénéficie de son espace privatif et où l'on partage des lieux communs... »¹³

Dans tous ces extraits de définitions de ce qu'est l'habitat groupé, la notion de séparation entre l'espace privé et l'espace public, ou plus exactement, la préservation de la sphère privée de chacun, tout en restant en groupe, revient constamment.

Ensemble, mais chacun chez soi.



¹¹ GODDING Y., *Le Hameau, approche des relations humaines, au sein de l'habitat groupé volontaire*, TFE, Institut Supérieur d'Architecture de l'Etat - La Cambre, 1982/1983, p.35

¹² Auteur inconnu, *L'habitat groupé, une alternative*, Ed. Association pour l'aménagement national, 1984, p.14

¹³ CHARLOT V. et GUFFENS C., *Où mieux vivre, le choix de l'habitat groupé*, Ed. Namuroise, 2006

2 - COMPARAISON COMMUNAUTAIRE / GROUPÉ / « AUTREMENT »

En comparant, brièvement, la composition ainsi que la manière de vivre et les idéaux de trois groupes d'habitats, les différences de notions de « communautaire » sont limpides.

- Exemple d'**HABITAT COMMUNAUTAIRE** : La POUDRIERE, (rue de la Poudrière, 60 à 1000 Bruxelles, Belgique).

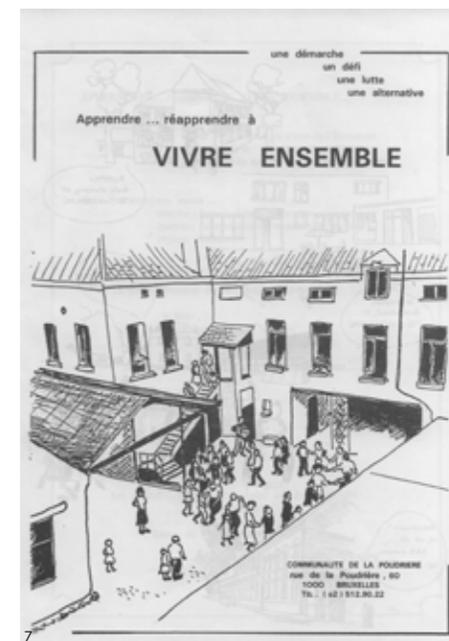
La poudrière est une communauté de vie en plein cœur de Bruxelles, qui a récemment fêté ses 50 ans d'existence. 26 personnes y vivent, dont trois religieux. Toutefois, cette communauté n'est pas religieuse : musulmans, non croyants et non pratiquants cohabitent avec les trois religieux. Tous cèdent leurs revenus à la communauté et partagent repas, salle de bain, lieux de vie, etc. Les frais médicaux et autres frais nécessaires sont payés par la communauté. De plus, chaque habitant reçoit vingt euros par semaine « d'argent de poche ».

Les activités principales de la communauté sont les aides aux déménagements, la maintenance d'un magasin de seconde main (meubles, vêtements etc.) ainsi que l'accueil de groupes, personnes seules, familles, etc.

Après les repas partagés, chacun s'occupe d'une tâche fixée : récupération et tri de meubles, vêtements et autres, d'occasions pour le petit magasin de meubles de seconde main tenu par la communauté, tenir le magasin, nettoyer, cuisiner, etc.

Les personnes habitant cette communauté, à noter que ce sont principalement des personnes seules, choisissent ce mode de vie pour sa sobriété, son absence de stress et de compétition, sa convivialité.

Leur mot d'ordre : « *Vivre plus simplement pour que d'autres puissent tout simplement vivre.* » (Gandhi).



- Exemple d'**HABITAT GROUPÉ** : La PLACETTE (Opberg, 23 à Wezembeek Oppem, Belgique).

La Placette est un habitat groupé en banlieue bruxelloise. Né il y a 22 ans, il est l'association de onze familles désireuses d'habiter ensemble à la manière d'un habitat groupé, et mises en relation par un architecte.¹⁴

Chaque famille est propriétaire et dispose d'une maison, d'un jardin privé et d'un jardin commun avec en son centre, une placette. L'intérêt de l'habitat groupé se situe principalement dans la vie associative, le respect de la vie privée et la solidarité qui résultent du concept.

Pour accepter les différentes modalités imposées par l'habitat groupé, les familles doivent chacune signer une charte. Outre le jardin mis à disposition du groupe, l'habitat groupé présente de multiples locaux communs : notamment un mini amphithéâtre, situé sur le côté des habitations, une maison commune, un lieu d'accueil temporaire, etc.

Concernant les frais, dans ce cas-ci, chacun possède sa propre maison ainsi que une part des communs (1/11^e). Les frais pour ceux-ci sont donc divisés entre les usagers, comme stipulé dans l'Acte de base.¹⁵

« En vingt ans d'existence, les familles – toutes encore présentes – sont unanimes : leur habitat groupé est une réussite incontestable. Aucune famille n'a déménagé, aucune ne s'est trouvée dans l'impossibilité de rembourser son prêt hypothécaire et si par malheur cela s'était produit, les voisins étaient là pour aider en cas de besoin. »¹⁶

¹⁴ LAMY Thierry, Atelier d'Architecture et d'Urbanisme, Bruxelles

¹⁵ Les détails juridiques seront clarifiés dans le chapitre suivant.

¹⁶ La tribune de Bruxelles 05/07/2007, <http://www.tbx.be/fr/ArchiveArticle/9225/app.rvb> (avril 2009)



- Exemple d'**HABITAT « AUTREMENT »** : Le COIN DU BALAI (Boitsfort à Bruxelles, Belgique).

Le Coin du Balai est un petit quartier qui se situe à l'entrée de la Région de Bruxelles Capitale, littéralement enclavé dans la Forêt de Soignes. La plupart des petites maisons colorées ont été construites à la fin du XIXe siècle et au début du XXe siècle ; *« il s'agit de maisons ouvrières mitoyennes, relativement étroites et ne comptant qu'un seul étage. L'accès aux intérieurs d'îlots (ateliers, granges, jardins-potagers...) se fait par une série d'entrées cochères et autres passages (chemins, servitudes, accès communs pour différents habitants...) mélangés sur le côté des maisons. Ces passages sont caractéristiques du quartier qui vit en intérieur d'îlot. »*¹⁷

A l'origine un village de fabricants de balais à quelques kilomètres de la capitale, cet îlot est devenu un havre de paix et de convivialité. Ses habitants se distinguent depuis de longues années par leur esprit solidaire et participatif, ce qui a permis au quartier d'être sauvegardé malgré la pression immobilière. Le quartier est hors du commun dans le paysage de la capitale, c'est un réel « village dans la ville ». Son histoire et son vécu font qu'il s'y est créée une atmosphère particulière, les habitants y vivent en convivialité, de manière participative. En effet, les projets sociaux, repas et fêtes de quartiers, partage de voitures, services rendus, entraide constante, etc., ainsi que sa situation à la lisière de forêt et son caractère non accueillant à la voiture, donnent à ce quartier un esprit « durable ».



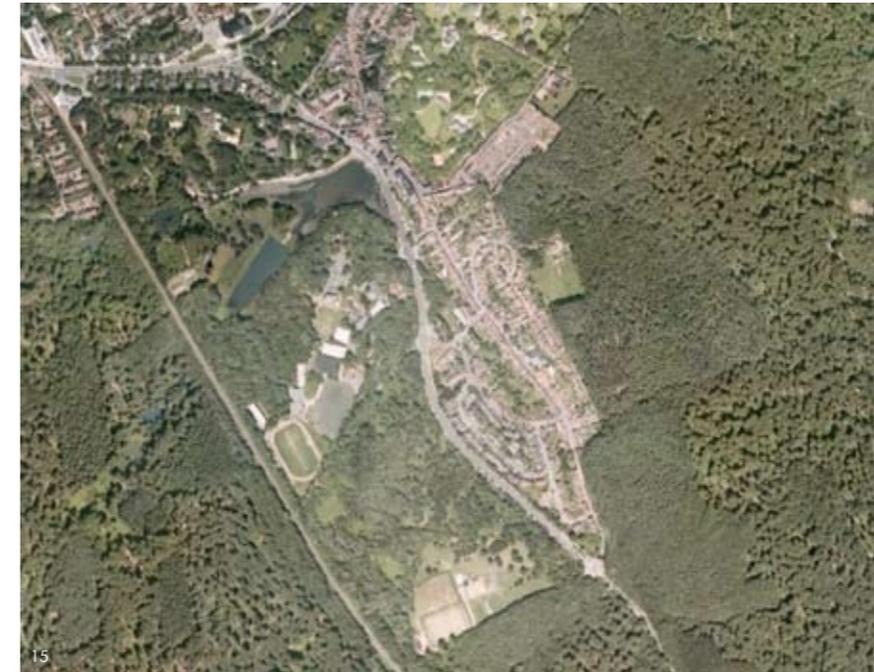
12



13



14



15



16



17



18

De cette comparaison de présentations, il en ressort plusieurs points essentiels.

L'**HABITAT GROUPE** est un lieu de vie qui se distingue de l'habitat communautaire par sa notion essentielle « d'espace privé ». Dans un habitat groupé, chaque entité « possède » son espace privé, avec ses chambres, son salon, sa cuisine, etc., et peut y vivre selon ses valeurs, ses lois, ses rythmes. Cet espace privé, familial, est dès lors à l'image du respect de la vie privée de chacun.

Par ailleurs, à la PLACETTE comme dans les autres habitats groupés, les habitants se « plient » aux règles imposées et établies communément uniquement dans les espaces partagés, ou communs.

De plus, il existe plusieurs formes juridiques pour gérer la propriété (ou la location), et les charges de chacun concernant les espaces partagés ; comme la copropriété, la coopérative, l'association sans but lucratif, etc. Ceux-ci seront clarifiés dans un prochain chapitre.

A l'opposé, l'**HABITAT COMMUNAUTAIRE** est un lieu où les parties communes sont dominantes, les habitants partagent tout, mis à part la chambre.

Par ailleurs, ce type d'habitat est souvent accompagné d'une idéologie principalement philosophique ou religieuse.

De plus, comme il peut être remarqué dans l'exemple de la POUDRIÈRE, le partage ne se fait pas uniquement en terme d'espace mais souvent également en terme d'argent, « *en plus de partager tous les espaces tel que la cuisine, les sanitaires, etc., ils mettent bien souvent, mais pas dans tous les cas, leurs revenus en commun,* » commente Catheline Giaux, « *et cette particularité n'est en principe pas rencontrée dans un habitat groupé.* »¹⁸

¹⁸ GIAUX C., *L'habitat groupé fait pour durer ?*, TFE, EOS Bruxelles, 2005/2006, p.14

Pour finir, il existe aussi les **LIEUX DE VIE « AUTREMENT »**, du type participatifs, comme le COIN DU BALAI, qui sont des lieux construits qui ne sont pas partis d'une volonté commune des habitants, comme c'est le cas de l'habitat groupé. Ces lieux particuliers partent d'un bâti déjà existant avec des voisins qui ne se sont pas « choisis ».

Un esprit de quartier s'est créé grâce à la volonté de chacun.

Le collectif, de manière spatiale est basique ou d'ordre public, mais en terme de projet, il est très développé. L'esprit communautaire y prend dès lors une forme particulière. Ce pourrait être appelé de l'« habitat groupé non volontaire », ou plus communément, un « quartier durable ».

3 - TECHNIQUEMENT, COMMENT LA FRONTIÈRE EST-ELLE CRÉÉE ?

En résumé, dans les habitats groupés, se retrouve une volonté commune de faire cohabiter le privé et le collectif. L'habitat groupé se veut être une forme d'habitat qui permet à tout un chacun de vivre de manière individuelle, en ayant ses repères personnels (maison unifamiliales, voitures, occupations personnelles, etc.) tout en mettant certaines choses en commun sur base volontaire.

Ce qui peut se traduire techniquement par la réalisation de logements privés autour d'une série d'installations communes, en évitant les barrières, le cloisonnement (jardin commun), de manière à favoriser le partage des espaces de rencontre.

Dès lors, comment la frontière entre le domaine privé et le domaine public est elle créée ? Comment est-elle respectée ? Comment cette frontière est-elle traitée sur le plan architectural ?

Comme l'explique Christian Lagrange¹⁹, la plupart du temps, les maisons dans les habitats groupés sont mitoyennes, chacune ayant sa propre cuisine et ses propres sanitaires.

La vie collective repose sur l'action volontaire, l'idée étant de vivre sur un même terrain dans des maisons individuelles groupées autour d'une maison commune plutôt que dans des logements dispersés. Toute l'architecture privilégie l'esprit collectif. Elle est étudiée en vue de favoriser les interactions entre voisins et de permettre un voisinage amical et sécurisant où chacun puisse profiter d'une certaine intimité.

Même si les choses se font collectivement, tout s'arrête au seuil de la vie privée des personnes.

Il se dégage logiquement trois types d'espaces hiérarchisés dans l'habitat groupé : l'espace INDIVIDUEL, l'espace COLLECTIF, et forcément, l'espace DE TRANSITION entre les deux autres.

¹⁹ LA GRANGE C., *Habitat Groupé*, Ed. Terre Vivante, 2008, p. 18

A. Quels types d'ESPACES INDIVIDUELS ?

« L'espace privé est l'espace approprié par une unité, famille ou célibataire, et dont la gestion et l'organisation sont de son ressort. »²⁰

Comment délimiter ces espaces ? Comment les faire respecter tout en ne freinant pas l'intégration de la famille au groupe ainsi que son potentiel d'accueil ?

Car en effet, même si ces espaces individuels ou familiaux sont ceux de l'intimité, ils doivent néanmoins permettre l'intégration de la famille dans le groupe sans pour autant affecter l'indépendance et l'autonomie de celle-ci. Il s'agit d'un réel équilibre à trouver.

« Tout l'art consiste à faire en sorte que chaque maison offre toute l'intimité souhaitée, mais aussi qu'elle invite à l'ouverture, à l'accueil. »²¹

Physiquement, les espaces privés sont marqués par des portes d'entrée, des sonnettes, des boîtes aux lettres, des noms indiqués sur la porte, un graphisme particularisant une entrée, un vestiaire qui marque une limite entre un intérieur et un extérieur, etc.

En effet, c'est entre autre à l'architecture de marquer cette subtilité. L'architecte doit en être conscient lors de l'élaboration du projet.

²⁰ HABITAT ET PARTICIPATION, *Guide pratique Habitat groupé*, Habitat et Participation, octobre 2007, fiche archi03

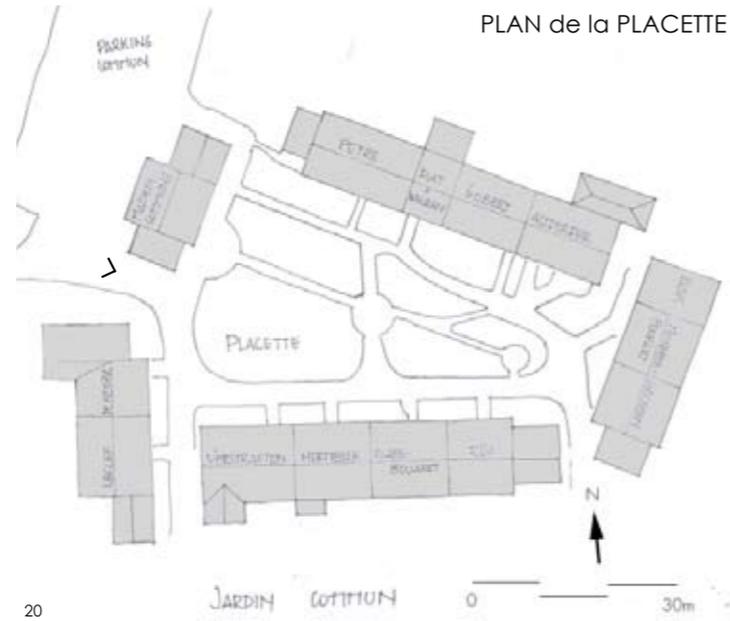
²¹ LA GRANGE C., *Habitat Groupé*, Ed. Terre Vivante, 2008, p. 84

Il est intéressant ici de reparler plus précisément du cas de **la PLACETTE**, cet habitat groupé né en 1987, qui rassemble onze familles autour d'un même projet.

Onze maisons unifamiliales, deux petites maisons d'accueils (servant d'« appartement d'amis », au même titre que les « chambres d'amis » dans les maisons, mais avec une notion de plus long terme), et une maison commune, sont tournés vers une placette centrale. Hormis la maison commune, les habitants partagent un parking situé à l'entrée de l'ensemble, un garage à vélos et un jardin commun à l'arrière des maisons.



19



20



21

Chaque habitat est unique tout en faisant partie de l'ensemble.

Autour de cet environnement construit se sont développés une structure et des codes pour que fonctionne la vie en groupe. Comme l'explique, par exemple, Stéphanie Hermesse, habitante de la PLACETTE, « on ne va pas sur la Placette en voiture, celle-ci s'arrête à l'entrée de l'ensemble », « on rentre les uns chez les autres sans sonner, en prévenant par un simple signal, propre à chacun comme Toc-toc-toc, Coucou ou Houhou. », « on ne monte à l'étage que si l'on y est invité », etc.

« C'est autour de petites choses, comme la tournée des petits pains le dimanche matin, les prêts entre voisins, les weekends passés ensemble, etc., que l'unité se forme et que chaque entité s'épanouit. »²²

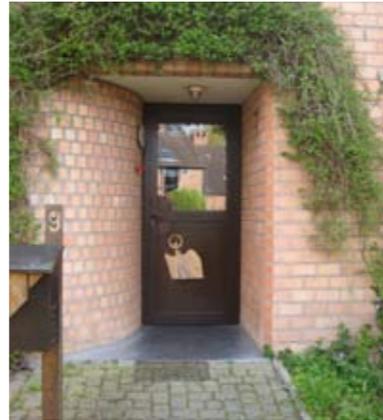
En ce qui concerne l'intimité des familles, après vingt années, elle est devenue particulière à la PLACETTE. En effet, les portes d'entrée, toutes tournées vers un même centre, sont toujours ouvertes, les va-et-vient de maisons en maisons se font naturellement, sans passer par l'étape de la sonnette, d'ailleurs trois maisons sur onze n'en ont toujours pas.

Il est dès lors intéressant de remarquer la particularité de ces portes d'entrées.

Certaines sont à flanc de mur, d'autres en renforcement de la façade, marquant ainsi un seuil plus important. De même, elles sont toutes différentes, ce qui permet l'appropriation de chacune, tout en ayant des particularités d'ensemble : elles sont en bois foncé, munies d'au moins une vitre, ce qui atténue l'aspect « privé » de l'intérieur de la maison, et elles sont toutes couronnées d'un arc surbaissé en briques.

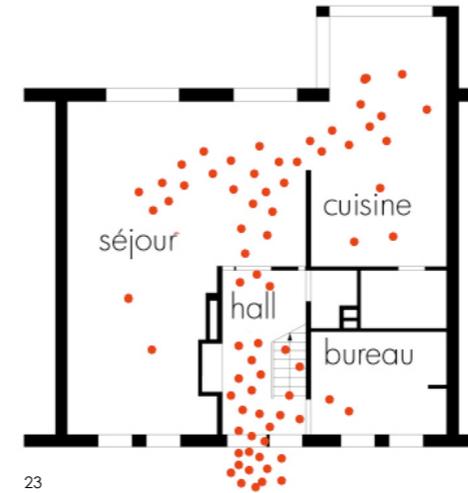
Les habitants ont pu ici personnaliser leur propre entrée, tout en gardant un esprit d'ensemble :

²² Stéphanie Hermesse, 22ans, habitante de la Placette, février 2009



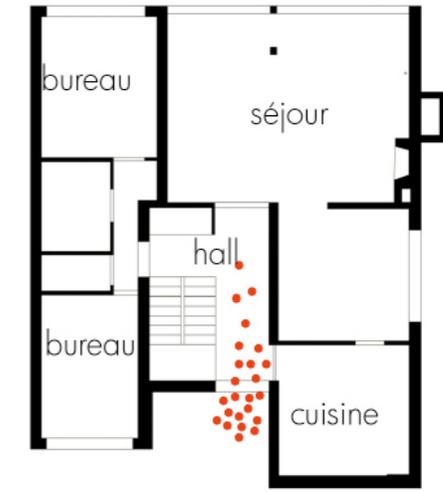
L'analyse de Stéphanie Hermesse et Fanny Conesa faite sur le thème de l'intimité à la PLACETTE, tente de comprendre comment se fait le passage du public au privé dans une habitation de la PLACETTE en le comparant à une situation classique.

PLAN d'une habitation type de la PLACETTE



23

PLAN d'une habitation classique



0 3m

« Prenons le cas simple d'un habitant qui va demander un aliment chez son voisin. A la PLACETTE, il frappe, en principe, à la porte et entre directement dans le hall d'entrée. Il appelle et s'avance dans la maison pour trouver quelqu'un, il discute avec les gens présents et ensuite demande l'aliment.

Dans un voisinage classique, le voisin sonne et attend que l'on vienne lui ouvrir, il demande l'aliment en restant sur le seuil, ou il entre dans le hall d'entrée et attend que l'on le lui apporte. »²³

S'il faut donc relever un point particulier à La PLACETTE, c'est bien la spontanéité et la convivialité présente entre les habitants.

²³ HERMESSE S. et CONESA F., *Spatio-relationnel*, Perception et Environnement Construit, ISA St-Luc, Bruxelles, 2008, p.6

Mais dès lors, la notion de privé dans un habitat groupé est-elle plus importante ici que dans un habitat individuel ? Ou au contraire ?

La réponse à cette question, d'après l'expérience ci-dessus, est probablement à discuter. En effet, actuellement les habitants de la PLACETTE ont pris l'habitude de ne pas sonner et de rentrer jusqu'au sein du foyer, mais s'ils se trouvaient obligés à devoir sonner à l'entrée de chaque habitation, la notion d'intimité serait plus prés

De faite, le visiteur qui ne sonne pas, pénètre dans les activités propres au foyer, il participe en quelque sorte à la vie intime de la famille au moment où il entre.

A l'opposé, la personne qui sonne porte peu d'intérêt à ce qui se passe au sein du foyer au moment même, et reste sur le seuil de la porte et attend que l'on vienne lui ouvrir la porte. La sonnette représente une limite plus marquée à la porte d'entrée entre l'espace privé et l'espace public.

D'autre part, que ce soit avec ou sans sonnette, « *Laisser entrer signifie « faire confiance », et ne pas s'aventurer soi-même trop loin chez les autres est une marque de respect.* »²⁴ Ce qui diffère dans cet habitat groupé-ci, c'est la limite du privé qui sans sonnette se situe, pour ainsi dire, entre le séjour et les chambres.

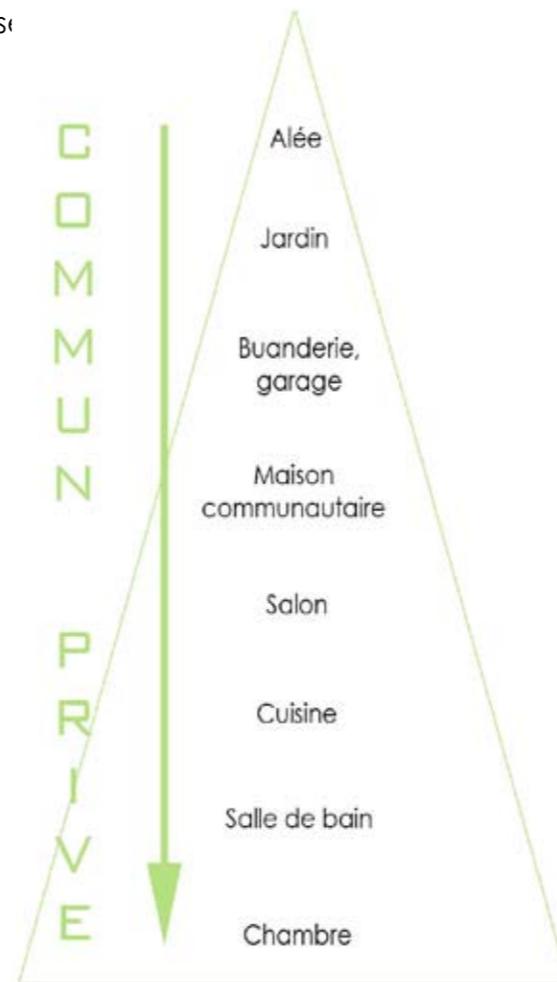


Schéma du degré de collectivisation en Habitat Groupé

24 Stéphanie Hermesse, 22ans, habitante de la Placette, février 2009

Néanmoins, dans le cas du BOIS DEL TERRE, un habitat groupé plus récent (2007) à Limelette en Belgique, l'on veut démontrer une autre vision du sens du privé. Comme l'explique Jacques Maes, père de famille, « *Nous avons des sentiers qui vont un peu dans tous les sens et qui relient les jardins, facilitant le mouvement. Malgré tout nous ne sommes pas une espèce de bande où l'on rentre les un chez les autres sans crier gare. (...) La vie privée est très bien respectée pour nous permettre d'être beaucoup plus serein par rapport au fait d'aborder la collectivité.* »²⁵

La certitude de ses propos sera-t-elle encore présente après une vingtaine d'années de vie en habitat groupé ?

Photo de groupe à BOIS DEL TERRE, Belgique



24

Il est donc à noter qu'à force de vivre avec une telle proximité entre voisins, une sorte de confiance s'établi. Toutefois, chacun connaît les limites à ne pas dépasser pour chaque famille, mais il est clair que le degré d'intimité est poussé plus loin que dans un habitat individuel.

25 MAES J., Habitat Groupé Bois del Terre, Limelette, interviewé le 09 février 2009

B. Quels types d'ESPACES DE TRANSITION ?

« Les espaces de transition permettent les contacts mais ne les obligent pas. Par la structuration de l'espace, ils constituent une zone tampon où les membres du groupe ont déjà l'occasion de se sentir chez eux avant de pénétrer dans les espaces privés. Les visiteurs, quant à eux, ne sont plus tout à fait dans l'espace public, sans pour autant se trouver dans un espace spécifiquement privé. »²⁶

Ce sont les espaces neutres, ceux que l'on utilise de manière transitoire. Ils relient les espaces privés et communs tout en favorisant les rencontres informelles.

Ils sont de 2 types : les entrées au site de l'habitat groupé et les allées distribuant les habitations (intérieures ou extérieures, selon le type architectural d'habitat groupé).



25 Une barrière à l'entrée du PETIT BÉGUINAGE, Bruxelles



26 Des allées secondaires favorisant les rencontres à la CITÉ BÉNÉDI, Belgique

26 HABITAT ET PARTICIPATION, *Guide pratique Habitat groupé*, Habitat et Participation, octobre 2007, fiche archi04



« En principe, tout s'agence de manière à faciliter les rencontres improvisées et à favoriser la convivialité. Certains sentiers mènent vers de coins plus rassembleurs qui incitent à un maximum d'interactions entre les résidents. »²⁷

Un réel espace de rencontre parmi des espaces privés est-il possible?



27 LA GRANGE C., *Habitat Groupé*, Ed. Terre Vivante, 2008, p. 84

A la PLACETTE, l'espace intérieur, l'effective « placette », illustre cet espace de rencontre. Les portes d'entrées étant toutes tournées vers celle-ci, il



est impossible de la délaissier. De plus, ils y sont aménagé plusieurs endroits à caractères différents ; jeu de dame géant, assises en rond isolés, bac à sable, espaces de pelouse, etc.

□. Quels types d'ESPACES COLLECTIFS ?

« Les espaces collectifs sont des espaces appropriés par un groupe déterminé de personnes ou de familles et dont la gestion et l'organisation sont du ressort de ce groupe. »²⁸

Dans le principe d'habitat groupé, la notion d'espaces communs y est prépondérante au même titre que l'importance des espaces privés.

Ces espaces communs sont pour beaucoup d'habitats groupés constitués d'une maison ou salle commune, d'un jardin commun prolongeant les jardins privés s'il y en a, d'un potager, d'un garage à vélo, d'un parking, d'une buanderie ; etc.

« Pour se donner une idée, en moyenne, les espaces collectifs représentent plus ou moins 1/4 des surfaces privées. Ce chiffre peut être plus élevé proportionnellement si l'aspect communautaire y est plus développé. »²⁹

Du point de vue économique, comme expliqué précédemment dans l'exemple de la PLACETTE à Bruxelles, les charges liés aux communs sont réparties en fonction de la forme juridique choisie pour l'habitat groupé³⁰. En général, celles-ci sont réparties entre les entités, en parties égales si ce sont des charges « d'investissement », et si ce sont des charges dues à l'usure, celles-ci seront réparties entre ceux qui « usent ».

De même, le fait de mettre en commun un maximum d'espace ainsi que de matériel, évite le gaspillage de duplication individuel.

En effet, dans l'habitat récent BOIS DE TERRE, en Wallonie, le principe lors de la conception, était de se permettre de construire des maisons plus petites dans l'optique de pouvoir occuper la maison commune en tant que prolongement de la maison « individuelle ».

28 HABITAT ET PARTICIPATION, *Guide pratique Habitat groupé*, Habitat et Participation, octobre 2007, fiche archi04

29 HABITAT ET PARTICIPATION, *Guide pratique Habitat groupé*, Habitat et Participation, octobre 2007, fiche archi04

30 Les détails juridiques seront clarifiés dans le chapitre suivant.

Quels sont dès lors les différents types d'espaces communs à s'appropriier ensemble ?

- Le **NON BÂTI**, composé entre autres des espaces de transition, d'un jardin commun, d'une cour intérieure, etc, sont des lieux de rassemblement et de fêtes.



33

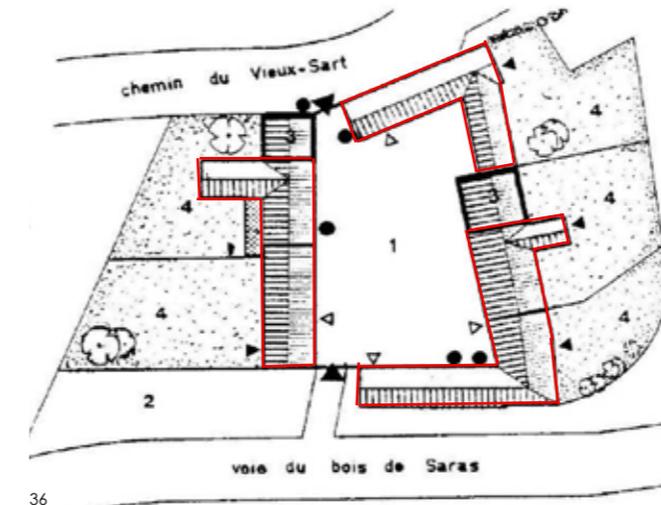


34



35

Dans certains cas, comme à la FERME DE LOUVRANGE en Wallonie, les espaces communs sont centralisés, entourés de bâti. A l'arrière se trouvent alors les jardins privés.

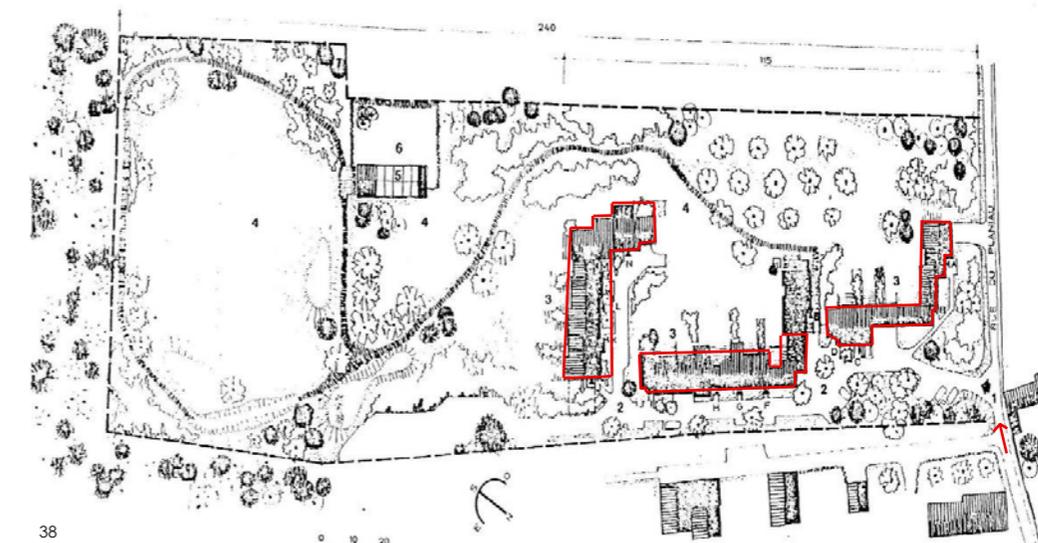


36



37

Une autre possibilité est le cas du HAMEAU DES ROSIÈRES, toujours en Wallonie, où le bâti est en début de parcelle, et les parties communes non bâties sont à l'arrière des maisons.



38

Une troisième possibilité est l'assemblage des deux premières. En effet, les habitats de la PLACETTE comme du BOIS DEL TERRE, sont modelés autour d'un espace central fait de chemins, d'espaces ludiques, d'espaces en recul, etc. De même, à l'arrière des habitations, un jardin commun prolonge les jardins privés.

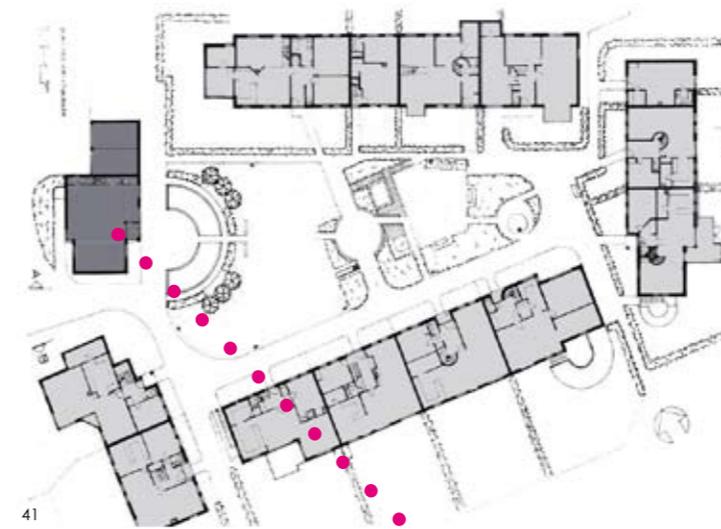


A la PLACETTE, le jardin privatif se prolonge par le jardin collectif, appropriable par chacun.

- Le **BÂTI**, de type maison commune, techniques, chaufferie, garage, piscine, etc.

En ce qui concerne la maison commune, c'est un des éléments les plus significatifs de la collectivité. Comme le définit Christian La Grange, elle représente la « *pierre angulaire* » du projet d'habitat groupé. En effet, « *c'est l'élément incontournable que tout le monde partage* »³¹. Elle peut aussi avoir la particularité d'être prêtée ou louée à des personnes extérieures pour des activités diverses.

31 LA GRANGE C., *Habitat Groupé*, Ed. Terre Vivante, 2008, p. 40



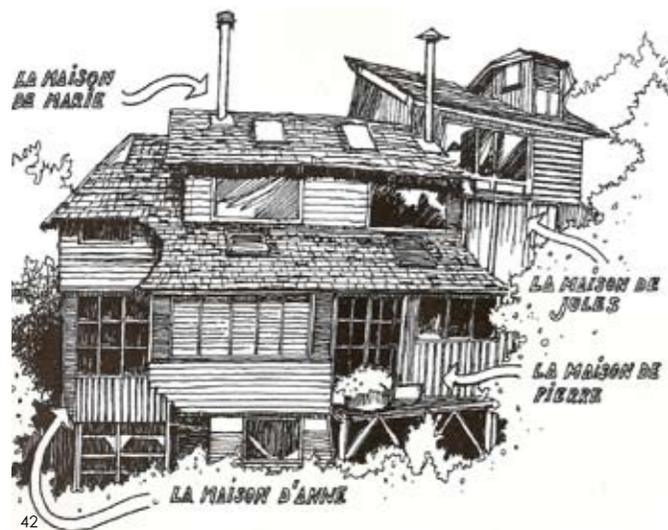
Maison commune de la PLACETTE

Par là, l'habitat groupé s'ouvre sur l'extérieur.

Comme énoncé précédemment, dans les habitats groupés, il ne s'agit pas de former un groupe autonome et replié sur lui-même. Ces groupes veulent ouvrir leur espace de vie aux personnes extérieures pour partager leurs valeurs au moyen de projets, d'activités, de rencontres et ceci est possible grâce aux espaces communs aménagés ensemble. La position stratégique de ceux-ci, notamment de la maison commune, est la traduction du souci d'ouverture vers l'extérieur.



Il est à noter que dans le cas d'un habitat groupé collectif, c'est à dire un seul bâtiment contenant les différentes entités, ce qui est moins courant en Belgique, les parties communes sont alors les couloirs intérieurs, les jardins sans forcément de parties privée à ceux-ci, une ou plusieurs salles communes dans le complexe bâti, etc.



42



43



44



45

4 L'APPROPRIATION DE L'ESPACE

« Néanmoins, la présence d'espaces collectifs n'est pas un gage de solidarité et d'esprit collectif. En effet, dans le logement social on retrouve des espaces collectifs mais qui n'engendrent pas d'augmentation de la solidarité. »³²

Il se pose dès lors un problème dans ce principe de partage d'espace, celui de l'occupation de l'espace, de l'appropriation de celui-ci par tous les membres du groupe. Cet espace doit pouvoir créer quelque chose, favoriser les interactions entre les habitants, générer une énergie d'où tout un projet peut rayonner.

Comme le fait remarquer Charles Fourrey, *« L'occupation des espaces pose quelque fois problème. Dans les espaces communs, qu'est ce que l'on peut mettre au mur, par exemple ? Ce n'est pas évident. Parce que mettre quelque chose au mur, c'est une manière d'occuper l'espace. Mais quand il s'agit de quelque chose de collectif, qu'est-ce que cela veut dire ? Il faut que tout le monde soit d'accord, mais c'est un peu difficile de faire une réunion chaque fois que l'on voudrait accrocher quelque chose au mur. »³³*

D'une certaine manière, c'est au niveau architectural que cela peut être intéressant. Comment s'inscrit-on quelque part ? Comment influencer le comportement d'appropriation par l'architecture ? L'architecture peut-elle aider à éviter les qui proquo ?

³² HABITAT ET PARTICIPATION, *Guide pratique Habitat groupé*, Habitat et Participation, octobre 2007, fiche archi04

³³ FOURREY C., Architecte d'habitats groupés, retraité, interviewé le 20 mars 2009, Grenoble

Mettre en question le rôle de l'architecture est basée sur quelques extraits d'un livre de Alain de Botton, écrivain suisse, « *La croyance en l'importance de l'architecture est fondée sur l'idée que nous sommes, pour le meilleur et pour le pire, des personnes différentes dans des lieux différents – et sur la conviction que c'est la tâche de l'architecture de rendre plus clair à nos yeux ce que nous pourrions idéalement être.* »³⁴

Quelle est dès lors cette architecture appropriée pour ces espaces communs, afin que tout le monde s'y sente bien ?

Techniquement, une première exigence dans la construction de ces espaces, est qu'ils soient construits et gérés collectivement.

De plus, il est essentiel d'arriver à faire en sorte que ces espaces deviennent de vrais lieux d'échanges et de cohérence. Pour cela, entre autres, il faut choisir des espaces ouverts sur l'extérieur afin que l'accès ne s'y fasse pas seulement par les espaces individuels.

De même, il faut éviter que les espaces communs à caractère plus intime, ne soient traversés par un passage d'accès obligatoire à des espaces privés.

Enfin, il faut éviter de doubler les espaces collectifs par des homologues individuels. En effet, les espaces communs pourraient vite être délaissés par confort.

La prise de possession par un groupe de ce genre d'espace nécessite une cohérence, un juste milieu par rapport à tous les habitants, du point de vue social et culturel. Des dispositions particulières peuvent amener à cette appropriation collective, il en revient dès lors à l'architecte d'écouter et de comprendre les habitants afin de construire en fonction de leur sensibilité propre à chacun.

34 de BOTTON A., *L'architecture du bonheur*, Mercure de France, 2007, p.19

Dans la suite sa réflexion, Alain de Botton, suggère :

« (...) Ce qui rend l'architecture problématique, c'est la fragilité de son aptitude à garantir le bonheur sur laquelle repose son droit à notre attention. (...) Les édifices nous invitent quelquefois à partager une humeur que nous nous trouvons incapables d'éprouver. La plus noble architecture peut parfois faire moins pour nous qu'une sieste ou qu'un cachet d'aspirine. »³⁵

« Recèle-t-elle des messages moraux, l'architecture n'a pas le pouvoir de les imposer. Elle suggère, mais n'édicte pas de lois. Elle nous invite, plutôt qu'elle nous y enjoint, à nous inspirer d'elle et ne peut empêcher qu'on la dédaigne. Nous devrions avoir la bienveillance de ne pas reprocher aux édifices notre propre incapacité à suivre les conseils qu'ils ne peuvent jamais qu'offrir subtilement. »³⁶

En effet, dans le cas présent de l'habitat groupé, il est difficile de gérer son bon fonctionnement uniquement grâce à la bonne conception de son architecture. C'est grâce à des règles élaborées communément, que le groupe peut avancer ensemble dans la même direction.

35 de BOTTON A., *L'architecture du bonheur*, Mercure de France, 2007, p.24

36 de BOTTON A., *L'architecture du bonheur*, Mercure de France, 2007, p.28



46

IV. ETHIQUE

LA CONFIANCE AURAIT-ELLE SES LIMITES ?

D'après le chapitre précédent, l'architecture n'est pas forcément l'outil qui peut générer une entente à tout moment, en toute circonstance de la vie. Il s'instaure forcément des règles dans ce type d'habitat. Mais serait-il impossible de vivre sans ces règles ? Ne se recrée-t-on pas une petite société identique à celle que l'on essaie de contourner en habitant "autrement", avec ses règles, ses lois, donc ses rapports de forces, ses meneurs, ses applicateurs de lois ?

« Nous n'avons pas toujours le même degré d'affinité avec les gens, mais ça n'empêche pas que l'on puisse s'entendre. »³⁷

L'habitat groupé peut se comparer à petite échelle à la vie d'étudiants en colocation. Chacun possède son espace personnel, protégé, tout en partageant des espaces communs, comme une cuisine, un salon, une salle de bain, etc. Les modes de vie différents de chacun impliquent des adaptations, des consensus des personnes les unes par rapport aux autres. Il s'établit implicitement des règles de vie entre les habitants : respecter l'intimité de chacun ; garder les pièces communes propres ; prendre du temps pour cuisiner et manger ensemble, etc.

En effet, *« L'individu placé dans une situation va adopter un comportement selon un code (de bonne conduite, etc.), le plus souvent les codes sont implicites, ils fonctionnent sans que l'on en soit conscient ou sans que l'on ne les mentionne. »³⁸*

Ces règles ne sont pas pour autant écrites sur papier, mais si quelque chose dégénère, ou simplement par peur du comportement de l'autre, en prévision, il faudra expliciter les valeurs communes recherchées, par écrit ou par voie orale.

³⁷ LA GRANGE C., *Habitat Groupé*, Ed. Terre Vivante, 2008, p. 68

³⁸ D'après GOFFMAN E. ; ANDRIEU B., *Introduction à la sociologie*, p.3

Dans le cas de l'habitat groupé, il semble être une alternative au système de logements dans notre société actuelle, qui manquerait de convivialité, de confiance en « l'autre », de principes « simples ». L'habitat groupé apparaît comme un mode d'*habiter* différent de la « norme », et l'on pourrait croire à une régulation justement hors « normes », basé sur la confiance, le respect, les valeurs communes.

Or malgré tout, ce système alternatif d'habitat se soumet à de nombreuses règles, lois, contraintes. Pourquoi ? Est-ce une obligation ? La confiance aurait-elle ses limites ?

Or comme démontre Emile Durkheim, « *Inévitablement, la régulation se fait à l'intérieur d'un système, d'un groupe social.* »³⁹

En effet, les règles ne sont pas ici un manque de confiance en « l'autre », ni une frontière à la vie en commun, elles sont inévitables, elles facilitent et stabilisent les échanges, elles s'établissent en prévision des conflits, ou pour résoudre ceux-ci.

*« La fonction des règles est aussi de réduire les coûts de négociations, de faciliter celles-ci en leur offrant un point de convergence. De plus elles rendent la solidarité plus forte et plus stable en réduisant la part des conflits. »*⁴⁰

*« Les règles permettent la communication, l'échange, la collaboration, le contrat, l'institution et même le conflit. La création et le renouvellement de ces règles constituent une régulation qui fonde l'échange social. »*⁴¹

Les règles n'ont pas uniquement la connotation de « manque de confiance en l'autre », des exemples le prouvent.

39 D'après DURKHEIM E. ; ANDRIEU B., *Introduction à la sociologie*, p.2

40 D'après REYNAUD J.D., *La formation des règles sociales* ; PICKERING W., *Emile Durkheim: critical assessments of leading sociologists*, British Centre for Durkheimian Studies, Taylor & Francis, 2001, p.317

41 de TERSSAC G., *La théorie de la régulation sociale de Jean-Daniel Reynaud*, La découverte, 2003

- **Exemple du quartier de la BARAQUE à Louvain-la-neuve, Belgique.**

Lors de l'installation de l'Université catholique de Louvain à Louvain-la-Neuve en 1969, en campagne wallonne, les quelques maisons constituant « la Baraque » à l'époque, étaient destinées à la démolition. Une dizaine d'habitants ont refusé de quitter leur maison et se sont opposés à la politique d'urbanisation de la ville qui prévoyait de tout démolir et de bâtir du neuf.

Autour d'eux s'est rapidement constitué un groupe de personnes désireuses d'un habitat alternatif.

C'est ainsi que sont apparues les premières roulottes, les cabanes en matériaux de récupération, en terre et paille, les « bulles », les serres, etc. Ils sont actuellement quelques 200 personnes dans le « quartier », dont 120 autoconstructeurs d'habitats légers.



Maisons destinées à la démolition en 1969



48



49



50



51



52



53

Le quartier de la BARAQUE est désormais un quartier alternatif reconnu par la ville, mais il se démarque comme étant un lieu de contestations, un « îlot de résistance ». Il ne se plie pas aux règles urbanistiques de la ville, ni aux « normes » de l'habitat classique de la région. En effet, les roulottes, bulles et serres s'agencent de manière aléatoire, les chemins d'accès sont piétons, de plus, il n'y a pas de parcelles délimitées ni de jardins très privés.

Ici par contre, il n'y a pas de règles écrites. Tout le monde est « convaincu », ce qui donne au choix des habitants une grande force.

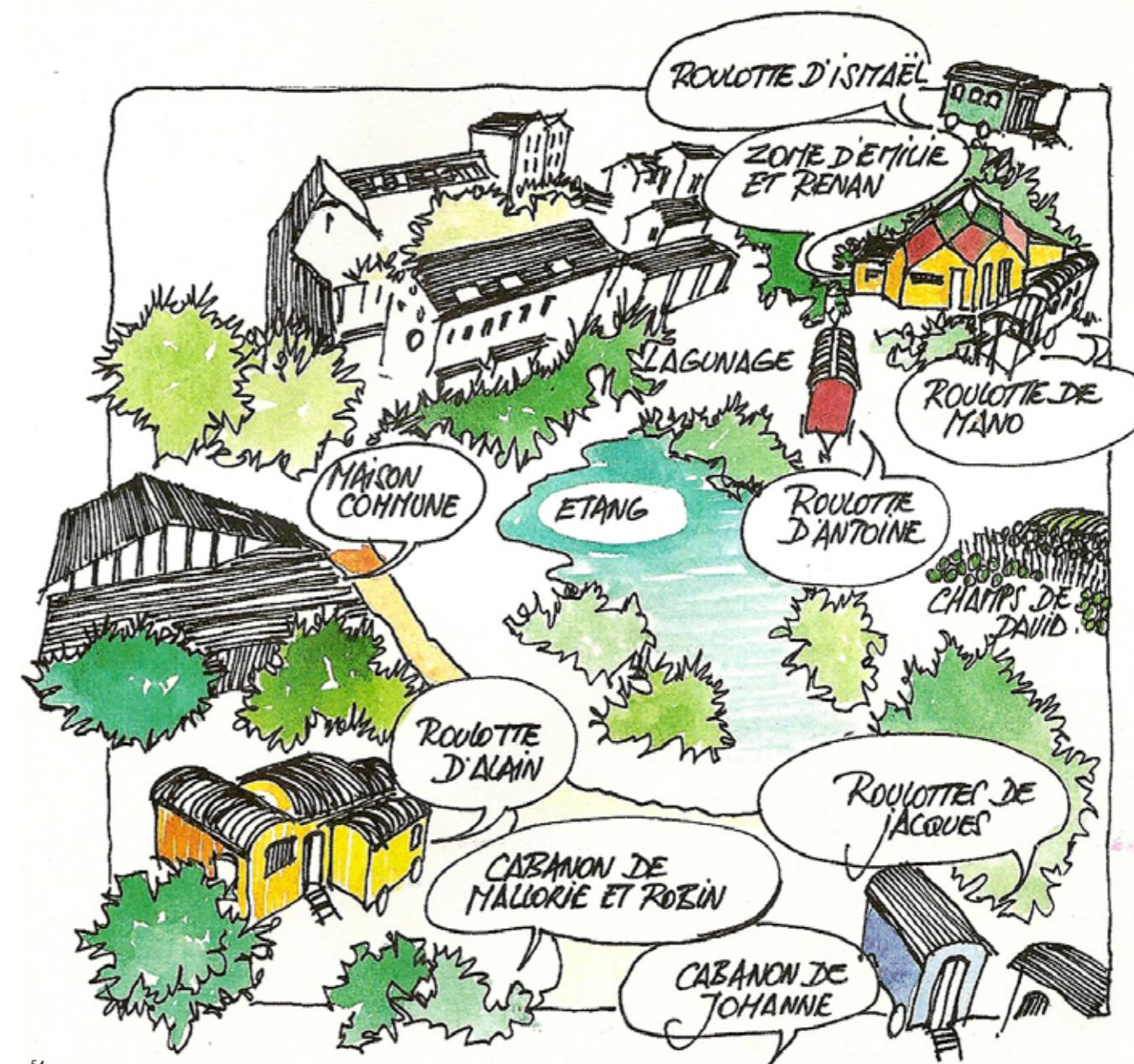
Néanmoins, des règles implicites se sont créées, des contraintes se sont dessinées par commodité ou par nécessité. En effet, comme l'explique un habitant « *Pour conserver les espaces naturels, nous avons privilégié des habitats de taille réduite, 28m² par personne en maison, 17m² en roulotte.* » De plus, « *les nouveaux venus doivent être cooptés et acceptés par leurs futurs voisins avant de s'installer. Même chose pour réaliser une extension de logement.* »⁴²

Les demandes pour vivre à la Baraque sont nombreuses, mais peu sont encore acceptés par manque de place et par soucis de préservation des espaces naturels. Les espaces communs sont aussi soumis à des « règles », comme l'exclusion de la voiture sur le site, le fait de ne pas clôturer les jardins pour préserver le site dans sa globalité, la gérance des espaces de vie collectifs comme le restaurant, les toilettes sèches et les douches pour les habitants qui n'en disposent pas, la laverie, etc.

Dans le cas de l'habitat groupé, faire un projet de vie, grandir, construire ensemble, implique des enjeux différents qu'une colocation d'étudiants, même si le but reste « la vie en groupe, en harmonie ». Vivre en groupe implique nécessairement ces règles, qu'elles soient juridiques, éthiques ou pratiques.

Il est pour cela intéressant de les définir ; les différents statuts juridiques possibles ; l'acte de base qui accompagne ce statut ; la charte et le règlement d'ordre intérieur propre à chaque projet d'habitat groupé.

42 LA MAISON ECOLOGIQUE, Article : *La Baraque : Belge et rebelle*, n°46, août/septembre 2008, p.19



Vue d'ensemble de la FERME DE VEY WÉRON, Belgique, même principe que le quartier de la Baraque, mais à plus petite échelle.

1 - LE STATUT JURIDIQUE

Chronologiquement, c'est la contrainte juridique qui est une des premières étapes auxquelles tout groupe est obligatoirement confronté lors de la mise en route d'un projet. En effet, ce cadre vise à donner au groupe un statut légal.

Devant la loi, l'habitat groupé est reconnu sous différentes formes. Certaines sont actuellement plus récurrentes que d'autres, comme la copropriété, mais certaines autres sont en pleine expansion, comme les coopératives d'habitants.

Quelles sont, en bref, ces principales formes juridiques d'habitat groupé ?

A. Dans le cas où les habitants sont PROPRIÉTAIRES

Il existe alors principalement la copropriété, la coopérative et l'association.

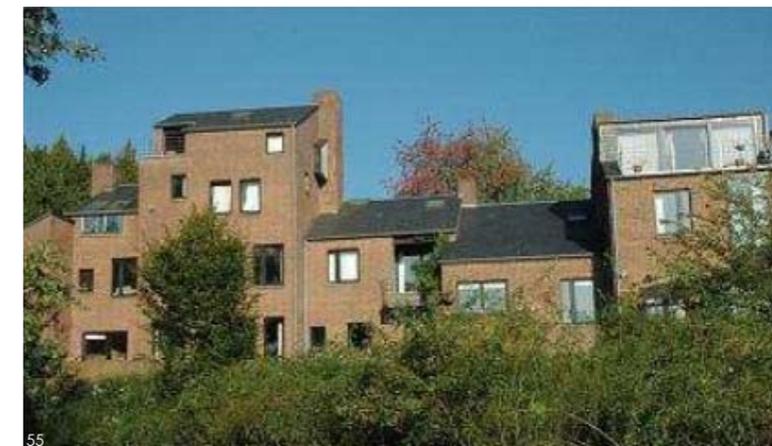
- La **COPROPRIÉTÉ**, comme son nom l'indique, associe deux notions : celle de propriété et de collectif.

Il s'agit « d'un régime de propriété qui s'applique à un ensemble immobilier constitué de parties privatives réparties entre les copropriétaires mais également de parties de propriétés collectives. »⁴³ Il existe alors nécessairement une assemblée générale qui délibère sur toutes les questions d'intérêt commun et qui se charge des décisions importantes concernant la copropriété.

Toutes les descriptions des biens, leur répartition, les droits et obligations de chaque copropriétaire, ainsi que le rôle et pouvoirs de l'assemblée générale, sont compris dans un règlement de copropriété, propre à chaque habitat groupé.

⁴³ HABITAT ET PARTICIPATION, *Guide pratique Habitat groupé*, Habitat et Participation, octobre 2007, fiche juri15

Comme l'explique Christian La Grange, « de toutes les formes juridiques envisageables, la copropriété semble être celle qui permet le mieux de distinguer les parties privées des parties communes, de plus, la copropriété donne le titre de propriétaire, ce qui n'est pas le cas dans une coopérative où chacun ne possède que des parts. »⁴⁴



Habitat groupé en copropriété, la CITÉ BÉNÉDI, Belgique.

- Les **COOPÉRATIVES**, sont de façon générale, « des organisations axées sur la personne et fondées sur l'équité, la solidarité et l'assistance mutuelle, les coopératives sont un élément catalyseur du développement de l'esprit d'entreprise et un facteur important de stabilité et de cohésion sociale »⁴⁵

De manière plus spécifique, une coopérative est « une association autonome de personnes volontairement réunies pour satisfaire leurs aspirations et besoins économiques, sociaux et culturels communs au moyen d'une entreprise dont la propriété est collective et où le pouvoir est exercé démocratiquement. »⁴⁶

En effet, dans ce type d'habitat, les personnes sont à la fois locataires de leur logement et collectivement propriétaire du bâtiment. Chaque membre doit s'engager à exercer son pouvoir démocratique lors de l'assemblée des membres, ainsi qu'accomplir un certain nombre de tâches requises pour le bon fonctionnement de la coopérative.

⁴⁴ LA GRANGE C., *Habitat Groupé*, Ed. Terre Vivante, 2008, p. 99

⁴⁵ Kofi Annan, Secrétaire General des Nations Unies, <http://www.ica.coop/fr/> (avril 2009)

⁴⁶ Définition de l'Alliance Coopérative Internationale <http://www.ica.coop/fr/> (avril 2009)



Habitat groupé en coopérative, l'habitat MILL'O, Suisse.

Dès lors, puisque tout le monde participe à la gestion et à l'entretien du bâtiment, il en résulte des coûts moins élevés pour l'ensemble de la coopérative. Celle-ci est donc en mesure d'offrir des loyers moins chers que les prix du marché.

Par conséquent, la coopérative offre une alternative pour les personnes exclues du marché de l'immobilier ainsi qu'un nouveau type de rapport à la propriété.

- Dernièrement, l'**ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF**, ou l'ASBL en Belgique, (loi 1901 en France) de manière générale, est « *un groupement de personnes physiques ou morales qui poursuivent un but désintéressé, (...) L'ASBL ne peut recevoir des bénéfices qui résulteraient des activités de l'association.* »⁴⁷

47 GIAUX C., *L'habitat groupé fait pour durer ?*, TFE, EOS Bruxelles, 2005/2006, p.39

Dans le cas d'un habitat groupé, le groupe peut se constituer en ASBL pour ainsi justifier et légaliser une activité que les habitants pratiquent ensemble. Ceci tout en étant juridiquement reconnu comme faisant partie d'une copropriété ou d'une coopérative pour leur habitat.

De la même manière, cela peut s'appliquer dans le cas où les habitants sont locataires et veulent affirmer leur volonté de vivre et de s'investir ensemble dans un projet de vie. Ce statut permet de bénéficier de subventions et d'aides pour son fonctionnement, ce qui n'est pas le cas des autres statuts juridiques.

- Les **LIMITES** de l'habitat groupé par accession à la propriété.

Il y a encore beaucoup de freins à cette alternative d'habitats par la propriété, des limites à son développement actuel.

En effet, d'après Pascale Thys, membre de l'association *Habitat et Participation* en Belgique, premièrement, il y a des problèmes d'accès aux terrains à bâtir : la politique actuelle de lotissement empêche les futurs copropriétaires de trouver un espace. De plus, il y a une incompétence chez de nombreux notaires, ainsi qu'une réticence à réaliser des actes de base pour formaliser de manière juridique la copropriété. Par ailleurs, l'accès à l'emprunt en cas d'achat collectif est abusif. Entre le compromis de vente et l'acte de vente, le délai est de 4 mois, ce qui est insuffisant.

Enfin, ce type de projet engendre un « périple administratif » qui relève de la non connaissance des possibilités réelles chez les fonctionnaires qui doivent décider.

B. Dans le cas où les habitants sont **LOCATAIRES**

Lorsque les habitants sont locataires, ceux-ci sont locataires d'une maison, ou plus couramment d'un appartement, qui a pour particularité de faire partie d'un habitat groupé.

Cette forme juridique est un peu délicate à aborder puisque l'avis à propos de celui-ci n'est pas unanime. Ce type d'habitat est-il un habitat groupé au même titre que les autres ? Car en effet, celui-ci n'est pas l'initiative des habitants eux-mêmes.

Or les personnes qui souhaitent habiter dans un tel habitat doivent faire preuve de volonté. Ils doivent montrer et prouver à long terme une volonté de vivre et de s'investir dans une « structure » collective. Ils doivent également être en accord avec les autres membres du groupe afin que la vie commune se déroule au mieux.

« Les habitats groupés en location ne sont pas pareil qu'en accession. L'accession, cela nivelle la catégorie sociale des gens, ils se connaissent entre eux, ils sont un peu du même milieu, ils ont les mêmes moyens financiers. Donc cela créé des groupes très homogènes. En général ils ont aussi le même âge. Cela restreint un peu les possibilités. Faire du multi-générationnel, en accession, ce n'est pas évident, alors qu'en locatif, ça va être beaucoup plus facile à condition qu'un maître d'ouvrage, un promoteur social joue le jeu. »⁴⁸

En effet, le public dans ce type de collectif d'habitants en location, est en général différent qu'en accession à la propriété (personnes vieillissantes, personnes en précarité sociale, etc.). Par exemple, ce peut être une alternative aux maisons de repos, c'est alors destiné aux « personnes vieillissantes », comme dans le cas de Nicole, Jeanne et Béatrix à Chichilianne, un petit village en Isère⁴⁹. Bien que dans ce cas-ci, une des trois personnes seulement soit locataire, c'est le principe de vieillir ensemble chacun chez soi qui est exploité et surtout très intéressant.

⁴⁸ FOURREY C., Architecte retraité, interviewé le 20 mars 2009

⁴⁹ LA MAISON ECOLOGIQUE, *Trois maisons en une*, n°45, juin/juillet 2008, p.44-47



« Trois maisons en une » pour personnes vieillissantes, projet à Chichilianne en Isère

Il existe également plusieurs cadres juridiques de ce type d'habitat en mode « location ». Une association, une commune ou un service public peuvent alors être les responsables légaux de l'habitat groupé. Ils encadrent l'habitat et apportent un soutien aux habitants si besoin il y a.

- Les **LIMITES** de l'habitat groupé par location

Toujours selon Pascale Thys, membre de l'association *Habitat et Participation*, même dans le domaine du locatif de ce type d'habitat, il subsiste des problèmes, des limites. Notamment, en région wallonne et sûrement dans d'autres lieux, la plupart des propriétaires de logements collectifs ne souhaitent pas qu'un groupe prenne la responsabilité du bail. Une seule personne locataire du groupe assume donc ce bail vis-à-vis du propriétaire et est donc à la merci de non paiements des autres membres du groupe. Les autres personnes, quant à elles sont en danger de devoir quitter immédiatement les lieux si le locataire en titre s'en va.

2 - L'ACTE DE BASE

En ce qui concerne l'acte de base, il accompagne un statut juridique choisi pour la collectivité.

C'est plus précisément une sorte de carte d'identité des bâtiments, ou « *un état descriptif de division, qui décrit les bâtiments, les parties privées et communes. Ce document fixe également les règles de bon voisinage, les droits et obligations de chacun, le fonctionnement de l'assemblée générale, le mode de gestion de la maison commune, la répartition des travaux d'entretien ou des charges communes.* »⁵⁰

L'acte de base est un document officiel rédigé par le notaire, comme l'explicitent ces quelques extraits de l'acte de base de l'habitat groupé HEPSILONE en Belgique, qui montrent comment tout y est noté, réfléchi, prévu :

2.2. Les parties communes.

2.2.1. Principes :

Les propriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, à l'exception de ce qui est stipulé au présent règlement.

Ils ont sur elle des droits égaux et peuvent user des constructions, infrastructures et installations communes, conformément à leur destination, et dans la mesure compatible avec les droits de leurs consorts.

2.1.5. Obligation d'entretien :

Chaque copropriétaire a l'obligation d'entretenir en bon père de famille les parties privatives qui lui ont été attribuées et en particulier les parties extérieures de ces parties privatives, telles que façades, châssis de portes et fenêtres, volets, toitures, jardins privatifs, qui participent à l'harmonie générale de l'ensemble immobilier dans lequel il s'insère.

maîtres de l'ouvrage sont solidairement tenus.

3.3. Cohérence du projet.

Chacun des maîtres de l'ouvrage poursuit directement l'édification de la maison d'habitation dont il deviendra, au terme des travaux de construction, propriétaire exclusif, et par voie de conséquence, conjointement, ils poursuivent les infrastructures et autres accessoires communs à l'ensemble de ces maisons, lesquels constituent un ensemble solidaire et indivisible, tant sur le plan matériel, que sur le plan du statut juridique, le tout conformément au présent acte, aux plans et au cahier des charges dont il sera question ci-après.

De plus, l'acte de base est le « fondement juridique » qui prévoit les modalités de départ et d'arrivée, de chacun. En effet, si un membre quitte l'habitat, le groupe a des droits par rapports aux nouveaux arrivants (de choix, de veto, etc.).

L'on peut éventuellement reprendre dans l'acte de base, officiel, une charte, non officielle, spécifiant les grands axes de ce que l'on veut vivre en commun.

⁵⁰ LA GRANGE C., *Habitat Groupé*, Ed. Terre Vivante, 2008, p. 110

3 - LA CHARTE

A l'opposé, la charte est un document moins officiel. C'est une sorte de « règle fondamentale », spécifiant les valeurs du groupe, ses idées directrices, la philosophie du projet.

Elle est souvent à l'origine de tout l'habitat groupé car elle permet de confronter les visions respectives, de formuler l'avenir que les habitants veulent vivre ensemble, ou d'exprimer de façon claire et attrayante ce qui les motive, ce vers quoi ils souhaitent aller. De cette manière, les projets de vie peuvent grandir ensemble dans la même direction dès le départ.

Souvent placée à la vue de tous dans les pièces communes, celle-ci n'est pourtant ni obligatoire, ni légalement reconnue. Elle peut par exemple retracer la naissance du projet, énoncer les valeurs environnementales, sociales ou économiques attendues dans le projet.

Les valeurs ou principes qui y sont inscrits sont le résultat d'une élaboration commune de l'ensemble du groupe. Lorsqu'une charte est réalisée, tous les habitants doivent participer à son élaboration et doivent se mettre d'accord sur les principes qu'ils s'imposent.

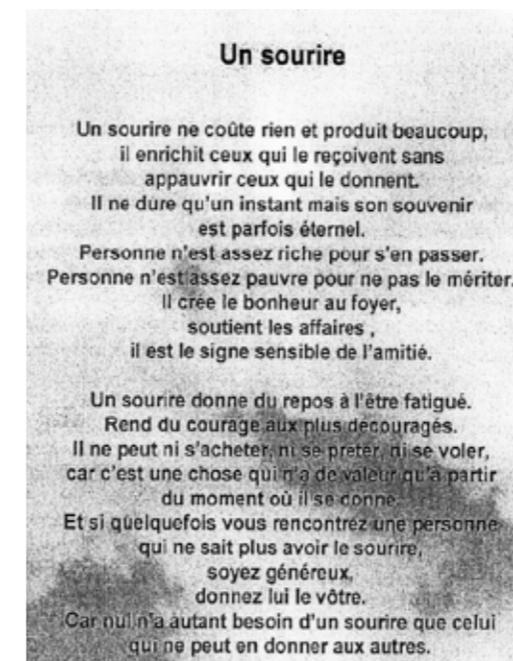
Dans l'exemple suivant, la charte a permis à une famille de se rendre compte du type de projet de vie attendue par le groupe:

« Dès le départ, nous avons mis toute une série d'idées sur papier, elles étaient le socle commun sur lequel nous démarrions le projet. Elles relataient ce que nous ne voulions surtout pas ainsi que ce que nous voulions absolument. Elle était composée d'une dizaine ou quinzaine de points, pas plus. Grâce à cela, nous ne nous égarions pas dans toutes les directions.

D'ailleurs, à mesure que le projet allait en se définissant plus concrètement, une des familles se retrouvait souvent en porte à faux dans les décisions, c'est à dire que nous nous retrouvions souvent à cinq familles contre une, ils voyaient les choses beaucoup moins collectifs et beaucoup plus individualistes que nous. »⁵¹

51 MAES J., Habitat Groupé Bois del Terre, Limelette, interviewé le 09 février 2009

Quelques exemples :



« Dans la perspective d'un habitat groupé, la sève rappelle le flux commun nécessaire à la vie, à sa pérennisation, et à l'éclosion d'initiatives. »⁵²

« Les objectifs indiquent une direction, mais ne sont pas une destination... »⁵³

« L'habitat groupé se doit de promouvoir des lieux de vie où urbanisme et gestion des ressources naturelles sont pensés ensemble dans une perspective de développement durable et de liens de proximité. »⁵⁴

« Un habitat qui assure l'intimité de chacun et de chaque cellule familiale, ressource nécessaire à la vie collective du projet »⁵⁵

De plus, l'habitat groupé a souvent un but participatif, les habitants sont liés par un projet concret, qu'il soit culturel, social, patrimonial, écologique, religieux, intégrant des personnes âgées, handicapées, etc. La charte intègre dès lors ce projet, le met en forme, et même en poésie ou en image.

52 Extrait d'une charte d'habitat groupé

53 Extrait de la charte de La POUDRIÈRE, Bruxelles

54 Extrait d'une charte d'habitat groupé

55 Extrait de la charte des HACOLÉS, Isère

4 - LE RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Le règlement d'ordre intérieur, de la même manière que la charte, est un document non obligatoire et non reconnu juridiquement.

C'est un « acte établi pour tout immeuble, habitat, etc. où l'on retrouve une dimension collective, et ayant pour objet de définir les règles du bien vivre et de faire respecter les modalités de gestion, de décision de cet habitat. »⁵⁶

Dans le cas de l'habitat groupé, ce règlement a pour but de faciliter la vie en communauté, d'en établir les règles, et de clarifier l'organisation « matérielle » du groupe, notamment les modalités concrètes d'utilisation des espaces et du matériel commun par exemple.

Cette seconde « charte » est faite collectivement, de manière équitable, satisfaisant l'ensemble des habitants. Ainsi ces règles intérieures sont faites « pour » eux et « par » eux, ils peuvent dès lors les changer ou les compléter si nécessaire suite aux expériences, ou à l'usage.

⁵⁶ HABITAT ET PARTICIPATION, *Guide pratique Habitat groupé*, Habitat et Participation, octobre 2007, fiche juri01

5 - FLEXIBLE OU LIMITÉ ?

Après avoir analysé toutes ces types de règles présentes, obligatoires ou non, dans un habitat groupé, plusieurs doutes et questions surviennent.

Car malgré tout, ces lois et règles n'apportent-elles pas un rapport de force dans le groupe, l'apparition de meneurs, des applicateurs de lois ?

De plus, si tout est écrit, y a-t-il de la place à l'improvisation, à l'imagination ?

Car effectivement, comme le dit Christian La grange, « vouloir à tout prix tout définir trop précisément dans une charte, n'est-ce pas en quelque sorte vouloir finir le projet, y mettre un terme ou l'empêcher d'évoluer? Ne nous coinçons pas dans des définitions ou des visions trop étroites, restons ouverts au "tout possible" »⁵⁷.

Toutes ces règles et documents ont un rôle important dans le bon déroulement de la création de l'habitat groupé ainsi que dans la vie quotidienne du groupe. En effet, le but de l'habitat groupé n'est pas de vivre « autrement », donc sans règles. Le but est de vivre « autrement », ensemble, en harmonie. Et même si la vie en groupe implique un code du « vivre ensemble », chaque personne sera toujours considérée comme un être unique ayant ses particularités propres.

En ce qui concerne un certain rapport de force qui peut se créer, des divergences évidentes, des objectifs opposés, il est possible de les éviter ou du moins les contrôler.

⁵⁷ LA GRANGE C., *Habitat Groupé*, Ed. Terre Vivante, 2008, p. 112

Premièrement, beaucoup de conflits sont dus à l'argent et au pouvoir parce que chacun focalise sur la défense de son propre bien. Il s'avère qu'en effet, il vaut mieux tous disposer de moyens relativement identiques pour se lancer dans ces projets.

Les petits conflits proviennent souvent du fait que des personnes sont attachées à des objectifs différents et incompatibles, et probablement pas assez spécifiés dans la charte...

De plus, l'habitat groupé est une vie en commun faite de communication.

« Il faut savoir dire non, se respecter et faire respecter son espace personnel. »⁵⁸

Et même si l'apparition de meneurs dans le groupe est naturelle et inévitable, cela peut être canalisé s'il le faut, comme par exemple grâce à un « bâton de parole » ou à un « chef d'orchestre » pendant les réunions. Le but étant que tout le monde ait un accès égale au pouvoir, géré entre autres, par ce « bâton de parole » qui symbolise le « droit » à la parole et qui fait le tour du groupe en débat, ou par un « chef d'orchestre » qui gère le débat.

« Ecouter, c'est faire preuve d'humilité, se dire que la solution existe et qu'il faut seulement la trouver ensemble. »⁵⁹

En ce qui concerne les règles pré-établies, la charte et le règlement d'ordre intérieur notamment, elles sont censées rester malgré tout flexibles. En effet, tout ne doit pas y être défini, ces règles doivent avoir tout le loisir d'évoluer et de s'adapter au cours des années, tout est sensé y être modifiable et évolutif.

⁵⁸ LA GRANGE C., *Habitat Groupé*, Ed. Terre Vivante, 2008, p. 37

⁵⁹ LA GRANGE C., *Habitat Groupé*, Ed. Terre Vivante, 2008, p. 49

Et l'architecte, a-t-il un rôle à jouer dans l'établissement de ses règles ? Peut-il aider à l'élaboration de celles-ci grâce à son expérience ? Peut-il influencer sur celles-ci par une architecture parlante, exprimant « l'état d'esprit » du groupe ?

Quel rôle a-t-il dans l'élaboration du projet ? Est-ce limité à celui de l'architecte créateur/constructeur de projet ?



59

V. PROFESSION

L'ARCHITECTE, À LA LIMITE D'UN MÉTIER ?

L'architecte joue un rôle important dans la viabilité de l'habitat groupé. Ce dernier s'investit très fortement dans le projet, depuis sa conception jusqu'à sa gestion et son fonctionnement. Mais le rôle de l'architecte est-il toujours de l'ordre de l'architecture, étant donné la particularité du projet ?

« Dans le cas d'un habitat groupé, l'intervention d'un architecte permet d'avoir une vue globale sur la situation et d'orienter ainsi plus rapidement les cohabitants vers des solutions adéquates pour tous. Mais il ne suffit pas d'avoir la recette, cela demande un certain savoir-faire, en d'autres mots, un bon cuisinier ! »⁶⁰

De manière générale, l'*architecte* peut être défini comme étant le professionnel du bâtiment qui conçoit et dirige la réalisation d'une œuvre architecturale pour le compte d'un client.

Au travers de la définition du métier d'architecte, doit transparaître la complexité et la multidisciplinarité de ses fonctions.

L'architecte doit penser l'édifice ainsi que son environnement. Il conçoit tant sur le plan technique que fonctionnel et esthétique. En effet, il doit intégrer au bâtiment des fonctions prédéfinies, en veillant à rester dans un budget initial, à respecter les législations locales, à projeter une structure bâtie qui suive les règles des autorités territoriales et à mettre en œuvre et diriger les travaux de la construction en s'adaptant au terrain généralement choisi par le client.

Par la décomposition des phases d'un projet, la phase de conception, la phase d'étude et la direction de l'exécution, il apparaît la nécessité de capacités supplémentaires, ou du moins différentes, indispensables au maître d'œuvre dans le cas de l'habitat groupé :

⁶⁰ LA GRANGE C., *Habitat Groupé*, Ed. Terre Vivante, 2008, p. 76

1 - LA PHASE DE CONCEPTION

Cette phase, de manière générale, comprend la compréhension de l'intention du maître d'ouvrage ainsi que la conception globale du bâtiment : forme, disposition, principe constructif. Lors de cette phase, l'architecte apporte au projet ses sensibilités et ses compétences. Il y ajoute parfois des solutions non prévues au départ, des fonctionnalités de « mieux-vivre » en ayant pour souci qu'elles soient au gré du client.⁶¹

Armé de cette définition de l'architecte, il est possible de la compléter dans le cas d'un habitat groupé, ou de la redéfinir avec plus d'accents mis sur certaines caractéristiques, comme notamment l'importance de l'implantation, la psychologie de l'architecte et la lisibilité de l'architecture.

A. LES MAÎTRES D'OUVRAGE

Pour l'architecte, le travail prend forme en fonction des clients en face de lui. Les cas d'émergence de projets architecturaux peuvent être multiples :

- Plusieurs entités ont le projet de faire un habitat groupé, ils en discutent longtemps, mettent leurs désirs au clair, établissent une charte avec leur projet de vie commune, achètent un terrain et contactent ensuite un ou plusieurs architectes.
Ce schéma constitue couramment le déroulement de la création d'un habitat groupé, comme par exemple, l'habitat groupé MAÎTRE QUENTIN en Wallonie. L'architecte joue ici le rôle de conseiller lors de la création du projet.
- Une personne ou un petit groupe veut construire un habitat groupé mais ils ne sont pas

⁶¹ Résumé des sources : de VIGAN J., *Le Dicobat, Dictionnaire général du bâtiment*, Ed. Arcatures, 2005 et <http://fr.wikipedia.org/wiki/Architecte>, (avril 2009)

suffisamment nombreux. Ils vont alors d'une part, pouvoir faire appel à d'autres intéressés via des petites annonces ou par internet, ou d'autre part, ils peuvent en parler à un architecte qui va les mettre en contact avec un groupe ou des entités séparées avec un projet similaire.

Ce fut notamment le cas de La PLACETTE à Bruxelles. L'architecte a dès lors, le rôle supplémentaire et central de mise en relation des entités entre elles et le rôle de médiateur entre ces personnes.

- Une personne a l'idée de faire un habitat groupé, elle se charge des premières démarches avec l'architecte, de l'implantation des bâtiments sur le terrain selon son point de vue. Ensuite la personne va proposer le projet à d'autres, des connaissances ou pas, pour venir habiter avec lui.
Ceci est le cas notamment du premier habitat groupé créé par Hubert Sauvage. Le travail pourrait y être plus facile étant donné le seul commanditaire en face de lui, mais l'architecte a ici une responsabilité de prévoir la vie de l'habitat groupé à la place des futurs habitants.
- Un dernier cas pourrait être quelqu'un qui possède un terrain et qui veut y faire spécifiquement un habitat groupé, sans pour autant y participer lui-même. Les habitants ne sont pas encore là, le groupe est à créer. C'est donc un cas comparable à un promoteur immobilier qui voudrait vendre de l'habitat groupé.
Hubert Sauvage et Pierre Deru, architectes, ont déjà été confrontés à ce type d'approche. Pour aborder ces projets, l'architecte est alors seul face à l'avenir de l'habitat groupé, il doit pouvoir prévoir le désir des futurs habitants, imaginer l'esprit convivial qui pourra s'y créer grâce à une architecture adaptée.

B. LE « SOUHAIT DU COMMANDITAIRE »

Dans le cas de l'habitat groupé, le « souhait du commanditaire » est complexe. En effet, l'architecte doit rassembler les désirs de chaque entité séparée tout en considérant "le groupe" comme une entité supplémentaire.

D'une part, la dynamique du groupe est essentielle dans le processus de conception. L'architecte doit comprendre qu'il y a des contraintes inhérentes à la collectivité, « *quitte à demander ce que l'un et l'autre sont prêts à changer dans leur maison pour que ensemble, ces maisons coûtent moins cher par exemple, ou aient une valeur ajoutée d'avoir été faites ensemble en tenant compte l'une de l'autre.* »⁶²

D'autre part, construire une maison est un projet très humain, « *l'architecte doit comprendre qu'il a à faire à un groupe qui est un assemblage de six familles. Il y a presque sept familles : six familles plus le groupe.* »⁶³ Il va dès lors devoir rencontrer individuellement chaque famille pour comprendre leurs desideratas, ainsi que le groupe pour comprendre en profondeur sa philosophie de vie, ses désirs communs, etc.

C. PARTICIPATION

Il est caractéristique de la part des familles des habitats groupés en phase de projet de participer activement à la création de leurs futures maisons. Le fait d'être en groupe stimule l'envie et le besoin de projeter, de clarifier les choses entre eux dans un premier temps. L'architecte se voit dès lors aidé par les clients qui réalisent eux-mêmes des maquettes, des dessins, des plans, etc.

Comme l'explique bien Charles Fourrey, « *lorsque l'on tombe face à un groupe, ils arrivent dans un terrain inconnu au niveau de l'architecture, dans une forme d'habitat qu'en général ils n'ont pas encore connue.*



Maquette d'un habitat groupé réalisée par ses futurs habitants.

62 MAES J., Habitat Groupé Bois del Terre, Limelette, interviewé le 09 février 2009

63 MAES J., Habitat Groupé Bois del Terre, Limelette, interviewé le 09 février 2009

Ils ont donc moins d'à priori sur leur futur habitat et sont beaucoup plus confiants par rapport au savoir de l'architecte ou des techniciens qu'ils ont en face d'eux.

Ils n'ont pas d'idées arrêtées et ils ont envie d'aider, par des maquettes et toutes sortes d'autres choses pour essayer de résoudre leurs problèmes. Et puis cela fait partie de la participation, ils n'entrent pas dans le détail, mais plus tard ils vont demander certaines choses qu'ils voudraient, alors nous en discutons, l'architecte n'est pas tout seul, il n'est jamais tout seul avec quelqu'un, il est en face de dix personnes qui discutent ensemble. »⁶⁴

D. UN ARCHITECTE MÉDIATEUR

*« Pour créer un habitat groupé, il faut vraiment avoir une vision ouverte sur les autres, d'un point de vue humain. La technique et l'architecture c'est encore autre chose. »*⁶⁵

Pour l'architecte, il est important de ne pas faire attention qu'à sa propre architecture sans assez tenir compte du projet communautaire et individuel.

Dans un projet tel que celui-là, où ce sont souvent les futurs habitants qui contactent l'architecte pour créer du logement « collectif », son rôle de conseil et d'assistance doit être beaucoup plus développé. En effet, s'il connaît le sujet, il peut proposer « autrement », ouvrir un débat avec les clients et les éveiller à des erreurs au niveau de la vie de l'habitat groupé.

Le danger est effectivement de ne pas saisir le projet commun. C'est d'ailleurs ce qui a pu se passer lors de la conception de BOIS DEL TERRE en Wallonie, « *L'architecte recevait chaque famille individuellement pour qu'elle lui donne son programme. Cela avait du sens, mais pour lui c'était l'essentiel, il a vu l'habitat groupé comme une juxtaposition de sept maisons, comme un lotissement. Or il y avait des choses à faire, nous étions prêts à mettre des choses en commun pour un bénéfice collectif.* »⁶⁶

64 FOURREY C., Architecte retraité, interviewé le 20 mars 2009

65 SAUVAGE H., Architecte, Architecture et Nature, interviewé le 10 février 2009

66 MAES J., Habitat Groupé Bois del Terre, Limelette, interviewé le 09 février 2009

La qualité première de ce type d'architecte, doit être d'avoir une fibre sociale. Comme l'explique l'architecte Hubert Sauvage, « *il faut pouvoir s'intéresser aux autres, au projet global et non pas à tous des projets séparés qui veulent accessoirement avoir un endroit commun. L'architecte doit créer un esprit de groupe, évidemment dans le respect de chacun.* »⁶⁷

L'architecte doit dès lors être à la limite d'un autre métier, il doit être médiateur et psychologue, et veiller à ce que l'équilibre entre les gens reste intact dans le projet d'architecture. Il lui faut déceler à temps les problèmes, être attentif aux autres, tout en évitant d'être trop centré sur son architecture.

E. L'ENVIRONNEMENT

Il convient à l'architecte d'un habitat groupé de réaliser de manière plus essentielle dans quel environnement il inscrit le projet. En effet, étant donné qu'il y a forcément une modification de cet environnement, ainsi qu'une méfiance préétablie de la part du voisinage, insérer ce type de complexe dans un quartier ou un village, est à faire intelligemment pour ne pas heurter ce voisinage.

Outre le fait de faire connaître le concept publiquement dès le début du projet, mettre les voisins au courant, les tenir informés tout au long du chantier, etc., une architecture réfléchie et intégrée à l'environnement, est primordiale.



61

67 SAUVAGE H., Architecte, Architecture et Nature, interviewé le 10 février 2009

F. UNE ARCHITECTURE RÉFLÉCHIE

Par une architecture « réfléchie » pour l'habitat groupé, il s'agit, de manière générale, d'une d'architecture intelligente, fondée sur la réflexion. Ici il s'agira surtout, de manière plus précise, d'une architecture dont la dimension réflexive prend la caractéristique « groupé » comme point de départ.

L'architecture d'un lieu tel que l'habitat groupé peut globalement être caractérisée par quatre mots clés⁶⁸.

- La LISIBILITÉ. Les éléments constituant l'habitat groupé (les habitations privées, les espaces communs, de transition, etc.) doivent pouvoir être facilement identifiés, analysés et appropriés par les habitants et les personnes extérieures.
- La COHÉSION. Les espaces communs et de transition doivent être des liaisons entre les autres éléments et non pas des « vides ».
- L'ESTHÉTIQUE. L'ensemble se doit d'être harmonieux et cohérent aussi bien par rapport à son implantation qu'au sein même de l'habitat groupé.
- Les DIMENSIONS. La taille des espaces communs ne doit pas être trop grande afin de ne pas les « anonymiser ».

68 HABITAT ET PARTICIPATION, *Guide pratique Habitat groupé*, Habitat et Participation, octobre 2007, fiche archi08

En ce qui concerne l'architecture elle-même, il n'y a malgré tout pas de modèle type, étant donné que la diversité architecturale des habitats groupés est aussi importante que le nombre de projets.

En effet, elle peut être **rigide** ou **organique**,

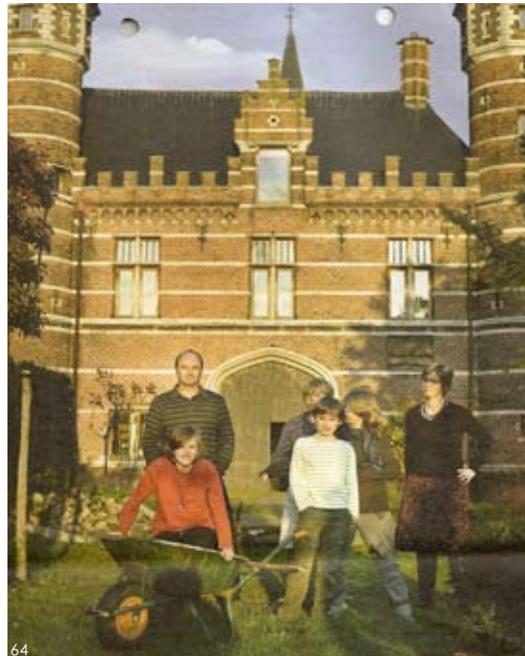


62 Habitat groupé de la Cité BÉNÉDI, Belgique



63 Maison du Quartier de la BARAQUE, Belgique

une **rénovation** ou une **construction neuve**,



64 Habitat groupé de DRIE TOREKENS, Belgique



65 Habitat groupé le V.E.R.G.E.R., Belgique

des **maisons accolées** ou un **immeuble collectif**, etc.



66 Habitat groupé BOIS DEL TERRE, Belgique



67 Habitat coopératif MILL'O, Suisse

Néanmoins, les habitations sont souvent accolées, très rapprochées, voir même superposées, pour permettre de garder les espaces verts environnants intacts. De plus elles gravitent souvent autour de l'espace commun, et « *en principe tout s'agence de manière à faciliter les rencontres improvisées et à favoriser la convivialité.* »⁶⁹

L'implantation est dès lors, très importante pour créer cette convivialité.

C'est par l'architecture, que pourra être trouvée la limite entre la convivialité et le respect de la vie privée.



68

69 LA GRANGE C., *Habitat Groupé*, Ed. Terre Vivante, 2008, p. 82

G. UNE ARCHITECTURE « TRANCHÉE »

Il est à noter que l'architecte peut décider de concevoir en plus, une architecture « tranchée », c'est à dire une architecture différente de l'ordinaire, afin d'affirmer l'habitat groupé comme un ensemble cohérent.

Ainsi cela permet à l'architecte de répondre aux besoins des familles et du groupe, en y mettant ses touches personnelles, comme par exemple ses particularités de construction et les détails qui relèvent de l'architecte. Il évite dès lors que le client interfère trop sur le style de la maison.

C'est effectivement le cas de Hubert Sauvage, « *Nous faisons chaque fois une proposition qui correspond à leurs envies, leurs besoins, leur budget. A partir de là nous créons quelque chose. Ce n'est pas pour ça que les gens n'ont pas leur mot à dire, mais il y a juste une maîtrise importante du bureau au niveau de l'esthétique. Grâce à cela, il y a un esprit qui peut ressortir, un aspect global à l'habitat.* »⁷⁰



L'architecture « tranchée » de Pierre Deru et Hubert Sauvage tout en respectant les matériaux locaux de leur région (Wallonie)



70 SAUVAGE H., Architecte, Architecture et Nature, interviewé le 10 février 2009

2 - LA PHASE D'ÉTUDES

Cette étape, de manière générale, « *comprend les calculs, les études techniques, l'optimisation de la consommation d'énergie, la durabilité, etc. afin d'arriver aux spécifications techniques détaillées ainsi que les plans d'exécution des ouvrages. Ces études sont fréquemment réalisées avec le concours d'ingénieurs spécialisés dans un domaine précis, l'architecte jouant dans ce cas le rôle de chef d'orchestre.* »⁷¹

A. L'UNITÉ

Penser l'unité architecturale dans certains domaines de la construction d'un habitat groupé est essentiel et source d'économie, comme les châssis, parements, fondations, etc. Comme l'explique un habitant de l'habitat groupé MAÎTRE QUENTIN, « *nous avons voulu quatre maisons d'un coup, avec le même entrepreneur, des murs mitoyens, une seule livraison en gros des matériaux, un gros chantier, et nous avons surtout gagné sur l'achat du terrain.* »⁷²

B. L'EFFET DU NOMBRE

« *Tant économiquement que au niveau humain, en groupe, nous pouvons créer et avancer dans les projets, il y a une réelle émulation...* »⁷³

Dans le cas de l'habitat groupé, un facteur est essentiel à la conception des techniques :

71 Résumé des sources : de VIGAN J., *Le Dicobat, Dictionnaire général du bâtiment*, Ed. Arcatures, 2005 et <http://fr.wikipedia.org/wiki/Architecte>, (avril 2009)

72 DELAUNOIT B., Habitat Groupé Maître Quentin, Sart Risbart, interviewé le 11 février 2009

73 Habitant de la ferme de Vevy Wéron, <http://www.youtube.com/watch?v=UxssOegO1tA&feature=related>, (avril 2009)

« l'effet du nombre ». Le fait d'être en groupe permet des investissements beaucoup plus intéressants. Il peut s'agir par exemple de techniques performantes partagées comme une chaudière pour tous ou des moyens écologiques communs pour la création d'énergie, etc.

Par exemple, à la FERME DE VEY WÉRON (Belgique), 48m² de capteurs solaires installés sont proportionnellement moins cher et plus performant que plusieurs petites installations.



71 Panneaux solaires communs à la FERME DE VEY WÉRON, Belgique

A BOIS DEL TERRE, au niveau des techniques, ils ont une production commune de chaleur et d'électricité centralisée dans la maison commune avec une boucle de chaleur allant dans chaque maison. Par contre, pour l'eau chaude sanitaire, chacun à un *boiler* chez soi, contenant un échangeur avec la boucle de chaleur commune.

De plus, cette économie s'explique assez facilement par le fait qu'ils partagent tous les frais entre eux, l'architecte, l'achat du terrain, les coûts des matériaux, les frais de construction, etc. Le montant économisé par rapport à une habitation unifamiliale peut dès lors être réinvesti dans les parties communes, que ce soit la réalisation d'un bâtiment, d'une salle commune, d'un jardin, d'une cour, etc.

Cet possibilité d'avantage financier, grâce au fait d'être à plusieurs pour rénover ou pour construire, doit être pris en compte par l'architecte. En effet, il doit dès lors voir le projet dans sa globalité, et arriver à créer des économies grâce à une mise en œuvre commune et un partage de techniques onéreuses.

3 - LA DIRECTION DE L'EXÉCUTION

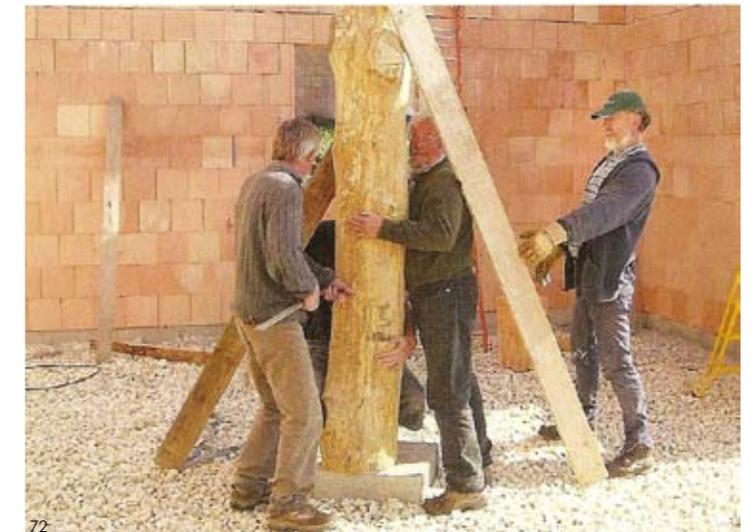
En général, lors de cette phase, « l'architecte dirige, assure ou délègue le suivi du chantier et coordonne l'intervention des entreprises réalisatrices de manière à ce que le bâtiment construit réponde aux attentes du client. »⁷⁴

A. L'AUTO-CONSTRUCTION

Le suivi de chantier fait par l'architecte a pour but de contrôler le travail accompli et de veiller à la bonne organisation des interventions des multiples corps de métier impliqués.

Néanmoins il arrive souvent que dans cette forme d'habitat, les personnes auto-construisent des parties de leur maison, c'est à dire, qu'ils participent activement à la construction de leur futur habitat, à la place des hommes de métier, et souvent aidés de leurs voisins.

Habiter en groupe permet ainsi de construire « soi-même, à plusieurs », et de pouvoir vivre un « *intense moment de partage* »⁷⁵ avec ses futurs voisins.



72 L'auto-construction entre voisins.

74 Résumé des sources : de VIGAN J., *Le Dicobat, Dictionnaire général du bâtiment*, Ed. Arcatures, 2005 et <http://fr.wikipedia.org/wiki/Architecte> (avril 2009)

75 LA GRANGE C., *Habitat Groupé*, Ed. Terre Vivante, 2008, p. 39



73

Dans le cas de BOIS DEL TERRE, certaines maisons sont de taille plus réduites que les autres pour avoir une facture de construction et de consommation d'énergie moins élevée. De plus, elles sont faites en auto-construction. En effet, une des familles, prête à travailler de ses mains, a demandé de laisser les colombages ouverts (toutes les maisons sont en ossature bois) et de dimensionner les matériaux de façon à pouvoir supporter des murs pleins d'argile provenant du terrain lui-même. Ici, l'auto-construction est l'occasion d'économiser sur la mise en œuvre et sur les matériaux.

Mais attention, il faut pouvoir gérer l'avancement de sa maison personnelle en parallèle avec les espaces commun, comme l'explique Jacques Maes, habitant du BOIS DEL TERRE, « Il fallait que ce qui est chantier commun ne soit pas entravé par la non disponibilité d'une famille à pouvoir avancer. Tout ce qui avait trait à l'interface avec le groupe devait être dans un planning géré par le groupe. Ensuite, l'avancement des finitions dans les maisons privées dépendait du désir de chacun. »⁷⁶

76 MAES J., Habitat Groupé Bois del Terre, Limelette, interviewé le 09 février 2009



74



75



76



77

A BOIS DEL TERRE, le remplissage et l'enduit en terre venant du site lui-même, s'est effectué avec l'aide de tous.

4 - UNE SÉPARATION ENTRE CONCEPTION ET EXÉCUTION ?

L'expérience faite par un des habitats groupés visités, amène à réfléchir sur les fonctions tellement variées de ces architectes. Outre la demande de beaucoup de qualités supplémentaires à l'architecte dans le cas de la création d'un habitat groupé, il doit presque avoir des capacités d'ordre d'un autre métier (médiateur, psychologue, etc ?).

En effet, après la visite de BOIS DEL TERRE, force est de constater que l'architecte n'a pas été réceptif à l'esprit du groupe, qu'il n'a pas été sensible au projet commun hormis certaines techniques et un aspect global relativement harmonieux. Comme dit préalablement, l'architecte doit pouvoir s'intéresser aux autres, au projet global et non pas à tous des projets séparés qui veulent accessoirement avoir un endroit commun. L'architecte doit créer un esprit de groupe, évidemment dans le respect de chacun. Et cela vaut pour toutes les phases du projet.

Dans le cas de cet habitat groupé-ci, le chantier, la gestion des différents corps de métiers, la répartition des charges au bon moment, les techniques adaptés, etc., ont été mal préparées par l'architecte. Les travaux débutés en 2006, ne sont toujours pas achevés en 2009 pour cause de chantier permanent, problèmes techniques récurrents, malfaçons, procédure de conciliation.

La question se pose alors de savoir si, étant donné la variété de capacités demandées à l'architecte, il ne se distingue pas actuellement deux métiers en un seul ?

Comment un architecte doué pour la conception, artiste, psychologue, méditeur, fort en relations humaines, peut-il à la fois être homme de chantier, mathématicien, technicien ?

Ce pourrait être deux métiers différents, bien qu'il existe évidemment des gens qui savent pratiquer les deux. Par tradition, il subsiste deux métiers en un, mais il apparaît que ce sont des métiers qui se sont spécialisés avec le temps. Auparavant, c'était forcément la même

personne, mais aujourd'hui en 2009, la société ne continue-t-elle pas à avoir l'illusion que c'est la même personne qui exerce les deux métiers ? Or il se démarque deux métiers totalement spécifiques, mais qui ont forcément à voir l'un avec l'autre.

« Ne rendrions-nous pas un énorme service aux candidats bâtisseurs, en disant qu'à priori, nous signons un contrat avec un concepteur qui livre un cahier des charges complet à un architecte spécialisé en suivi de chantier ? »⁷⁷

Pour conclure le chapitre sur le métier de l'architecte, il est à noter que, « *le travail d'un architecte avec de tels groupes n'est ni une sinécure, ni une source de grasses rentes : le temps passé est décuplé, alors que les honoraires demeurent à peu près fixes. Le contenu du travail devient par contre d'une incroyable richesse.* »⁷⁸

Est-ce une raison valable pour laquelle l'habitat groupé ne s'est développé que lentement en France ? Où en est la France dans ce domaine ?

⁷⁷ MAES J., Habitat Groupé Bois del Terre, Limelette, interviewé le 09 février 2009

⁷⁸ BONNIN P., *Habitats Autogérés*, Editions Alternatives Syros, 1983, p.23



78

VI. DIFFUSION

UNE SITUATION LIMITÉE EN FRANCE ?

1 - UN PHÉNOMÈNE RÉPANDU EN FRANCE ?

Le concept d'habitat groupé existe depuis la fin de années 1960 en Europe. A cette époque là, des familles ont commencé à se regrouper et à construire autrement, sans promoteur pour leur dire ce qu'elles devaient faire. Elles créaient des habitats qu'elles avaient rêvés et qui ne ressemblaient à rien d'autre.

« L'idée a dû convaincre, ou peut-être flotte-t-elle dans l'air du temps : elle s'est étendue comme une tache d'huile, si bien qu'aujourd'hui [en 1983], c'est une centaine de groupes qu'il faut compter en France. Mais c'est encore bien peu au regard des autres pays d'Europe où ils se multiplient. »⁷⁹

En Belgique comme en France, une quantité d'habitats groupés ont vu le jour au cours des années 1970 et 1980. Néanmoins, le contexte d'émergence et de diffusion de ceux-ci n'est peut-être pas identique ni de même envergure.

Comme tente de l'expliquer Florian Golay, architecte français, « à l'origine, ces initiatives relativement diffuses d'habitats groupés n'étaient probablement pas coordonnées avec le besoin quantitatif de logements. »⁸⁰

C'est là la différence entre la France et la Belgique : avec actuellement en France quelques soixante millions d'habitants, depuis l'histoire de la reconstruction de l'immédiat après-guerre, il y a eu en d'énormes besoins quantitatifs en logements.

« La structuration institutionnelle de la France à l'époque, avec un pouvoir central, a donné des moyens, par tout un système de financement, à des sociétés, afin d'assurer ainsi le développement en quantité de logements. Ces

⁷⁹ BONNIN P., *Habitats Autogérés*, Editions Alternatives Syros, 1983, p. 7

⁸⁰ GOLAY F., Architecte, Président de la Maison de l'Architecture, Grenoble, interviewé le 16 mars 2009

sociétés ont pris un essor énorme grâce aux moyens que l'état leur a transmis, elles sont en effet devenues d'énormes machines de construction. Et bien qu'elles soient critiquables sur certains points, elles ont eu cette qualité de répondre quantitativement aux besoins de logements en France. »⁸¹

Par conséquent, ces organismes ont été si présents, ils ont d'une certaine manière si bien fait leur métier, que probablement, il n'y a pas eu le besoin de développer des systèmes parallèles dans des proportions importantes. Dès lors, l'habitat groupé n'était pas une solution envisagée à l'époque.

Il est à noter que certains mouvements font alors exception, comme les CASTORS, une association fondée en 1950 par quelques personnes de modestes conditions venues à l'autoconstruction par besoin de logements de l'immédiate après guerre.

Le principe était que le travail collectif, effectué pendant les heures de loisirs, venait pallier l'incapacité des personnes ainsi associées, à financer l'achat ou la construction d'un logement.

Ces regroupements ont dès lors été une autre réponse à la crise du logement en France.

⁸¹ GOLAY F., Architecte, Président de la Maison de l'Architecture, Grenoble, interviewé le 16 mars 2009

2 - ACTUELLEMENT, LES INITIATIVES ÉMERGENT, POURQUOI ?

En France, le mouvement d'habitat groupé a toujours été de plus petite taille, mais actuellement, les initiatives émergent.

Il y a un trop grand écart entre le marché privé de l'immobilier et l'offre des bailleurs sociaux, c'est à dire l'offre publique de logement.

Car premièrement, certaines classes sociales à revenus modestes, ne peuvent pas accéder au marché privé, mais ils ne peuvent pas non plus accéder à l'offre locative sociale car leurs revenus sont trop médians.

- En LOCATION, à l'heure actuelle, il paraît difficile de trouver un logement adapté à ses besoins, car trop rigide. De plus, un point négatif supplémentaire est qu'étant donné qu'il n'y a pas d'implication des habitants-locataires dans la gestion de ce type de structure, cela peut mener à une dégradation des espaces communs, et donc une qualité de vie amoindrie.
- Ensuite, en ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ dans le parc privé, il est évident que la maison individuelle reste un « rêve » pour un grand nombre de français. Ceci constitue notamment, pour l'instant, c'est le seul projet immobilier façonnable à son image, à son désir.⁸² Mais il a fallu faire face à la flambée des prix de l'immobilier. La maison individuelle est aujourd'hui un rêve brisé par la réalité économique que chacun peut mesurer. En effet, pour ce type de structure, il faut aller loin de la ville, il faut être dépendant de la voiture, les frais de déplacements sont élevés, perte de temps, etc. De plus, toutes les politiques publiques en matière d'urbanisme tentent d'enrayer le phénomène de l'étalement de la maison individuelle en quantité.

⁸² Ce sujet est abordé plus profondément dans la suite du développement, p. 119

- Pour terminer, le PARC SOCIAL est engorgé, et ne convient pas à la mixité sociale recherchée.

De plus, toute une catégorie de personnes ne veut ni du marché privé de l'immobilier ni de l'offre publique de logement. En effet, l'offre publique et privée ne correspond pas à leurs attentes. Ils ne veulent pas vivre comme on leur a dicté, ils veulent vivre comme ils en ont envie, ils veulent entre autre, pouvoir inventer, imaginer, créer. Or en France, la loi indique que l'on ne peut pas vendre un bien immobilier à moitié fini. Un futur habitant ne peut donc pas envisager de faire la finition de son bien lui-même. La vente doit être faite lorsque le bâtiment est « *en voie d'achèvement* »⁸³.

En résumé, les personnes concernées se rendent compte que ce n'est pas la maison individuelle qui sera leur vecteur d'émancipation et de bien être dans leur vie. De plus, ils ne sont pas satisfaits par des logements privés de promoteur, et ils ne veulent pas ou ne peuvent pas accéder à un logement social. Ce sont ces personnes-là que l'on retrouve actuellement en train de s'organiser en France.

Il y a donc effectivement un trou, et l'habitat groupé pourrait actuellement être un juste milieu.

Parallèlement, il transparait des projets actuels, comme celui des HACOLÉS dans la région grenobloise, que les personnes s'investissant dans un projet d'habitat groupé ont souvent des attentes en matière d'écologie, de manière de vivre ensemble, de partage de services, etc. Ils veulent redonner une dimension « citoyenne » au logement.

« L'habitat groupé est pour nous un projet de société, un projet citoyen, au-delà de la problématique privée du logement. Nous concevons un lieu de vie adapté pour mettre en pratique nos idées : il doit permettre une ouverture sociale plus large, pour encourager les échanges actifs plutôt qu'un comportement

⁸³ Ce sujet est abordé plus profondément dans la suite du développement, p. 119

consommateur individualiste. Grâce aux mutualisations d'espace, de matériel et d'efforts, cet habitat doit aussi permettre de réduire significativement notre impact sur l'environnement tout en gagnant en confort !

Notre projet se veut ambitieux, exigeant, mais aussi tolérant ! Ce n'est donc pas du « clé-en-main », c'est un projet collectif participa(c)tif.

Pour atteindre un équilibre social et environnemental, ce projet s'appuie sur le concept du développement durable : ENVIRONNEMENT – SOCIAL – ÉCONOMIE »⁸⁴

De plus, l'émergence de ces projets favorise une solution parmi d'autres pour contrer l'étalement urbain.

En effet, l'habitat groupé est caractérisé par sa densification de bâti avec malgré tout, une grande diversité des modes d'implantation de celui-ci.

L'habitat groupé est ainsi à l'opposé des maisons individuelles avec un accès propre à chacune qui déforce très souvent le paysage. Cette parcellisation excessive ne permet certainement pas d'économiser les surfaces au sol. De plus, cette segmentation, voir « bunkérisation », ne facilite pas les contacts et les relations entre les personnes.



Les exemples d'étalement urbain sont nombreux

Le principe d'habitat groupé permet dès lors de faire des économies tant au niveau de la construction que de l'utilisation et de la création de voiries et des charges d'équipements. Ces économies peuvent alors être utilisées pour soigner ou améliorer le cadre de vie.

De plus, l'habitat groupé peut actuellement permettre à une série de personnes seules (personnes âgées, étudiants, familles monoparentales, etc.) de trouver un logement correspondant à leurs attentes et de renforcer leurs liens sociaux.

⁸⁴ Extrait d'une charte pour un futur habitat groupé. (Les Hacolés : Habitat COLlectif Ecologique)

Enfin, l'on pourrait compléter l'explication actuelle du regain d'intérêt pour les habitats groupés, par un argument d'après Charles Fourrey, architecte retraité :

« Pour moi, c'est lié à des actions comme les « apéros d'immeubles », qui se sont lancées de façon totalement informelles dans quelques immeubles en copropriété tout à fait classiques. Cela se généralise un peu, tout comme des « repas de rues » aussi, sans pour autant organiser cela tous les jours, mais plutôt deux ou trois fois par ans. Les habitats groupés c'est un peu de la même veine, c'est remettre en quelque sorte l'urbanisme au service d'une certaine solidarité du « faire ensemble ». »⁸⁵

95 FOURREY C., Architecte retraité, interviewé le 20 mars 2009

3 - LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT GROUPÉ EST-IL LIMITÉ ?

L'on dénombre actuellement en Europe, de plus en plus de démarches dans le sens des habitats groupés, comme les écovillages, des immeubles autogérés par les habitants, des lotissements participatifs, etc. Mais d'après Bruno Thouvenin, membre de l'Atelier Blanc, une association française d'accompagnement de projets collectifs d'habitat, peu d'entre eux semblent être en France.

Définition : un ÉCOVILLAGE « peut être petit et préférer la sobriété (écohameau) ou plus important (écocité, développé technologiquement). Chacun y a son propre habitat, son autonomie économique et idéologique, avec un esprit de partage et de solidarité. Un écovillage pratique les idées et techniques nouvelles ou traditionnelles visant à construire un futur durable. En résumé, la vocation des écovillages est de mettre en œuvre un mode de vie collectif écologique et juste. »⁸⁶

A. « LE VERRE À MOITIÉ VIDE »

D'un point de vue « pessimiste », il semble en effet y avoir, toute proportion gardée, moins de démarches participatives, ou alternatives, en France. Beaucoup de raisons de cette réserve peuvent être cités. Certaines sont probablement réelles, d'autres sont en train de changer, et d'autres encore ne sont que supposées.

Probablement qu'à une échelle différente, ces réflexions valent pour la Belgique également.

- Il y aurait en France, une barrière d'a priori concernant la démarche collective d'habitat.

86 <http://www.rama.1901.org/ev/concept.html> (avril 2009)

La critique est souvent portée sur le caractère « isolé » que ces concepts dégagent. En effet, par exemple, « *l'Utopie, ou la société pacifique idéale de Thomas More, se situe sur une île. Le familistère de Guise de Jean-Baptiste Godin, ressemble à une caserne repliée sur elle-même. Les écovillages, dont la démarche alternative est tournée vers la nature, la spiritualité, vivent coupés du monde.* »⁸⁷

Or après les nombreuses visites, discussions, analyses de ce mode de vie, force est de constater que l'esprit d'habitat groupé est accompagné d'un désir de sociabilité et d'ouverture.

Mais donc, peut-être que cette caractéristique ne transparait-elle pas assez de l'extérieur ?



80 L'Utopie de Thomas More se situe sur une île



81 Le familistère de Guise repliée sur lui-même



82 L'écovillage coupé du monde

- Un deuxième a priori néfaste au développement de ce mode d'habitat, est l'aspect communautaire inévitable qui émane de ces projets de vie. « *En France, la chasse aux sectes des années 1980 a favorisé la suspicion vis-à-vis de toute démarche collective ou communautaire.* »⁸⁸ Il en résulte souvent une méfiance ou réticence des communes ou propriétaires à céder des terrains à ce type de groupe.

- L'individualisme en France est un autre facteur probablement essentiel au problème, contrairement au Danemark où, par exemple, « *avant le collège, les enfants danois ne sont pas notés individuellement, c'est la classe dans son ensemble qui est évaluée pour son bon fonctionnement, lui même dépendant du niveau de coopération entre les élèves.* »⁸⁹ Le fait de vouloir habiter de manière tellement proche d'autres personnes, de partager des espaces, n'est pas toujours facile à entrevoir. Un grand nombre de personnes ne veulent ou n'imaginent simplement pas habiter de cette manière-là, et restent sur le rêve de la maison individuelle. Mais comme l'explique Charles Fourrey, « *C'est le problème des lotissements avec les maisons bien séparées, la pelouse tout autour. C'est une image assez forte dans l'esprit des gens et que l'on combat actuellement au nom du développement durable, de l'urbanisme durable. Ces maisons individuelles, c'est un gâchis d'énergie, de matériaux, etc.* »⁹⁰

- Comme expliqué dans un chapitre précédent, l'environnement juridique, administratif et politique est actuellement peu favorable à ces projets. Dans le cas d'habitats groupés par l'accession à la propriété, d'abord, l'accès aux terrains à bâtir est compliqué à cause de la politique actuelle de lotissement dans certaines régions. De plus, une incompétence est constatée chez de nombreux notaires, ainsi qu'une réticence à réaliser des actes de base pour formaliser de manière juridique la copropriété. Enfin, ce type de projet engendre un « périple administratif » qui relève de la non connaissance des possibilités réelles chez les fonctionnaires qui doivent décider.

88 LA MAISON ECOLOGIQUE, *Un point sur l'habitat groupé*, n°41, octobre/novembre 2007, p.45

89 LA MAISON ECOLOGIQUE, *Un point sur l'habitat groupé*, n°41, octobre/novembre 2007, p.45

90 FOURREY C., Architecte retraité, interviewé le 20 mars 2009

87 LA MAISON ECOLOGIQUE, *Un point sur l'habitat groupé*, n°41, octobre/novembre 2007, p.44

- Intervient la difficulté de jouer le rôle de maître d'ouvrage, c'est à dire d'acheter le terrain, de définir son projet et de le faire construire, de plus, le temps que prend l'élaboration d'un tel projet est énorme. La patience, l'écoute, la tolérance, la solidarité, l'imagination, l'optimisme, la motivation, sont toutes des qualités nécessaires à la mise sur pied d'un tel projet.

B. « LE VERRE À MOITIÉ PLEIN »

« Des jeunes avec des utopies dans la tête qui avancent les pieds sur terre, ça interpelle, ça intéresse, ça étonne les élus de la ville, les gens de la commune, de la communauté de commune, du département, de la région. »⁹¹

D'un point de vue « optimiste », l'on constate un envoûtement nouveau pour ce type d'habitat en France, *« qui semble correspondre à un vrai besoin à la fois de sens et également à un besoin économique qui prouverait que nous sommes dans une période de transition... »⁹²*

Certains faits démontrent l'attention grandissante pour ce mode de vie.

- L'intérêt renaissant pour l'habitat groupé actuellement, par rapport aux années 1970, est affirmé par l'émergence des associations en France ayant pour but principal de promouvoir ce mode d'habitat pour tous. En voici quelques exemples en France et en Belgique :
 - L'association française « **M.H.G.A.** »⁹³, Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré, est née en 1977. Le but de l'action était de promouvoir ce mode d'habitat pour tous.

91 FOURREY C., Architecte retraité, interviewé le 20 mars 2009

92 MAZAN M., architecte français, correspondance le 22 janvier 2009

93 Site internet : <http://ecohabitatgroupe.pagespro-orange.fr/> (avril 2009)

Après quelques années fastes, le mouvement a eu du mal à prolonger son action, notamment par manque d'aide du Ministère, contrairement aux associations en Belgique créées à la même époque. Le manque d'intérêt public s'est également fait ressentir. Mais depuis septembre 2008 l'association est relancée sous l'appellation « Eco Habitat Groupé ».

- L'association « **HABICOOP** »⁹⁴, Habitat Coopératif, dans la région de Lyon, crée en 2005 pour promouvoir les coopératives d'habitants comme une alternative aux solutions publiques et privées de logement.

Elle a pour objectifs d'aider à la création et au développement de projets immobiliers collectifs respectueux de l'environnement à vocation de logements appelés coopératives d'habitants.

De plus, elle veut permettre qu'existe un réseau des coopératives d'habitants, capables d'assurer leur représentation et défense.

- L'association des « **HABILES** »⁹⁵ à Grenoble, créée en 2008, a pour but de favoriser l'émergence et la réalisation de projets d'habitats groupés en Isère particulièrement.

- « **L'ATELIER BLANC** »⁹⁶, créée en 2003, a un but d'accompagnement de projets collectifs d'habitats, ainsi que de rendre accessible l'éco-construction au travers de pratiques solidaires suivant 2 types d'actions. Premièrement, *« l'ingénierie et l'accompagnement »*, c'est à dire de mettre des compétences en éco-construction et pratiques solidaires au service de projets inscrits dans la logique du développement durable et portés par des structures ou des collectifs. Ensuite, *« l'information et la sensibilisation »*, c'est à dire de concevoir et mettre en œuvre des outils de traitement et de mise à disposition des ressources en éco-construction et pratiques solidaires pour tous publics.

94 Site internet : <http://habicoop.fr/> (avril 2009)

95 Site internet : <http://www.alpesolidaires.org/les-habiles-habitats-iserois-libres-et-solidaires> (avril 2009)

96 Site internet : <http://www.atelierblanc.asso.fr/> (avril 2009)

- En Belgique, l'asbl principale traitant ce sujet, « **HABITAT ET PARTICIPATION** »⁹⁷ a été fondée, elle, en 1982 par des professeurs de l'Université Catholique de Louvain. Leur aspiration est de permettre aux adeptes de se rencontrer, pour échanger leurs expériences, conjuguer leurs efforts de réponse aux difficultés inhérentes à ce nouveau mode de vie et encourager l'apparition et le développement de nouvelles expériences analogues.

- Sur internet, les exemples d'habitats groupés pullulent. En effet, le réseau internet permet depuis quelques années de faire connaître des expériences d'habitat groupé, récentes ou anciennes, inconnues jusqu'alors du grand public.
- Une convergence des objectifs, surtout sur le point de vue écologique et participatif, des trois groupes d'acteurs influents dans ce concept, se démarque petit à petit. Ces trois groupes sont les *habitants*, les *collectivités territoriales* et les *professionnels du domaine de la construction*.
En effet, les habitants sont de plus en plus nombreux à vouloir un habitat groupé bioclimatique et écologique ; les collectivités territoriales expriment des projets sur un nouveau type d'urbanisation via leurs projets d'éco-quartiers et de renouvellement urbain ; et les professionnels souhaitent de plus en plus participer à l'élaboration d'un urbanisme démocratique et qui considère la participation des habitants comme un constituant fondamental de ces nouvelles pratiques.

Effectivement, actuellement les choses bougent. Certains politiques auraient, d'après Florian Golay, flairé la bonne affaire depuis quelques temps. Car ceux d'entre eux qui sont un peu informés, s'attendent à d'autres formes de groupement de constructions. Ils attendent quelque chose autour de la densité, de l'écologie, de la gestion de la mobilité, etc.

Mais aujourd'hui, les collectivités locales notamment, ont des moyens encore limités pour entreprendre eux-mêmes ces projets.

⁹⁷ Site internet : <http://www.habitat-participation.be/index4.htm> (avril 2009)

*« Enfin, une sorte de partenariat public/privé va pouvoir s'engager. Pour peu que les politiques aident un minimum, l'on constate qu'il y a de l'initiative privée qui est prête à s'investir. »*⁹⁸

Ce que les politiques peuvent faire, eux, c'est de faciliter la tâche aux groupes prenant des initiatives, d'encourager ces forces privées qui eux, vont mettre des moyens, qui vont se débrouiller pour avoir de l'argent et de l'énergie, à mettre dans ce genre de projet.

- A la ville de Grenoble, une approche un peu expérimentale du sujet a lieu, pour l'instant, ils ne veulent pas pour autant développer le concept en grande quantité. Mais des appels à « *projets innovants d'habitats* » viennent d'être lancés...

En effet, trois appels à « *projets innovants d'habitats* » ont été lancés en ce début 2009 sur Grenoble sur trois terrains situés en centre ville.

L'appel à projets s'adresse à d'autres personnes que des professionnels de l'immobilier mais ayant un projet d'habitation innovant qui intégrerait une grande qualité environnementale. En effet, ce qui importe surtout à la ville, n'est pas le prix du foncier qui va être vendu uniquement, ce qui prime, c'est le projet. Ils attendent des esquisses présentées qu'elles respectent le cahier des charges, qui contient des critères environnementaux, multi-générationnel, de mixité, etc. Le but de l'appel à projet étant de ramener des familles dans Grenoble, ce qui n'est apparemment pas si évident pour le moment.

De plus, l'appel à projet est destiné aux personnes sous le seuil d'accession sociale afin que ce ne soit pas réservé à une élite, il ne faut donc pas forcément de gros moyens.

*« Il y a eu pas mal d'envois pour les appels d'offres car nous les avons publiés sur des sites comme celui des Alpesolidaires⁹⁹ pour drainer ce genre de projets comme les habitats groupés ou les coopératives, et pour drainer plus de gens. »*¹⁰⁰

⁹⁸ GOLAY F., Architecte, Président de la Maison de l'Architecture, Grenoble, interviewé le 16 mars 2009

⁹⁹ Site internet : <http://www.alpesolidaires.org/appel-a-projets-innovants-d-habitat-sur-grenoble> (avril 2009)

¹⁰⁰ Service de Prospective Urbaine de Grenoble, interviewé le 23 mars 2009

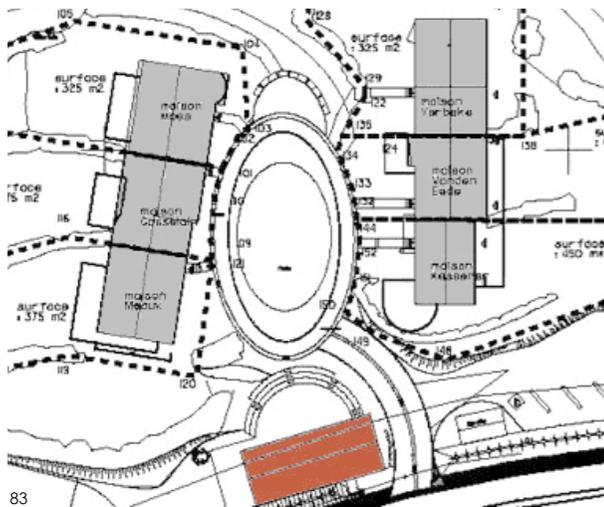
4 - COMPARAISON BELGIQUE/FRANCE

SELON DES ANALYSES PERSONNELLES

Globalement, l'habitat groupé se fonde sur le même principe, en France comme en Belgique. Néanmoins, quelques différences minimales apparaissent après quelques recherches, interviews, lectures, visites, etc. Celles-ci restent toutefois assez personnelles, subjectives mais peut-être vérifiables.

A. ARCHITECTURE

Il apparaît, globalement, que les habitats groupés analysés en Belgique soient pensés en tant que maisons accolées, avec la maison commune à part, des jardins privés et des communs. En France, des habitats rencontrés, il ressort plus souvent le schéma de logements imbriqués, de type bâtiment collectif, contenant en son sein une salle commune, bordé d'un seul grand jardin commun.



83



84

B. JURIDIQUE

En France, un certain intérêt semble être porté pour le principe de coopérative d'habitants, correspondant mieux à la forme architecturale plus « collective ». Ceci est peut-être influencé par la Suisse, où le système est en pleine expansion.

En Belgique, l'architecture recherchée paraît plus induire un système juridique sous forme de copropriété.

C. SOCIAL

Le public cible pour ce mode d'habitat en France semble se situer sous un certain seuil social, alors qu'en Belgique, les projets paraissent globalement plus bourgeois, avec des moyens financiers plus importants qu'en France. De nouveau, les formes architecturales récurrentes en témoignent.

D. MOTIVATIONS

Malgré la variété possible des habitats groupés en France comme en Belgique, deux grandes catégories semblent se distinguer et se caractériser plus dans un pays que dans l'autre¹⁰¹.

- Les **GROUPES À PROJETS**, plutôt le cas pour les projets rencontrés en France. Pour ces groupes, cette nouvelle forme d'habitat constitue une occasion privilégiée pour la réalisation de certains objectifs, de certains idéaux. Le groupe se forme ici selon une option idéologique précise et commune, qui leur sert de base de référence pour se « choisir ». Ce type d'habitat groupé est très ouvert vers l'extérieur et est alors connu pour son projet.

101 BERNFELD D. et MABARDI J.F., *L'Habitat Groupé Autogéré au Bénélux et en Europe*, Habitat et Participation, 1984, p.42

- Les **GROUPES À VOISINAGE SÉLECTIF**, plutôt le cas pour les projets rencontrés en Belgique. Pour ceux-ci, vivre ensemble constitue en soi l'objectif principal. Ils ont un projet plus global, moins défini, axé sur un modèle de vie où l'habitat se constitue en une sorte d'école de prise de responsabilités. L'objectif essentiel réside ici dans la conception commune d'un habitat, la cohabitation et le partage plus ou moins important d'espaces et d'activités.

E. ECONOMIE

Pour l'ensemble des habitats groupés rencontrés, le facteur économique est présent sans pour autant être forcément le premier intérêt dans l'élaboration d'un tel projet. Car en effet, comme expliqué préalablement, l'habitat groupé permet de réaliser une série d'économies d'échelles sur la construction/rénovation, mais également dans la gestion du quotidien (buanderie collective, techniques communes, etc.)

F. ECOLOGIE

Les motivations d'ordre écologiques gagnent en importance pour l'ensemble des habitats groupés que ce soit en France ou en Belgique. Ce type d'habitat devient une opportunité de réduire son empreinte écologique par :

- un mode de vie écologique, qui respecte la qualité de vie des personnes, où l'on consomme de manière raisonnée et qui limite globalement le gaspillage d'énergie et de matériaux.
- une construction à haute performance énergétique, avec des matériaux sains, choisis à partir de ressources locales, mis en oeuvre avec des partenaires éthiques, et qui met en commun des infrastructures comme une chaudière à cogénération, un lagunage, des panneaux solaires, etc.
- un terrain choisi qui permet une utilisation optimale de l'espace disponible pour ne pas poursuivre l'étalement urbain, qui permet de garder un environnement naturel avec une place pour la biodiversité et qui a une situation permettant les déplacements « doux ».

5 - AUTRES DÉMARCHES : « UN PROJET FAÇONNABLE SELON SON DÉSIIR »

Pour terminer, il convient d'approfondir le terme abordé plus haut d'habitat groupé « *façonnable selon son désir* ».

Comme expliqué préalablement, toute une catégorie de personnes ne veulent ni du marché privé de l'immobilier, trop onéreux, ni de l'offre publique de logement, trop rigide. Pourtant ils veulent vivre comme ils ont décidé, de manière à pouvoir habiter dans un logement façonné à leur image, qu'ils auraient en plus, pourquoi pas, bâtis en auto-construction.

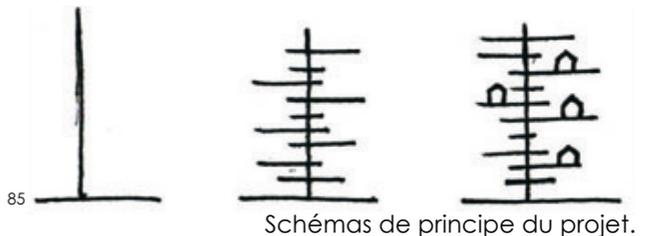
La maison unifamiliale répondrait presque à ces contraintes, hormis le prix très élevé du marché actuel, ainsi que l'étalement urbain à éviter.

L'habitat groupé vient donc à point pour cette catégorie de personnes.

Mais aussi...

A. « A CHAQUE ÉTAGE SA PARCELLE »

Le projet de fin d'année d'une étudiante en architecture, intitulé « *A chaque étage sa parcelle* »¹⁰², mérite ici l'attention. En effet, le principe imaginé, est de proposer un immeuble de logements qui ne serait pas « *en voie d'achèvement* ».



Le bâtiment serait constitué à la base d'un socle en béton, d'un noyau porteur regroupant les

¹⁰² LEYLAVERGNE E., *A chaque étage sa parcelle*, Projet d'architecture licence 3, 2008

entrées et circulations, et de plateaux tous les 6m de haut qui représenteraient les « terrains ». Une grille au sol d'implantation serait établie sur ces plateaux afin d'organiser les logements plus facilement. Les parois intérieures et extérieures ne seraient pas posées pour permettre aux acheteurs de définir eux-mêmes les lieux en plaçant ces parois selon leur gré lors de leur installation.

Les gens (particulier individuel, groupé, promoteur, etc.) achèteraient donc une « parcelle » sur les grilles et l'aménageraient comme ils l'entendent.

Un règlement d'urbanisme à l'échelle du bâtiment pourrait être mis en place pour « garantir » une qualité des relations entre habitants, gérer les pleins et les vides, créer des espaces de convivialité, etc.

En ce qui concerne les parois intérieures, ce n'est néanmoins pas le même principe que la maison Schröder de Rietveld à Utrecht (Pays Bas), où toutes les parois intérieures sont amovibles selon l'envie de l'habitant. Dans le cas du projet « *A chaque étage sa parcelle* », il y a un aspect plus définitif au choix de disposition des parois, mais qui pourraient être « facilement » démontables en cas de vente et de réaménagement par de nouveaux propriétaires.

Le principe est de construire son habitat selon ses désirs, comme ce serait le cas pour un habitat individuel unifamilial, mais avec une considération d'économie et de réduction de l'étalement urbain grâce au fait de superposer les parcelles.

Bien sur de multiples problèmes subsistent, mais la réduction de l'étalement urbain, le façonnage de son logement selon ses envies, les possibilités d'espaces communs, font que le rapprochement entre ce projet et les habitats groupés est limpide.

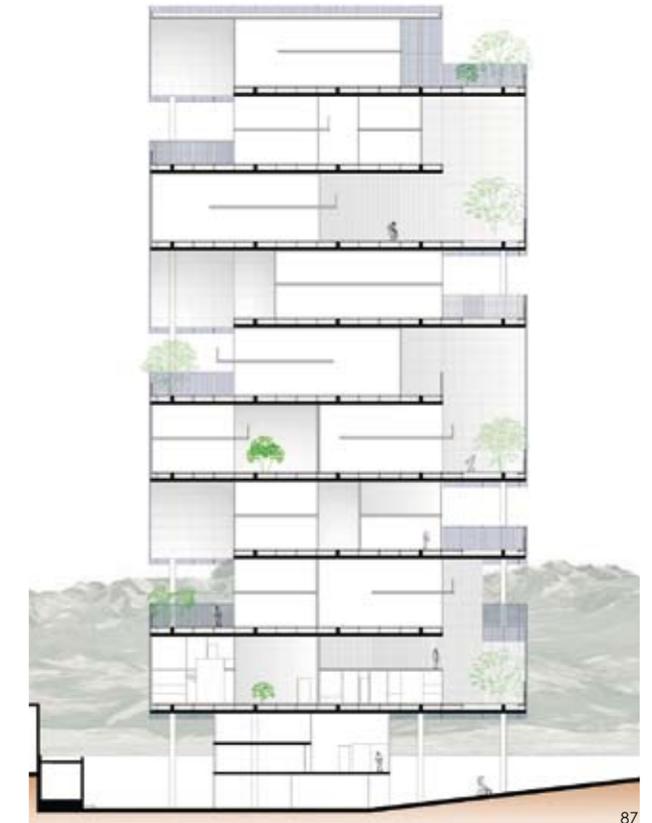
Une référence à la même démarche que celle-ci, sont des logements à Berlin de **FREI OTTO**, construits dans la même idée d'offrir des « parcelles » vierges superposées, aux clients.

De plus, le bureau de **LACATON ET VASSAL** ne reprend pas le même principe mais s'en inspire avec leur projet d'appartements à Poitiers.

Le concept est de faire du logement collectif qui serait un « immeuble villas ». Il offre un grand espace de logement en duplex, et un « jardin » privé et spacieux, grâce à un jardin d'hiver, pour reproduire la maison, mais en immeuble. Le principe de conception par les habitants eux-mêmes est néanmoins moins présent dans ce cas-ci.



86
ÉLÉVATION « A chaque étage sa parcelle »



87
COUPE « A chaque étage sa parcelle »



88
Logements de FREI OTTO, Berlin



89
Projet de logements de LACATON & VASSAL, Poitiers

B. LA « VENTE BRUTE »¹⁰³

Le concept est une alternative à la promotion classique de logements et consiste en une vente d'un immeuble dans l'état où il se trouve, avec les travaux de rénovations effectués partiellement mais inachevés. L'acquéreur achète dès lors un produit au stade du gros œuvre fermé, et s'occupe lui-même des aménagements intérieurs à son rythme et avec une limite budgétaire qu'il s'est fixé.

Le vendeur s'occupe dans ce cas des aspects administratifs, des travaux aux communs (toiture, hall d'entrée, cage d'escalier, ascenseur, compteurs, etc.) et pour chacune des unités de logement, de la distribution des énergies (eau, gaz, électricité, etc.), de l'évacuation des eaux, du gainage d'extraction des sanitaires et du chauffage.

Projet DE TRÉFILERIE à Laeken, Bruxelles, par l'Atelier d'Architecture A+A+A+A¹⁰⁴.

Ce projet a vu le jour en 2007, à l'initiative de la Délégation au développement de la Ville de Bruxelles. Une coopérative d'une cinquantaine d'acheteurs a investi un ancien bâtiment industriel à Laeken, en Belgique, pour y développer un projet de logements économiques et d'activités productives. Le bureau d'architecture a défini les différentes entités privatives (logements et surfaces d'activités économiques), aménagé des circulations et réalisé les travaux aux communs comme l'enveloppe et menuiseries extérieures, arrivées et évacuations d'énergie, murs séparatifs des entités, etc.

Dans ce cas, malgré l'achat d'un bâtiment en rénovation, l'acheteur peut considérer que tout ce qu'il achète est neuf : le produit est garanti au niveau des frais structurels. Et « lorsque les futurs propriétaires poussent la porte d'une des entités, ils tombent sur un grand espace vide qu'ils doivent aménager, et cela sans avoir besoin de permis puisque les travaux intérieurs ne sont pas structurels. »¹⁰⁵ Dès lors l'avantage est que les futurs propriétaires réalisent l'aménagement en fonction de leurs moyens et de leurs desiderata.

¹⁰³ LA LIBRE IMMO, supplément de « La Libre Belgique », *Des maisons à finir soi-même*, n° 13, avril 2009, p. 2-3

¹⁰⁴ Site internet : <http://www.aaaarchitectures.be/> (avril 2009)

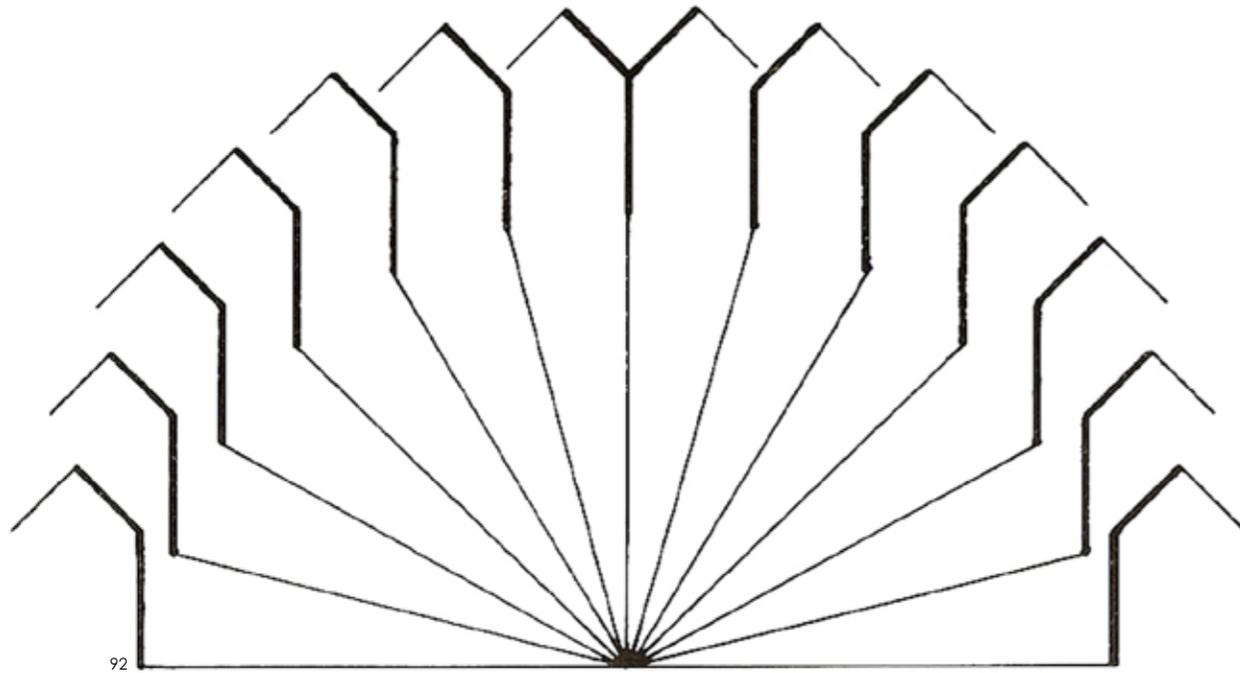
¹⁰⁵ LA LIBRE IMMO, supplément de « La Libre Belgique », *Des maisons à finir soi-même*, n° 13, avril 2009, p. 2



Le cas présenté ci-dessus est un projet de réhabilitation, or le même principe, mais en construction neuve, s'est aussi développé ces derniers temps dans l'optique d'économie de moyens. Ce type de construction a été appelé « maison starter »¹⁰⁶ et offre une maison non achevée, mais avec toutes les techniques, aux acheteurs.

De nouveau, le rapprochement avec les habitats groupés est facile à faire : la réduction de l'étalement urbain dans le cas notamment de la rénovation, la possibilité de façonner de son logement selon ses envies, les possibilités d'espaces communs, et l'économie de moyens.

¹⁰⁶ LA LIBRE IMMO, supplément de « La Libre Belgique », *Des maisons à finir soi-même*, n° 13, avril 2009, p. 3



VII. CONCLUSION

Ce mémoire a tenté d'éclaircir la démarche et le concept de l'HABITAT GROUPE par des LIMITES pré-établies autour de ce type d'habitat : l'espace privé/commun, les règles et lois, la profession d'architecte dans ce contexte et la diffusion du concept. Ce travail a voulu par là, prouver la viabilité des habitats groupés, avec et grâce à ses limites.

Différentes interviews en France comme en Belgique m'ont permis d'appréhender plus précisément la démarche de ce type de vie et d'établir des caractéristiques globales potentiellement intéressantes à approfondir.

De manière générale, les limites à ce mode d'« habiter » sont variées, mais surtout, elles sont établies en connaissance de cause : pour un meilleur habitat commun et pour un meilleur projet de vie convivial.

Dans ce mémoire, après un bref historique sur le concept d'habitat groupé, le premier chapitre explique que la gestion de la vie en groupe est facilitée par l'établissement de limites entre les zones privées et les zones communes. Le principe évident de l'habitat groupé est de vivre ensemble, mais chacun chez soi. C'est à dire, en respectant la vie privée de chacun, tout en ayant le désir de vivre des choses en groupe, de projeter ensemble.

Le deuxième chapitre démontre que ces règles, devant la loi ou entre soi, ne sont pas une preuve de limite de confiance en l'autre mais sont plutôt une aide au bon déroulement et à l'harmonie de la vie en groupe. En effet, implicites ou explicites, elles expriment la raison d'être, le symbole de la cohésion du groupe, ses valeurs, ses idéaux. C'est grâce à elles que le groupe peut avancer en harmonie dans la même direction. De plus devant la loi, elles marquent la base solide à laquelle le groupe peut se fier.

La nécessité qui ressort de cette analyse est toutefois la flexibilité nécessaire de ces règles tant du point de vue des demandes du groupe que de ses attentes. Il ne faut pas cloisonner le projet,

il faut pouvoir laisser place aux imprévus afin de mieux pouvoir les gérer tous ensemble.

Les principes irrévocables et essentiels que l'on retire de ces deux premiers sujets abordés, sont la nécessité de la discussion, du dialogue, de la communication entre les personnes. Une grande maturité relationnelle et un certain sens des réalités pour la gestion du quotidien sur le long terme sont souhaitables. Dans l'optique de vivre ensemble, les problèmes, frustrations, dépits, ne peuvent être enfouis, au risque de ne pas saisir le but de cette vie en groupe, ni de la vivre pleinement.

Dans le troisième chapitre, l'on retiendra que le projet de créer un habitat groupé nécessite un architecte accomplissant un travail aux multiples facettes : celui de médiateur autant que de créateur et de technicien. Il est également essentiel que l'architecte saisisse le projet de vie en commun du groupe, tout en ayant un respect prononcé pour l'individu et pour son intimité, comme exprimé dans le premier chapitre.

Enfin, le quatrième chapitre constate qu'en France et ailleurs, ce principe d'habitat fait actuellement face à un renouveau, favorisé par un contexte économique compliqué, un manque de repères ainsi qu'une conscientisation écologique forte.

D'un certain point de vue, le concept d'habitat groupé reste vague, assez exceptionnel et compliqué. Certaines difficultés à mettre ce mode d'habitat en place sont effectivement récurrentes, mais tendent néanmoins à changer. Des associations se créent, des groupes se forment, les politiques commencent à s'y intéresser et des appels à projets sont lancés. Des plus, il paraît évident que l'habitat groupé en France, est soutenu et encouragé dans une perspective d'« écologie sociale », et qu'il a dès lors un grand avenir devant lui.

Par là, ce travail a voulu montrer la viabilité des habitats groupés malgré - et grâce - à ses limites.

Néanmoins, les conclusions amènent à d'autres questions par rapport à ce type d'habitat et son développement à l'avenir.

De manière particulière, comment est prévue la fin d'un habitat groupé ? Y a-t-il seulement une fin ? Comment faut-il assurer une suite après la première génération d'habitants ? La réponse serait-elle dans la « multi générationnalité », dans une architecture pensée évolutive et donc requalifiable à l'avenir en terme de fonctionnalité ?

D'une manière plus globale, l'analyse de ce type d'habitat permet une réinterprétation des principes de vivre ensemble, du respect de la vie privée, de l'implication de l'architecte et des habitants dans une vie de quartier. En effet, pourquoi ne pas utiliser toutes les expériences citées, comme stratégie d'idées pour les futurs aménagements urbains, pour les réaffectations, pour l'habitat collectif et particulier ?

Dans cet ordre d'idée, comment éviter que la maison individuelle devienne moins attractive quand celle-ci n'est pas insérée dans un groupement solidaire, interculturel et générationnel, comme celui de l'habitat groupé ?

Mais dès lors, comment encourager et développer ce mode d'habitat groupé sans aboutir pour autant à une ghettoïsation ?

Au fil du mémoire, j'ai pu constater toute la réflexion, l'investissement des personnes concernées, le bien qu'apporte ce mode d'habitat dans les familles, et particulièrement chez les enfants, chez les personnes seules et chez les personnes âgées etc. Vivre dans un habitat groupé constitue aussi une véritable école de vie car il s'instaure un espace où chacun peut se sentir actif, utile et relié aux autres.

J'ai pu aussi remarquer que le « monde » de l'habitat groupé est large et ouvert, prêt à s'investir, à se faire connaître, et assurément prêt à m'aider en me donnant de nombreuses explications.

De plus c'est un monde en plein mouvement. L'intérêt pour ce type d'habitat est grandissant, en France comme en Belgique.

L'habitat groupé est un domaine très vaste lorsque l'on s'y intéresse de près. Pour établir un champ de réflexion qui était bien sûr, primordial, il a fallu, dès le départ de mon travail, déterminer soigneusement les limites de mes recherches. Ceci a constitué pour ma part, une des étapes les plus difficiles de mon travail.

De plus, la France et la Belgique sont des pays qui ont chacun leur spécificité. Mon attachement à la Belgique a orienté ce mémoire vers un point de vue probablement plus « belge » que « français ». J'ai ainsi éprouvé une certaine difficulté à comparer la Belgique et la France, car en effet, le domaine de l'habitat groupé est si vaste, dans un pays comme dans l'autre, que les généralités restent délicates.

En conclusion, espérons que l'émancipation de ce type d'habitat continue, malgré les difficultés actuelles. Car face à une telle complexité, l'apport de tous est nécessaire. L'art de l'architecte, l'ouverture des décideurs, des financiers des opérations et, plus que tout autre chose, la ténacité de tous ceux qui s'engagent dans cette démarche, sont indispensables.

VIII. BIBLIOGRAPHIE

O U V R A G E S :

- **BERNFELD D. et MABARDI J.F.**, *L'Habitat Groupé Autogéré au Bénélux et en Europe*, Habitat et Participation, 1984
- **BONNIN P.**, *Habitats Autogérés*, Editions Alternatives Syros, 1983
- **de BOTTON A.**, *L'architecture du bonheur*, Mercure de France, 2007
- **BOURG D. et RAYSSAC G.L.**, *Le développement durable maintenant ou jamais*, Gallimard, 2006
- **BRUNEL S.**, *A qui profite le développement durable?*, Larousse, 2008
- **CHADOIN O.**, *Etre architecte : les Vertus de l'Indétermination*, Pulim
- **CHARLOT V. et GUFFENS C.**, *Où mieux vivre, le choix de l'habitat groupé*, Ed. Namuroise, 2006
- **ILLICH I.**, *La convivialité*, Editions du Seuil, 1973
- **LA GRANGE C.**, *Habitat Groupé*, Terre Vivante, 2008
- **PICKERING W.**, *Emile Durkheim: critical assessments of leading sociologists*, British Centre for Durkheimian Studies, Taylor & Francis, 2001
- **REEVES H.**, *Mal de Terre*, Editions du Sieul, 1994
- **SPECTOR T.**, *The Ethical Architect*, Princeton Architectural Press, 2001
- **de TERSSAC G.**, *La théorie de la régulation sociale de Jean-Daniel Reynaud*, La découverte, 2003
- **de VIGAN J.**, *Le Dicobat, Dictionnaire général du bâtiment*, Ed. Arcatures, 2005
- Auteur inconnu, *L'habitat groupé, une alternative*, Ed. Association pour l'aménagement national, 1984

R E V U E S :

- **ARCHITECTURE A VIVRE**, *Construire à plusieurs*, n°45, novembre/décembre 2008, p.84-95
- **A+** Revue belge d'architecture, n°214, octobre/novembre 2008
- **DMS MAGAZINE**, *Alternatief wonen*, 8 novembre 2008, p.34-41
- **L'ECOH du MHGA**, *30 ans de réalisations*, Eco Habitat Groupé, 2009
- **LA MAISON ECOLOGIQUE**, *Un point sur l'habitat groupé*, n°41, octobre/novembre 2007, p.44-47

- **LA MAISON ECOLOGIQUE**, *Le pari d'une rénovation de taille*, n°44, avril/mai 2008, p.18-21
- **LA MAISON ECOLOGIQUE**, *Trois maisons en une*, n°45, juin/juillet 2008, p.44-47
- **LA MAISON ECOLOGIQUE**, *Ecologie urbaine appliquée*, n°46, août/septembre 2008, p.10-11
- **LA MAISON ECOLOGIQUE**, *La Baraque : Belge et rebelle*, n°46, août/septembre 2008, p.18-21
- **LA MAISON ECOLOGIQUE**, *Jardin d'immeuble*, n°47, octobre/novembre 2008, p.44-45
- **SCIENCE ET VIE**, *La maison du XXIe siècle*, n°241, Edition spéciale décembre 2007
- **LA LIBRE IMMO**, supplément de « La Libre Belgique », *Des maisons à finir soi-même*, n° 13, avril 2009

TRAVAUX :

- **ANDRIEU B.**, *Introduction à la sociologie*, notes de cours, école x, 2006/2007
- **GARIN E.**, *Habiter autrement*, Mémoire 4ème année ensag, 2007/2008
- **GIAUX C.**, *L'habitat groupé fait pour durer ?*, TFE, EOS Bruxelles, 2005/2006
- **GODDING Y.**, *Le Hameau, approche des relations humaines, au sein de l'habitat groupé volontaire*, TFE, Institut Supérieur d'Architecture de l'Etat - La Cambre, 1982/1983
- **HABITAT ET PARTICIPATION**, *Guide pratique Habitat groupé*, Habitat et Participation, octobre 2007
- **HERMESSE S. et CONESA F.**, *Spatio-relationnel, Perception et Environnement Construit*, ISA St-Luc, Bruxelles, 2008
- **MAZAN M.**, *Habitat groupé et nouvelles façons d'habiter*, Intervention sur colloque master, Atelier 21, 2008
- **MERMET-BOUVIER J.**, *Habiter le patrimoine industriel*, Mémoire 4ème année ensag, 2006/2007
- **PANISSET T.**, *Les faces cachées du développement durable*, Mémoire 4ème année ensag, 2005/2006
- **PUCA**, *Appel d'offres de recherche*, Le projet négocié, avril 2008
- **LEYLAVERGNE E.**, *A chaque étage sa parcelle*, Projet d'architecture licence 3, 2008
- **VELLUT B.**, *Document Journée Habitat et Participation*, septembre 2006

INTERVIEWS, DISCUSSIONS ET RÉUNIONS :

- **BRAIVE T.**, Architecte, Membre de l'association des HABiles, Grenoble, 02 février 2009
- Réunion débat MNEI, Association Les HabILES, Grenoble, 02 février 2009
- **HERMESSE S. et C.**, Habitat groupé La Placette, Wezembeek Oppem, 08 février 2009
- **DERU P.**, Architecte, aadd Architecture, 09 février 2009
- **VERSTRAETEN M.**, Habitat groupé Communauté de la Grande Maison, Braine l'Alleud, 09 février 2009
- **MAES J.**, Habitat Groupé Bois del Terre, Limelette, 09 février 2009
- **SAUVAGE H.**, Architecte, Architecture et Nature, 10 février 2009
- **DELAUNOY B.**, Habitat Groupé Maître Quentin, Sart-Risbart, 11 février 2009
- **GOLAY F.**, Architecte, Président de la Maison de l'Architecture, Grenoble, 16 mars 2009
- **FOUREY C.**, Architecte à la retraite, Grenoble, 20 mars 2009
- **RICHARD M.**, Service Foncier, Grenoble, 23 mars 2009
- Service Prospective Urbaine, Grenoble, 23 mars 2009
- **Maitre GREGOIRE**, Notaire, Bourg de Péage, 23 mars 2009
- **Maitre RICHARD**, Notaire, Valence, 23 mars 2009
- **Maitre KUMPS**, Notaire, Bruxelles, 23 mars 2009
- **Maitre VANBENEDEN**, Notaire, Bruxelles, 23 mars 2009
- **Maitre JAMAR**, Notaire, Chaumont Gistoux, 23 mars 2009

SITES INTERNET :

- www.habitat-participation.be
(site de l'association belge Habitat et participation)
- www.habitat-groupe.be
(site des habitat groupé en Belgique)
- www.habitatgroupe.org
(réseau d'habitat groupé en France)
- www.habiter-autrement.org
(Portail des habitats et modes de vie alternatifs)
- www.boisdelterre.be

- (site de l'habitat groupé Bois del Terre)
- www.habicoop.fr
(site de l'association Habicoop)
- www.atelierblanc.asso.fr
(site de l'association de l'Atelier Blanc)
- www.alpesolidaires.org/logement (janvier 2009)
(site de l'association des HABiles)
- www.architectes-aadd.be/index.asp?page=Pierre_Deru&lang=fr
(site de l'atelier d'architecture aadd de Pierre Deru)
- www.etopia.be/article.php3?id_article=476
(info habitat collectif/groupé/communautaire)
- www.architectureetnature.net/index1.html
(site de l'architecte Hubert Sauvage)
- www.architecturethierrylamy.be/habitatgroupe.html
(site de l'architecte Thierry Lamy)
- <http://boisdelterre.blogspot.com/>
(Bois del Terre)
- www.habiter-autrement.org/01_tendances/colloque_11n/11_coll.htm
(projet Hepsylone)
- www.tbx.be/fr/ArchiveArticle/9225/app.rvb
(la tribune de Bruxelles, article La Placette)
- www.poudriere.blogspot.com/2007/03/invitation-aux-25-ans-de-pruwelz.html
(images de La Poudrière)
- <http://users.swing.be/ecotopie/habigrou.html>
(la Placette)
- www.amillo.ch/
(coopérative mill'o Plan de ouates)
- http://fr.ekopedia.org/Coopérative_d'habitation
(coopératives d'habitations)
- <http://www.ica.coop/fr/>
(Alliance Coopérative Intenationale)
- <http://www.tbx.be/fr/Dossier/143/app.rvb>

- (tribune de bruxelles)
- <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/pages/Log/Dossier%20pedagogique/contenu/baraque/index.htm>
(quartier de la baraque, louvain la neuve)
- <http://www.youtube.com/watch?v=UxssOegO1tA&feature=related>
(ferme de Vévy Weron)
- <http://www.aaaarchitectures.be/>
(atelier d'architecture A+A+A+A)
- <http://www.rama.1901.org/ev/concept.html>
(écovillages)
- <http://ecohabitatgroupe.pagespro-orange.fr/>
(M.H.G.A)

IX. SOURCE
DES ILLUSTRATIONS

Page de garde - <http://boisdelterre.blogspot.com/>

1 - GIAUX C., L'habitat groupé fait pour durer ?, TFE, EOS Bruxelles, 2005/2006

2 - www.alpesolidaires.org/logement

3 - www.amillo.ch/

4 - LA GRANGE C., Habitat Groupé, Terre Vivante, 2008

5 - www.poudriere.blogspot.com/2007/03/invitation-aux-25-ans-de-pruwelz.html

6 - DMS MAGAZINE, Alternatif wonen, 8 novembre 2008, p.34-41

7 - www.habitat-groupe.be

8 - 9 - www.poudriere.blogspot.com/2007/03/invitation-aux-25-ans-de-pruwelz.html

10 - 11 - LA GRANGE C., Habitat Groupé, Terre Vivante, 2008

12 - 13 - 14 - photographies personnelles

15 - Google Earth

16 - 17 - photographies personnelles

18 - <http://www.tbx.be/fr/Dossier/143/app.rvb>

19 - Google Earth

20 - HERMESSE S. et CONESA F., Spatio-relationnel, Perception et Environnement Construit, ISA St-Luc, Bruxelles, 2008

21 - www.architecturethierryamy.be/habitatgroupe.html

22 - 23 - HERMESSE S. et CONESA F., Spatio-relationnel, Perception et Environnement Construit, ISA St-Luc, Bruxelles, 2008

24 - LA GRANGE C., Habitat Groupé, Terre Vivante, 2008

25 - 26 - HABITAT ET PARTICIPATION, Guide pratique Habitat groupé, Habitat et Participation, octobre 2007, fiche archi04

27 - 28 - LA GRANGE C., Habitat Groupé, Terre Vivante, 2008

29 - <http://www.inti.be/ecotopie/habigrou.html>

- 30 - LA GRANGE C., Habitat Groupé, Terre Vivante, 2008
- 31 - www.architecturethierryamy.be/habitatgroupe.html
- 32 - 33 - 34 - 35 - LA GRANGE C., Habitat Groupé, Terre Vivante, 2008
- 36 - 37 - HABITAT ET PARTICIPATION, Guide pratique Habitat groupé, Habitat et Participation, octobre 2007, fiche archi04
- 38 - HABITAT ET PARTICIPATION, Guide pratique Habitat groupé, Habitat et Participation, octobre 2007, fiche archi04
- 39 - LA GRANGE C., Habitat Groupé, Terre Vivante, 2008
- 40 - HERMESSE S. et CONESA F., Spatio-relationnel, Perception et Environnement Construit, ISA St-Luc, Bruxelles, 2008
- 41 - www.architecturethierryamy.be/habitatgroupe.html
- 42 - LA GRANGE C., Habitat Groupé, Terre Vivante, 2008
- 43 - 44 - 45 - L'ECOH du MHGA, 30 ans de réalisations, Eco Habitat Groupé, 2009
- 46 : LA GRANGE C., Habitat Groupé, Terre Vivante, 2008
- 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/pages/Log/Dossier%20pedagogique/contenu/baraque/index.htm>
- 54 - LA GRANGE C., Habitat Groupé, Terre Vivante, 2008
- 55 - www.habitat-participation.be
- 56 - LA GRANGE C., Habitat Groupé, Terre Vivante, 2008
- 57 - 58 - photographies de Jean-Luc Moulin
- 59 - <http://www.bureaucoupez.be/galerie/87-galerieconstruction>
- 60 - 61 - 62 - 63 - LA GRANGE C., Habitat Groupé, Terre Vivante, 2008
- 64 - DMS MAGAZINE, Alternatief wonen, 8 novembre 2008, p.34-41
- 65 - <http://www.architectureetnature.net/index1.html>
- 66 - <http://www.bureaucoupez.be/galerie/87-galerieconstruction>

- 67 - <http://www.habicoop.fr/>
- 68 - LA GRANGE C., Habitat Groupé, Terre Vivante, 2008
- 69 - 70 - www.architecturethierryamy.be/habitatgroupe.html
- 71 - <http://www.vevyweron.be/>
- 72 - 73 - LA GRANGE C., Habitat Groupé, Terre Vivante, 2008
- 74 - 75 - 76 - 77 - <http://boisdelterre.blogspot.com/>
- 78 - DMS MAGAZINE, Alternatief wonen, 8 novembre 2008, p.34-41
- 79 - HABITAT ET PARTICIPATION, Guide pratique Habitat groupé, Habitat et Participation, octobre 2007, fiche urb02
- 80 - <http://gouverlibre.wordpress.com/>
- 81 - MAZAN M., Habitat groupé et nouvelles façons d'habiter, Intervention sur colloque master, Atelier 21, 2008
- 82 - <http://www.rama.1901.org/ev/concept.html>
- 83 - <http://boisdelterre.blogspot.com/>
- 84 - L'ECOH du MHGA, 30 ans de réalisations, Eco Habitat Groupé, 2009
- 85 - 86 - 87 - LEYLAVERGNE E., A chaque étage sa parcelle, Projet d'architecture licence 3, 2008
- 88 - <http://www.panoramio.com/photo/187643>
- 89 - <http://www.lacatonvassal.com/>
- 90 - 91 - <http://www.aaaarchitectures.be/>
- 92 - BERNFELD D. et MABARDI J.F., L'Habitat Groupé Autogéré au Bénélux et en Europe, Habitat et Participation, 1984

L'HABITAT GROUPÉ PAR SES LIMITES

MÉMOIRE MASTER 1
ARCHITECTURE & CULTURES CONSTRUCTIVES
ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE
D'ARCHITECTURE DE GRENOBLE
MAI 2009

CAMILLE EEMAN