

# Voyage en terre méconnue, 40 années d'habitat groupé



Siège Social ECO HABITAT GROUPE  
8 bis rue du Buisson Saint Louis,  
75010 Paris  
Adresse pour le courrier :  
Secrétariat Général  
ECO HABITAT GROUPE  
Cécile & Jean-Michel Vialon  
La Vierge, 30 rue Jean Mermoz,  
38090 Villefontaine,  
Tél : 04 74 95 56 98.  
Mail : secretariat@ecohabitatgroupe.fr  
Site : www.ecohabitatgroupe.fr

## Voyage en terre méconnue 40 années d'habitats groupés

Recueil d'expériences  
en support aux initiatives habitantes  
et institutionnelles actuelles

Étude réalisée par Michel Broutin pour et avec  
le conseil d'administration de l'association Éco habitat Groupé ;  
avec la collaboration d'Anne d'Orazio (ENSA Paris-La Villette, UMR LAVUE),  
le concours de Claire Carriou (Université Paris Ouest Nanterre, UMR LAVUE)  
et d'Anne Labit (Université d'Orléans EA CEDETE).

Novembre 2014



AG2R LA MONDIALE

### VI. CONCLUSION

Les habitats groupés construits dans les années 1970-1980 répondaient au désir de « changer la vie », en commençant par les rapports humains les plus directement perceptibles : les relations hommes-femmes-enfants dans leur environnement le plus immédiat : l'habitat.

S'unir autour de valeurs communes, trouver un lieu pour monter un projet, tenir compte des contraintes juridiques et financières, faire des choix (parfois douloureux comme réduire ses objectifs ou devoir abandonner)... un parcours toujours difficile mais réussi pour les groupes ici rencontrés.

Dans le contexte de l'époque, ces habitats ont été réalisés en localif pour ceux qui ont trouvé un bailleur social prêt à s'engager, ou sous diverses formes d'accession à la propriété. Avec toujours la volonté de trouver des habitants adhérant à un projet partagé.

Le parcours s'est prolongé au fil des décennies : ces groupes restés dans la société ont dû s'adapter aux évolutions des envies, des besoins, des capacités de chacun des membres de leur petite collectivité constituée de personnalités singulières à prendre en compte collectivement. Tous ont pleinement profité de leurs locaux communs et espaces partagés pour initier de nombreuses activités, le plus souvent ouvertes au voisinage, contribuant ainsi au développement des relations sociales et à l'animation de la vie locale.

Confrontés aujourd'hui au vieillissement des habitants et de leur habitat, ils y font face en réalisant des aménagements et par l'entraide et le soutien face à la maladie et au décès. Certains rêvent même d'habitats participatifs et solidaires adaptés au vieillissement dont les projets restent à élaborer.

Depuis une dizaine d'années, après un long silence, apparaît un regain d'intérêt pour l'habitat participatif. Cet éveil survient au carrefour de préoccupations actuelles : crise économique d'un côté qui sous-tend la question du logement abordable ; recherche de sens citoyen dans une société où l'individualisme atteint une acmé ; perspective d'une population vieillissante (baby-boom de l'après-guerre) à la recherche de solutions innovantes pour un mieux vivre le 4ème âge...

Sur ces sujets, l'habitat participatif contribue à apporter des solutions : encore faut-il qu'elles soient connues, entendues, puis rendues possibles.

Modifier les cadres réglementaires, élargir les capacités de financements, adapter les opérations d'urbanisme et les processus d'attribution des logements sociaux, mettre en place des outils et mécanismes d'accompagnement... tout cela reste à poursuivre.

Au-delà, ce sont bien de nouveaux changements culturels qui sont nécessaires pour favoriser la diversité et la complémentarité à toutes les échelles et permettre ainsi le développement de l'habitat participatif en s'appuyant sur les initiatives citoyennes.

<b>Nature</b>	Brochure numérique et papier
<b>Titre</b>	Voyage en terre méconnue, 40 années d'habitat groupé
<b>Auteurs</b>	Michel Broutin pour et avec le conseil d'administration de l'association Écohabitat Groupé, et le soutien d'Anne D'Orazio, Claire Carriou, Adriana Diaconu et Anne Labit, du REHAL
<b>DU</b>	2014
<b>Nombre de pages</b>	32
<b>Pays</b>	FR
<b>Editeur</b>	Association Ecohabitat Groupé autogéré
<b>Lien internet</b>	
<b>Lieu de consultation ou mode d'accès</b>	Site internet habitat-cooperactif.eu : <a href="#">Voyage en Terre méconnue</a>

## Note argumentaire de la contribution

Cette brochure, sous le nom de « *voyage en terre méconnue, 40 années d'habitat groupé* » restitue les conditions, l'origine, les objectifs mais surtout les résultats d'une enquête menée de 2012 à 2014 sur 24 opérations françaises, engagées entre 1975 et 1998 : en quelque sorte un tour de l'hexagone de l'HP... (Mentionnons que le matériau de cette enquête, 10 réunions collectives et 150 entretiens a donné lieu à l'édition d'un ouvrage intitulé « Commun village », paru deux années plus tard aux éditions Repas et présenté dans cette matériauthèque ECM 0002).

Très utiles, en fin de restitution, on trouve un tableau récapitulatif situant les opérations et les interviews menés, deux guides d'entretiens (individuel et collectif) et une synthèse de deux pages.

Ce travail de recueil d'expériences s'était fixé pour objectifs principaux de :

- Mettre en évidence les facteurs clés de réussite et de pérennité des habitats groupés au niveau humain, technique, organisationnel, partenarial ;
- Evaluer leurs conséquences vertueuses pour les habitants (avec leurs limites) et leur caractère d'utilité sociale par leur capacité à influencer les dynamiques de quartier ;
- Identifier les atouts et les leviers nécessaires pour un développement de l'habitat participatif auprès des publics modestes et fragiles ;
- Repérer les obstacles à la mixité sociale et intergénérationnelle des groupes ainsi qu'à la participation active et continue des habitants dans les programmes locatifs sociaux ;
- Communiquer le résultat de cette capitalisation d'expériences le plus largement possible auprès des groupes actuels, du grand public mais aussi auprès des élus et des collectivités territoriales, des organismes HLM et des professionnels du logement.

## Abécédaire

**1975 - 1998 - 2014 - 10 REUNIONS - 150 ENTRETIENS - 40 ANNEES - 24 OPERATIONS** - ADAPTATION - **ANGERS** - **BETTON** - CAPITALISATION D'EXPERIENCES - **CHATENAY** - **MALABRY** - COLLECTIF - COMMUN - CYCLES DE VIE - DYNAMIQUE DE QUARTIER - ENQUETE - FACTEURS CLES - GESTION DEMOCRATIQUE AUTONOME - GUIDES D'ENTRETIEN - **GUYANCOURT** - INDIVIDUEL - INTERVIEW - **JOUY-LE-MOUTIER** - **MEUDON** - MIXITE CULTURELLE - MIXITE SOCIALE - MIXITE FONCTIONNELLE - MIXITE INTERGENERATIONNELLE - **MONTREUIL** - **PALaiseAU** - **PARIS 10E** - PARTICIPATION - PROJET PARTAGE - RECUEIL D'EXPERIENCES - REINVESTIR LE VIVRE ENSEMBLE - RENNES - REUSSITE ET PERENNITE - **RHÔNE-ALPES** - **SAULX-LES-CHARTREUX** - TERRE MECONNUE - TROUVER LES CHEMINS - UTILITE SOCIALE - **VANVES** - VIEILLISSEMENT - **VILLENEUVE D'ASCQ**

### I - Introduction et méthodologie

- a Origine et objectifs
- b Méthode et contenus

### II - Construire ensemble... et pour longtemps ?

- c Constituer un groupe autour d'un projet partagé
- d Développer de nouvelles relations éducatives et sociales
- e S'adapter aux cycles de vie
- f Au fil du temps, comment réinvestir le vivre ensemble ?

### III - Apprécier les valeurs communes

- g Créer des lieux de vie qui facilitent les rencontres
- h Agir sur son quartier et son environnement
- i Établir et maintenir une gestion démocratique économe
- j Sauvegarder l'usage en confortant le patrimoine

### VI- Les mixités (culturelle, générationnelle, sociale...) s'imposent-elles ?

- k Être pragmatiques pour réussir
- l Mesurer les contraintes et limites des opérations mixtes
- m Conforter des programmes locatifs pérennes
- n Laisser le choix, trouver les chemins

### V- Recommandations et pistes de réflexion

### VI- Conclusion

### VII- Annexes :

- Tableau : Principales données sur les groupes et les entretiens
- Guide de réunion collective
- Guide d'entretien individuel

## Extraits

Recueil d'expériences en support aux initiatives habitantes et institutionnelles actuelles



*Échange d'expériences au Lavoir du Buisson Saint-Louis à Paris*



*La Petite Maison à Rennes*



*Les Naifs à Meylan*



*Échange d'expériences au Kholkoze à Saulx les Chartreux*

CONCEPTION GRAPHIQUE : PHILIPPE MOLLON-DESCHAMPS ET COORDINATION DE LA RÉDACTION : MICHEL BROUTIN

# Paroles d'habitants



# Paroles d'habitants



Il faut qu'on trouve un lieu où faire habiter une infirmière qui puisse s'occuper de tout le monde.

C'est un peu une maison de retraités où en général on s'aime bien.

On a fait un studio en plus, on pourrait l'aménager pour une infirmière à demeure si on a un problème.

La salle télé, on en a fait un labo photo et puis il a été transformé en chambre.

On est tous dans le jardin dès qu'il fait beau.

La vie commune, ça se passe dans la salle collective, et puis beaucoup sur la coursive.

Pourquoi une grande partie des habitants ont de nombreux engagements politiques et associatifs ?



Un groupe comme le nôtre, ça peut être dérangeant vis-à-vis d'une mairie, ça peut faire un peu contre-pouvoir.

On n'a pas organisé, stratégiquement, le lien au quartier.

45 € par mois chaque famille, ça paie les assurances de la maison commune, l'eau, électricité, l'entretien des tondeuses etc. Ça laisse un petit rab en général.

Depuis 25 ans, c'est un logement qui nous coûte pas très cher d'entretien (700 €/an environ).





### Une démarche de rencontre et d'échanges

Cette étude s'appuie sur le Recueil d'expériences réalisé par l'association Éco Habitat Groupé auprès de vingt-quatre réalisations d'habitat groupé réparties dans plusieurs régions françaises (Île-de-France, Rhône-Alpes, Nord-Pas-de-Calais, Bretagne, Pays de Loire) entre 1970 et 1995.

Celui-ci reposait sur une double démarche : l'organisation d'une réunion collective d'échanges entre membres du CA de l'association, chercheurs et habitants des groupes concernés et la conduite d'entretiens individuels auprès d'habitants volontaires (soixante-douze entretiens). Des réunions sont prévues en retour dans les régions pour rendre compte des résultats obtenus, échanger avec les porteurs de nouveaux projets, les partenaires et acteurs intéressés.

Pour répondre aux questionnements actuels, le ressenti collectif et individuel des habitants à l'égard de trois thématiques spécifiques a été plus particulièrement relevé : les effets du vieillissement des habitants et de leur habitat ; la conception et l'utilisation des locaux collectifs mutualisés ; les notions émergentes de mixité culturelle, générationnelle ou sociale.

### Des groupes divers et déterminés

Il ressort de ces travaux que les habitats groupés construits entre 1970 et 1995 répondaient au désir de « changer la vie », en commençant par les rapports humains les plus directement perceptibles : les relations hommes-femmes-enfants dans leur environnement le plus immédiat, leur habitat. Ils rejetaient aussi la livraison de logements standardisés, l'isolement dans des immeubles banals et impersonnels. Nombre d'entre eux y ajoutaient la volonté de s'inscrire dans la vie sociale et d'être actifs dans le quartier où ils s'implantaient.

Tous ces groupes se sont constitués à l'initiative d'un petit noyau rassemblé autour de valeurs communes, qui a réussi à trouver un terrain puis à monter une opération soit locative avec un bailleur social (quatre programmes de 9 à 17 logements), soit sous diverses formes d'accession individuelle ou collective à la propriété (vingt opérations de 3 à 13 logements).

### Des évolutions au fil du temps

Le parcours de ces fondateurs -essentiellement de jeunes adultes avec leurs premiers enfants- s'est prolongé vingt, trente, quarante ans, avec la nécessité de s'adapter aux évolutions des besoins, des envies et des capacités de chacun des membres.

Que ce soit en accession -où les départs ont été très rares- ou en locatif -où les rotations sont plus fréquentes-, les groupes se sont toujours attachés à trouver des remplaçants adhérant au projet collectif et à maintenir des règles de fonctionnement consensuelles et démocratiques.

Certains, qui disposent de logements trop grands, en louent une partie à des étudiants. Beaucoup regrettent que la forte augmentation des prix du marché immobilier empêche -sauf exceptions- les jeunes générations d'acquiescer ou de s'installer dans les quelques logements qui sont libérés.

### Une vie sociale intense

Les habitants adultes et enfants ont pleinement profité de leurs locaux communs et espaces partagés pour leur propre usage mais aussi pour initier de nombreuses activités ouvertes au voisinage, contribuant ainsi au développement des relations sociales et à l'animation de la vie locale.

L'autogestion et la participation active aux travaux d'entretien courant permettent des économies appréciables et contribuent à souder le groupe tant qu'il conserve son enthousiasme et que les efforts restent bien répartis.

---

## **Des adaptations nécessaires au vieillissement**

Mais, avec l'âge, beaucoup sont confrontés aujourd'hui aux difficultés d'accomplir eux-mêmes les tâches les plus lourdes ou de réaliser les travaux importants de rénovation ou d'adaptation de leur habitat, tant dans les logements que dans les parties collectives (accès, ascenseurs...).

Beaucoup ont envisagé un jour ou l'autre un départ, mais la plupart restent attachés à des relations de voisinage porteuses de solidarités appréciées dans des situations difficiles (maladie, handicap, décès...) et qui facilitent l'entraide de proximité.

S'appuyant sur le potentiel d'utilisation des locaux communs ou des disponibilités foncières inexploitées, quelques-uns évoquent l'aménagement ou la construction de logements plus accessibles ou la transformation de leur ensemble en habitat participatif et solidaire adapté.

---

## **Un engagement actif dans l'essor de l'habitat participatif**

Le regain d'intérêt actuel pour l'habitat participatif est ressenti par de nombreux groupes qui font l'objet de sollicitations de la part d'étudiants, chercheurs ou médias divers.

Et plus encore de personnes ou de groupes tentés de se lancer dans une aventure comparable, bien que dans un contexte culturel, économique et social différent.

Ceux qui -au travers du Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA)- avaient tenté le plus activement de faire essaimer l'habitat groupé il y a trente ans -notamment en habitat social- sont particulièrement attentifs aux volontés affichées aujourd'hui par des élus ou des collectivités de le rendre accessible à tous.

Pour autant, beaucoup se demandent si les impératifs de mixité sociale ou générationnelle des programmes proposés ne risquent pas d'en limiter le nombre et la faisabilité. En s'appuyant sur les habitants, un développement des pratiques participatives dans le secteur du logement social en permettrait de son côté une plus large diffusion.

---

## **Des mesures à développer, des partenariats à renforcer**

Modifier les cadres réglementaires (comme l'a commencé la loi Alur), adapter les opérations d'urbanisme et les processus d'attribution des logements sociaux, débloquer des capacités de financements, mettre en place des mécanismes d'accompagnement... tout cela reste à poursuivre.

Les habitants, les groupes et leurs associations s'activent à construire, avec leurs partenaires, des outils (juridiques, financiers, pratiques...) pour mieux assurer la diversité et la réussite des projets à toutes les échelles de territoire.

L'engagement des fondations dans des actions de soutien aux initiatives associatives et citoyennes contribue aux changements culturels et structurels dont elles sont porteuses, à la mobilisation des ressources humaines et matérielles de tous les acteurs pour atteindre ensemble ces objectifs partagés.



**"Coopér'actif - habiter ensemble, autrement demain"  
Projet Erasmus+ 2018-1-FR01-KA201-048236**

*"Ce projet a été financé avec le soutien de la Commission européenne.  
Cette publication (communication) n'engage que son auteur et la Commission n'est pas responsable  
de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues."*