

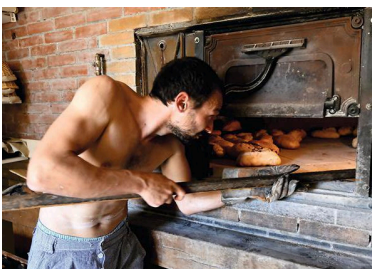


FRANCE

Tous sous le même toit !

La vie en communauté séduit à nouveau les Français, toutes générations confondues. Plongée chez les babas cool version 2017.

Atravers les vitres embuées de son fournil à pain, le regard de Thomas Lefrancq embrasse les contreforts du massif de la Chartreuse. Ses mains, d'un geste sûr, malaxent la pâte des 150 pains attendus l'après-midi même au marché du village voisin. Il y a dix ans de cela, ce néoboulangier de 37 ans, ancien ingénieur de voirie, a posé son baluchon en surplomb de Dullin, un village de 400 âmes situé aux abords du lac d'Aiguebelette (Savoie). La majestueuse demeure de maître, dont la dépendance lui sert de lieu de travail, accueille aujourd'hui, sur ses 1000 mètres carrés, outre lui-même, son épouse, Annick – orthophoniste à mi-temps –, et leurs deux garçons de 7 et 9 ans, des occupants parfaitement étrangers au bottin aristocratique. Avec eux cohabitent en effet cinq autres familles ayant décidé de « vivre autrement ».



Après deux ans de coopération en Centrafrique avec sa femme, Thomas « aspirait à une vie socialement plus riche ». Il se met à lire de nombreux livres sur l'habitat groupé et les phalanstères. Quelques visites de corps de ferme à retaper plus tard, le jeune homme découvre ce qui deviendra le Château partagé. Lui, ses amis et « amis d'amis » achètent les lieux par le biais d'une société civile immobilière (SCI) et se partagent la facture de 700000 euros. « Nous avons été nos propres architectes et maîtres d'oeuvre », explique Thomas. Leur « vie de château » est aujourd'hui régentée comme une microsociété. Si chaque famille occupe son propre appartement, la gestion des parties communes et l'organisation des activités du château procèdent de décisions prises par consentement : elles sont validées si personne ne formule d'objection.

Ces châtelains partageurs n'ont rien d'une troupe d'hurluberlus. L'habitat participatif, qui rappelle l'esprit hippie des années 1970, connaît en effet ces dernières années un regain de popularité dans toute la France, à la ville comme aux champs. Il est désormais considéré comme la « troisième voie » du logement, entre l'habitat

social public et la promotion privée, en particulier depuis le vote de la loi Alur, en 2014, qui reconnaît un cadre juridique aux coopératives d'habitants et aux sociétés d'autopromotion. « On dénombre actuellement près de 500 projets dans l'Hexagone, évalue Alain Jund, président du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif. » Dans ce type d'habitat, où l'on choisit ses voisins et les espaces de vie à mutualiser (buanderie, aire de jeu...), les habitants participent à la conception de leur logement et à la définition du contrat régissant la vie collective.

Ce quotidien fondé sur la solidarité non marchande a ses précurseurs, comme le Village vertical de Villeurbanne (Rhône) inauguré en 2013, ou la maison des Babayagas de Montreuil (Seine-Saint-Denis), qui accueille 21 dames de plus de 60 ans. Dans sa version « rat des champs », on trouve le réseau des quelque 400 Oasis, lancé par le mouvement agroécologiste des Colibris de Pierre Rabhi, auquel le Château partagé est affilié. Mais vivre en communauté est un parcours du combattant. Du découpage des mètres carrés jusqu'à l'ampleur des contraintes écologiques, tensions et fâcheries menacent à tout moment de faire exploser la cohésion du groupe, voire d'enterrer les projets les moins bien ficelés. « Deux freins principaux existent, précise Pete Kirkham, coprésident de la Fédération française des coopératives d'habitants (Habicoop) : l'accès au foncier et le temps – à la fois les délais de

réalisation et le côté chronophage de l'investissement humain. » Il n'est pas rare que de huit à dix ans de labeur et de tourments séparent la première réunion fondatrice de la pendaison de crémaillère... Au Château partagé de Dullin,



Microsociété Outre ses habitants, le Château partagé (à g.) accueille stages et séminaires d'entreprises. Thomas (ci-contre), néo-boulangier, y vit en famille (en haut) et y travaille depuis dix ans. Thierry (en haut, à dr.), ancien chasseur alpin, y est devenu maraîcher.



Initiative A Bègles (Gironde), l'habitat participatif de la Ruche a été aménagé sur un ancien squat.

Au Château partagé de Dullin, les pionniers ne vivent pas en vase clos. Outre son fournil à l'ancienne et son atelier de tournage sur bois, l'endroit héberge des séminaires d'entreprise et des stages. En cette fin de matinée, un groupe d'apprentis yogis quitte le petit déjeuner pour une marche méditative. Thierry, le maraîcher, rentre ses juments avant de rejoindre ses plants d'aubergines certifiées bio. « Avant, je militais à Stop OGM 74, en Haute-Savoie, mais militer c'est une chose, faire en est une autre, raconte ce mécanicien de formation. Vivre ici

est une aventure qui oblige aussi à s'interroger sur soi-même. Moi, je n'étais pas très branché gouvernance, mais, au contact du groupe, j'ai appris un paquet de choses sur la communication non violente. »

L'habitat collectif est même redevenu un sujet d'étude pour les chercheurs attentifs à l'air du temps. Selon Claire Carriou, urbaniste à l'université Paris X, ces nouveaux bâtisseurs constituent une « classe alternative », partageant « des valeurs communes autour de l'engagement dans le local et l'environnement, tout en ayant les capacités et les compétences pour gérer les casse-tête administratifs ». Depuis la loi Alur, « un public plus large, moins riche et moins militant a rejoint le mouvement », ajoute la chercheuse. Monique Eleb, sociologue de l'habitat, constate, elle aussi, une effervescence autour de ces modes de vie collectifs : « Entre 5 et 10 % de la population souhaitent partager des espaces (bureau, jardin, buanderie...) ».

Au-delà d'une utopie concrétisée favorisant un certain entre-soi, cette nouvelle forme de cohabitation présente un avantage économique évident : celui de proposer une réponse à un marché immobilier en tension, en particulier dans les grandes villes. De fait, les collectivités locales et certains bailleurs sociaux commencent à intervenir dans ce secteur afin de faciliter l'accession au foncier. L'objectif ? Limiter le temps de gestation et simplifier le processus depuis la constitution des équipes de futurs voisins jusqu'à l'achèvement des travaux.



Cooptées Les 11 familles qui résident à la Ruche ont été choisies après un vote à bulletin secret.

Bègles, dans la banlieue bordelaise. A portée de drop du stade Musard, dans une petite rue pavillonnaire, deux bâtiments de deux étages, l'un aux toits pentus et l'autre agrémenté d'une vaste terrasse panoramique, s'alignent de part et d'autre d'un jardin où se mêlent potager, balançoires et table de pique-nique. Ici, pas de clôture, l'accueil à la Ruche est jovial. Attablés à une terrasse abritée du soleil par une bâche colorée, Noëlle, Laure et Géraud refont l'histoire. Noëlle a connu l'endroit par un article du journal *Sud Ouest*; Laure, par l'entremise d'un prospectus glissé dans sa boîte aux lettres; Géraud, grâce au bouche-à-oreille. La Ruche, bâtie sur un ancien squat dont la mairie de Bègles a préempté le terrain en 2012, est le premier habitat participatif de la métropole bordelaise. La municipalité l'a mis en vente à 2600 euros le mètre carré, soit 30 % sous le prix du marché.

Une bonne affaire, au sein d'une métropole où l'immobilier est en surchauffe. « Pour entrer dans le projet, il fallait être coopté par le groupe, après un vote à bulletin secret », se souvient Noëlle. Il y a un an tout juste emménageaient les 11 foyers « élus ». La pièce commune de 70 mètres carrés, au rez-de-chaussée, sert pour les réunions, les anniversaires, les fêtes et comme salle de jeux. « Ce sont les enfants qui ont lancé la vie participative très naturellement, en mettant en commun leurs jouets », raconte Laure. Mais s'il est facile d'avoir des idées, encore faut-il les mettre en oeuvre. « Un jour, on

se dit : «Tiens, on va faire un potager!»... et on se demande ensuite qui va se charger de l'arroser. »

L'habitat partagé, c'est une responsabilité collective. Une ambiance aussi. A la Ruche, de retour du boulot, chacun passe inmanquablement par la « place du village », une petite table posée au bas des bâtiments. Pour Laure, le rituel peut durer de quinze minutes à une heure et demie. Il faut dire que le cabinet d'architectes sélectionné par les futurs occupants avait, entre autres missions, celle de faciliter les rencontres. Et de garantir le caractère écolo des lieux – d'où l'insolite mélange de terre et de paille utilisé pour isoler et revêtir les murs. Chacun a pu dessiner son chez-soi. « On n'a pas deux fenêtres pareilles », se réjouit Noëlle, en ouvrant grands les bras sur son vaste appartement aménagé pour accueillir son petit-fils handicapé. Prof de phy-

sique, luthier, cuisinière, loueur de minibus..., les profils sont variés et intergénérationnels. « Ici, on n'a pas de grands capitalistes, sourit Géraud, président temporaire du syndic. Mais il y a une vraie diversité, on est plus ou moins sensibles aux questions d'environnement, on a plus ou moins le goût de la vie en communauté. » Dans le quartier, forcément, ces nouveaux habitants ont fait jaser. Géraud l'a même entendu dire : certains voisins se sont imaginé qu'ils vivaient « tout nus »...

Alentour, la Ruche a montré la voie. Plus d'une dizaine d'autres projets avec des partenaires institutionnels sont en cours sur l'agglomération bordelaise. « Au début, mes confrères me riaient au nez, explique Loris de Zorzi, directeur général de la coopérative immobilière locale Axanis, maître d'ouvrage spécialiste de l'accession sociale au logement. Désor-

mais, le participatif constitue 20 % de notre activité. Selon moi, c'est la formule de demain. » Dans le quartier de la Cartoucherie, à Toulouse, pas moins de 90 logements seront livrés en fin d'année. L'urbaniste Claire Carriou observe que « de plus en plus de promoteurs font de la réintégration des habitants dans la production et la gestion des logements un nouvel argument marketing ». Architecture personnalisée, choix concerté dans l'usage des parties communes, implication personnelle pour faire baisser les charges de nettoyage : le secteur très marchand de l'immobilier pioche désormais volontiers dans les recettes du participatif. Pas sûr que l'habitat groupé, fondé sur l'autonomie, les liens de voisinage et le rejet de la spéculation, résiste longtemps au rouleau compresseur de la récupération commerciale... ■

par Thomas Saintourens

ENCADRÉS DE L'ARTICLE

“ Tensions et fâcheries menacent à tout moment de faire exploser la cohésion du groupe

Le modèle allemand

L'habitat participatif est une tendance de fond depuis les années 1990 chez nos voisins d'outre-Rhin. Les *Baugruppen* – traduire « habitats en autopromotion » – représentent 20 % du parc immobilier, et logent 5 millions d'habitants. A Tübingen, par exemple, la municipalité réserve plus de 80 % des logements neufs à l'autopromotion.

