

**Résumé de l'article « Habitat et citoyenneté »,  
publié dans la revue du Labo de l'ESS (25/01/2013).**

L'économie sociale et solidaire regorge d'innovations en matière d'habitat. Des initiatives citoyennes apparaissent comme une alternative à la hausse des prix et au mal-logement ; elles montrent aussi une volonté de repenser les modes de vie et de renforcer le lien social.

Habitat participatif, groupé, intergénérationnel autogéré et auto-promotionné Des terminologies évoquant le rassemblement citoyen, autour d'un projet commun.

Ce concept d'habitat ne date pas d'hier<sup>1</sup>, mais un nouveau phénomène se développe : il s'agit d'une nouvelle représentation du foyer, qui consiste, par exemple, à faire cohabiter seniors et jeunes sous un même toit, deux publics qui subissent la crise et la hausse des prix du logement.

Aux raisons économiques et pratiques, s'ajoute la volonté des habitants de changer de mode de vie, voire de monter un projet collectif. L'habitat groupé et solidaire s'apparente à une forme d'action communautaire, où les habitants construisent eux-mêmes leur espace social. Des initiatives se développent peu à peu en France, mais sont bien ancrées dans d'autres pays, particulièrement en Europe. Tour d'horizon :

**Allemagne : nombreuses initiatives en matière de logement.**

-Tübingen, ville pionnière de l'éco-habitat, est un modèle. Aujourd'hui, 80 à 90% des opérations immobilières naissent de valeurs communautaires. L'idée est de réaliser des « groupes de constructions » (« Baugruppen »), où les citoyens sont maîtres d'ouvrage. Avantages : réduction des coûts (économies d'échelle), et développement de la cohésion sociale dès la conception du projet.

-Fribourg possède l'un des éco-quartiers les plus réputés d'Europe, le Forum Vauban (5000 habitants). Ce quartier fonctionne selon un processus de participation citoyenne, coordonné par une association.

Le pays est précurseur dans le domaine et compte aujourd'hui plus de 6 millions d'habitats de ce type, dont 2 millions sous forme de coopératives d'habitants.

**Pays-Bas.** Face au vieillissement de la population, un mode d'habitat groupé se développe ("Woongroepen", "Central Wonen" ), les logements intergénérationnels autogérés. Plus d'une centaine de projets de ce type sont en cours, souvent montés par les collectivités locales. Le cohohabitat néerlandais a pour but de diviser les grandes communautés en « faisceaux » de 5 à 10 logements, bénéficiant de leur propre équipement. Les habitants partagent un bâtiment principal (salle de loisirs, garderie), sont solidaires, et font des fêtes ensemble. Avec 200 habitants à ce jour, Wandelmeent (près d'Amsterdam), a l'apparence d'un village, il est un des premiers Woongroepen du pays (1977).

**Suède :** les maisons communautaires (« kollektivhus »), gérées par des associations, des coopératives d'habitants ou l'Etat et les municipalités, représentent 700 000 logements (17% du parc immobilier). Stoplyckan (184 appartements en 13 bâtiments) est un modèle d'éco-habitat ayant bénéficié de soutiens publics. Ce village de 400 co-habitants permet le partage de structures (agence publique de santé, jardin, déchetterie) et de lieux (salle de jeux, buanderie, cuisine). Un moyen de pallier à l'isolement de certaines populations, comme les personnes âgées.

**Danemark.** Dans le quartier de Christiania (plein centre de Copenhague), se développent depuis 50 ans des projets de logements groupés, dont certains comptent jusqu'à 200 personnes.

**Norvège.** 15% des logements, dont 40% des logements à Oslo, sont construits en habitat collectif.

---

<sup>1</sup> Familistère d'André Godin (disciple de Charles Fourier), créé en 1858 : 330 logements avec salle de bain et eau chaude, salle de spectacle, crèche, piscine, école, magasins pour loger les familles d'une usine.

**Suisse.** Depuis le XIXe siècle, elle compte de nombreuses expériences de coopératives d'habitants elles renaissent depuis les années 2000. Les locataires sont coopérateurs et propriétaires de parts sociales de la coopérative ; ils décident ensemble des investissements nécessaires. Le pays compte environ 130 000 logements de ce type (8% du parc immobilier) sur son territoire et un peu plus de 20% en zone urbaine.

**Belgique.** L'habitat groupé autogéré y est très pratiqué. Des personnes ayant des intérêts convergents se rassemblent dans un espace commun et créent leur environnement. Elles le conçoivent dès l'origine et assurent collectivement sa gestion quotidienne.

**Angleterre,** les communautés de Cohousing font partie du développement urbain, avec la propriété individuelle de maisons ou logements et la propriété commune de certains locaux. L'architecture privilégie l'esprit communautaire mais chacun reste indépendant. Les voitures sont réunies en un même lieu, ce qui facilite les relations. Les équipements collectifs facilitent la vie quotidienne et font partie intégrante de la communauté. La gestion quotidienne est assurée par les résidents.

Ces exemples montrent le potentiel de l'habitat participatif et les innovations possibles. En France, de plus en plus de projets voient le jour, des initiatives éparses mais qui cherchent à se structurer. Pour preuve, la création de la Coordination Nationale des Associations de l'Habitat Participatif (association loi 1901 regroupant les principaux acteurs du secteur : Réseau Habitat Groupé, Habicoop...) qui organise les Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (<http://www.habitatparticipatif.net/>), dans le but de soutenir les initiatives associatives au niveau national, et d'articuler des projets communs (tel le Livre Blanc de l'habitat participatif).

La Ministre du logement, Cécile Duflot, a rappelé l'importance de l'implication des citoyens dans leur habitat. Elle a mis en place une démarche de réflexion et de concertation avec tous les acteurs, qui s'inscrit dans le travail relatif à la future loi logement et urbanisme, qui sera présentée en 2013.

Il s'agit de proposer un chapitre consacré à l'Habitat Participatif, afin d'offrir un cadre législatif, réglementaire et fiscal, adapté aux particularités des projets d'habitat participatif, pour en faciliter le développement.

La loi-cadre sur l'ESS, prévue à l'automne 2013, pourrait également contenir des précisions sur les coopératives d'habitants, qui n'ont pour l'instant pas de statut juridique.