

ont choisi l'habitat participatif

d'habitants.
Biot et Lorgues

« Ce n'est pas une vie en communauté »

Neuf maisons blanches, avec des touches de couleurs ocre, terre de Sienne sont plantées autour d'une place de village. Dès notre arrivée, Patrick Chagneau (photo ci-contre) nous propose un tour du propriétaire d'Hédina. Un nom choisi en commun par les habitants de cette copropriété pas comme les autres, à Biot.

Patrick, consultant en ressources humaines, et son épouse Hélène ; Najat, infirmière, sa maman et sa fille ; Pascal, designer, son épouse et sa fille ; Corinne, assistante sociale, et son fils... Neuf familles occupent des maisons dont la superficie va de 45 m² à 150 m². En fonction des budgets et des besoins.

Salle des fêtes, trampoline, espace de bricolage...

« Ce n'est pas une vie en communauté », précise d'emblée Patrick Chagneau. À Biot, ils ne jouent pas un revival des expériences soixante-huitardes. « L'idée est de partager des espaces : la place du village où nous avons aménagé une piscine, couverte l'hiver par un plancher en bois ; et à la belle saison, on se retrouve dans la cuisine d'été pour prendre un verre, organiser un barbecue... » Côté sud, elle s'ouvre sur la cour, et, au nord, sur la forêt de chênes. Au loin, se détachent le mont Agel et les cimes enneigées du Mercantour.



En contrebas, on croise Corinne avec son panier de linge. « La buanderie est un espace commun, on a trois machines à laver et un sèche-linge. C'est autant de mètres carrés gagnés dans chacune des maisons. » À côté, Patrick a prévu d'aménager une petite salle de fitness. « Le père Noël nous a amené un sac de frappe, c'est un début. » Sur la porte d'en face, un beau dessin annonce un spectacle concocté par les enfants. « C'est notre salle des fêtes, à la disposition de tous. » Scrabble, Monopoly, livres et autres BD remplissent les étagères.

« Quand on organise une soirée, on peut cuisiner sur place. La pièce fait 120 m². »

La visite se poursuit par un endroit qu'affectionne particulièrement Patrick : un grand abri de jardin, paradis pour bricoleurs. « On l'a construit l'hiver dernier avec Hélène. » En lisière de forêt et le long du chemin qui serpente vers le trampoline et la cabane, l'espace est parfaitement équipé... et rangé. Pincés, étaux, serre-joints, limes et râpes... Sur les étagères, à chaque outil sa boîte.

« On a eu l'idée d'un habitat partagé quand on a acheté ce terrain. On l'a acquis avec l'aide de quelques habitants, » raconte Patrick Chagneau. Dans les années 1980, alors qu'il vivait à La Rochelle, il avait déjà suivi avec intérêt la création d'habitats groupés. « On est allé voir ce que ça donnait, trente ans plus tard. » La visite est concluante. Pour monter Hédina, ils choisissent de proposer à des amis de tous âges, et à leurs enfants.

Environ 20% moins cher que les prix du marché

« C'est l'opportunité d'accéder à une maison avec un peu de terrain, à un budget raisonnable : 3000 euros/m², si on intègre les parties communes. Mais aussi de vivre quelque chose en commun qui a du sens. »

Ils décident de bâtir sur la partie plane de la parcelle : 2500 m². Pour ne pas engloutir leur budget dans de lourds travaux de terrassement. Mais leur première demande de permis de construire est refusée. Ils perdent un an. S'accrochent. Ils trouvent, entretemps, un architecte qui leur propose un mode de construction intéressant. « Des maisons à ossature métallique qui ont été bâties en 6 mois. » Chacun est propriétaire de sa maison, à travers des parts sociales dans la SCI (société civile immobilière) d'attribution.

Les habitants décident ensemble de la gestion de la copropriété. « On a un seul compteur d'eau, pareil pour l'électricité, ce qui permet de réduire les coûts liés aux abonnements, et nous calculons la part de chacun en fonction de la superficie. On a des maisons à très faible consommation, équipées de pompes à chaleur, et nous voulons encore optimiser les coûts des fluides. » La facture de 700 euros par mois se répartit entre les 9 foyers, selon un calcul accepté par tous. « On a un mode de décision sociocratique ; l'idée c'est que personne ne dise non. Si un habitant n'est pas d'accord, on cherche une autre solution. » Et si un des habitants veut déménager ? Il vend les parts dans la société correspondant à son bien. « La SCI a un droit de préemption. »

« J'étais en immeuble, ça manquait de convivialité »

« J'ai vécu dans un mobil-home avec ma mère et ma fille pendant 17 ans, témoigne Najat, infirmière. « Avant, j'étais en immeuble, mais ça manquait de convivialité. Les portes étaient fermées, les gens ne se parlaient pas. Et puis on payait plus de cent euros

de charge par mois, pour pas grand-chose. Ici on décide ensemble. Je connais Hélène et Patrick, on est porteur des mêmes valeurs. »

... Notre dossier du dimanche continue en pages suivantes ...



Sur la place, au centre du hameau, les habitants se retrouvent pour prendre un café au soleil.

Reconnu depuis 2014

L'habitat participatif a été reconnu par un article de la loi Alur (pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014. Celle-ci lui a donné un statut et un cadre légal, tout en reconnaissant la diversité des montages possibles. Le législateur a créé deux nouvelles formes juridiques :
- La coopérative d'habitants : la propriété est collective. Les coopérateurs ont donc un double statut, celui de locataire (versant une redevance mensuelle) et celui d'associé de la société.
- La société d'attribution et d'autopromotion : plus proche du modèle de l'accession à la propriété. Dans ce cas, les familles associées doivent apporter l'intégralité des fonds correspondant au logement qu'ils vont occuper (le plus souvent grâce à des prêts individuels). Les logements sont attribués à chaque famille en fonction des parts que cette dernière possède dans la société.