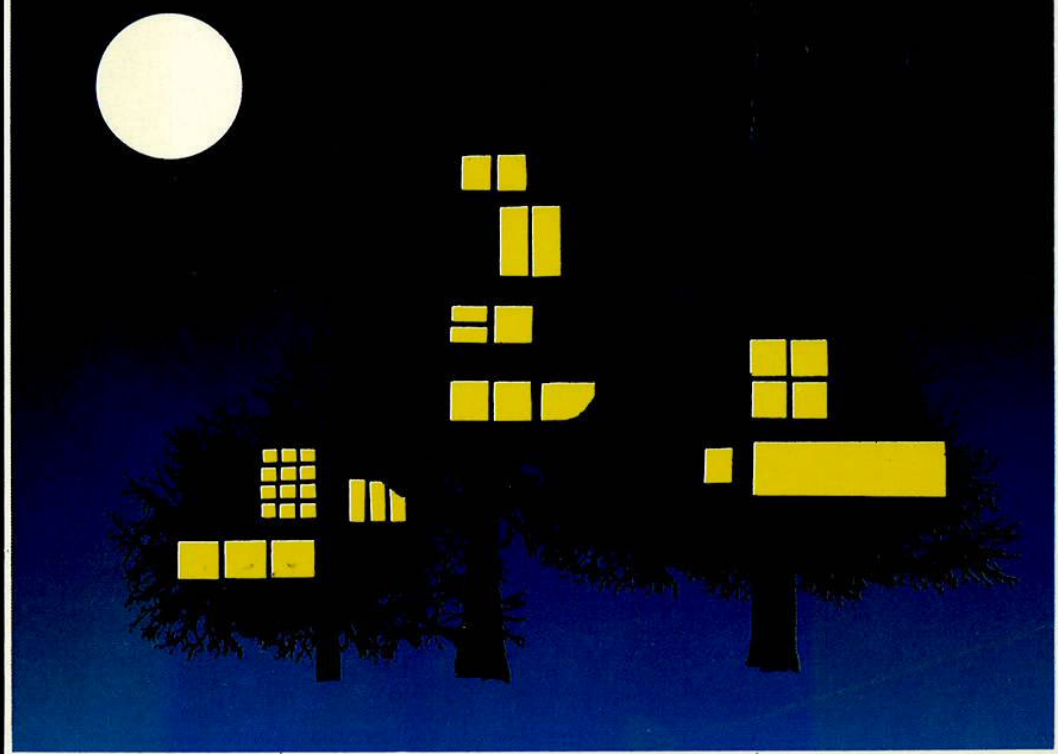


HABITATS AUTOGERES

M.H.G.A



éditions alternatives / SYROS

collection AnArchitecture

*Cet ouvrage a été réalisé par
le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré
(29, rue Alphonse Bertillon, 75015, tél : (1) 532 03 69)
sous la direction de Philippe BONNIN.*

Avec le concours de :

*Brigitte BOUVIER
Andre KERSPERN
Yves LAGUSIE
Pierre LEFEVRE
Jacques ODIER
Roland TOURREAU
Mireille FERREIRA*

*Illustrations : Marie-Agnès GUIDON
Graphisme de couverture : Jacques GAIOTTI*

SOMMAIRE

Introduction : notre maison est toujours à reinventer

par Philippe Bonnin

un phénomène nouveau ?	7
les temps ont changé	10
autres familles, autre habitat	11
la difficile affirmation du groupe	16
une autre idée de la propriété	13
une autre idée de l'architecture	13
une longue attente	14
non pas un, mais plusieurs modèles	18
l'écheveau du passé, les origines sociales	19
l'expérience associative	20
la mémoire des lieux	21
une nouvelle génération d'architectes	22
une étrange réputation	22
un livre à plusieurs voix	23
	24

Le M.H.G.A. : concevoir et gérer ensemble son lieu de vie

Orsay, Chambéry : les ateliers d'habitants en HLM ,

par Brigitte Bouvier

lieux de l'opération	31
les décideurs	32
les choix municipaux	32
les choix d'urbanisme	33
les moyens mis en œuvre	34
le déroulement de l'atelier	34
ce qui a permis le succès des opérations	36
	40

Des taisyables aux coopératives :

une permanence dans la démarche, par André Kerspern

les « Taisyables »	43
le communautarisme du XIX ^e siècle	44
le communautarisme de la Libération	46
	47

La formation des groupes :

une grande diversité des origines, par Jacques Odier

convergence des motivations	49
évolution des groupes vers leurs objectifs	50
	51

Les groupes d'habitats autogérés

Palaiseau - Les Piverts	53
Palaiseau - Les Sittelles	54
Palaiseau - Les Verdiers	54
Rueil - La Pommeraie	55
Guillancourt - Le Villebrequin	58
Meudon - Les Jardies	59
Saulx-les-Chartreux	60
Nanterre - Chevremonts	62
Jouy-le-Moutier - La Hayette	64
	66

HABITATS AUTOGERES

M.H.G.A

© Editions Alternatives/Syros : 6, rue Montmartre, 75001 PARIS

 éditions alternatives / **SYROS**

collection **AnArchitecture**

Meudon – Maison du Val	68
Cergy-Vignes-Blanches	70
Paris – Les Solitaires	71
Alençon – Le Hamel	72
Rennes – Betton	74
Saint-Didier-au-Mont-d'Or	75
Hameau du Plan du Loup	75
Dumeril	76
Orsay-Les-Sablons	78
Grasse-Clos des Oliviers	80
Grave-sur-Anse «Berger»	82
Grave-sur-Anse «Les Muriers»	84
Villeneuve d'Ascq	86
Nantes Sainte Luce	89
Quétigny la Veuglotte	89
Toulouse – Calaria	90
Saint-Nazaire-La Bosse	92
La Rochelle-Sol 6	94
La Gadagne	95
Lyon – L'Isle d'Abeau	96
Cannes – Farigoule	99
 Individu, famille, groupe et vie quotidienne, <i>par Roland Tourreau</i>	 103
une relation différente à l'espace	104
des enfants plus autonomes	104
de l'enfermement à l'ouverture de la famille	105
des vies groupées, une dynamique évolutive	107
 Le droit et la pratique : le cadre organisationnel du groupe, par André Kerspern ...	 111
principes	112
pratiques	113
les difficultés spécifiques	114
pour une stratégie organisationnelle	117
en guise de conclusion ...	118
 L'architecture et l'architecte, <i>par Pierre Lefèvre</i>	 121
La présence des architectes	121
la présence de l'architecture	124
une pédagogie réciproque de l'architecture	127
 Autogestion de l'habitat, <i>par Yves de Lagausie</i>	 133
de quelle autogestion parlons-nous ?	134
de l'accession à la location	134
du groupe de voisinage à l'ilôt	134
de l'Atelier des Habitants à l'Atelier Public du cadre de vie	135
 Annexes	 137

NOTRE MAISON EST TOUJOURS A REINVENTER

Habiter n'est pas se loger. Il y a loin des raies de soleil qui filtrent à travers le carreau, aux mètres carrés de la comptabilité statistique. Il y a plus loin encore de la maison de l'homme, de ses multiples lieux et recoins, de ses chemins quotidiens, de ses regards complices avec l'enfant, le compagnon, le voisin, aux machines à habiter, si fonctionnelles soient-elles. J'habite les ultimes décennies de ce XX^e siècle, grand bouleverseur de racines. J'habite la ville, ses usines, ses bureaux, ses autobus, ses trains, ses cinémas, ses multiples personnes que je rencontre et dont j'ai besoin chaque jour. La petite maison rurale de mes grands-parents est vide, trop isolée, loin de tout et de tous. Les vieux palais, les grands hôtels des faubourgs me seraient des habits de géant, flottant derrière leurs glaces, tristes à pleurer de solitude. Mais je n'ai rien du lapin que l'on déménage des cages de la reconstruction aux cages de l'innovation. Du moins, je ne voudrais pas. J'ai des bras et des jambes, des yeux et des oreilles, des amis avec qui je veux parler, sur qui je peux compter. Ma maison, la maison de l'homme, est encore et toujours à réinventer.

Il y a vingt ans à peu près, vers 1965, des familles ont commencé à se regrouper, par six ou dix, et à construire autrement, sans promoteur pour leur dire ce qu'elles devaient faire, des habitats qu'elles avaient rêvés et qui ne ressemblaient à rien d'autre. L'idée a dû convaincre; ou peut-être flottait-elle dans l'air du temps: elle s'est étendue comme une tache d'huile, si bien qu'aujourd'hui, c'est une centaine de groupes qu'il faut compter en

France. C'est encore bien peu en regard des autres pays d'Europe où ils se multiplient : Belgique, Suisse, Allemagne, Suède, Autriche, Angleterre... pour ce que nous en savons.

Dès lors, ce n'est plus de petites expériences marginales qu'il s'agit, mais d'un véritable phénomène social. D'autant que dans ces pays, comme en France en 1977, loin de rester isolés, ces gens et ces groupes constituaient des Associations : le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré au pays de la liberté, de l'égalité, du pinard et des topinambours.

Il n'est pas bien difficile de caractériser ces groupes, malgré la grande diversité dont ils font preuve - gage de leur capacité d'adaptation. Ils se signalent avant tout par la primauté du groupe d'habitants au cours du processus de construction et d'habitation, qui constitue à elle seule un renversement des pouvoirs habituels, et justifie le terme d'autogestion. Ce sont alors les habitants qui se cooptent, constituent une association en société douée de personne morale. Ce sont eux qui définissent le programme, puis le projet, en collaboration avec un architecte. Ce sont eux qui prennent en charge les opérations administratives, juridiques et financières effectuées généralement par un promoteur et enfin, eux qui gèrent l'habitat quand ils l'occupent. Auto-conception, auto-promotion et auto-administration composent ainsi une autogestion globale de l'habitat. Ce mode d'élaboration aboutit inéluctablement, au-delà du logement de chaque famille dont l'unité est respectée, à la construction d'un espace collectif, c'est-à-dire non seulement à des locaux communs, mais aussi à un espace qui organise ou favorise la communication entre les familles et non leur seule distribution à partir de l'espace public.

Pour les décrire succinctement, disons qu'ils regroupent de 5 à 7 logements pour la plupart (les 3/5 d'entre eux) de 9 à 17 pour les autres, soit de 20 à 40 personnes (30 en moyenne). Bien qu'à Palaiseau trois groupes se soient successivement construits au contact les uns des autres, abritant 29 familles au total, ce sont donc des groupes d'une taille nettement inférieure aux opérations de promotion immobilière et telle que peu d'urbanistes ou sociologues l'avaient envisagée. Même les responsables d'opérations de participation, où les familles ne se cooptent pas d'elles-mêmes, mais sont réunies par un promoteur, considèrent 30 logements comme une taille optimale.

Un compte rapide fait sur un échantillon de 600 personnes habitant ces groupes, nous indique un nombre sensiblement égal d'adultes et d'enfants, dans la région parisienne comme en province. Il y a effectivement un petit nombre de célibataires (grands-parents, veufs ou divorcés), compensé par des familles plus nombreuses, de manière très semblable à l'ensemble national. Ce sont donc bien des familles dans la période où elles ont leurs enfants qui se regroupent : l'âge ne les différencie pas des autres accédants à la propriété, elles sont déjà bien insérées dans la vie active.

Les locaux communs qu'elles construisent occupent généralement de 10 à 25% des bâtiments. Rares sont les groupes qui en réalisent moins, mais quelques-uns, au fonctionnement plus communautaire, dépassent ces chiffres. Ces locaux d'usage et de propriété collective sont, d'une part, des services qui allègent d'autant chaque logement (garages à vélos, poubelles, ateliers, réserves, chambres d'hôtes...), regroupant en quelque sorte les services « miniaturisés » en un équipement plus approprié. Ce sont, d'autre part, des espaces de rencontre (salle de jeux, de réunions...) qui n'existent pas habituellement et peuvent donc apparaître comme des surcharges, mais permettent des activités dont la famille est habituellement privée. On est alors loin des locaux collectifs résidentiels prévus pour les H.L.M. : 0,75 m² par logement, soit 4,5 m² pour six logements, quand les groupes en construisent au minimum 50 m² et jusqu'à 600 m².

Jusqu'à maintenant, la quasi-totalité des groupes qui se sont construits l'on fait en accédant à la propriété, sous diverses formes d'organisation juridique, soit en construction neuve (78%), soit en réhabilitant d'anciens bâtiments;

Cependant, à Villeneuve d'Asq près de Lille, à l'Isle-d'Abeau près de Lyon, et dans la périphérie de Cannes, se sont constitués trois groupes qui, par une claire volonté politique, se sont adressés à des constructeurs sociaux H.L.M. pour obtenir dans ce cadre un habitat du même type que celui réalisé en accession.

Au-delà encore, le Mouvement pour l'Habitat groupé autogéré a proposé et a contribué à réaliser deux opérations H.L.M. locatives de 60 logements chacune, avec les municipalités de Chambéry et d'Orsay, où les habitants se sont regroupés de manière semblable.

Ces deux développements des groupes d'habitat dans le domaine locatif et social, concrétisent probablement la plus évidente des issues qui permet- te au M.H.G.A. de sortir de la contradiction qu'il a acceptée dès son ori- gine : les mouvements qui agissent à un échelon national travaillent sur un objet politique et délocalisé. Or, l'habitation est l'objet local, l'objet d'enra- cinement par excellence. Et de fait, seuls militent au sein du M.H.G.A. les groupes et les personnes qui envisagent l'habitat comme un problème égale- ment politique, au-delà de la résolution des problèmes pratiques et person- nels qui se posent à chacun.

Sous ces diverses formes qu'ils prennent et quelles que soient leurs moti- vations, ces groupes se différencient donc assez nettement, par leur organi- sation sociale autant que spatiale, des autres formes sociales récentes dans le domaine de l'habitat.

- D'une part les communautés de jeunes qui se sont multipliées dans « l'a- près 68 », même si certains en partagent des valeurs très proches ; les grou- pes ne se proposent pas comme but premier (ou comme constat de fait) la déstructuration du noyau familial. Ils le modifient, certes, mais s'appuient dessus et postulent sa durée quand ils investissent les sommes que nécessite une construction.

- D'autre part, ils se différencient plus nettement encore de l'habitat « intermédiaire », entre le pavillonnaire et l'immeuble collectif, où les espa- ces communs sont rarissimes, encore conçus comme servitudes et non services, à l'instar des copropriétés classiques, conçues par un promoteur et gérées par un syndic, c'est-à-dire dépossédées de tout pouvoir sur leur propre habitat, hormis celui que leur confère la possession d'un capital.

Si les groupes d'habitat autogérés ne sont pas, et de loin, la seule manifes- tation de profonds changements dans nos sociétés occidentales depuis la dernière guerre, ils représentent probablement la partie émergée de l'ice- berg, de ce mouvement d'habitants qui ne prennent pas simplement la parole sur commande, mais qui prennent bel et bien l'initiative et le pouvoir sur leur habitat, par une démarche générale d'autogestion collective.

L'idée de groupes de voisinage reprenant le contrôle de la production de leur habitat, de leur espace collectif, de leurs locaux communs, paraît d'une simplicité enfantine. Derrière la réalisation de cette idée par les groupes existants se profile une conception nouvelle de l'habitat, aussi bien dans son usage que dans la manière de le construire. Cette conception, elle, est encore loin d'être banalisée. Pour qu'elle y parvienne, que ces locaux collectifs deviennent un lieu commun, le M.H.G.A. poursuit sa maturation et sa diffusion dans l'idée d'un droit pour tous, à concevoir et à gérer ensemble son lieu de vie. D'où ce livre, qui tente non seulement d'en tracer les grandes lignes, mais de rassembler l'expérience et la réflexion acquises aujourd'hui. Il ne s'agit certes pas de fixer un modèle unique et normatif, d'oublier ou de nier la diversité des groupes. Tout au contraire. Pour cela, ce livre reposera avant tout sur la description des groupes existants, sur leurs difficultés, sur leurs réussites, avant que ne soient donnés quelques éclairages sur les tenants et les aboutissants de ce mouvement et de ses raisons historiques, sur la formation et le fonctionnement des groupes, sur leur mode d'organisation sociale, juridique, sur leur mode de conception architecturale, sur les conditions de généralisation de l'idée aux ateliers publics.

Il faut d'abord poser cette question, à savoir si l'émergence de ces groupes est un phénomène nouveau. Tels qu'ils sont exactement aujourd'hui, oui, évidemment. Mais ce serait une étrange myopie que de ne pas regarder plus loin que le bout de son siècle, un peu plus au fond que les formes actuelles.

Sans même parler des modèles théoriques ou utopiques qui sont dans toutes les consciences, on ne peut manquer de s'interroger sur la permanence dans l'histoire de modèles concrets de communautés d'habitat et sur leurs profondes parentés : des communautés taises, depuis l'Ancien Régime, aux sociétés coopératives de construction du début de ce siècle et à l'« habitat communautaire » de 1948, se manifeste la continuité d'une volonté d'habitat de groupe, d'un habitat réellement social, solidaire et collectif.

Pour attester de cette continuité, les communautés taises ont marqué toute l'Europe occidentale et particulièrement notre pays depuis un millénaire. « Taisible », c'est-à-dire de fait, tacites : c'est l'affirmation du groupe qui, au-delà de la famille de sang, s'étend à la famille élective. Cette histoire est longue, elle a connu des aléas, des dépérissements et des résurgences et l'on peut y distinguer des périodes correspondant aux transformations sociales et aux manœuvres des pouvoirs successifs, par l'impôt et la législation, pour les assujettir et les réduire (droit de mainmorte, généralisation de la taille, obligation de publication...). On en découvrira encore dans les campagnes reculées au début du XX^e siècle.

« Une telle pérennité, signe de vitalité, ne peut être comprise que parce qu'elle exprimait, durant ces temps, des besoins spécifiques et permanents de l'homme en société » : le besoin de sécurité, le sentiment de l'individualité autonome autant que le sentiment altruiste de la démarche communautaire modulés selon l'époque et le lieu.

C'est cette double nécessité qui semble avoir été oubliée après les beaux discours de la révolution française, avec l'accession d'une bourgeoisie mercantile au pouvoir. Le développement des fabriques, des industries et les concentrations de main-d'œuvre qu'il suppose et provoque, pose de manière nouvelle le problème de la cohabitation dans un espace restreint d'une importante population, essentiellement laborieuse et pauvre. La vieille question de la « cité » est remise à l'ordre du jour. En dehors de quelques ingénieurs sociaux, les « utopistes », personne n'examine précisément ce problème de l'habitat avant 1830 et n'y

cherche de solution durable. La théorie qui dominera le XIX^e siècle, c'est celle de l'intégration sociale du prolétariat par la petite propriété, de son « incorporation ». Le cadre social ne peut et ne doit en être que la seule famille, unique instance de socialisation que ces dirigeants soient capables de percevoir dans cette société ancienne qui leur sert de référence, oubliant ou ignorant toutes les formes traditionnelles de groupements ruraux ou villageois, taises, frérèches, hameaux, groupes de pairs, etc... Le cadre spatial sera donc celui d'une maison unifamiliale, bien isolée des autres par un jardin, la distance physique y réalisant plus sûrement qu'une construction saine – et même que la restriction au minimum fonctionnel des espaces communs dans les immeubles de rapport construits malgré tout – l'indépendance de cette famille, la dilution et la suppression des « rencontres malsaines » et dangereuses : « Les plans seront conçus dans la pensée d'éviter toute occasion de se rencontrer entre locataires. Les paliers et les escaliers, en pleine lumière, doivent être considérés comme une prolongation de la voie publique. Il faut proscrire rigoureusement les corridors et les couloirs, quels qu'ils soient ». (1878).

« Il faut, quelle que soit la forme adoptée, limiter le plus possibles les parties communes à plusieurs logements, éloigner le plus possible les entrées ». (1944).

La seule réponse qu'élaborent les socialistes marxistes sur ce point, à partir d'Engels, c'est le refus d'une propriété fallacieuse et l'exigence d'une politique quantitative du logement (non de l'habitat), qui avait, certes, ses raisons d'être à l'époque. Pour une réflexion qualitative, c'est principalement aux socialistes utopistes qu'il faut en référer.

Dans l'opposition factice entre individuel et collectif qui prit racine à cette époque, les deux termes ne renvoient qu'au mode d'appropriation du sol, accessoirement au mode de construction. Au niveau de l'usage et des rapports sociaux quotidiens, celui qui importe en définitive, ce sont tous deux des juxtapositions – horizontales ou verticales – de cellules familiales, d'espaces atomisés où toute pratique d'échange est rigoureusement bannie. Ce n'est, dans les deux cas, que d'un habitat « familialiste » (plutôt qu'individualiste) qu'il s'agit, corollaire d'une vision atomiste de la vie en société.

On n'en finirait pas d'énumérer toutes les déclarations, les utopies, mais aussi les tentatives concrètes, les expériences qui n'ont cessé, au long des XIX^e et XX^e siècles, de résister et de

réagir contre ces modes de penser et de construire, leur opposant des conceptions parfois naïves, plus souvent réalistes, sur les conditions nouvelles de la vie en société.

Ce fut en dernier lieu, dans les années 50, le mouvement des Castors. Aujourd'hui presque éteinte, la coopérative qui en est issue est devenue, malgré son titre, un promoteur comme les autres. Seule subsiste l'association Castors, transformée en groupement d'achats et en organisme de conseils techniques pour ses adhérents.

Pourtant, ces Castors de l'après-guerre répondaient à la même logique que les groupes actuels, mais dans un contexte socio-économique différent, celui de la crise du logement. De plus, seule la classe ouvrière s'y est investie, affirmant contre la position syndicale officielle que sa promotion ne passe pas uniquement par la transformation des structures de production industrielle. Pour eux, il s'agissait surtout d'un problème économique de logement, résolu par l'autoconstruction collective, grâce à un apport-travail considérable. Mais les Castors se réunissaient cependant par groupes, souvent d'une taille de 100 à 150 logements, parfois beaucoup plus, qui développaient de multiples services collectifs et équipements de quartier, alors inexistantes, apportant également une protection sociale sur la base de la solidarité. Les Castors tentèrent, comme les

groupes actuels, d'imposer le mode de décision coopératif – une personne, une voix – à l'encontre du type de société qu'ils s'étaient donnés, qui prévoit un vote au prorata du capital. Les différences sont cependant importantes entre le mouvement Castors et le mouvement actuel, en raison des contextes sociaux. En ce qui concerne particulièrement le rôle et la place des femmes, elles paraissent être restées confinées dans leur rôle de mères de famille et de maîtresses de maison chez les Castors, alors que dans les groupes autogérés, elles travaillent le plus souvent et participent à la vie collective tout autant, si ce n'est plus, que les hommes.

Il faudra un jour rebâtir cette autre histoire et y prendre quelques leçons. Toujours est-il que les volontés des groupes d'habitat autogérés ne sauraient apparaître comme des lubies sans fondement. Mais aussi, en même temps qu'il faut se demander ce qui unifie, soude, constitue cette permanence historique, quelle force continue y est sous-jacente, il faudrait également discerner à chaque période de notre société, ce qui a favorisé ou réduit ce mode d'habitat, ce qui tend à l'amplifier ou à le faire déperir, et tout particulièrement pourquoi se manifeste cette résurgence actuelle, malgré l'occultation systématique et renouvelée d'une logique communautaire, à côté de la logique sociétaire ?

LES TEMPS ONT CHANGE

Pourquoi donc cette réapparition ou cette reformulation dans des termes plus actuels ; pourquoi cette tentative de réinventer (partiellement), de remodeler l'habitat ? On tient généralement pour acquise l'idée que l'espace bâti est la trace visible, solidifiée, cristallisée des rapports sociaux. C'en est aussi un rappel permanent, un renfort pratique. Cela ne signifie pas pour autant qu'il y ait exacte adéquation du bâti aux formes sociales, qu'il n'y ait aucun décalage. Au contraire, du fait même de la volonté de permanence incorporée aux constructions et de leur durabilité effective, elles sont toujours « en retard » comme l'est un livre d'école où apprennent les journalistes de demain.

L'histoire récente de la construction dans notre pays est déjà passablement mouvementée. Après une vague de constructions rurales vers le milieu du XIX^e siècle, l'exode des campagnes vint progressivement grossir les villes. La population urbaine qui n'était encore que d'I/4 en 1946, représente plus des 4/5 aujourd'hui. Il aurait fallu loger ces gens. On

assista en fait à leur entassement dans les meublés et les immeubles de rapport, pour aboutir en définitive à la crise du logement des années cinquante. On se mit alors – enfin – à construire, frénétiquement, parant au plus pressé, sans tenir compte des quelques expériences et réflexions (telles que celles de Le Corbusier) qu'on eût pu réunir. Si les premiers H.B.M. et H.L.M. apportèrent l'hygiène et le confort à une population qui en était largement sevrée, l'accumulation de ces immeubles et la destruction corrélative des quartiers plus anciens, sous le vocable euphémiste de rénovation, aboutirent à la formation d'un univers dénoncé comme concentrationnaire. De ce fait, un renversement de tendance, une fuite centrifuge se fit jour vers 1975, année où l'on commença de construire plus de logements individuels que de logements collectifs, émiettant la ville sur des banlieues pavillonnaires à perte d'autoroutes.

Encore passons-nous ici sous silence la manière de produire ces différents types d'habitat, histoire exemplaire d'une dépossession.

La critique de l'habitat qui en est résultée est connue, redite à longueur de revues, de colonnes et d'émissions. Il ne répond que de très loin aux aspirations d'enracinement, d'épanouissement personnel, dans une société qui prône la mobilité et le changement perpétuels, peu sécurisants. Il ne tient aucun compte du temps social des habitants, de leur passé résidentiel, du temps et des conditions nécessaires à la constitution d'un tissu social local et ne s'en soucie guère plus que des aspirations de ces familles, pourtant les mieux *a priori*, pour savoir ce dont elles ont besoin. Même les futurologues et prospectivistes ont compris aujourd'hui, après des décennies d'extrapolations de courbes systématiquement infructueuses, que *la meilleure prévision résidait dans les attentes de la population*.

Mais on se tromperait de perspective en pensant que les groupes d'habitats autogérés se seraient constitués seulement en réaction aux carences de l'habitat standard, du moins en ces

seuls termes. Comme nous l'avons dit plus haut, c'est bien des conceptions sociales imprimées dans le bâti qu'il importe : une cuisine n'est trop éloignée d'un séjour qu'en tant qu'homme et femme veulent participer à la vie pratique l'un et l'autre. Et le séjour n'est trop petit qu'en tant que (par exemple) on souhaite y réunir souvent du monde. C'est donc une perspective inverse qu'il faut adopter, et considérer de quelles profondes transformations sociales celles de l'habitat sont le reflet. Il est pourtant assez probable, sinon évident, à se remémorer la jeunesse de nos parents, que « les temps ont changé », qu'une sérieuse révolution des modes de vie s'est produite au moment de l'urbanisation et de l'industrialisation et que ce bouleversement ne s'est guère transcrit dans l'espace bâti et la manière de le produire. Ce serait bien plus une tentative pour combler ce vide-là, ce décalage, qu'il faut lire dans l'apparition et la multiplication des groupes, dans le travail qu'ils réalisent avec une nouvelle génération d'architectes.

AUTRES FAMILLES, AUTRE HABITAT

Si cette manière de poser la question est juste, alors une certaine adéquation entre l'espace bâti par les groupes et leur mode de vie, doit apparaître. De même doit-on pouvoir lire dans leurs pratiques quotidiennes le parachèvement, l'accomplissement de transformations des rapports de sociabilité qui demeurent à l'état latent d'aspirations dans bon nombre de jeunes familles. Et c'est précisément en s'épanouissant dans les premiers groupes que ces nouveaux modes de vie sont devenus lisibles, et présentés ou vus comme modèles par de plus récents.

Si l'on s'en tenait aux seules motivations des personnes qui composent les groupes, telle qu'elles sont remémorées et communiquées après-coup, on n'aurait qu'une vision très partielle. On ne pense pas à décrire ce qui est devenu d'une totale évidence, une banalité quotidienne et qui n'était pas toujours attendu consciemment, précisément ; à l'inverse, les désirs par trop volontaristes, ne sont pas souvent réalisés. Les motivations énumérées sont très variables. Pour certains, il s'agissait de partager les avantages économiques réels de la construction groupée. Pour d'autres, de cultiver des relations de voisinage aussi harmonieuses que possible. Pour d'autres de rompre la solitude de l'habitat courant, d'ouvrir la famille et ses enfants à de nouveaux rapports de sociabilité. Pour d'autres encore, de réaliser

un idéal de vie communautaire ou enfin, de trouver le point d'appui à une action militante sur le quartier ou la commune. La liste est très succincte, mais l'idée d'une transformation des relations entre individus, internes et externes à la famille, y apparaît constamment et correspond assez bien à la vie des groupes.

Or il est un fait, c'est que non seulement la famille occidentale a profondément changé, mais aussi que les historiens des mentalités ont quitté les batailles empanachées et autres petits secrets de la cour, pour nous en donner toute la mesure. Sous l'Ancien Régime, la famille apparaît comme une communauté d'intérêt, mais la sociabilité et l'affectivité de ses membres n'y est aucunement limitée. Chacun participe plus encore à des groupes extérieurs, d'âge, de sexe, de travail... L'affectivité diffuse sur quantités d'êtres naturels et surnaturels : « Dieu, saints, parents, enfants, amis, chevaux et chiens, vergers et jardins ». Le XIX^e siècle opérera un renversement complet, obligeant la famille à un monopole de l'affectivité, de la préparation à la vie, des loisirs. Ce modèle de privatisation demeurera un certain temps limité par la vigueur de la vie collective des villes et des campagnes, au café, sur les places ou dans la rue. Mais cet équilibre est rompu en faveur du modèle familial, à la faveur de la diffusion de l'industrie : machines domestiques, automobiles, télévision... Dès lors, l'espace de vie publique s'est quasiment vidé de son

contenu pour ne plus rester qu'un lieu de circulation et de garage.

Dans cette excessive exigence portée sur la famille à ce qu'elle comble tous les désirs et besoins de socialisation de ses membres, force est de constater qu'elle a échoué et que son cadre ne demeure viable qu'au prix de larges ouvertures, au-delà de la sociabilité du travail

qui était demeurée le privilège des seuls hommes. La vie sociale des groupes nous montre précisément cette expansion des relations pour chaque membre au-dehors de la famille, quand bien même celle-ci demeure le pivot central. Les enfants et les femmes bénéficient les premiers de ce désenclavement et de leur intégration dans un groupe de pairs.

LA DIFFICILE AFFIRMATION DU GROUPE

Les groupes, du moins la très grande majorité d'entre eux, cherchent donc à constituer un habitat qui, pour n'être pas un simple entassement de cellules individualistes, n'est pas non plus une communauté; l'importance du groupement et les bénéfices de tous ordres qui en sont attendus, ne doivent pas entraver outre mesure l'autonomie des familles et des individus, dont on espère plutôt l'accomplissement que l'anéantissement, comme une garantie de survie du groupe. Certes, il est des situations ou des moments, en particulier au début de la vie du groupe, où cet aspect tend à s'estomper devant la poussée fusionnelle de celui-ci. Mais très rapidement, les individus et les groupes s'aperçoivent de la nécessité de maintenir un minimum d'autonomie individuelle et aussi familiale si l'on veut permettre aux groupes de se développer.

Or, la construction d'un habitat pose de manière immédiate deux questions centrales, celle de la conception du projet et de sa réalisation d'une part, celle de la propriété, de son usage et du capital qu'elle représente d'autre part. Sur le marché habituel du logement, ces questions sont résolues par des formules et des recettes standards qui marquent bien le postulat essentiellement individualiste de départ. Elles nécessitent toutefois l'intervention de spécialistes, le notaire et (en principe) l'architecte, comme prestataires de service et garanties. Le fait même du groupe et sa primauté sur le processus de construction rend caduques, dès le départ, les solutions habituelles. Et c'est

encore sans parler des multiples règlements conçus dans le même sens.

En sus de ces normes administratives qui poussent plutôt les groupes à rentrer dans le moule ordinaire qu'à lever leurs ambiguïtés et à résoudre leurs contradictions, la rencontre des spécialistes apparaissait aux premiers groupes et souvent encore maintenant, plus comme une dérive supplémentaire vers les formes communes qu'une aide à l'expression de formes nouvelles. En dehors de quelques cas particuliers, architectes et notaires sont plus souvent soucieux d'appliquer les normes que de rechercher des solutions originales. On voit donc qu'au-delà d'une certaine imprécision dans le projet des premiers groupes et au-delà de la compétence professionnelle des spécialistes dont ils s'entouraient, ces groupes ont rencontré plus d'obstacles que d'incitations en matière de droit de la propriété et en matière d'urbanisme. La distinction n'est pas faite en ces domaines, entre une prise en charge collective de l'habitat et les opérations de promotion immobilière de moyenne échelle, ces dernières constituant le seul modèle de référence. Ce n'est qu'au prix d'une détermination très ferme et de jongleries juridiques, urbanistiques, bancaires, que ces groupes sont parvenus à réaliser malgré tout leurs idées, dont on ne peut pourtant pas dire qu'elles portent atteinte à l'intérêt public. Mais sans doute fallait-il que les premiers affrontent ces obstacles pour que les suivants prennent conscience des difficultés.

UNE AUTRE IDÉE DE LA PROPRIÉTÉ

L'adoption d'un statut juridique est un des premiers et des plus importants problèmes que les groupes doivent résoudre dès le début de leur formation. Il s'agit donc là d'un engagement décisif qui, non seulement marque leur entrée effective dans la société mais surtout les lie durablement et se trouve être lourd de conséquences pour l'avenir. Si certains habi-

tants peuvent, notamment au début de la constitution du groupe, être tentés de voir dans cette élaboration de la forme juridique quelque chose d'accessoire, il faut reconnaître que la confrontation avec la réalité les ramène rapidement à une vue plus juste des choses.

Or sur ce plan comme sur beaucoup d'autres (aménagement par exemple), les groupes se

heurtent non pas tellement aux règles juridiques en tant que telles qui peuvent être utilisées à leur avantage, mais plutôt à l'inertie des institutions ne comprenant pas très bien le sens de leur démarche. L'opposition des services du Gaz de France d'assurer la desserte gratuite d'une chaufferie collective à Saulx, alors qu'elle le fait lorsqu'il s'agit d'installations individuelles de chauffage central, constitue un exemple de cette non-prise en considération de la réalité collective. L'histoire des groupes fourmille d'exemples de ce genre.

Mais le problème qui peut être considéré comme crucial est d'une tout autre envergure : c'est celui du transfert de la propriété, des éventuels départs ou successions. Dans l'euphorie de la constitution des premiers groupes, chacun supposait et désirait pouvoir y demeurer jusqu'à la fin de ses jours. De fait, la population des groupes est d'une grande stabilité. Mais il survient, ne serait-ce que pour des raisons professionnelles, que l'un ou l'autre doive déménager et se loger ailleurs, se trouvant par là même dans une position plus isolée et ayant à se reloger sur un marché qui n'entend guère qu'une règle de fonctionnement : « combien tu payes ? » ; il se retrouve plus proche d'une logique capitaliste et cherchera à réaliser au mieux sa possession. Réciproquement, le groupe ne tient pas à voir venir s'installer à la place de leur ami, une personne qui ne respectera en rien ses règles propres, son passé, ses locaux communs... Le problème se trouve parfois amplifié par la spéculation immobilière, pour les groupes dont les logements se sont renchériss du seul fait de leur localisation. C'est là ni plus ni moins qu'un conflit d'intérêt qui, s'il dégénère en conflit de personnes, amène à se replier sur ce que le droit a édicté.

Cette épreuve qu'ont subie certains groupes anciens montre au moins que la question de la succession, inéluctable, n'est pas mince et qu'à moins du développement de formes juridiques et architecturales différentes, l'espace produit demeure soumis aux lois d'un marché qui ne sont pas *a priori* tellement compatibles avec les valeurs de solidarité et de communauté. Les groupes en ont rapidement pris conscience et se sont attachés à développer un cadre d'organisation qui marque assez bien la volonté de

distinction entre propriété de l'espace (fait de la société : les personnes ne sont que porteuses de part) et jouissance de l'espace (fait des familles). La propriété du capital n'est donc pas localisée et l'attribution est soumise en partie à l'accord de l'ensemble des sociétaires. De plus, ce ne sont pas les ménages qui sont pris en compte comme sociétaires, mais bien les individus adultes explicitement. Divers statuts ont permis de remplir ces conditions, assurant une maîtrise égalitaire de leur habitat par chacune des personnes constituant le groupe et responsable de celui-ci.

La résolution de tels problèmes et ceux de la gestion courante, ne paraît alors pouvoir se trouver que dans des groupes relativement restreints, où chacun connaît l'autre, peut discuter avec lui et respecte les règles communes. On sait l'importance d'une concertation permanente pour que puisse surgir une décision collective, et qui soit respectée. La taille du groupe et la cooptation du départ, apparaissent alors essentielles.

Les difficultés des groupes « locatifs » apparus plus récemment ne sont pas moindres. Le problème de remplacement d'une famille y demeure entier, compliqué même du fait de la non-possession. Ceux-ci ont donc marqué leur volonté d'être considérés en tant que groupe, comme les interlocuteurs juridiques du propriétaire institutionnel et non comme un agrégat de ménages individuellement responsables devant celui-ci. Par cette demande, primordiale à notre avis, ils remettent en cause les rapports actuels entre propriétaires et locataires. Pour l'instant, aucun des groupes se réclamant de l'autogestion locative, l'Isle d'Abeau dans l'Isère et Villeneuve d'Asq dans le Nord, n'ont totalement obtenu satisfaction sur ce plan. Dans ce dernier cas, chacun paie son loyer au propriétaire comme n'importe quel locataire ; l'organisme loueur n'ayant pas voulu reconnaître le groupe comme partenaire juridique valable, alors qu'il traite avec lui pour la location des locaux communs qui, *grosso modo*, représentent l'équivalent d'un loyer. Cette attitude est d'autant moins explicable que rien n'empêche la signature d'un contrat entre une association de locataires et un propriétaire. De plus, économiquement parlant, le loueur serait beaucoup mieux garanti quant au paiement des loyers.

UNE AUTRE IDEE DE L'ARCHITECTURE

La constitution d'un groupe d'habitat pose inéluctablement une seconde série de problèmes : ceux de la conception du projet architectural et de sa réalisation. De même que pour son organisation sociale et légale, le groupe

cherche à organiser l'espace d'une manière qui affirme clairement et qui facilite son projet de vie (que celui-ci soit très précis ou qu'il demeure ouvert, voire labile).

Si le droit et les formes juridiques peuvent

être vus, au moins en partie, comme l'institution des rapports entre personnes physiques et morales, entre les entités sociales prépondérantes à une époque donnée et que le changement des formes et de leurs usages est un indice hautement significatif des transformations de la société, il n'en est pas moins vrai de l'espace bâti. Les formes qu'il adopte, les entités qu'il découpe, isole ou relie, nous sont une image et un indice de plus, à la fois des rapports sociaux, des rapports entre personnes, entre pratiques et entre moments de la pratique, en même temps que du rapport de notre société au concret, au réel, de la réification matérielle des rapports sociaux. Mais si le droit comme l'espace sont des catégories de la durée, qu'ils subissent l'un comme l'autre l'ambiguïté des décalages entre forme instituée et pratique effective – en raison même des transformations sociales – ils diffèrent passablement dans leur champ d'application, dans leur mode d'incitation ou de coercition. De ce fait, il n'est pas inutile de les ausculter successivement, l'un et l'autre, à l'affût de leurs décalages, discordances ou contradictions. Car autant l'usage du droit laisse peu de place à la création, autant la constitution d'un espace garde-t-elle la latitude de modifier les formes anciennes sur lesquelles elle s'appuie, de les recomposer. C'est à ce titre que certains ont pu voir apparaître, avec la constitution de ces groupes, une nouvelle forme d'habitat, c'est-à-dire à la fois de nouvelles structures spatiales, en même temps qu'un mode différent d'élaboration, le produit n'étant jamais dissociable de sa production.

C'est sans doute la première fois, aux antécédents historiques près, que l'on voit cette forme d'habitat, et produite de cette manière; la première fois que de futurs habitants effectuent une démarche complète et collective d'autogestion de l'habitat, se cooptant, créant une société, concevant le programme et le projet avec un architecte, administrant la construction, puis la gestion quotidienne. Ils obtiennent alors des logements plus spacieux, plus aménageables, plus économiques (de 20 à 30% au m²), plus originaux, pourvus de locaux de service et d'agrément collectifs digne de ce nom, etc... Ces résultats indubitables proviennent directement du mode d'élaboration qui spécifie et caractérise ces groupes, plus encore que les locaux collectifs résultants.

D'abord et avant tout, ces groupes ont construit sans promoteur réel, même si les formes juridiques actuelles les ont obligés à passer un contrat de promotion factice avec l'un des leurs, sinon à le généraliser à chaque membre du groupe. La législation, par souci sans doute de protection des usagers et pour éviter qu'un promoteur ne se masque derrière ces sociétai-

res auxquels il n'offrirait aucune garantie, ne permet pas de différenciation entre une société de promotion et un groupe de pairs coresponsables. Le groupe est donc le véritable auteur du projet et n'arrive donc pas en consommateur face à un marché dans lequel il n'aurait plus qu'une liberté de choix (hormis ce qui concerne le terrain). Il s'agit donc plus que d'une simple participation d'habitants à la décision sous la responsabilité de professionnels du bâtiment. Le terme d'autogestion est utilisé pour désigner cette démarche, mais il désigne autant l'auto-promotion, le mode d'élaboration du projet, le type de relations qui se développent entre ces familles, que l'autogestion proprement dite des bâtiments achevés.

En l'absence d'un promoteur professionnel, ce sont donc les membres du groupe qui en remplissent la fonction, qu'on peut au moins détailler ainsi :

- regroupement des familles candidates,
- recherche du terrain, puis achat,
- montage juridique d'une société (notaire),
- définition du programme d'ensemble et des programmes particuliers à chaque famille,
- montage du dossier financier et des demandes de prêts,
- recrutement de l'architecte. Passage du programme au projet,
- gestion proprement dite et suivi de l'opération de construction : appels de fonds, suivi du chantier, etc...

C'est donc bien plus qu'une responsabilité de la gestion que le groupe prend en charge. Ces tâches nécessitent habituellement du temps et une compétence rémunérés. Dès lors qu'elles ne le sont plus, il est certain que le groupe réalise une économie non négligeable. Par ailleurs, les futurs habitants étant réunis dès le départ, non seulement les frais financiers (immobilisation de capital entre l'achat du terrain et la fin de la vente) sont supprimés, mais les familles payent de manière plus fractionnée et plus progressive. Tant pour ce qui est de la charge foncière, des VRD, du second œuvre, des frais de gestion, de promotion et des frais financiers, le coût global du bâtiment se trouve modifié par la pratique des groupes et tend à se différencier de la promotion immobilière autant que de la construction privée individuelle.

Ce qui paraît déterminant dans la prise en charge par le groupe de ces tâches concerne donc non seulement la gestion proprement dite, mais surtout la définition du programme : en l'absence des habitants réels, un promoteur définit son programme (quand il le fait) à partir des connaissances qu'il a (ou qu'il est censé avoir, aucune qualification spécifique n'étant enseignée dans ce domaine) de la famille française et du marché immobilier. Comme

toute moyenne ou comme plus petit commun dénominateur, cette définition gomme obligatoirement les écarts, les désirs particuliers qui pour n'être pas majoritaires n'en sont pas pour autant marginaux; tout ce qui serait trop personnalisé serait, paraît-il, invendable.

Or, les groupes passent une à deux années en général et au minimum (en même temps que la recherche du terrain souvent) à la définition de leur programme, souvent en relation avec leur architecte, à raison d'une à deux réunions par mois ou par semaine, selon les groupes. Certes, la mission normale de l'architecte ne comprend pas l'élaboration de ce programme, même si cette éventualité n'est pas totalement absente du barème des honoraires. Malgré tout, la mise en œuvre du projet s'avère toujours plus heureuse lorsque l'architecte a vécu l'élaboration du programme, qu'il peut se référer à l'esprit plus encore qu'à la lettre.

Un aspect essentiel réside dans la nécessité de l'explication verbale, voire écrite, des critères de choix respectifs de chacun, du groupe comme de l'architecte, obligés de communiquer aux autres, de faire partager, de convaincre, de justifier ses conceptions. Le contrecoup en est évidemment la démultiplication du temps du projet : mais n'est-ce pas à ce prix, surtout lors de l'investissement d'un capital conséquent par les familles, que la qualité de l'habitat peut progresser ?

Il est probable également que la plupart de ces familles n'auraient jamais fait appel à un architecte ni collaboré avec lui, au cas où elles auraient acquis leur logement isolément (elles entrent souvent dans le cadre des financements PAP). Certaines d'entre elles, déjà en accession, n'ont fait que choisir sur le marché immobilier. Il semble que le seul passage à une échelle d'opération directement supérieure à celle de l'habitat isolé, provoque et permette à la fois ce recours à l'architecte, donnant accès à ses services, pour une population qui ne l'aurait sans doute pas eu directement.

Dès lors, il n'est pas étonnant que le résultat soit mieux adapté, plus neuf, moins répétitif. S'ajoute à cela un élément plus psychologique, qui est que le rôle actif et l'investissement intellectuel des familles dans ce travail ajoute au fort niveau d'appropriation et de satisfaction et, évidemment, que la prise de connaissance approfondie des familles durant cette phase du projet aboutit à un vécu positif du voisinage. Il arrive fréquemment que l'un des membres du groupe ait une compétence relative à l'un des problèmes auxquels ils sont confrontés : juridique, financier, organisationnel, architectural. Cette compétence, parfois même très relative, permet cependant au groupe une auto-formation mutuelle, une surveillance et de

meilleures décisions face aux spécialistes qui, dans tous les cas sont malgré tout consultés, employés et rétribués normalement. La tendance des groupes à la remise en question de la conception actuelle de la propriété, par exemple, n'est pas chose commune pour un notaire. La traduction en espace des formes d'entraide et d'échange de ces groupes ne forme pas le quotidien des architectes. Aussi ces professionnels deviennent-ils souvent moins compétents face à cette question particulière qui leur est posée et ont-ils involontairement tendance à ramener le groupe à la norme courante. Les groupes sont porteurs d'une formule d'habitat qui, pour n'être pas interdite par la loi, n'y est pas prévue semble-t-il et n'est pour le moins pas entrée dans les mœurs, dans les pratiques courantes des spécialistes. Il nous semble d'ailleurs que les groupes récents qui peuvent prendre modèle sur les anciens, parviennent mieux à leurs fins, à des bâtiments plus élaborés. La différence cependant qui oppose l'état de la question à l'époque, à ce qu'elle est devenue pour les groupes qui se constituent et construisent actuellement, est que l'expérience n'avait pas, semble-t-il, mis clairement en évidence qu'à un mode de vie spécifique correspondent un habitat et une architecture spécifique ainsi qu'un mode spécifique de les produire.

L'architecture qui résulte de ce mode d'élaboration demeure cependant très diverse, aussi bien pour ce qui concerne l'apparence que pour l'organisation proprement dite de l'espace. Un certain nombre de points communs peuvent être pourtant repérés.

Sur la question de la taille des groupes et de ses conséquences tant sociales que spatiales ou économiques, on ne peut tenir pour un pur hasard que tant de groupes, dont certains se sont constitués en toute indépendance, aient abouti à cette même échelle. Elle peut être due aux lois de fonctionnement et de communication internes; dans plusieurs cas, le groupe plus vaste recruté au départ, a ensuite diminué. Elle peut être également due au fait qu'à cette échelle, ils se situent hors de la concurrence dominante lors de la recherche d'un terrain, c'est-à-dire au-dessus du seuil de la construction individuelle commune, et au-dessous du seuil d'intérêt des promoteurs. Or, l'achat du terrain constitue une phase majeure, déterminante, qui soude et mobilise le groupe sur un objectif concret.

De même, du point de vue de la construction, les groupes peuvent opter pour des techniques traditionnelles, plus souples et en définitive moins coûteuses, faisant appel à des entreprises de petite taille dont les frais généraux ne grèvent pas les tarifs et vis-à-vis desquelles ce marché, non négligeable, peut être négocié (on

connaît le flou et l'élasticité qui règne dans l'établissement des prix de la construction, les soumissions des entreprises variant d'un coefficient supérieur à deux). Le fait est là, et contribue à l'économie qu'ils réalisent. Il n'explique pourtant pas leur existence, sans quoi ce mode d'habitat serait déjà beaucoup plus généralisé qu'il ne l'est actuellement. Il relève de l'effet et non de la cause à notre avis, même si le souci économique constitue une motivation fréquente : la démonstration n'en est faite qu'après coup.

Tous les groupes qui existent actuellement sont formés de personnes travaillant en ville. Mais très peu ont pu se réaliser au cœur même des villes, en raison du coût prohibitif du sol, de l'absence de terrains à bâtir, et du souhait assez général d'un jardin pour eux-mêmes ou leurs enfants. La solution adoptée par ces quelques groupes fut donc la réhabilitation de petits locaux industriels, lorsque les entreprises quittent le cœur des villes pour s'agrandir. Mais ils sont peu nombreux pour l'instant et parmi les plus récents.

La plupart des groupes ont donc construit sur des terrains vierges, en zone péri-urbaine, parfaitement inclus dans ce vaste mouvement d'expansion urbaine. Mais selon l'éloignement de la ville, qu'ils ont accepté ou recherché, ils ont trouvé pour un coût similaire (plus exactement une charge foncière également acceptable), des terrains de tailles fort différentes. Situés en grande banlieue parisienne, ils ont trouvé des terrains de 1 400 à 1 600 m², impliquant une forte densité (35 à 45 logements par hectare); situés à proximité d'une ville de province, ils peuvent trouver de plus vastes terrains (un à trois hectares), dont la densité construite apparaît plus faible (deux, trois logements par hectare). Mais cette densité numérique traduit mal le fait que les groupes, en rase campagne, sont constitués de manière semblable à des groupes péri-urbains, tout en profitant d'un large terrain collectif et des avantages ou inconvénients de grandes étendues cultivées à leur entour. Réciproquement, près des villes, des terrains similaires sont utilisés de manières fort différentes. Ce ne sont donc guère ni la localisation ni l'étendue disponible qui dictent la forme adoptée. Les groupes évitent la dispersion sur les grands terrains, recherchent l'unité d'un seul bâtiment et la préservation d'un jardin commun lorsqu'il y a moins de place.

La concertation qui découle du groupement paraît entraîner une utilisation « plus heureuse » du sol ou du tracé urbain, c'est-à-dire à la fois adaptée aux souhaits des familles et plus conforme à l'intérêt collectif. Nous n'insisterons pas plus sur les effets de coordination des masses, des gabarits, des vues, des pentes de

toit, des revêtements de façade, etc... qui ont eu lieu dans plusieurs groupes et qui sont tant recherchés par les DDE et CAUE. Dès qu'il y a un groupe de personnes, il semble qu'il y ait assujettissement de l'intérêt ou du goût individuel à l'intérêt collectif, celui-ci dépassant fréquemment le seul groupe pour prendre en compte l'intérêt local, celui de la commune et plus généralement celui de la société, évitant le « mitage » du terroir.

Avant d'aborder l'organisation de l'espace spécifique des groupes, il convient de parler d'aspects plus prosaïques, mais non pas sans importance, tel que la surface des logements; c'est une préoccupation majeure et légitime de tout habitant. Grâce aux économies dont nous avons parlé, les groupes réalisent presque toujours des logements d'une taille supérieure à ceux du marché : de l'ordre de 30% pour un même coût, souvent proche sinon égal aux prix H.L.M. À équipement équivalent, quelques mètres carrés supplémentaires représentent un coût marginal. Les logements ouvrent souvent aussi sur des terrasses importantes, rejoignant en cela une tendance très forte de l'architecture contemporaine.

Il y a une raison à cela : les groupes ne gaspillent pas leurs fonds en dépenses somptuaires ou publicitaires, du fait qu'ils n'ont pas à vendre une marchandise. De même, ils construisent fréquemment des logements « bruts », ou « clos-ouvert ». C'est-à-dire que la famille dispose du volume et des canalisations nécessaires. D'une part, la disposition intérieure est laissée à l'agrément de chacun. D'autre part, le choix des éléments d'ambiance et de confort (appareils sanitaires, revêtements de sols et des murs) dont le coût peut varier dans de grandes proportions, est laissé à la charge des familles.

C'est dire qu'elles disposent d'une latitude d'investissement dans l'apparence sociale qu'elles entendent se donner (qui peut varier fortement à l'intérieur d'une même classe sociale), d'une latitude de contrôle sur les rapports entre espaces personnels à l'intérieur du logement, enfin d'une latitude d'autoconstruction ou plus exactement d'autofinition dans un domaine qui nécessite plus de main-d'œuvre que d'outillage et de compétence technique. Il est inutile de souligner l'incidence économique de ce dernier fait, qui n'est cependant pas propre à ces groupes mais paraît s'y être généralisé. Il faut cependant en marquer un aspect moins connu, qui est que, sous l'apparence de l'égalité des surfaces que se sont offertes ces familles, se masquent des différences de revenus appréciables. Certaines familles ont ainsi pu combler ce décalage, soit en réalisant elles-mêmes ce second œuvre, soit en le différant par étapes.

Enfin, au-delà des locaux communs dont nous avons parlé, constitués comme foyer ou comme centre, selon qu'on considérera qu'il s'agit d'une parabole ou d'un cercle, c'est l'espace collectif réalisé qui caractérise et révèle le mieux les groupes.

Le sens de ce qui est institué dans l'espace (pratiques et rapports sociaux) apparaît d'une part dans le découpage et l'attribution d'entités spatiales à des entités sociales (pièces, espaces bâtis et espaces extérieurs), mais plus encore dans les relations (réciproquement les coupures) instaurées, concrétisées, rendues matériellement possibles ou souhaitables.

C'est tantôt sur le premier point (les entités prises en compte) que ces groupes paraissent apporter des modifications notables aux modes d'habitat (les lieux collectifs qui sont attribués soit à l'ensemble du groupe, soit à une classe d'âge ou de sexe, les « coins » spécifiques de l'homme et de la femme parfois, « l'étage des enfants »...), tantôt sur le second point, celui des rapports voulus entre ces entités, quand bien même ils utilisent aussi des transformations déjà apparues dans l'habitat contemporain (fluidité de la cuisine et du séjour par exemple, mais aussi accès direct des adolescents sur l'extérieur, des enfants aux locaux collectifs, rapprochement du voisinage, etc...).

La structure même des logements familiaux s'en trouve souvent profondément modifiée.

Par ailleurs, les possibilités de circulation entre ces différents espaces étant un gage de leur utilisation, d'échanges, de rencontres, autant que d'autonomie et de liberté, le problème est particulièrement examiné par certains groupes qui proposent une grande richesse de liaisons possibles d'espaces à espaces. Au lieu d'un schéma « en grappe » tel que celui d'un immeuble quelconque, où les espaces sont hiérarchisés strictement des plus « publics » aux plus « privés » (où ces derniers se trouvent pris en cul-de-sac) on assiste à des schémas en « treillis », c'est-à-dire offrant un choix entre plusieurs liaisons. Une formule d'organisation se retrouve dans plusieurs groupes, qui dispose les chambres d'enfants au rez-de-chaussée, accédant directement ou facilement à l'extérieur et aux espaces communs; au premier étage les espaces proprement familiaux (séjour, cuisine...); et au second, ceux des parents.

Les questions de garde et d'éducation des enfants sont un thème majeur lors de la constitution des groupes. Dès lors, il n'est pas étonnant que pratiques éducatives et possibilités spatiales entrent en conjonction et déterminent un mode de vie des enfants passablement différent de celui d'une copropriété classique.

UNE LONGUE ATTENTE

On ne peut attribuer à une telle structure la valeur d'un modèle généralisable tel quel, tant il est lié aux conditions qui l'ont vu naître. Mais il faut à l'inverse se demander comment il a pu apparaître, ou plus généralement comment, dans quelles conditions a (res)surgi l'idée d'un habitat de groupe. Certes, on connaît l'antécédent dans l'immédiat après-guerre du groupe d'humanistes chrétiens se réclamant de la philosophie « personnaliste » d'Emmanuel Mounier, et où celui-ci même résidait. Ce groupe fonctionne encore, et il est sans doute à l'origine du mouvement « vie communautaire » de cette époque, qui construisit deux immeubles dans cet esprit.

Cette histoire reste à écrire. Mais elle n'explique pas qu'autant de personnes, habitants comme architectes, les acteurs de cette œuvre édifiante, se trouvent concernés, séduits et convaincus par cette forme d'habitat.

Les pratiques amicales de voisinage et d'échange qui prennent corps dans les groupes montrent déjà assez clairement dans quelle direction ceux-ci souhaitent transformer l'habitat. L'ensemble de ces pratiques tend à faire entrer dans l'ordre de la familiarité des relations insérées initialement dans celui de

l'étrangeté. Il en va ainsi des pratiques solidaires, mutualistes, communautaires par rapport au contrat, à l'échange économique, à la compétition sociale, c'est-à-dire des pratiques très proches de celles se déroulant à l'intérieur de la communauté familiale, par rapport à celles qui ont lieu avec son environnement.

Enfin, le fait d'appartenir à un groupe social relativement homogène du point de vue de ses valeurs, de s'inscrire dans son histoire, développe un très fort sentiment de sécurité. Il s'exprime autant par des impressions générales que par des menues pratiques, et se développe dans l'ensemble des inter-relations de parents à enfants, de femme à homme, de couple à couple, d'individu à groupe, offrant la certitude d'un recours, d'une aide aux situations difficiles, d'une solution possible aux conflits, les dédramatisant presque à l'avance.

Mais, plus encore que le fonctionnement, que la vie actuelle du groupe, qui ne fait en quelque sorte que réaliser des attentes, c'est celles-ci même qu'il faudrait caractériser, et qui provoquent ou non l'homogénéité. Nous avons vu que les groupes usent de modes de recrutement très divers : invitations à une cinquantaine de personnes, petites annonces même, parfois

choix à l'intérieur des membres d'une association, recrutement en tache d'huile par relations d'amitié ou de parenté, etc...

Tous ces modes, aussi subjectifs soient-ils, opèrent une sélection en termes de niveau de revenu minimum pour l'accession, en mode de vie... etc. L'acceptation de cette construction d'un groupe et de locaux collectifs suppose la possession de modèles positifs de groupes de voisinage. Tous ces éléments limitent déjà fortement les différences de modes de vie, de sociabilité. Et cependant les différences entre modèles idéaux demeurent considérables. Pour simplifier, nous pouvons au moins distinguer trois types : un type « bonne affaire », un type « bon voisinage pragmatique », un type « communautaire », sans jamais qu'aucun de ces types n'apparaisse de manière pure dans un groupe, ou chez une famille ou une personne donnée.

Un désir de se loger mieux, à meilleur prix, désir parfaitement légitime, ne suffit pas à former un groupe. Ceux qui s'en sont tenus à cette motivation ne sont quasiment jamais parvenus à la réalisation. Le récit de ces échecs nous éclairerait, mais nous ne disposons, au mieux, que de celui des groupes pour lesquels cette motivation, demeurée principale ou majeure, a entravé un développement harmonieux.

Le modèle du groupe de bon voisinage s'est structuré d'au moins deux manières. Premièrement, en l'absence de modèle théorique ou utopique, il a pu se former par une simple ouverture pragmatique aux solutions imaginables devant les problèmes pratiques, nouveaux ou éventuels, qui se posent aux personnes. Deuxièmement, par une certaine affirmation contre l'aspect coercitif des valeurs du « tout-collectif », un certain refus de forcer la personne à y adhérer contre son gré, lorsqu'elles sont prédominantes, ce qui n'est pas toujours le cas.

Pour les tenants de groupes plus communautaires, la question est différente. C'était, pour eux, non pas la simple résolution heureuse d'un problème de logement, d'enracinement social et spatial etc..., mais souvent la réalisation d'un idéal, un peu jusqu'au-boutiste dirait-on, prenant ses racines loin dans le passé. Dans cette optique, la construction et le groupe de

voisinage ne sont que des moyens, que des stades, préparatoires à une vie plus communautaire. C'est leur conviction au départ. Mais, après plusieurs années de fonctionnement et quelques tentatives infructueuses pour convaincre les autres, il ne semble pas que l'expérience quotidienne confirme leur théorie, si l'on se base sur leurs propres constatations : le groupe une fois constitué, il s'y trouve des personnes qui, tout en acceptant le principe du mode d'habitat, de construction, et des locaux communs, n'en ont pas moins des visions opposées. Certains groupes ont ainsi appris à leur dépens, en voulant utiliser l'habitat comme un moyen, ce que même les architectes ne savent pas toujours assez, qu'un espace bâti ne détermine pas la pratique mais l'inverse. Pourtant il faut noter qu'en la favorisant, il peut l'aider à émerger.

La phase de préparation des groupes apparaît donc d'une très grande importance. C'est là que les valeurs sous-tendues par chacun dans l'idée de groupe peuvent s'exprimer, se confronter, s'homogénéiser ou s'exclure. Il nous serait difficile d'établir quelles sont ces « différences fondamentales dans la conception de la vie » qui auraient un caractère réducteur, mais celles qui concernent l'attitude face aux enfants en seraient certainement, ayant été le fondement, sinon le prétexte de départs ou de dissensions. Au titre de ces critères d'homogénéité ou d'hétérogénéité des groupes, on peut envisager les éléments les plus divers : les revenus, les origines familiales et sociales, la profession, les loisirs pratiqués, l'expérience associative, la pratique militante, les conceptions de la famille et de l'éducation, les convictions idéologiques etc... On pourrait sans doute ainsi couvrir l'ensemble de la pratique sociale, au point qu'on peut se demander si l'un quelconque de ces éléments est à lui seul essentiel, si les « configurations » que les personnes perçoivent, estiment durant la phase de connaissance et de préparation, n'importent pas plus. On tendrait alors à se dire que le social ne peut être totalement pensé, à cette échelle, et que dans la pratique, il y a plus à parier sur cette estime réciproque des personnes.

NON PAS UN, MAIS PLUSIEURS MODELES

Il faut néanmoins se souvenir que si la vie se développe, ce n'est jamais sans heurts, sans conflits, en dehors desquels il n'y a pas de raison de bouger, de changer. Il y a certes, ce conflit qui oppose globalement le groupe aux valeurs dominantes de la société (compétition

individuelle, compétition économique, autonomie et privatisation absolues de la famille...). Mais celui-là même est porté de manières différentes par chacun. Grossièrement parlant, un mode pratique et un mode théorique s'y opposent comme un réformisme et un radicalisme

communautaires, comme les pratiques quotidiennes et les structures sociales, comme le spontané et la règle, comme la dispersion et la focalisation, toutes formes que prennent ces modes dans les conflits potentiels au sein du groupe, sans qu'on puisse jamais les réduire à une simple opposition de personnes. Ces coupures traversent le groupe comme les couples, et jusqu'au sein des individus, selon la forme qu'elles prennent. C'est aussi bien une opposition entre attentes fortes et attentes faibles, entre attitudes pragmatique ou volontaire. Dans les groupes plus pragmatiques on ne cherche pas tellement à modifier la personne mais plutôt à prendre en compte ses désirs autant que ses refus et ses limites, tels qu'ils sont aujourd'hui. Leur objectif est avant tout de résoudre certains problèmes concrets actuels, certaines observations du système social, ainsi que certaines contradictions flagrantes vécues quotidiennement dans la famille et l'habitat. Ils

sont plus attentifs aux résultats concrets et ne sont pas aveuglés par des « interdits idéologiques ». Ils cherchent donc des solutions pratiques par l'organisation du temps et de l'espace et accordent plus d'importance aux moyens concrets pouvant les aider, l'architecture par exemple. Le fait collectif n'arrive alors que comme nécessité, comme l'échelle à laquelle ces problèmes peuvent être résolus. Le collectif est donc positif, mais comme conséquence.

Pour les groupes et chez les individus plus volontaristes, se loger en habitat autogéré procède davantage d'un choix idéologique et d'une recherche de valeurs : valeurs propres à la vie en groupe, transformation de la personne par la vie collective, changement de la société par la constitution du groupe en noyau de sociabilité chargé en quelque sorte de diffuser un modèle d'habitat et surtout un modèle de vie.

L'ECHEVEAU DU PASSE, LES ORIGINES SOCIALES

Mais cette approche des groupes en termes d'attentes, de mode pratique ou théorique d'appréhension, n'est pas encore suffisante. Elle demeure un peu caricaturale si l'on ne s'interroge pas, au-delà des motivations affirmées, sur l'ensemble des conditions réunies par les personnes pour que naissent et se développent les groupes. L'importance de ces conditions par lesquelles les personnes ont été amenées à envisager, à accepter ou à promouvoir cette forme d'habitat, est très difficile, voire impossible à évaluer. On peut évidemment utiliser quelques facteurs mesurables à titre d'illustration. Mais à notre avis, c'est plus une conjonction de circonstances dans l'histoire personnelle de chacun, et dans l'histoire collective, qui nous permettrait de dessiner non pas une, mais des voies par lesquelles est passé chacun. D'autant qu'un facteur, mesurable ou non, joue souvent de manière multiple et complexe. Par exemple, les conditions de la socialisation d'un individu déterminent des dispositions durables de la personne (*l'habitus*, tel que le définit M. Mauss dans son essai sur « *Les techniques du corps* »), qui persistent en tant que telles sa vie durant, mais qui auront déterminé entre temps des situations qui deviendront elles-mêmes déterminantes pour les événements ultérieurs. Oublier l'un de ces deux aspects constituerait une simplification abusive.

Ces questions sont fort délicates, mais posons-les. Si l'éducation, la socialisation volontairement ou involontairement apportée aux enfants ont pour fonction de forger des

dispositions durables, de transmettre des modèles, normes et valeurs, comment s'étonner qu'un apprentissage familial ait pu constituer un modèle de référence. Il y a deux ans, nous avons mené une enquête très approfondie auprès de trois groupes, anciens et récents, couvrant assez bien l'éventail des réalisations existantes. Il y est apparu une grande fréquence des origines de familles nombreuses, donc 30 à 50 ans auparavant, un tiers de 4 ou 5 enfants, et plus d'un tiers de 6 à 12 enfants. On sait que la taille de la famille d'origine joue un rôle de modèle (de fécondité en particulier). Il est assez probable qu'elle ait également joué le rôle de modèle de sociabilité. L'expérience de rapports multiples en même temps que familiaux, du partage et de la multiplication des tâches et des événements, par de nombreux partenaires, quotidiennement, du partage d'un même statut avec des semblables, à l'âge même de l'apprentissage, n'est pas un fait négligeable.

Par la suite, les personnes tiennent à recomposer une famille. Et, de fait, les groupes paraissent rassembler des familles au moment où elles ont leurs enfants, puisque ceux-ci composent la moitié de la population comptée sur une trentaine de groupes. Ce sont en quelque sorte des « familles à enfants », et il n'est pas étonnant qu'elles aient éprouvé des difficultés dans la recherche d'un logement décent, dans l'organisation du temps libre ou la garde de leurs enfants. D'ailleurs, cette question est une des premières à avoir préoccupé

plusieurs groupes. Mais si la phobie, qui régnait encore il y a peu de temps, d'une croissance exponentielle de la population mondiale (avec la norme péjorative qu'elle a développée), ainsi que l'amélioration des moyens de régulation des naissances, sont passées par là, elles ont donc entraîné un décalage de taille entre la famille « apprise » et la famille « produite ». Il n'est pas improbable qu'il y ait là un manque à combler, la recherche d'un foyer moins étrié.

Nombre de nos interlocuteurs, lors de cette enquête, ont également évoqué le type d'éducation qui leur a permis de se former, et leur a apporté un apprentissage précoce de la responsabilité. Pour certains, c'est le souvenir d'une attitude parentale faite d'une certaine indépendance face aux convenances, aux autorités scolaires, religieuses ou de tous ordres. Pour d'autres qui conservent un souvenir négatif de leur éducation, ils furent heureux de prendre le large, de mettre une certaine distance entre eux et leur famille.

Sur ce point est apparue précisément une

importante mobilité sociale et géographique; elle s'ajoute aux coupures, volontaires comme ci-dessus, involontaires comme par la mise en pension, le départ en ville pour des études, ou par des divorces ou décès. La mobilité sociale se marque par rapport à la profession paternelle : celle-ci se répartit également entre trois classes (ouvriers et agriculteurs / employés et techniciens / cadres et professions libérales). Le niveau d'études atteint par les enfants est assez élevé (la moitié ont au moins le bac) et les professions qui en découlent sont plus élevées que celle du père, se répartissant également sur les seules deux dernières classes. Ce phénomène n'a, en soi, rien de très étonnant. Il correspond au vaste mouvement d'urbanisation, d'industrialisation, d'éducation, d'élévation du niveau de vie qui a transformé le pays depuis la dernière guerre. Mais cette mobilité sociale implique très souvent un décalage culturel par rapport au milieu d'origine, et le départ en grande ville pour les études ou pour trouver une emploi : un déracinement à tous points de vue, qu'il n'est pas aisé de pallier.

L'EXPERIENCE ASSOCIATIVE

Partiellement lié aux origines de familles nombreuses et aux ruptures familiales et géographiques, le fait d'une expérience associative précoce et soutenue, ou encore d'une expérience de militantisme syndical ou politique, nous est apparu très fréquent : un quart seulement des personnes paraît n'avoir jamais eu d'engagement de ce genre. L'expérience associative implique des effets de brassage social, de démultiplication des rapports interpersonnels. C'est parfois la reconstitution d'une famille élective, d'un milieu socialisateur où s'effectue une formation, un apprentissage à la discussion, à la décision démocratique, à la responsabilité, ainsi qu'un lieu où s'analyse de manière pratique la vie sociale. On serait alors tenté d'acquiescer à ces termes de gens « sociologiquement improbables » ; *« ces gens en porte-à-faux, déclassés par le bas ou par le haut, sont des gens à histoires qui, souvent, font l'histoire »*[❖]. Des gens qui, en même temps, ont l'attitude du militant qui *« consiste à transformer l'aventure personnelle, individuelle, en cas particulier d'un rapport social plus général »*[❖].

On ne peut passer sous silence que, parmi les mouvements associatifs, certains paraissent avoir joué un rôle prépondérant dans la naissance des groupes d'habitat, le mouvement de « La Vie Nouvelle » en particulier. Leur histoire, comme celle des Castors, reste à écrire. Les

« fraternités Vie Nouvelle » ont été à la fois le lieu de rencontre, de recrutement, le lieu d'élaboration de valeurs communautaires et enfin celui d'une première pratique de groupe restreint. Organisées sur une base géographique et non paroissiale, elles réunissaient de jeunes adultes souvent en butte à l'autorité religieuse. A l'époque, la diminution du nombre de prêtres commence à provoquer un appel à l'auto-organisation des laïcs. Ceux-ci reprennent à leur compte les valeurs originelles de l'église, largement dévoyées par l'appareil ecclésiastique et sa clientèle pratiquante. Plus à leur aise, en sécurité au sein de ces fraternités, où se développe un rapport affectif qui est comme la signature des rapports familiaux, ils souhaitent alors concrétiser cette proximité d'idées dans une proximité spatiale, eux qui développent des valeurs de solidarité, de salut collectif, etc... C'est bien en l'occurrence de ce type de rapport entre les valeurs incorporées et la pratique sociale que M. Weber avait traité, et dont il a démontré toute la force de transformation sociale.

Que ce soit au travers de ce mouvement ou d'autres associations, il n'est pas étonnant que ces personnes aient pris conscience du rôle social du groupe, tant par rapport à elles-mêmes et à leur famille, que par rapport au voisinage, au quartier où à la commune, et qu'elles constituent souvent un pôle de vie sociale là où elles se trouvent. Cette compréhens-

❖ P. Bourdieu, « Questions de Sociologie », p. 76.

❖ id., p. 64.

sion s'est accompagnée de celle de la démocratie directe et à petite échelle; chacun a pensé pouvoir jouer au sein d'un groupe un rôle tangible, actif, plus facilement qu'au niveau de la société entière, où le politique se coupe de plus en plus du citoyen, réservé qu'il est aux professionnels. Dans le même ordre d'idées, ceux qui

vivent leur métier en termes de transformations du monde et des rapports sociaux, plutôt que dans la perspective fonctionnelle ou instrumentale du travail contraint, conçoivent l'habitat comme un support privilégié pour changer la société, selon une conception judicieuse du rôle des marges par rapport aux institutions.

LA MEMOIRE DES LIEUX

Tout autant que l'expérience de la fratrie, que l'éducation et que l'expérience associative, la mémoire des lieux habités et des relations sociales qui s'y développaient, s'imprime dans les consciences de manière indélébile, contribue à les marquer, à constituer des modèles de référence, tant d'espace que de sociabilité. C'est un fait que sociologues et architectes prennent rarement en compte, tant domine le mode de pensée fonctionnaliste et rationnaliste. Les habitants pourtant, ne tarissent pas de souvenirs, heureux ou malheureux, qui leur ont constamment servi de points de repère, qui ont guidé plus ou moins consciemment leurs choix futurs. Ces souvenirs vont plus loin qu'une simple image du bon et beau logement. Ils sont plus pertinents encore lorsqu'ils touchent à l'expérience d'un voisinage dense, chaleureux, solidaire, que paraissent particulièrement avoir connu les personnes aux origines les plus modestes.

Cette expérience résidentielle est devenue de plus de poids encore lorsqu'elle s'est doublée de tentatives de transformation du voisinage, par

une attitude assez ouverte et entreprenante vis-à-vis des voisins, ou d'ébauches d'échanges et d'aides prononcées entre deux familles amies, envisageant parfois l'achat d'une maison en commun. Ce fut souvent le point de départ d'un groupe.

Il ne faut pas oublier pour autant que beaucoup de ces familles étaient alors à la recherche d'un logement, soit qu'elles aient été chassées du leur, soit, le plus souvent, qu'elles s'agrandissaient en même temps qu'elles acquéraient des moyens suffisants à leurs yeux et pas toujours sur le marché. C'est donc, en-deçà de tous les modèles que nous avons évoqués, devant un problème très pratique d'habitation que se trouvaient placées beaucoup de ces familles, à tel point que, vus les délais de réalisation des groupes, nombreuses sont celles qui ont renoncé, en se logeant autrement, ou celles qui ont dû déménager en attendant la fin des travaux. Comme beaucoup de gens isolés, et ne connaissant pas d'autres alternatives, c'était tout bonnement d'un pavillon ou d'une maison que ces familles rêvaient la plupart du temps.

UNE NOUVELLE GENERATION D'ARCHITECTES

S'agissant d'habitat, on se doute que les familles ne sont pas les seuls acteurs à intervenir sur la scène, et que l'architecte en particulier tient un rôle primordial. Dans plusieurs groupes, il ne s'est pas contenté de prêter ses services (mais pas obligatoirement); il fut même parfois l'initiateur du projet. Surtout il habite avec les autres familles, dans une dizaine de cas, ce qui n'est pas négligeable. Longtemps la critique fut faite à cette profession qu'elle n'aurait jamais accepté pour elle-même ce qu'elle concevait pour les autres – et c'était juste – : voilà la réponse.

Ils font partie, il faut le préciser, d'une nouvelle génération d'architectes, sans nœud papillon et ne se prenant pas pour les demiurges mégalomanes qui mettaient la société au cordeau dans les années passées. Ils n'ont plus rien non plus du grand bourgeois éclairé ou de

l'aristocrate-artiste d'antan. Ils sont eux-aussi sensibilisés aux contradictions de leur profession, et ont cherché à les résoudre en revendant ou en provoquant le contact direct avec le client, d'autant plus qu'il était collectif, quitte à une perte de leur pouvoir de spécialistes.

Cette contradiction pourrait s'énoncer ainsi : un des faits qui caractérisent les transformations de la pratique architecturale en matière d'habitat dans les décennies de l'après-guerre, est probablement le passage de la commande élitiste, princière ou bourgeoise du passé, à la prédominance actuelle de la commande sociale, médiatisée ou non par l'organisme de promotion public ou privé. La production de masse du logement social en constitue l'archétype. Ce fait à lui seul était évidemment susceptible de modifier fondamentalement l'exercice

du processus de projet architectural : le client et l'habitant n'étant plus confondus, ce dernier n'était plus connu directement, mais seulement supposé, imaginé lui aussi à travers les portraits-robots sommaires de la statistique, ne retenant guère que des critères quantitatifs et économiques extrêmement réducteurs, qui ne définissent au mieux que le logement, non son architecture. Ce processus du projet demeure le plus souvent envisagé sur le modèle du rapport au client unique, dont le promoteur est venu remplir le rôle, en lieu et place de l'ensemble des futures familles habitantes. Face à un mode d'exercice qui ne les satisfaisaient pas, l'alternative, pour les architectes en mal d'un peu de cohérence, se présentait entre une « définition scientifique » des besoins, et de leur traduction spatiale d'une part, et d'autre part la recherche d'une ingérence directe de « l'utilisateur » dans le processus du projet, lui seul pouvant en définitive effectuer les arbitrages complexes entre des crières de choix surnuméraires et parfois contradictoires ; sa présence singulière enrichissait du même coup la diversité et la charge personnelle de l'architecture. Certains font même remarquer que dans l'histoire de l'humanité et de son habitation, celle-ci a presque toujours été l'œuvre de profanes (à 95% encore aujourd'hui) et que l'intervention de l'architecte

ne n'y est qu'un épiphénomène. L'affirmation serait à discuter, car l'intervention de professionnels - sous quelque nom savant ou populaire qu'on les désigne - ne date pas d'aujourd'hui et demeure plus répandue qu'on ne le croit, mais sous des formes différentes.

Au-delà de ces quelques architectes profondément engagés dans l'action, d'autres se sont intéressés à l'existence du Mouvement pour l'habitat groupé autogéré dès ses débuts, y percevant comme la réponse à leur attente ; ce mouvement d'habitants, tel qu'il se conçoit, eut alors peur que les architectes ne confisquent le discours sur l'habitat autogéré, et ne prennent le pouvoir en son sein. Il limita alors leur nombre au niveau de ses responsables, craignant que, trop en vue, ils ne monopolisent d'hypothétiques commandes à leur avantage. Pourtant, 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. Il est en fait probable qu'on assiste là à une rencontre d'intérêts, qu'un refus irréaliste ne ferait que retarder, et qu'une concertation intelligente rendrait d'un grand avantage.

UNE ETRANGE REPUTATION

Il y a quelques années déjà, s'appuyant sur l'exemple d'un ou deux des groupes les plus connus construits dans des zones où le terrain à bâtir est coûteux, certains observateurs peu attentifs ou peu scrupuleux ont conclu un peu vite qu'il s'agissait là d'un phénomène marginal, d'un amusement de favorisés. Ils ont ainsi constitué cette étrange image, cette drôle de réputation qui court encore à propos des groupes d'habitat autogéré. Le moins qu'on puisse dire, c'est que cette image fait l'économie de la réflexion que nous entamons ici, qu'elle est passablement sommaire et tronquée, qu'elle arrange bien ceux pour qui le prêt-à-penser tient lieu d'ouverture d'esprit.

Marginalité ? Minorité, plus exactement. Certes, au sens d'une non-majorité, et surtout au départ, lorsque les groupes se comptaient sur les doigts des deux mains, qu'on ne connaissait pas encore leur développement dans le reste de l'Europe. Certes, aussi en regard de la quantité de logements produite annuellement. Encore cette constatation ne dispense-t-elle pas de s'interroger sur le rôle des « marges » sociales, sur la naissance et la circulation des mouvements sociaux. Mais

surtout on ne peut considérer autant d'habitants de groupes, à la fois comme marginaux et comme favorisés : il y a contradiction au-delà d'une certaine ampleur. Marginaux, socialement parlant, ils ne le sont certainement pas : ils sont parfaitement intégrés dans le monde du travail, ils ont conjoint et enfants, payent l'impôt et cotisent à la sécu.

Favorisés ? C'est vite dit. Mais d'où provient cette caricature ? Il est certain que pour un non-spécialiste des questions du bâtiment, il est plus facile d'acheter que d'entreprendre la construction d'un habitat mieux adapté, même avec l'aide d'un architecte, et malgré les surcoûts du marché. Encore plus cela est-il vrai lorsqu'un groupe portait cette demande spécifique d'échanges et de solidarité, demande peu coutumière et sans modèle de référence concret. Aussi n'est-il pas étonnant que les premiers groupes qui s'y soient lancés, se soient formés de préférence en réunissant des capacités supérieures à la moyenne, celles en particulier de techniciens supérieurs ou de cadres, habitués donc à l'initiative, au droit à la prise de décisions et des responsabilités (sans présu-

mer de leurs origines sociales, souvent fort différentes).

La réalité des groupes aujourd'hui est en fait celle de la classe moyenne surtout. Dans le recrutement des groupes, il est probable que les critères subjectifs de l'amitié, de l'affectif, recouvrent à la fois une sélection sociale en termes de niveau économique, en même temps que celle d'un mode de vie et de sociabilité cohérents. Mais si une relative homogénéité des statuts sociaux présents nous est souvent apparue comme une condition nécessaire au bon fonctionnement d'un groupe, c'est là tout autre chose que l'identité des origines : la classe moyenne s'est composée de gens en provenance d'horizons très divers. Elle est vaste autant que floue, allant des techniciens supérieurs aux cadres de tous ordres, en passant par le commerce ou les travailleurs intellectuels, ses revenus varient d'un coefficient dix. Ce qui caractérise évidemment ces familles, c'est le fait de rétributions suffisantes pour résoudre leur problème de logement. Cette qualité ne leur est pas très spécifique : elle concerne toute la classe des accédants à la propriété. Les ouvriers qui habitent aussi ces groupes ont satisfait cette condition.

Alors que se cache-t-il derrière cette caricature ? Sans doute un vieux relent de misérabilisme pour lequel, dès lors qu'il ne s'agit pas d'O.S., c'est qu'il s'agit de privilégiés, *a priori* sans intérêt. Que faudrait-il dire dans ce cas des H.L.M., dont on connaît le peuplement réel, et où le revenu-plancher exigé exclut les plus défavorisés ? Il s'y cache sans doute aussi une conception du social en terme d'assistance charitable, qui permet mieux le contrôle et exclut donc l'autogestion. Plutôt que de confronter cette image douteuse à la réalité des groupes, il est évidemment plus facile de dénier

cette dernière, de la rejeter dans les marges dévalorisables.

Il n'est pas même juste de dire que les groupes sont cantonnés à la fraction aisée de cette classe moyenne. Plus ils se développent, et plus leur recrutement s'élargit dans et hors de cette classe. Ils construisent très souvent pour le même prix par mètre carré que la norme H.L.M., d'autant que beaucoup de leurs membres ont accès aux prêts sociaux. Comme les quelques groupes installés en H.L.M. locatives, et comme pour les opérations de plus grande envergure menées à Orsay et à Chambéry, ils tiennent énormément à la reproductibilité de leur travail. Les sociétés H.L.M. promotrices elles-mêmes, qui ont « expérimenté » ces groupes, veulent voir jusqu'où elles peuvent aller dans les conventions de location qu'elles passent avec eux, ayant parfaitement conscience du coût de l'occupation des logements, du fait de la rotation des locataires, et surtout des coûts de gestion et maintenance, du fait de la désappropriation.

En fait, lorsque l'on constate la diminution progressive de l'échelle moyenne des réalisations immobilières depuis une décennie, qui rend possible et souhaitable ce mode d'élaboration de l'habitat, lorsqu'on constate également l'insatisfaction et la demande en la matière, qui s'expriment au travers des associations du cadre de vie, on est enclin à imaginer une extension importante de ce mode de production dans les groupes et dans l'habitat social. En démontrant la possibilité de construire collectivement un habitat mieux adapté au désir de chacun que les logements conçus comme une marchandise, fût-elle de luxe, les groupes ont à la fois répondu à une attente et créé un modèle attractif, surgi des transformations des modes de vie, et qui ne peut manquer d'exacerber une demande sociale inassouvie.

UN LIVRE A PLUSIEURS VOIX

Voilà rapidement brossée l'esquisse d'une compréhension des groupes d'habitats autogérés. Le but des pages qui suivent est de la préciser, de l'étayer, de la détailler. Ecrites à plusieurs voix, elles permettront d'éviter la monotonie de l'unisson ou du plain-chant.

La partie centrale de cet ouvrage sera consacrée à une description de quelques unes des réalisations actuelles. Elle réunit des monographies sur les groupes, de la région parisienne et de province, en accession neuve et en réhabilitation, ainsi qu'en locatif H.L.M. ;

Les autres parties, plus analytiques, essaieront de pousser la réflexion que suggèrent ces

portraits de groupes, de rassembler leur expérience pour faciliter le travail des groupes en formation. Huit chapitres se succéderont :

- Le premier, où l'on voit la naissance du M.H.G.A., sa charte, son développement et ses activités. Né en 1977 de la rencontre de plusieurs groupes existants, le M.H.G.A. réunit des groupes construits ou en formation, et toutes les personnes qui veulent œuvrer à une transformation profonde de l'habitat. Depuis, il travaille à aider les groupes qui se constituent, à lever les blocages institutionnels, à promouvoir l'idée dans l'habitat social ;

- le second chapitre fait le récit et l'analyse

des expériences d'Orsay et de Chambéry, proposées et menées par une équipe du M.H.G.A.

- Le troisième montre les profondes racines historiques d'une logique communautaire de l'habitat, présente à toutes les époques, plus où moins développée, fleuve souterrain et toujours résurgant que rien ne paraît pouvoir endiguer.

- Le quatrième, où l'on examine, à partir de l'expérience des groupes, les questions qui se posent quant à leur formation, à leur homogénéité, à leurs motivations.

- Le cinquième poursuit cet examen quant à leur fonctionnement formalisé ou non : les manières, les moments et les niveaux de prise de décisions, la démocratie quotidienne et l'autogestion, la liberté et l'évolution de chacun dans et hors du groupe.

- Le sixième chapitre où l'on met l'accent sur les difficultés rencontrées par les groupes pour se doter d'un cadre organisationnel, juridique et financier, adapté à leur idéal. Le droit des sociétés, forgé pour la promotion immobilière, oblige les groupes à des acrobaties juridiques, parfois même à des pratiques paradoxales. Malgré la spontanéité de départ, les groupes ne peuvent ignorer longtemps l'importance de ce cadre : il formalise dans la durée les rapports entre les personnes.

- Le septième chapitre où l'on se penche sur les questions de l'architecture et de la construction, objet transitoire mais durable de la constitution des groupes. L'architecte n'est pas toujours familiarisé avec ce type particulier de demande, de travail avec un groupe. Pourtant, l'architecture qui résultera du projet commun est capitale : elle rendra aisées ou difficiles les relations voulues, les échanges pratiques, autant qu'elle exprimera l'idéal du groupe, les différences individuelles. Quelles structures spatiales les groupes ont-ils adopté pour ce faire ? De quels lieux et services communs se sont-ils dotés ? Comment se passe le travail avec l'architecte ?

- Le huitième et dernier chapitre, où l'on esquisse comment l'autogestion de l'habitat peut se développer dans notre société, répondra à une demande sociale et politique de participation, par une nécessaire concertation des acteurs dans les ateliers publics ouverts.

On trouvera en annexe des extraits des discours officiels avant et après le 10 mai 1981, ainsi que les propositions du M.H.G.A. pour la réforme de l'habitat coopératif.

Philippe BONNIN

LE M.H.G.A. : concevoir et gérer ensemble son lieu de vie

Le MHGA s'est formé en novembre 1977, lors d'une réunion à Nantes des membres de plusieurs groupes déjà construits et de leurs architectes. Ils décidèrent alors de se constituer en mouvement autonome, et d'élaborer une charte les définissant par opposition à la promotion immobilière spéculative. Le premier critère apparu était donc la promotion du groupe par lui-même, le second que cette construction prévoie des locaux communs en proportion consistante. Cette charte fut rédigée définitivement un an après.

Le MHGA a organisé annuellement des journées nationales (en octobre 1978 à Orsay; en avril 1979 à Chatenay-Malabry; en juin 1980 à Paris; en juin 1981 à Lille; en mai 1982 à Lyon), destinées à la rencontre des groupes anciens et nouveaux, à celle des militants des différentes régions, à celle des candidats à cette formule d'habitat, ainsi qu'à l'approfondissement des questions contenues dans sa charte.

Son développement plus rapide dans certaines régions (Paris, Lille, Lyon, Grenoble, Cannes), a provoqué la tenue de rencontres régionales et la décentralisation du mouvement.

Le MHGA recense actuellement une centaine de groupes à différents stades d'aboutissement, dont une cinquantaine dans leurs murs (la moitié environ en province, l'autre dans la région parisienne). Encore ce dénombrement sur les critères de sa charte est-il très partiel, et indique mal l'extension du phénomène tant en France qu'en Europe : beaucoup de groupes ne se signalent pas et ne militent pas dans ce mouvement. Mais les groupes réunissant de six à quinze foyers, et de trente à quarante individus en moyenne, ce sont cependant trois à quatre mille personnes au bas mot qui partagent ce type d'habitat en France à l'heure actuelle.

Le MHGA est donc encore un mouvement jeune. Il réunit les individus et les groupes

conscients que la mise en commun des expériences de chacun peut être utile à tous ceux qui cherchent à habiter et vivre autrement. Pour cela, il essaie d'élaborer collectivement des outils non-normatifs, mais qui évitent de se décourager devant des obstacles apparemment infranchissables : tous les groupes n'ont pas la chance de réunir en leur sein les compétences nécessaires à la construction, à son financement, à son autogestion. Il s'agit avant tout de faire circuler et partager l'information et l'expérience acquises, et plus sous formes de questions que de solutions : quelles formes juridiques sont les plus appropriées ? Quelle architecture peut-on espérer ? Quels services et espaces communs peut-on imaginer ? etc... Pour cela le mouvement utilise tous les moyens pertinents, à concurrence des forces militantes disponibles : bulletin interne, rencontre, expositions, le journal « Habitants », et ce propre bouquin.

Dans la ligne de ses objectifs, le MHGA a proposé à plusieurs municipalités d'étendre la formule de conception en participation, d'autogestion, à l'habitat social HLM. Il proposait des opérations fédérant cinq à six groupes d'une dizaine de foyers. Deux villes, Orsay et Châtenay-Malabry, ont entrevu les premières l'intérêt social

du projet. Elles ont entrepris l'opération avec une équipe d'animation-programmation issue du mouvement, formée en SCOP sous le nom d'« habitat groupé conseil ». Ces opérations sont en cours de construction.

Si l'extension de l'autogestion dans l'habitat, et dans l'habitat social en particulier, nécessite sans doute des moyens de ce type, l'expérience a – on s'en doute – fait ressortir les traditionnels risques de divergences entre militants et professionnalisables au sein d'un mouvement qui se définit avant tout comme une réunion de groupes et d'habitants. Une remarque est souvent opposée à cette nécessaire action militante, c'est que le développement « spontané » des groupes paraît à lui seul faire largement progresser et diffuser l'idée : deux groupes autonomes dans les villes-nouvelles de l'Isle-d'Abeau et de Villeneuve d'Asq sont réalisés en locatif HLM. Le second est dans ses murs ; le premier le sera en 1983 ; un troisième les suivra à Cannes.

C'est dire qu'on aura peut-être bientôt fini de construire des boîtes à chaussures, des maisons réglementaires, pensées par des inconnus pour des inconnus, qu'un jour prochain sera reconnu le droit pour tous de concevoir et de gérer ensemble son lieu de vie.

CHARTRE DU MOUVEMENT DE L'HABITAT

GROUPE AUTOGERE

1. PRINCIPES DIRECTEURS

Le Mouvement est constitué par les groupes de familles ou d'individus ayant fait construire ou s'appropriant à construire, ou transformer leur habitat pour lui donner les caractéristiques suivantes :

- 1. Chaque groupe a une taille limitée (environ cinq à dix logements) de manière à permettre une connaissance mutuelle véritable et des prises de décisions collectives.

Le groupe élabore collectivement son habitat. Il reste maître des décisions concernant la conception et la gestion de son habitat.

Plusieurs groupes peuvent se fédérer pour réaliser des opérations de plus grande taille.

- 2. Une partie du budget de construction est affectée à des locaux et des installations communes permettant à une vie de groupe de s'y développer (environ 10 à 20% de la surface construite).

- 3. Le groupe ne cherche pas à s'isoler du reste de la société et les espaces communs qu'il s'est donnés sont considérés comme lieux de relation privilégiés avec les différentes associations et les individus qui participent à la vie sociale du quartier ou de la commune.

- 4. Lors de sa constitution, comme plus tard, le groupe tente de rompre le système de ségrégation sociale dans lequel nous vivons. Ceci se traduit lors de la formation du groupe, par le rassemblement autour d'objectifs communs plutôt que de « goûts » communs. Et par la mise en œuvre de tous les moyens possibles pour atteindre la même qualité de l'habitat, quel que soit le niveau de revenus.

Ceci se traduit aussi pour chacun par le respect et l'écoute de langages et de sensibilités différentes et la transformation progressive de la peur en plaisir de la différence.

- 5. Pendant la période d'élaboration du projet, comme par la suite, le groupe fonctionne en autogestion.

Ce mot est utilisé pour désigner la recherche d'une véritable égalité de pouvoir qui respecte les différences.

Il sous-entend les règles de fonctionnement suivantes :

- Les décisions qui concernent le groupe sont prises par le groupe suivant la loi de la majorité.

- Les familles et les individus restent maîtres des décisions qui ne concernent qu'eux.

- Les tâches et les responsabilités sont réparties entre les différents membres du groupe et chacun a droit à l'initiative.

- Les tâches et les responsabilités tournent fréquemment.

2. ROLE DU MOUVEMENT DE L'HABITAT GROUPE AUTOGERE

Le Mouvement est au service des groupes et des personnes qui veulent réaliser ce type d'habitat et de ceux qui y vivent déjà. Son rôle peut être résumé sous trois rubriques :

- 1. Faciliter la rencontre des personnes désirant réaliser ce type d'habitat et la constitution de groupes capables d'entreprendre la démarche proposée.

- 2. Assurer auprès des groupes qui en font la demande des missions de conseil sur les problèmes fonciers, juridiques et organisationnels, techniques, nécessaires à la réalisation de cet habitat. Servir de liaison entre les différents groupes. Rendre utilisable pour les autres l'expérience de chaque groupe.

- 3. Assurer auprès des municipalités, des maîtres d'ouvrages sociaux et de tout groupe souhaitant favoriser cette démarche, des missions de formation, d'information ou de conseil, pour le développement de l'habitat groupé autogéré.

- 4. Intervenir auprès des pouvoirs publics, des collectivités locales, du Mouvement de l'Habitat Social et de tout groupe, parti, syndicat, ou association intéressés à notre démarche pour aider au développement de ce type d'habitat.

3. ORGANISATION DU MOUVEMENT.

Le Mouvement respecte dans sa propre organisation les principes de l'autogestion :

- Autonomie des groupes de base dans le cadre de la Charte du Mouvement.

- Coordinations régionales qui décident des actions à entreprendre au niveau régional.

- Coordination nationale qui décide des actions à entreprendre au niveau national, suivant les orientations fixées par l'Assemblée générale du Mouvement réunie chaque année.

- Chaque groupe de coordination applique les règles de fonctionnement qui ont été énoncées ci-dessus pour les groupes d'habitants : distribution et rotation des tâches et des responsabilités, équilibre des décisions de groupe et des initiatives individuelles.

Adoptée en 1978, cette charte reflète l'espoir de l'époque, et ne prend évidemment pas en compte les développements ultérieurs du locatif

ORSAY, CHAMBERY :

les ateliers d'habitants

en H.L.M.

Pour le MHGA, l'année 1980 marque un tournant. On a vu naître des groupes qui cherchaient à se loger en locatif HLM. Villeneuve d'Asq, l'Isle d'Abeau, Cannes Fari-goule. Les difficultés rencontrées étaient alors beaucoup plus grandes que dans le cas de l'ac-cession à la propriété : trouver un promoteur HLM qui accepte la démarche, avoir à faire à un groupe et non à des individus isolés consti-tuait le principal obstacle. Il apparut alors clai-rement que, pour être significative, une nouvel-le association de l'habitat devait sortir des clas-ses pouvant accéder à la propriété et s'étendre aux catégories sociales moins favorisées.

Pour permettre cette généralisation, quelques membres appartenant au MHGA décidèrent de former une équipe (composée de professionnels de l'architecture et de l'urbanisme principale-

ment, habitant eux-même en habitat groupé autogéré, afin que la démarche participative puisse être étendue au logement social. Cette équipe s'est constituée formellement en Société Coopérative de Travailleurs à partir du moment où les premiers contacts débouchèrent sur des contrats. Des élus de deux villes concer-nées, Chambéry et Orsay, étaient en relation avec le MHGA : les assises du Mouvement s'étaient tenues à Orsay en 1979 et, à l'époque, une ébauche d'atelier d'habitants avait vu le jour mais n'avait pu survivre faute d'un mini-mum de soutien d'animation. L'équipe de la SCOT proposa aux municipalités d'organiser l'animation d'ateliers d'habitants afin que les futurs occupants des logements HLM program-més soient réunis pour réfléchir, en groupe, sur leur futur habitat.

LIEUX DE L'OPERATION

Les municipalités de Chambéry et d'Orsay prirent les premières la décision de réaliser des opérations HLM avec la participation des habitants. Il s'agit de deux villes moyennes dont l'une - Orsay - est située en région parisienne. Les problèmes à résoudre en matière de logement, ne se posaient pas dans les mêmes termes pour les deux communes.

Pour Chambéry, le parc de logements sociaux était déjà bien développé avec, entre autre, une importante ZUP située à Chambéry le Haut. Cette ZUP n'était pas perçue comme un modèle d'habitat par les Chambériens. Les candidats au logement, pouvaient cependant trouver sur place une solution à leurs problèmes. La municipalité décida donc de construire 60 logements HLM (locatif et accession) sur deux terrains - au choix - : l'un en centre ville, l'autre dans cette ZUP. La municipalité, en programmant ces nouveaux logements, voulut que l'opération se déroulât différemment : les habitants n'auraient pas simplement le choix entre plusieurs logements, mais pourraient s'ils

le souhaitent, participer à l'élaboration du programme qui serait réalisé. Une des caractéristiques de la démarche était de présupposer que, pour la plupart, habiter c'est non seulement occuper un logement, mais c'est aussi vivre avec des voisins, dans un quartier existant déjà. Cette démarche devait permettre l'émergence d'espaces et de rapports sociaux nouveaux.

A Orsay, la situation n'était pas la même. La commune n'avait pas connu d'opération de logement social à une telle échelle. Les habitants qui voulaient se loger étaient contraints de le faire ailleurs, principalement aux Ulis, énorme ZUP située sur le plateau, à quelques kilomètres de là.

Lorsque la municipalité décida de construire des HLM, elle voulait offrir aux Orcéens à la recherche d'un logement la possibilité d'en trouver sur place, en centre ville, et en même temps, offrir à tous ceux qui avaient été contraints de se loger aux Ulis, la possibilité de revenir vivre à Orsay même.

LES DECIDEURS

La décision de construire des logements HLM avec la participation des habitants a donc été, dans les deux cas, un choix municipal - les équipes municipales en place à l'époque étaient des équipes d'union des partis de gauche -. C'est elles qui, en tant que maîtres d'ouvrage, réunirent les conditions qui permirent la participation.

- **les financements** : ces deux opérations ont fait l'objet de subventions du Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie. Par l'intermédiaire du Plan Construction, Chambéry et Orsay ont obtenu une subvention au titre d'opération expérimentale : ainsi pour Chambéry, elle s'élevait à 200 000 F. De plus, une subvention a été accordée par la Direction de l'Urbanisme et des paysages au titre d'opération greffe d'un montant de 61 000 F - qui prend ici toute sa valeur comme on le verra plus loin - il n'y a pas placage d'une opération dans un quartier existant mais une volonté d'y réussir une greffe.

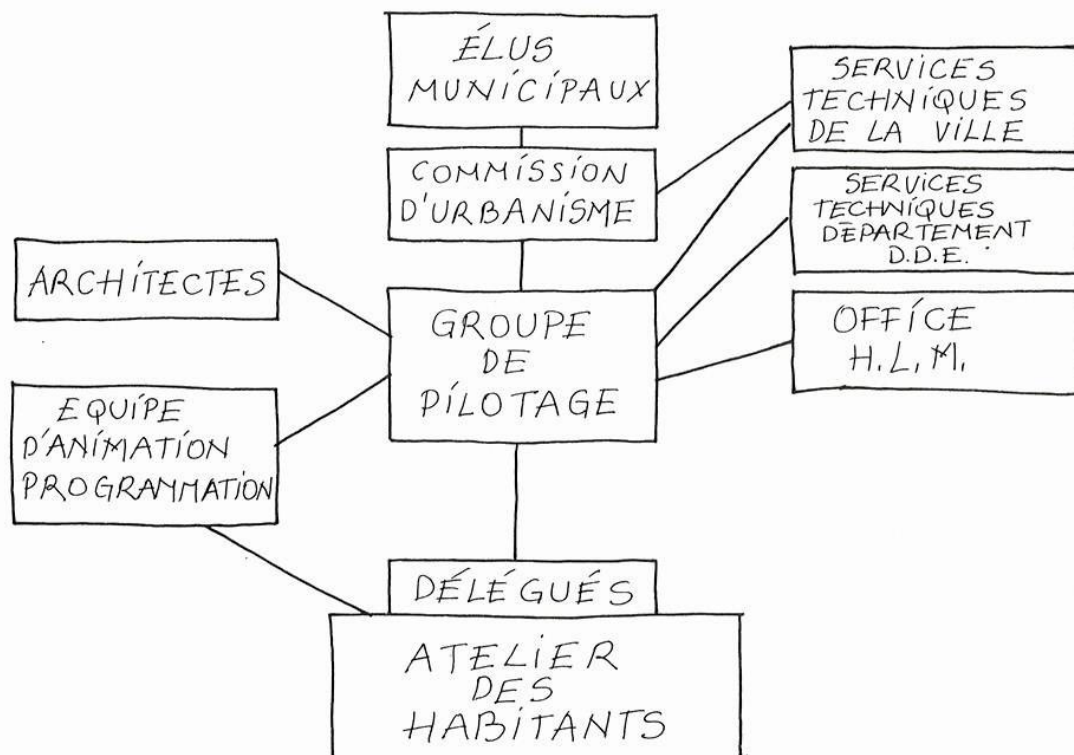
Ces différentes subventions furent indispensables pour financer le surcoût d'étude qu'entraîne ce type de programmation : à l'heure actuelle, aucune prise en charge n'est prévue par le Maître d'ouvrage et le surcoût des études entraîné par une démarche participative doit trouver un financement spécial (mairie, minis-

tère, etc...) et fait qu'une telle démarche reste donc marginale.

- **les équipes** : les municipalités ont confié la mission d'animation à la SCOT Habitat Groupé Conseil, cette mission comprenant l'information, le regroupement et l'animation des habitants réunis en Ateliers.

Les équipes d'architectes ont été pressenties en fonction de leur ouverture à ce genre de pratique professionnelle, à savoir une grande capacité d'écoute des habitants et l'acceptation d'une certaine remise en cause de la pratique habituelle du métier d'architecte.

Les maîtres d'ouvrage délégués : ceux pressentis étaient donc des promoteurs sociaux qui, théoriquement, étaient partants pour ce genre d'expérience. Nous verrons plus loin que leur rôle fut plutôt un frein, qu'ils se rendirent compte, au fur et à mesure du déroulement de l'Atelier, que leur pouvoir était remis en cause. Ils eurent à faire directement avec les habitants dans le cas de Chambéry (ils participaient au travail du groupe de pilotage) et eurent en face d'eux des interlocuteurs dont les revendications s'affirmaient à mesure qu'avancait la programmation. Les Maîtres d'ouvrage retenus furent pour Chambéry l'Office HLM Municipal pour le locatif et la Société de Crédit immobilier pour l'accession ; pour Orsay ce fut la SCIC.



LES CHOIX MUNICIPAUX

– **la programmation** : les choix municipaux ont été intégrés dans la réflexion des habitants tout au long du travail de l'atelier : les choix étaient définis au sein du « groupe de pilotage », organe de concertation où étaient rassemblés l'ensemble des différents intervenants dans l'opération. Composé d'élus et des techniciens des services du logement de la ville, des membres de l'équipe d'animation, des architectes désignés, des représentants de l'office HLM, des techniciens intervenant aux différents stades de l'opération (DDE), ce groupe de pilotage à Chambéry, dès sa 5^e réunion a intégré des délégués des habitants de l'Atelier.

Ce groupe de pilotage, intervenant en aval de la commission d'urbanisme et en amont de l'Atelier des habitants, a permis d'informer l'Atelier des choix faits par les élus et a permis une véritable concertation entre les habitants et les décideurs. Cette souplesse a permis de réajuster, tout au long du processus, le cadre défini au départ aux évolutions du programme élaboré par l'Atelier des habitants.

Cette structure « groupe de pilotage » a bien fonctionné à Chambéry mais n'a pu être mise sur pied à Orsay (peut-être du fait que le projet

n'avait pas fait l'unanimité au sein du Conseil Municipal. Cependant, dans les deux cas, les élus sont intervenus au cours de l'Atelier pour exposer les choix municipaux, répondre aux questions que ceux-ci pouvaient soulever et discuter, parfois âprement, directement avec les habitants. Ainsi, à Orsay, il y eut des discussions violentes entre élus et habitants au sujet de l'attribution des logements : les élus ne voulaient pas s'engager sur une attribution nominale des logements et les habitants refusaient de servir d'alibi à une participation-bidon, risquant de ne pouvoir être logés dans les logements étudiés dans le cadre de l'Atelier.

– **le choix du terrain** : il se fit dans les deux cas en centre ville. Pour Chambéry, la possibilité de choisir fut donnée aux habitants. La majorité se détermine pour le centre ville, faubourg Montmélian. Pour Orsay, le terrain retenu était situé en centre ville mais présentait l'inconvénient d'être morcellé en plusieurs petites parcelles : une opération « SAFER » fut montée sur le terrain en question afin de permettre un remembrement.

Le fait de choisir des terrains en centre ville avait une incidence financière non négligeable

sur le bilan de l'opération mais correspondait à une volonté municipale : ne plus reléguer les constructions de logements sociaux en périphérie et éviter ainsi de perpétuer une ségrégation qui, habituellement, consacre l'éloignement des logements sociaux de l'animation du centre ville.

– **le montage juridique** : le montage juridique de l'opération a été décidé par les élus et a fait l'objet de discussions entre élus et habitants : quelle proportion de logements en location, en accession ? puis abandon du mixage des deux

formes d'occupation ; enfin mise au point d'un bail à construire pour les accessions dans le cas de Chambéry. C'était un bail emphytéotique limité à 60 ans au terme duquel les immeubles construits sur les terrains prêtés par la ville de Chambéry devenaient propriété municipale.

Les discussions furent très difficiles entre élus et habitants, ceux-ci, dans le cas de l'accession, se sentant « dépossédés » au bout de 60 ans d'un bien qu'ils avaient acheté. La construction des logements liés à ce bail ne semble pas encore aujourd'hui évidente.

LES CHOIX D'URBANISME

– **les choix d'urbanisme** : les membres du groupe de pilotage ont été informés régulièrement de l'évolution du projet, au fur et à mesure qu'il se précisait. Les problèmes d'urbanisme ont été un souci permanent du groupe de pilotage qui s'est efforcé de veiller régulièrement à une bonne insertion de l'opération au quartier : par l'application rigoureuse des règles en vigueur au POS, par l'intégration des vieux bâtiments de l'îlot à l'opération programmée d'amélioration de l'habitat, par la définition d'un fonctionnement urbain de l'îlot ayant pour priorité l'ouverture au quartier.

Les choix municipaux ont porté principalement sur les espaces extérieurs, les différents équipements à intégrer aux constructions (une maison de quartier à Chambéry), les cheminement à travers les immeubles et, en général, les problèmes concernant l'intégration au quartier (liaisons, commerces etc...). Tous ces éléments ont eu une grande importance dans la genèse du projet : les choix des habitants émis dans l'Atelier étaient discutés en groupe de pilotage et entérinés par la commission municipale d'urbanisme : c'est elle, en dernier ressort, qui décidait de ce qui pouvait ou non être fait.

LES MOYENS MIS EN ŒUVRE

déroulement de l'opération

Afin de faire connaître son projet participatif, la municipalité a confié à l'équipe d'animation la mise sur pied d'une campagne d'information, la plus large possible, ayant pour but la récolte des candidatures. Elle a été dirigée pour une part vers les demandeurs de logements déjà inscrits sur la liste d'attente HLM, et d'autre part vers le grand public.

Les demandeurs inscrits sur ces listes d'attente ont systématiquement reçu une lettre leur expliquant le projet et leur proposant d'être candidats à l'opération. Cette lettre ne provoqua pas beaucoup de réponses. Nous avons contacté quelques personnes à qui la lettre avait été envoyée et qui avaient répondu par la négative : parmi les causes de refus venait principalement le délai de réalisation de l'opération (2 ans minimum) ou la difficulté de participer matériellement au travail de l'Atelier (trop souvent ou trop tard le soir).

Une campagne d'information, d'une durée de deux mois, dirigée vers le grand public, permit de multiplier les moyens d'atteindre un grand

nombre de personnes : réunions dans les maisons de quartier, en mairie, pour le personnel municipal plus spécialement, dans différentes associations et par voie de presse ou d'affichage.

Au vu des résultats de la campagne d'information, on peut dire que ce sont les rencontres faites sur les marchés qui ont le plus provoqué de candidatures : un stand était installé sur les marchés, présentant des exemples de réalisation d'habitat groupé autogéré ; les animateurs du stand, en général, habitaient dans ces opérations et un contact direct s'établissait entre ceux-ci et les personnes qui venaient s'informer. Une discussion pouvait s'amorcer facilement sur l'habitat, l'urbanisme en général, l'originalité du projet municipal... Les discussions sur le thème du logement et de la vie de quartier s'y amorçaient facilement.

A Chambéry, comme à Orsay, une centaine de familles se sont déclarées intéressées par une telle démarche participative. Le choix définitif des candidatures a été fait, par la municipalité, selon les critères HLM et, dans le cas

d'Orsay, suivant des critères supplémentaires tels que l'appartenance lointaine ou non à Orsay (ancien résident, travailleurs à Orsay, famille de souche orcéenne).

Les points importants qui ressortent des contacts avec les candidats, sont :

- une demande de brassage social afin de fuir les systèmes de ségrégation, l'habitat permettant pour certains une insertion sociale nouvelle;
- un désir d'établir des relations de voisinage qui ne soient ni agressives, ni méprisantes;
- pour certains, cela correspondait à un projet qui n'avait pu voir le jour faute de moyens financiers. A Chambéry comme à Orsay, étaient candidats des rescapés de groupes qui n'avaient pu aller au bout de leur projet.

La population concernée

La population concernée par les Ateliers d'Habitants de Chambéry et d'Orsay, est une population de type HLM : un seuil financier minimum et maximum conditionnait les candidatures.

L'analyse des candidatures retenues montre une population où tous les âges sont représentés avec une majorité de jeunes adultes (64% ont moins de 35 ans) et, conséquemment, un

important pourcentage de jeunes enfants (57% ont entre 0 et 10 ans). 42% des familles ont 1 ou 2 enfants.

En ce qui concerne les catégories socio-professionnelles touchées, l'objet même de l'Atelier (la définition de son espace de vie, les contraintes que cela représentait : une soirée par semaine) avait fait craindre que seules certaines catégories sociales soient représentées (cadres, instituteurs, animateurs etc...) : les 40% d'ouvriers et employés candidats qui participèrent à l'atelier jusqu'à sa fin, s'inscrivent en faux contre cette crainte.

Il faut reconnaître que si la population ayant participé à l'Atelier est sensiblement la même que celle des HLM dites classiques, la population étrangère n'a pas trouvé sa place dans ce genre de démarche : les problèmes de différences culturelles, de langue, semblèrent un obstacle particulièrement insurmontable, à la communication, bien que plusieurs tentatives aient été faites (des permanences spécifiques en mairie, des contacts individuels avec l'aide d'une jeune femme algérienne etc...); Il est probable que la nouveauté même d'un tel projet entraîne un effet ségrégatif qui ne disparaît qu'avec la généralisation de la démarche.

LE DEROULEMENT DE L'ATELIER

Les conditions matérielles

L'atelier rassemble les candidats au logement, une fois par semaine, en soirée, ceci durant 6 mois à Chambéry, et 4 mois à Orsay. La garde des enfants est en général assurée afin que les deux membres du couple puissent participer à l'Atelier.

La municipalité a mis à la disposition de l'Atelier des locaux permettant le travail en grands et petits groupes.

Une soirée commence vers 19 h et se déroule ainsi :

- réunion en grand groupe de tous les futurs habitants : travail de réflexion autour d'un film, d'un diaporama, d'un exposé sur les thèmes généraux intéressant l'habitat, l'architecture, le cadre de vie. Une information était alors faite sur les décisions prises en groupe de pilotage afin que le projet soit le moins coupé de la réalité, des décideurs et des techniciens.
- un repas pris en commun où les échanges entre les futurs habitants sont informels mais très importants pour une connaissance mutuelle les uns des autres. Ces repas étaient l'occasion d'échanges sur des sujets n'étant pas directement liés au travail de l'Atelier, les tables se composaient selon les affinités et ce fut peut-être une première formalisation spon-

tanée des futurs groupes de voisinage : chacun cherchant à se rapprocher de ceux avec lesquels il sentait des affinités. A Chambéry, lors du déplacement de l'Atelier dans un autre local, pour des questions de disponibilité de salle, après vote de l'assemblée des habitants, le repas commun a été supprimé, ou plutôt rendu facultatif. Nous considérons *a posteriori* cette interruption comme une erreur. Le temps du contact personnel étant indispensable au bon fonctionnement de l'Atelier.

- la dernière partie de la soirée était consacrée au travail en petits groupes, fixés arbitrairement à une dizaine de personnes lors des premières séances de l'Atelier, et qui, au fur et à mesure du déroulement de celui-ci, reflète la formation des futurs groupes de voisinage.

Trois grandes phases

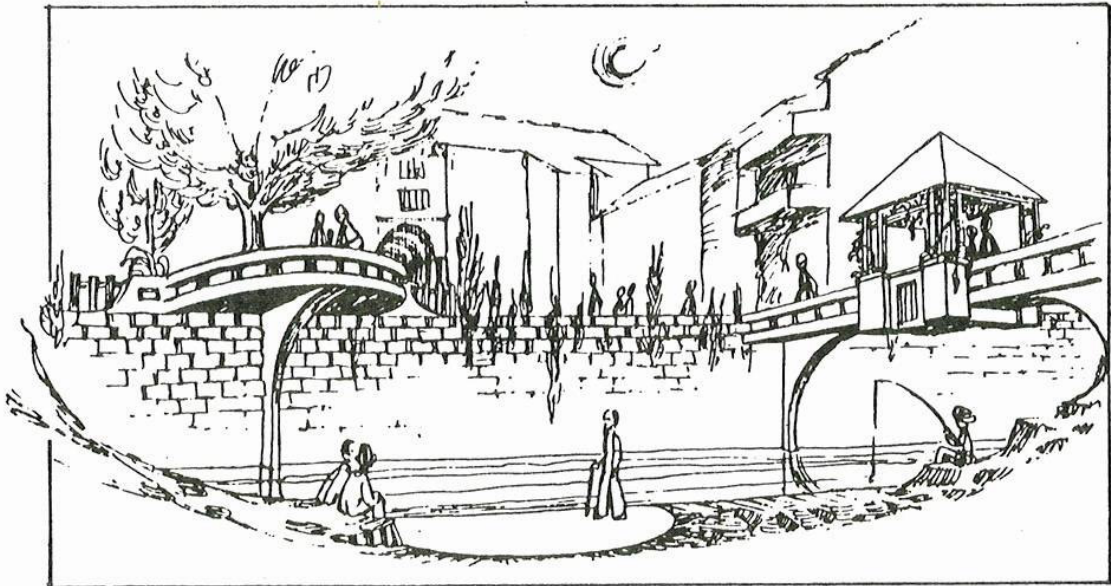
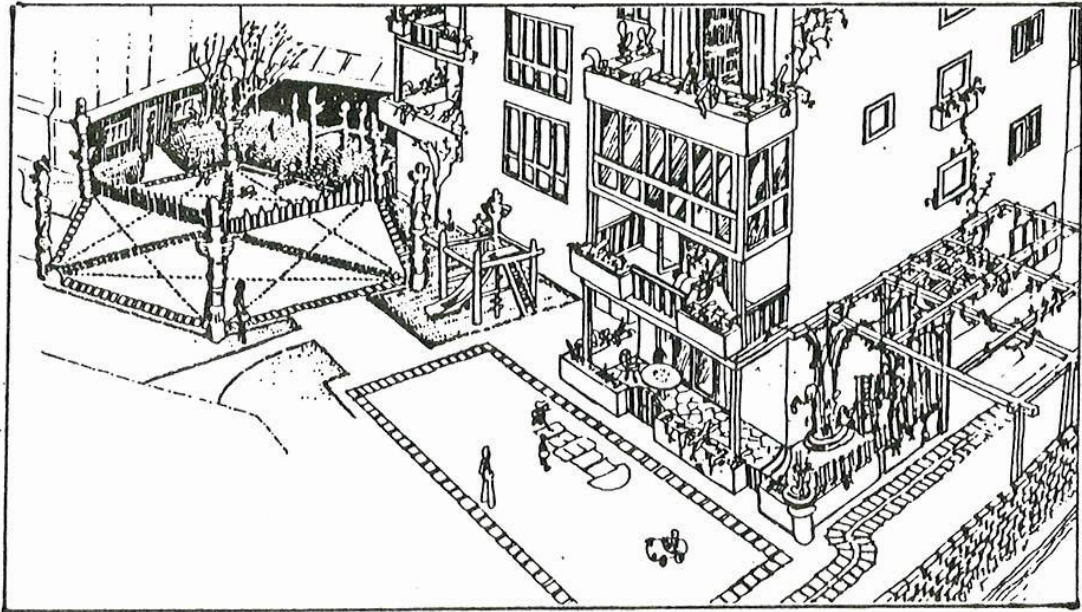
Le travail de l'Atelier lui-même s'est déroulé selon trois grandes phases :

- une première phase que l'on peut qualifier de *découvertes et d'informations*. L'Atelier rassemblait de 38 à 45 familles qui ne se connaissaient pas, d'horizons différents. Une des tâches primordiales a été de faire en sorte que les gens, petit à petit, se découvrent, tissent des liens et que s'ébauchent peu à peu des grou-

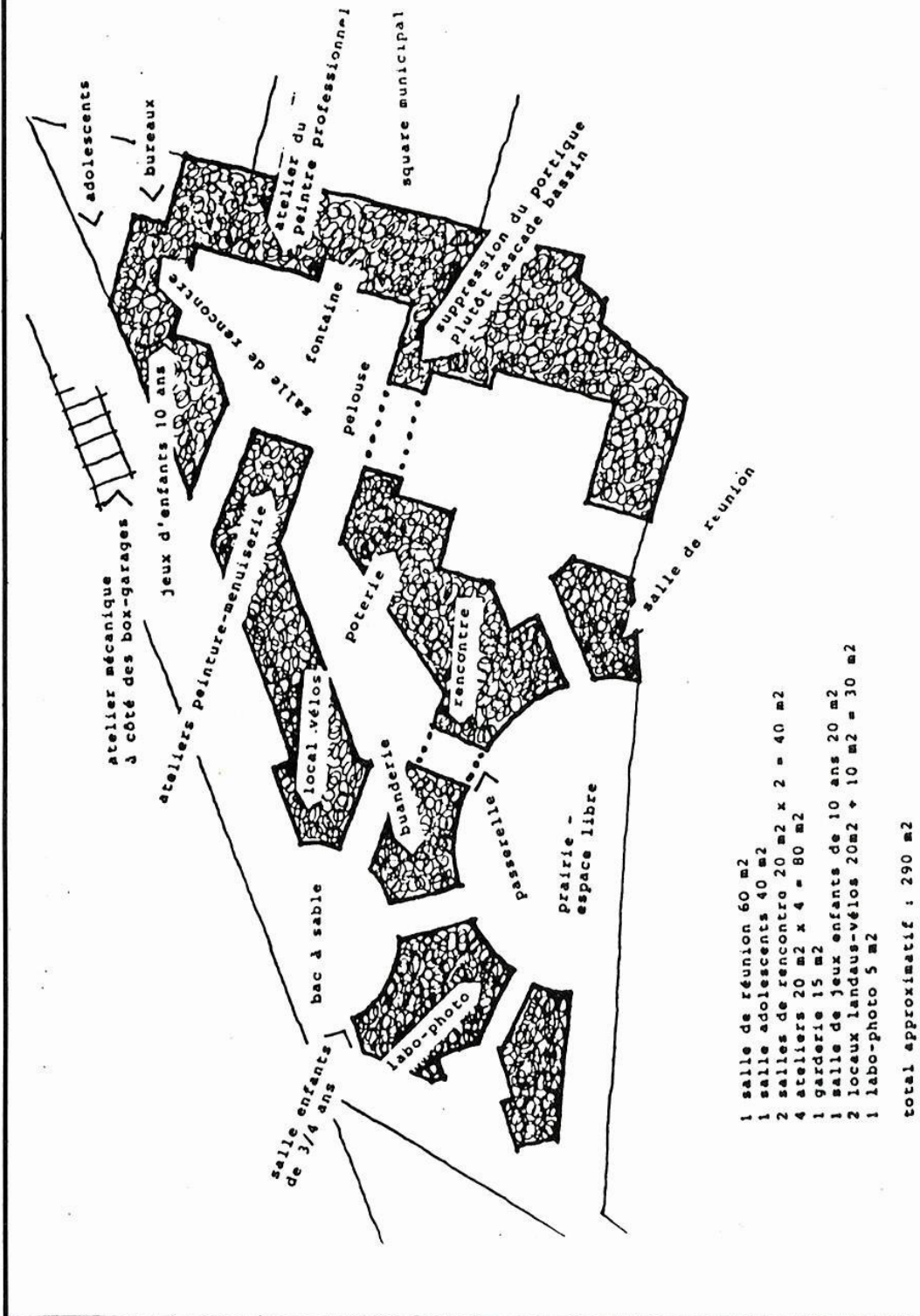


GROUPES 4b 4c VUS DEPUIS LE FAUBOURG MONTMELIAN

SUD



ORSAY : PLAN D'ENSEMBLE



LE LOGEMENT D'AUJOURD'HUI

Beaucoup d'inconvénients :

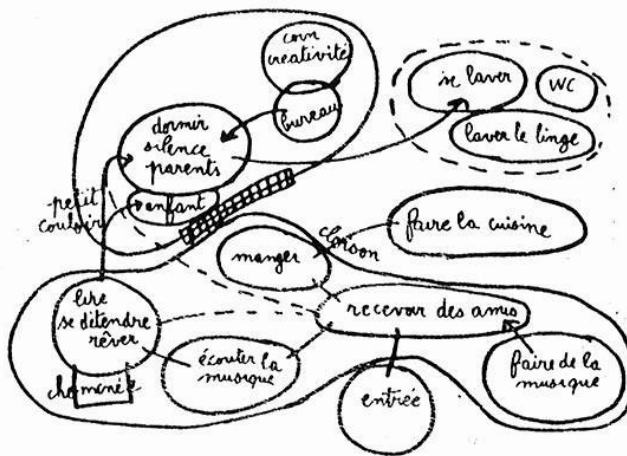
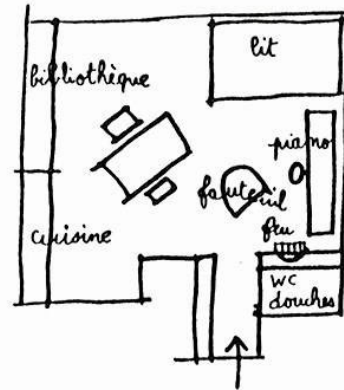
- Il y fait froid : c'est un rez-de-chaussée surélevé.
- Manque de lumière.
- Elle est gênée par les coins en angle droit. Elle préfère les formes rondes.
- Il n'y a pas de cheminée.

Ils souhaiteraient :

- une chambre, un living plus une pièce où faire de la musique.
- Cuisine séparée du séjour uniquement par un rideau.
- Plus de rangements (réduit + armoires).
- Un couloir central.

Lui : aime ambiance hameau. Au niveau de la maison : maison horizontale. Au niveau de l'îlot : maisons regroupées autour de places boisées.

Elle : entre dans son paysage par une grande partie arabe. Au premier plan : fleurs, rochers, source, puits. Les formes construites sont rondes. L'entrée de son appartement doit être monumentale et attirante.



SCHEMA-BULLE DU FUTUR LOGEMENT

- Ils souhaitent un endroit pour dormir qui soit bien isolé, à proximité de la chambre : la salle de bain, le WC et l'entretien du linge.

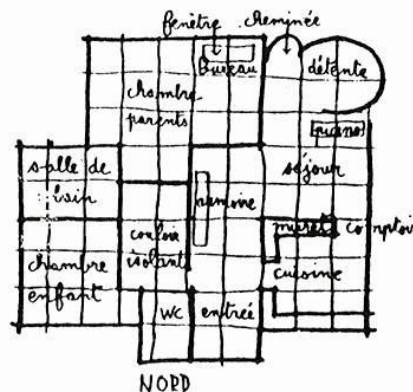
- Pour manger : «Si on le fait rapidement, c'est dans la cuisine : si on veut prendre son temps et manger agréablement on le fait ailleurs qu'à la cuisine. De toutes façons la cuisine n'est séparée du séjour que par muret.»

- Elle aimerait un endroit de forme ronde pour ne détendre avec une cheminée uniquement.

Lui : un coin de travail où écouter de la musique.

- Ils aimeraient des rangements et que les pièces soient isolées les unes des autres (sauf cuisine/séjour).

PLAN PROGRAMME



pes de voisinage. Les moyens mis en œuvre pour permettre cette découverte mutuelle étaient multiples : réflexion et travail en grand groupe sur les thèmes concernant le cadre de vie en général : chacun réagit, devant les autres, selon sa façon de vivre, son habitat, sa ville, son quartier, la maison de son enfance etc... Ce furent aussi des exercices d'expression ; les animateurs font parler, dessiner et s'exprimer des personnes qui n'en ont pas forcément l'habitude. L'animateur, jouant le rôle d'intermédiaire entre les habitants, permet la rencontre entre les personnes : à partir de la construction matérielle d'abri, à partir de dessins de son « autoportrait-paysage » (se raconter au moyen d'images), chacun est amené à s'exprimer devant les autres, à se faire connaître.

A l'occasion des différents thèmes abordés, l'équipe d'animation essayait de montrer le plus de choses possibles sur le sujet afin de faire sortir des têtes les schémas tout faits que véhiculent habituellement les médias : réflexion sur l'architecture, la ville, le bioclimatique, les problèmes financiers du logement... Permettre aux habitants de choisir leur habitat ne signifie rien s'il n'y a pas réflexion et information sur le sujet. Les modes d'expression devaient être variés de manière à ce que s'impliquent, également, les intellectuels habiles au langage parlé, et ceux qui sont plus familiarisés avec l'expression manuelle.

Peu à peu se formaient des regroupements, par affinités, et une réflexion sur les espaces de voisinage, les activités qui pourraient être partagées à plusieurs, s'ébauchait. Dans les deux cas, cela se concrétisa par des demandes très précises de locaux de voisinage (à l'échelle d'une dizaine de familles).

– *une deuxième phase* du déroulement de l'Atelier concernait le *logement futur* de chacun des participants. Cette phase, que l'on peut caractériser de démarche individuelle, permettait de faire la programmation précise de chaque logement. A l'aide du schéma de fonctionnement, chacun essayait d'analyser sa

façon d'occuper l'espace, les circulations désirées à l'intérieur de l'appartement, les liaisons avec l'extérieur...

Etaient pris en compte les besoins exprimés, les modes de vie recherchés à travers le futur logement et non le choix de modèles. Ce travail était fait en petits groupes, pour permettre la circulation et la confrontation des idées et sortir plus facilement des schémas et des idées toutes faites. Le travail en groupe fit aussi apparaître les activités qui pourraient mieux se réaliser dans des locaux collectifs qu'à l'intérieur du logement même. Ainsi des groupes se formaient autour de l'idée de partager un local pour se rencontrer, ou pour les jeux d'enfants, une buanderie ou un labo-photo, etc...

– *La troisième phase* du travail de l'Atelier, *l'élaboration du plan-masse*, s'effectuait progressivement, après qu'aient été abordés les thèmes concernant le logement, les activités partagées, les liaisons au quartier ... Les habitants travaillaient par petits groupes sur des maquettes de glaise : les différentes propositions faisaient l'objet de comparaison une série de critères précis ; les éléments que l'on retrouve le plus souvent, l'intégration des choix municipaux exprimés lors des réunions du groupe de pilotage (intégration au quartier, cheminements, qualités des espaces extérieurs, intégration des différents équipements...)

Des choix faits au sein de l'Atelier sont présentés au groupe de pilotage qui donne son avis. Il y a ainsi aller-retour entre habitants et décideurs. Après avoir défini dans les grandes lignes le plan-masse définitif, chacun s'y situe, et là commence un travail d'ajustement entre plans de logements et plan-masse. Chaque plan de logement (démarche individuelle) devant s'inscrire dans une démarche collective (plan-masse), les concessions mutuelles devant être faites, en petits groupes, au sein des groupes de voisinage, et en grand groupe (l'ensemble du plan-masse). Cette dynamique forge les groupes de voisinage qui doivent intégrer leurs logements et les espaces collectifs qu'ils souhaitent se donner dans le programme.

CE QUI A PERMIS LE SUCCES DES OPERATIONS

Tout d'abord, comme on l'a vu, une volonté municipale de réaliser des logements avec la participation des futurs habitants.

Les moyens mis en œuvre, dont une équipe d'animation et une équipe d'architectes à l'écoute des habitants. Les animateurs étaient là pour faire s'exprimer les habitants, les architectes pour traduire dans l'espace leur expression.

L'articulation des deux équipes a parfois posé problème : les architectes étaient frustrés d'une part passionnante du projet (la programmation) et apparaissaient parfois comme castrateurs (par souci, entre autres, de passer dans les prix), l'équilibre était dur à trouver entre une véritable écoute sans intervention couperet, sous couvert de nécessité technique ou de parti architectural, et une absolue non-

intervention.

L'atelier n'a pas trouvé la juste articulation entre rêve et réalité : il faut que les deux équipes soient mieux articulées, mais après réflexion, il semble indispensable qu'elles restent distinctes. Il nous semble dangereux qu'une équipe d'animation qui est censée permettre une réflexion sur l'habitat urbain, qui doit permettre de sortir des schémas habituels et stéréotypés qui obstruent l'imaginaire des habitants, ait pour souci constant de passer dans les prix de construction. Aucune réflexion fondamentale ne semble possible en partant de cette exigence.

Par contre, il nous semble qu'un juste équilibre est souhaitable : il faut trouver une intervention des deux équipes qui ne soit pas dévalorisante pour l'une ou l'autre. Dans un premier temps, l'équipe d'animation est prépondérante, et l'équipe d'architectes plus spectatrice. Dans un second temps, les rôles sont inversés, mais les deux équipes sont toutes les deux toujours présentes au long du processus.

La motivation des habitants fut un facteur déterminant dans la réussite du projet. Que ce soit à Chambéry comme à Orsay, la régularité de la participation des habitants était exemplaire, bien que cela ne soit pas sans poser des problèmes de disponibilité... Cette constance des habitants a été d'autant plus remarquable qu'à Orsay, jusqu'à la fin de la phase d'animation de l'Atelier, les habitants n'étaient pas sûrs d'avoir un logement qui leur soit attribué nominativement.

Dans les deux cas, la proposition municipale avait un écho retentissant : le projet participatif était bien le moteur de la motivation des habitants. Ce qui comptait le plus était de participer, tant à la définition de son logement qu'à

celui de l'espace urbain, de s'exprimer non seulement en tant qu'utilisateurs individuels de leur logement mais aussi en tant que membre d'une future communauté de voisinage intégrée à un quartier.

Au lieu de considérer comme contradictoires et inconciliables les demandes d'individualité et de vie collective, la démarche de l'Atelier consistait à faire apparaître leur complémentarité. La participation à la conception, mise en pratique dans l'Atelier des habitants, doit déboucher sur une plus grande prise de responsabilité pour les habitants : responsabilité individuelle sur les logements, responsabilité collective sur les espaces et les équipements communs. Actuellement la législation HLM ne permet pas que s'établisse une véritable co-gestion office-habitants. Pourtant à Orsay les habitants ont manifesté le désir de gérer des espaces collectifs – ateliers de menuiserie, de poterie – lieux d'animation de l'îlot mais aussi d'ouverture sur le quartier.

Pour la ville, ce genre d'opération signifie qu'il n'y a pas parachutage d'une population dans un quartier mais arrivée d'un groupement déjà constitué qui prend possession de son espace à la définition duquel il a participé. La dimension spatiale de ces actions participatives étant le quartier, spontanément, elles réinventent une démocratie communale qui s'est souvent atrophiée dans la bureaucratie et la démocratie représentative. Il semble qu'un investissement continu de plusieurs années dans cette direction soit nécessaire afin que l'élaboration collective des groupes d'habitations ne soit bientôt plus considérée comme « expérimentation sociale » mais comme mode de production normal.

Brigitte BOUVIER

DES TAISIBLES AUX CITES COOPERATIVES : une permanence dans la démarche

« La véritable marque de vitalité, ce n'est pas de durer, c'est de renaître » CH. GIDE

Chaque génération éprouve, à quelque moment, le besoin de se prouver qu'elle seule est susceptible de sauver le monde en rejetant les pratiques usitées. Cette illusion naïve de la jeunesse se dissipe peu à peu devant les difficultés rencontrées, les échecs subis, les contraintes acceptées. C'est alors seulement que l'on se met à interroger le passé. Celui-ci vous répond et comme en écho, nous

renvoie à des solutions précédemment vécues, et étonnement proches de nos propres « fantasmes »

C'est le cas de l'habitat de groupe. Les militants de l'habitat groupé autogéré ont donc tout intérêt à se replonger dans cette partie de l'histoire sociale s'ils veulent trouver des réponses aux questions qu'ils posent, dans l'action qu'ils mènent.

C'est finalement réconfortant de savoir que d'autres, avant vous, ont tracé le chemin, ouvert des voies, et pratiqué des halliers qui peuvent être utiles à la créativité de l'époque présente.

Nous essayerons d'évoquer ce qui est permanent, historiquement, dans l'habitat groupé, ce qui a pu évoluer selon les contraintes de l'environnement, ce qui s'est exprimé par un « resourcement » et un « renouveau » de la démarche - apparemment « éternelle ».

Nous n'interrogerons pas les préhistoriens, les ethnologues, pour voir si les structures de la horde, de la tribu peuvent avoir une parenté avec cette démarche, quoiqu'il existe certaine-

ment des données qui seraient utiles à notre réflexion. La « maison longue » décelée par les ethnologues dans toutes les civilisations tribales subsistantes en est un témoignage.

Nous bornerons notre brève réflexion au dernier millénaire, dans notre pays, ce qui est déjà présomptueux, à travers quelques évocations qui sont susceptibles de confirmer l'idée d'une permanence dans la démarche.

Nos points de repères sont inégaux dans la durée, dans l'impact socio-économique. Ils l'en sont pas moins signifiants à leur niveau.

Nous en avons retenu trois :

- Les sociétés taisibles.
- Le communautarisme du XIX^e siècle.
- Le communautarisme de la Libération.

LES « TAISIBLES »

Cette expression archaïque recouvre une réalité sociale qui s'est exprimée de façon vivace pendant près de mille ans dans notre pays, à en croire les historiens.

Ce type de groupement nous est connu plus précisément par les monographies qui ont été rédigées au XVIII^e et XIX^e siècles. Elles portaient sur ce qui était déjà considéré comme une survivance dans le Bourbonnais et l'Auvergne, c'est-à-dire une exploitation agricole dans le cadre d'une famille « élargie » non seulement aux trois générations traditionnelles, mais également aux collatéraux : oncles, tantes, frères, sœurs, cousins, cousines. Ces groupements atteignaient de l'ordre de 40 personnes et se caractérisaient, notamment, par une habitation commune, sous le même toit et une mise en commun des ressources et dépenses.

Dirigée par un « maître » élu parmi les membres actifs du groupement qu'étaient les adultes - assistée d'une « maîtresse » également élue, qui tenait les affaires intérieures - la « communauté » existait par elle-même sans référence à la législation dominante, sans juger utile de sanctionner par un écrit son existence.

Considérés avec sympathie par les physiocrates et les babouvistes de la Révolution (Mirabeau, Restif de la Bretonne, Maréchal), les tenants de l'économie sociale du XIX^e siècle (Cheverny, le Play), ces groupements n'étaient que la persistance de formes très anciennes qui ont traversé le Moyen-Age et les Temps Modernes de notre histoire, sans perdre l'essentiel de leur signification.

Disons tout d'abord qu'elles font partie certainement de l'héritage germanique des invasions et notamment des Francs.

Décelé en France, dans la Région de Nîmes, d'après un manuscrit de l'an 800, elles ont été

constatées dans la Vallée du Rhin, de la même manière dans les chartes mérovingiennes.

Elles vont s'affirmer, à la période féodale, pour permettre aux serfs de transmettre à leurs enfants le bien de famille, évitant ainsi la main-morte ; pour organiser la seigneurie collective et permettre aux enfants nobles non nubles, de conserver leurs fiefs, pour organiser la construction d'habitations dans les villes, pour éviter aux paysans libres de payer des droits importants à l'occasion des héritages, pour faciliter une meilleure exploitation de la terre par une main-d'œuvre motivée et suffisante.

Certes, les contenus et les pratiques ont varié selon les régions. Dans le pays d'oc, ce type de groupement dénommé « frérèches » s'établit par le serment, se limite à la durée d'une vie ou plus courtement encore. Il est influencé par le droit romain des « consortes ». Mais il réside toujours dans le principe de l'habitation en commun et du partage des ressources - et sa reconnaissance par les tiers est dans le témoignage oral - même si ce témoignage est ensuite repris par écrit.

« Taisible » = tacite, ce qui n'a pas besoin d'être dit pour exister, à plus forte raison, écrit. C'est le groupement de fait.

Une première parenté : les groupes d'habitat autogéré se soucient peu d'une reconnaissance formelle vis-à-vis du monde extérieur. Il suffit qu'on accepte leur existence. La raison en est sans doute que les échanges économiques avec les tiers sont réduits aux seules nécessités.

C'est également le cas de la « taisible » qui, sous le terme de « compagnie » au XIII^e siècle se distinguait des groupements « de marchandise », de « convenances » - embryon des « sociétés modernes », toujours prouvés par écrit. Elle s'apparentait au « mariage » nouvellement

sacralisé et aux « communautés », embryon des collectivités publiques (commune), et des associations concernant les « choses qui sont faites par l'accord du commun » : moulins, voies, ponts, puits, gués, etc...

La reconnaissance par les tiers et par les « parsonniers » – ceux qui ont part au groupe – c'est la conséquence du fait de « *manoir ensemble à un pain et un pot, pendant un an et un jour.* »

« **Manoir** ». La maison, la « celle », le « mesnil ». lieu indispensable de reconnaissance du groupement, celle-ci sera signifiante dans ses dispositions architecturales (espaces communs importants).

« **Ensemble** ». Affirmation du groupe qui, au-delà de la famille de sang, s'étend à la famille élective – condition également nécessaire – mais cependant pas suffisante.

« **A un pain et à un pot** ». Seconde condition de la « communauté », le partage du pain que l'on s'est procuré collectivement, par le nécessaire travail.

« **Pendant un an et un jour** ». Règle gothique de la « possession » qui rendait inutile tout écrit et justifiait le caractère tacite du groupement.

Nous avons parlé de famille. En effet, il s'agit de groupements dont l'importance est limitée. On cite une « taisible » urbaine de 80 personnes comme quelque chose d'anormal. Famille « élective » : le plus vieux n'est pas nécessairement le « maître ». Ce dernier peut voir ses pouvoirs remis en cause par les « parsonniers ». Ces pouvoirs ne sont d'ailleurs que des pouvoirs d'administration qu'il partage avec les siens. Il n'est pas « seigneur » (propriétaire). C'est la taisible qui participe de la « seigneurie », si tant est qu'elle le désire. Car elle apparaît bien comme un contre-pouvoir du système féodal.

Elle inspirera en effet le mouvement « communal » et sera le terreau dans lequel germeront toutes les « libertés ».

On peut ici faire un nouveau parallèle avec l'habitat groupe autogéré actuel quant à la taille, à l'administration, aux rapports avec la société dominante.

Un autre critère : les droits des parsonniers sont reconnus, défendus tant qu'ils sont dans la « taisible », y compris le droit à la « propriété ». Mais s'ils veulent partir volontairement, ils ne peuvent provoquer le partage des biens. Il leur est versé une « dot » pour la fille, un « apanage » pour le garçon.

Si la fille peut revenir dans la communauté en cas de décès de son mari, pour finir ses jours, le garçon lui, ne peut y prétendre. Il est placé « hors famille ».

On retrouvera ici les préoccupations actuelles des membres des groupes d'habitat autogéré, qui cherchent, difficilement, à rendre

compatible l'existence du groupe avec la personnalisation de l'individu.

Les relations avec les différentes sociétés dominantes seront toujours difficiles, d'abord avec le système féodal, puis avec le pouvoir royal, enfin avec la bourgeoisie. Et si, dès 1566, le pouvoir royal s'efforça de faire disparaître ces groupements trop « libertaires » en cherchant à généraliser l'écrit comme pour la « société » de commerce, c'est la Révolution qui en consacra la « mort » en lui donnant un statut juridique formalisé, imposant à cet occasion l'obligation de l'écrit et obligeant au partage du bien. On peut faire ici un parallèle avec ce qui s'est passé en 1971 pour les coopératives de construction de notre époque.

Peut-être, pour éclairer notre jugement, faut-il évoquer, ici, la signification des termes juridiques employés au cours des siècles pour définir ces groupements et la nature de ses rapports avec les biens.

Le plus ancien mot était « compagnie ». Très vite – avec l'influence religieuse – il sera distingué les « compagnies » de commerce des « communautés », communauté conjugale, communauté religieuse, communauté Taisible. Ce mot même va se latiniser : tacite – du latin « Tacere ». La distinction va se poursuivre avec la « Société », outil de commerce et d'affaires et non pas communauté de personnes. Mais cette distinction se fera très lentement au cours des siècles qui verront l'économie marchande triompher.

S'agissant de la relation aux biens, il semble certain qu'il s'agisse d'un héritage germain, de la Gesamt Hand : la propriété de main commune. Cette propriété se distingue de l'indivision – en ce que cette dernière est une forme précaire, et dont la fin est de disparaître par le partage. « La propriété indivise est une forme de la propriété passagère, amorphe, inorganique » (Donedieu de Vabres). Elle se distingue également de la société – car dans la société, le patrimoine appartient à une seule personne. Il fait l'objet de transfert individuel à travers la fiction de la « personnalité morale » et des « parts cessibles ».

« Dans la Gesamt Hand le patrimoine commun est à tous et non à une seule personne comme dans la personnalité morale et il est à tous tout entier et non par quote part, comme dans l'indivision » (Ricol).

Institutions, leur patrimoine a un caractère d'affectation au but poursuivi. C'est une communauté de biens fondée sur une communauté de personnes (Ricol) se distinguant de la copropriété moderne : communauté de lots selon Lombois.

Si tant est qu'il est possible de faire une comparaison, « l'indivision conventionnelle »,

maintenant organisée par la loi serait sans doute la plus proche de la « taisible » en tant que mode d'organisation. En tout état de cause,

la parenté de la démarche propriété de main commune, patrimoine d'affectation et habitat groupé autogéré – est significative.

LE COMMUNAUTARISME DU XIX^e SIECLE

Les légistes qui rédigeront le Code Civil traduiront parfaitement le sentiment du temps : *« Ces associations connues de nos aïeux... ne conviennent plus depuis longtemps à nos mœurs »* et si l'on verse un pleur sur les vertus *« de cette institution qui portait dans les mœurs quelque marque de l'antiquité patriarcale »...* *« la maturité de notre civilisation ne permet plus de conserver l'idée de ces usages que comme d'intéressants souvenirs »*.

Singulière prétention ! Douteuse prédiction !

Les tentatives de renaissance de cette conception commune de « l'habiter » vont s'exprimer tout au long d'un XIX^e siècle, siècle d'or de l'individualisme et de l'industrialisation.

Mais comme les conditions socio-économiques, tout autant que la morale sociale, rendaient difficile une telle démarche, c'est souvent vers l'utopie que s'orientent les hommes qui ne se satisfont pas de l'état de chose consacré.

Rendre compatibles les nouvelles valeurs avec les anciennes c'est sans doute ce qui sera tenté par des hommes comme C. Fournier, Proudhon, Considérant, Gallant, etc... avec leur « Palais des Familles », le « ménage sociétaire ».

Tout en constatant que les « taisibles » qui se sont réfugiées dans les lointaines campagnes subsistent, en tant que telles, jusqu'au XX^e siècle, nous voyons des tentatives nouvelles s'exprimer sous les idées d'associations, de coopération.

Deux exemples, parmi d'autres, peuvent être cités :

Il s'agit tout d'abord de la plus ancienne « Société Coopérative » de l'époque moderne dont nous avons gardé trace écrite, contemporaine des premiers écrits d'Owen. « The Co-operative et Economical Society » de Londres, créée par G. Mudie, rédacteur en chef d'un journal en 1821, constituée essentiellement d'ouvriers imprimeurs, le projet indiquait : « La Société sera formée de 250 familles qui occupent des logements contigus afin d'utiliser en commun leurs ressources à l'acquisition de marchandises indispensables, préparer leur nourriture, faire le ménage... ».

Le but immédiat : « se procurer des immeubles ». Faute de ressources, la société loue : vingt familles sont rassemblées, le loyer est fixé en fonction des ressources. L'échec arrive au bout de deux ans, lorsque Mudie est contraint

d'abandonner ses fonctions de rédacteur en chef.

Sur les idées de Fourier, qui retenait le principe de « la tribu simple ou association des ménages » composée de trente familles, va être tentée à Condé sur Vesgres, dans le canton de Houdan (en Yvelines actuellement), en 1833 puis, en 1848, la mise en place d'un « Phalanstère ». Si ce dernier, selon les « modèles » de Fourier avorte, il laisse cependant la place à un « Ménage sociétaire ». Ce groupement est constitué, dans les rapports aux biens immobiliers, d'une société civile immobilière créée pour 30 ans en 1860 et, dans les rapports entre les personnes, d'une société de locataires distincte. Toutefois, il fallait, pour être locataire et usager, être porteur de parts de la S.C.I. C'est la première « coopérative de locataires ».

Le groupe ne dépassera pas 30 à 40 personnes et va se transformer insensiblement en une maison de vacances et de détente, tout autant que de retraite, la fréquentation étant plus nombreuse en été. C'est incontestablement l'ancêtre des maisons familiales de vacances qui ont vu leur épanouissement après 1945, en France. Le groupement va durer puisque Charles Gide en parle comme d'une réalité existante en 1925, lors de son cours au Collège de France.

Certes, les réalisations que nous pouvons évoquer sont assez rares, dans ce siècle de fer. Cependant, ce sont des pierres d'attente qui contribueront incontestablement au développement de ce que l'on appelle actuellement « l'habitat social ». A partir du Familistère de Guise et des premières coopératives H.B.M., va s'affirmer un mouvement social qui prend en compte, d'une manière spécifique, le « logement » des couches défavorisées. Ce n'est plus l'« habiter » en commun, c'est sans doute un sous-produit de ces diverses expériences.

Peut-être faut-il insister ici un peu plus sur les parentés et les différences entre Godin, son Familistère et les tentatives de l'Habitat Groupé Autogéré. Tout d'abord, Godin est un patron, un homme seul. Certes, influencé par Fourier et surtout Saint-Simon, il croit à un avenir meilleur de l'homme par une organisation technique qui élimine autant que faire se peut, les effets pervers du négoce. C'est un esprit industriel et, quand il pense à l'habitat, il songe autant aux nécessités de l'entreprise industriel-

le, quant à la main d'œuvre qualifiée à proximité de l'usine. D'ailleurs, l'opération immobilière est une opération rentable (5 à 6% d'intérêts). C'est, compte tenu de l'absence d'inflation, un bon placement.

Certes, il va innover sous l'angle du confort, de l'espace, de l'aération, de l'hygiène. Mais l'immeuble construit ressemblera à une caserne, car il n'a pas été conçu par ceux qui auront

à y vivre. D'autre part, la taille de l'entreprise va rendre difficile lorsque Godin voudra la transformer en coopérative, la prise en main du pouvoir par les ouvriers – volonté exprimée par Godin et dont il constatera l'inanité avant sa mort. L'entreprise perdurera comme entreprise, non comme association coopérative.

L'habiter en commun ne sera pas vraiment vécu comme tel.

LE COMMUNAUTARISME DE LA LIBERATION

Les résurgences communautaires de la Libération se sont nouées essentiellement autour de l'outil de travail. Certes, il y avait depuis bien tôt un siècle des coopératives ouvrières. Cependant, pour survivre, elles avaient dû admettre une certaine individualisation du patrimoine et une organisation juridique sous forme de société anonyme. Ceci avait eu pour conséquence de faire évoluer ces sociétés vers une « appropriation » individuelle de l'outil de travail par quelques uns, une « coterie ». L'existence de coopératives avec un taux de coopérateurs de 3 à 10% du nombre des employés était assez courante.

Pour lutter contre cette tendance, et en contradiction avec les normes juridiques de la société dominante, les communautaires des années 1940 décidèrent que le capital ne serait pas seulement impartageable; il serait anonyme (on retrouve ici la notion de propriété en main commune).

De ce fait, toute la finalité de l'activité industrielle et commerciale était commandée par la recherche de la qualité des relations entre les ouvriers. Le salaire en était lui-même une illustration puisque ce n'était pas seulement la compétence qui se trouvait rémunérée – mais également la situation familiale et le sens du dévouement aux autres et cela, selon un système de points assez ingénieux.

Le Mouvement, avec la Société Boismondau à Valence, eut une influence certaine dans l'opinion et contribuera à la redécouverte des valeurs communautaires y compris dans le mouvement coopératif.

Ceci a été précédé par ailleurs à la fois par des initiatives nouvelles tendant à organiser la copropriété sous forme coopérative dans les années 1925-1935 avec Defos Du Rau de la Fédération Nationale de la Coopération Immobilière.

Cette dernière s'efforcera de faire adopter, sur le plan législatif, un statut de la copropriété, conforme à la démarche coopérative. Cette conception aurait pu parfaitement se concilier avec les réflexions doctrinales de J. Ricol qui,

en 1907, choisissait pour sa thèse de droit « la copropriété en main commune ».

En fait, cela avorta, car ce qui était recherché dans les années 1920-1940, c'était un réveil de l'économie immobilière par une accélération des échanges. Le marché locatif ayant disparu du fait de mesures de blocages du loyer, il fallait permettre le développement des ventes. La copropriété sous la forme prise lors de la loi de 1938, avait cet objectif. Un choix coopératif ne l'aurait sans doute pas permis.

Il faut noter encore une réflexion tout à fait prophétique en ce qui concerne l'habitat dans un livre qui est paru en 1942 sous la signature d'un architecte, J. Mongennier, sous le nom « Le Foyer Familial dans les agglomérations urbaines ».

Prenant acte des difficultés rencontrées dans le cadre juridique de l'appropriation individuelle (opposition propriétaire-locataire), Mongennier propose une appropriation communautaire au niveau de la famille qu'il souhaite élargie, (trois générations), regroupé dans un immeuble qu'il désigne sous le nom de « domus ». « *La domus ayant pour but d'assurer la protection du foyer, la possession devait donc, logiquement se poursuivre pendant toute la durée de l'existence de celui-ci... la possession demeure jusqu'au départ volontaire... la location serait exclue* ». Il y a là, certainement, une parenté avec les tentatives actuelles de l'Habitat Groupé Autogéré.

Mais, avant d'y arriver, il faut évoquer enfin les origines du mouvement Castors et ses différentes retombées. C'est en effet, le mouvement communautaire créé par M. Barbu et M. Mermoz qui est à l'origine – indirectement – du mouvement Castors des années 1950.

Rappelons ici la phrase déjà connue que l'on peut lire dans la Charte – de nouveau une parenté – des Castors de Pessac « L'Alouette », près de Bordeaux, rédigée en 1948.

« *Nous ne bâtissons pas notre maison, mais nous bâtissons ensemble notre Cité* ».

Ce sera d'ailleurs les secrétaires fédéraux de l'Entente Communautaire G. Riby, puis M.

Anselme qui assument le secrétariat de la jeune Union Nationale des Castors. On se rappelle la démarche : l'absence de logement oblige à construire. L'absence d'épargne disponible oblige à compter sur ses bras. Pour augmenter l'efficacité, il faut se grouper. A cela, les communautaires ajoutent : ce qui compte ce n'est pas le logement, c'est la cité, ce qui compte ce n'est pas la propriété, c'est l'usage.

Cet esprit communautaire, qui est actuellement un peu ignoré par ceux qui ont eu à écrire sur ce mouvement, est cependant essentiel.

Tout d'abord la construction de sa maison par soi-même n'est pas chose rare dans l'histoire. C'est même la constante en économie rurale. Le fait même de la construire avec l'aide de copains est aussi assez fréquent. On a connu, avant guerre, l'ère des « constructeurs du dimanche ». Il y a même eu des tentatives assez réussies d'utilisation rationnelle de la main d'œuvre non spécialisée qu'est le constructeur du dimanche : un ingénieur entre les deux guerres, dans la région de Bourgogne, avant conçu un système de banches métalliques qu'il louait à des groupes qui construisaient ensemble leur logement.

L'origine et la vocation communautaire du Mouvement Castor est indéniable. Cela s'est traduit par la réalisation concomitante de « maisons communes » lieu de rencontre et d'action culturelle et sociale, de services communs, comme des coopératives de consommation.

Toutefois, le Mouvement, en tant que mouvement, va disparaître très vite, absorbé et récupéré par les besoins d'une économie immobilière en développement. Le « constructeur du dimanche » va continuer d'exister, mais il construira seul avec des associations censées lui

apporter les concours dont il peut avoir besoin. Tel est, actuellement, l'objet de la Confédération Nationale des Castors. Les techniques de construction groupée seront utilisées par l'organisation Baticoop qui s'éloignera petit à petit du contenu coopératif de la démarche.

Cependant, les perspectives communautaires et coopératives vont se survivre dans la Fédération Nationale des Cités Coopératives Ouvrières, puis, dans le Mouvement des Cités Coopératives.

Evoquons ici encore le combat d'arrière-garde mené, dans le cadre des institutions existantes, par les animateurs de ce mouvement, pour lutter contre l'utilisation abusive de la terminologie coopérative – contre l'usage spéculatif des droits coopératifs immobiliers (location, vente) – contre la limitation étroite de l'acte coopératif à la seule activité de construction – contre l'investissement par les professionnels de la structure coopérative – pour une conception communautaire soulignée par l'usage du mot « Cité » – pour un élargissement de la démarche coopérative *« qui ne saurait se limiter à l'aspect étroit de production ou de l'utilisation d'un lieu. »*

Combat d'arrière-garde, mais cependant pas inutile.

Lorsque les mesures administratives et gouvernementales qui sont à l'origine de la stérilisation du mouvement coopératif d'habitation en France vont faire leur effet destructeur en 1977, notamment par la disparition du Mouvement des Cités Coopératives, c'est alors que se tiendra à Nantes, la première rencontre du Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré.

André KERSPERN

LA FORMATION DES GROUPES : une grande diversité des origines

Pour quelles raisons ces personnes, ces familles, se sont-elles un jour rencontrées et ont-elles commencé à faire des projets pour vivre en voisins ? – Comment sont-elles arrivées à se choisir, à former des groupes durables, et ceci à travers une évolution inévitable ?

Dès l'apparition des premiers regroupements, une grande diversité dans leur composition s'est affirmée. Les situations économiques présentaient un éventail de revenus largement ouvert. Les participants se recrutaient certes parmi les classes moyennes où les compétences techniques sont plus fréquentes, mais leur origine était d'autant plus modeste que le groupe s'implantait plus loin du centre des villes, par exemple dans les banlieues de Toulouse (Calaria), Rennes (Betton), Paris (Saulx-les-Chartreux), Alençon, etc...

Si l'image du MHGA a été longtemps interprétée dans le sens d'un habitat réservé à des

familles privilégiées, cela vient du rôle moteur joué par quelques groupes de la région parisienne. Cette déformation partielle des faits peut s'expliquer par le refus de voir en face une réalité très diversifiée selon les groupes et les régions.

L'évolution actuelle montre d'ailleurs que cette diversité s'accroît encore, comme l'indique l'analyse suivante de la composition des groupes.

Tous les âges et tous les types de **structures familiales** s'y retrouvent en effet dans des proportions normales :

– couples, célibataires, enfants, retraités, etc... Cette diversité se constate également au niveau de l'**habitat antérieur** (celui de l'enfance ou celui qu'on veut quitter), des **activités ou professions** qui vont des professions libérales ou cadres, jusqu'aux artisans, ouvriers et employés, et encore de la **taille des groupes** (qui varie entre 3 et 15 unités ou ménages). Elle est

encore plus marquée dans les projets de « location groupée », ou les opérations d'origine municipale.

Incontestablement, les premières rencontres font apparaître l'existence d'une sorte de « noyau de base », qui préexiste à la constitution du groupe. Ce noyau se recrute le plus souvent parmi les membres de Mouvements d'éducation populaire (Palaiseau et Orsay-Sablons), de « Vie nouvelle » (Betton et Cergy II) ou à partir de la vie associative, syndicale ou politique.

Par contre, **prendre l'initiative** d'une recherche d'habitat groupé peut comporter des démarches assez différentes.

- presque toujours, il s'agit de 2 ou 3 couples amis, qui s'accordent en vue d'un projet commun. Ils sont des adhérents au MHGA ou simplement en contact avec lui. Ou encore, ignorant tout de son existence, curieusement,

ils ont rejoint en fait sa démarche;

- parfois cette initiative est facilitée par des rencontres organisées par le MHGA ou par tel de ses groupes adhérents. De toute façon, elle n'est pas le fait d'un seul qui imposerait son idée, mais de plusieurs;

- la préexistence d'un noyau n'est toutefois pas une règle absolue : la proposition initiale peut venir aussi de professionnels. Soit des architectes, comme à Nantes, Cannes, Toulouse, Ville d'Avray, Créteil, etc... Soit des membres du MHGA qui ont constitué des Ateliers d'habitants avec l'appui de Municipalités (1). Les habitants répondent alors à une initiative certes extérieure, mais celle-ci n'aurait pas eu de suite, si la demande sociale n'était là, prête à se manifester. Cette demande sociale s'explique par un certain nombre de motivations, dont l'analyse nous retiendra maintenant.

CONVERGENCES DES MOTIVATIONS

On peut considérer les motivations qui s'expriment le plus fréquemment, autour des deux pôles suivants :

- un désir de vivre « autrement » la manière d'habiter,
- des solutions économiques nouvelles.

Le désir d'un autre vécu se traduit avant tout par **une critique de l'habitat antérieur**. Le phénomène de rejet en ce domaine est bien connu, mais il faut quand même le rappeler. Par exemple, dans l'immeuble collectif, la cage d'escalier est souvent ressentie comme lieu agressif; les conditions de voisinage sont aliénantes; la communication ne se fait pas, bruits ou odeurs réduisent l'intimité. Mauvaise isolation phonique, inadaptation du logement face à l'évolution rapide du mode de vie, impossibilité d'activités manuelles collectives, incohérence de la gestion du fait d'un individualisme souvent encouragé par les organismes immobiliers, sont parmi les critiques les plus fréquemment exprimées.

Quant au secteur pavillonnaire, éviter l'alternative « lotissement / tour » qui enferme l'habitant dans des solutions extrêmes, est considéré comme indispensable.

Les aspects positifs de ce qui est recherché sont non moins couramment exprimés :

- « **découvrir l'autre dans sa différence** » est un thème qui se présente dès les premières réunions, faisant écho à cette note poétique : « là où je n'entends que le cri d'un hibou, mon voisin perçoit le chant du rossignol ». Si cette présence de l'autre inquiète à cause des conflits prévisibles, elle est aussi possibilité d'élargir la

vie quotidienne, de la rendre plus agréable par de nombreux services mutuels (cf chapitre suivant).

- **échapper à la solitude par un voisinage accepté parce que choisi** : une veuve, une grand'mère, désirent vivre leur retraite sans être condamnées à une solitude complète (Nanterre, Meudon-Jardies). Des célibataires (hommes ou femmes) préfèrent les aléas d'un groupe à l'isolement anonyme de la grande ville : ce problème de la solitude y apparaît plus significatif qu'ailleurs (malgré la discrétion dont on l'entoure), tant la demande pour en sortir est importante. Par exemple, on indique qu'au démarrage d'un groupe parisien, 7 foyers sur 14 se présentent seuls.

- **pouvoir dessiner le plan** de son futur logement est le côté concret d'un choix possible de l'espace de vie. C'est la recherche d'une création personnalisée, en relation avec l'architecte. Attrait de ce qui a toujours manqué, c'est une des premières et puissantes motivations.

- **prévoir des solutions écologiques**, d'économies d'énergie, motive souvent les groupes de province, qui cherchent volontiers à s'établir en banlieue (là où celle-ci est encore proche du centre, comme à Lyon par exemple).

- à l'inverse, la **proximité du lieu de travail** semble prioritaire pour les groupes parisiens. Les « inconditionnels » de Paris recherchent une solution « intra-muros » pour réduire les temps de transport : « je n'ai pas envie de passer ma courte vie dans les transports » dit une postulante. Dans cette recherche, un

espace vert même très limité sera pourtant revendiqué (Paris-Duméril).

Des solutions économiques nouvelles : les économies substantielles réalisées dans les groupes sur les prix du marché immobilier sont pour certains la motivation prioritaire. Toutefois la presse a trop souvent tendance à la présenter comme la seule valable, ce qui est inexact même si l'aspect financier est loin d'être négligeable.

- S'il s'agit d'**accession à la propriété**, l'exemple des groupes qui ont déjà construit sans l'intervention d'un promoteur constitue un attrait puissant.

- Dans la « **location groupée** », certains

mettent l'accent sur le refus de la « **propriété** » : habiter en propriétaires risque de figer le groupe sur sa capitalisation (il est vrai que le groupe risque aussi de ne pouvoir contrôler une administration lointaine). Pour d'autres, la location groupée, même si elle s'avère moins avantageuse, est un choix politique et volontaire (1). On retrouve ici, au plan des motivations, une question fondamentale.

Ainsi, dès l'origine, les uns mettent l'accent sur les aspects matériels ou politiques du projet, et les autres sur les relations sociales et l'amitié. Mais ces deux types de motivations, loin de se contredire, contribuent à la convergence globale de l'ensemble.

EVOLUTION DES GROUPES VERS LEURS OBJECTIFS

Nous nous interrogerons maintenant sur la façon dont les participants se décident, se choisissent, et arrivent à surmonter une évolution difficilement prévisible.

Au cours des 2 à 4 années qui précèdent l'entrée du groupe dans les lieux, diverses méthodes sont pratiquées pour définir provisoirement les objectifs communs : vacances passées ensemble, réunions hebdomadaires, session de formation, ou encore séances très techniques. De toute façon, le temps passé à cette mise en commun est très important.

Quand la décision intervient-elle ? La réponse est unanime : **Le groupe se constitue vraiment au moment où un terrain, un immeuble, un lieu précis est trouvé et où il faut se décider**, parfois très vite. Chacun doit alors préciser ses désirs, formuler ses choix, bref définir « l'habitable », c'est-à-dire le temps et l'espace qui vont peu à peu orienter la manière de vivre du groupe :

- **le temps** : même s'ils sont souvent oubliés, les objectifs du long terme sont présents au moment décisif. Certaines familles déclarent qu'elles n'envisagent pas de passer toute leur vie dans le même immeuble, l'époque ne favorise pas la stabilité, les activités et l'emploi poussent dans le sens de la mobilité. Les enfants seront peut-être plus nombreux, ou grandiront et partiront. Comment dès lors prévoir le caractère adaptable ou « flexible » du complexe bâti, et les dispositions juridiques permettant de faire face aux changements, sans casser l'objectif de départ ?

- **l'espace** : les désirs des familles se sont exprimés à l'origine du groupe quant à l'importance et à la destination des espaces communs. Mais face aux contraintes du lieu d'implantation, les solutions devront évoluer. Un juste milieu est en général recherché entre une mise

en commun très forte de l'espace et l'intimité des personnes et des familles à préserver. Cette question-là aussi engage toujours l'avenir.

Mais comment se choisir ? Le groupe doit-il devenir tout à fait homogène ou tendre vers une diversité souhaitable ?

On peut prétendre qu'un **équilibre s'établit au fur et à mesure des départs et des arrivées**.

En effet, face à une proposition concrète, les points de vue et intérêts peuvent diverger, ou bien des conflits restés latents se manifester : on voit alors partir telle ou telle « unité » du groupe, et celles qui restent évoluer vers une homogénéité plus grande.

Inversement, pour obtenir le nombre de participants nécessaire au projet réel, on cherche des nouveaux venus. Or, selon les groupes, cet apport est ressenti comme positif car il permet un renouveau, ou comme négatif car il cause l'inconnu qu'il représente.

Pratiquement, si la cooptation est la démarche la plus fréquente comme celle qui offre, au moindre risque, un avenir plus homogène, ce n'est pas le seul mode de recrutement : d'autres groupes ont recours aux petites annonces, affiches, informations diverses, etc... tout ceci conduisant plutôt à la diversité des participants.

Demandons-nous enfin comment tenir face à une telle évolution ? Pour en surmonter les difficultés, deux attitudes opposées sont préconisées et pratiquées par les groupes :

- les uns estiment qu'avoir un « projet de vie » très affirmé permet de dépasser les obstacles (ex. Cergy II). Se donner un document écrit, une « charte », structure le groupe en offrant un même langage à tous les membres.

(1) Villeneuve d'Ascq;

– d'autres insistent au contraire sur l'absence de règles et une grande liberté d'allure. Ce caractère libre, informel et sans contrainte du quotidien, rend la vie dans un habitat groupé, possible et agréable (Paris-Duméril, Saulx-les-Chartreux).

Il sera sans doute nécessaire de nuancer ces deux attitudes, selon l'importance numérique du groupe et les diverses traditions ou tempéraments représentés. Finalement c'est l'évolution elle-même qui permettra de mesurer leur importance relative.

Voici enfin quelques remarques qui seront autant de questions posées par l'analyse précédente.


Dans la société française telle qu'elle est, une fraction non négligeable de personnes et de familles s'essaient – et parviennent – à résoudre leurs problèmes d'habitat en formant des structures à taille humaine. Il y a là une nouvelle manière de poser le problème du voisinage, qui implique des transformations profondes dans les mentalités et les relations, et qui se pratique déjà dans différents milieux. – Cette pratique annonce-t-elle autre chose ?

Des expériences de regroupement de ce type peuvent-elles espérer avoir un effet d'entraînement dans la société ?

Les motivations convergentes évoquées ci-dessus auront-elles raison des réflexes de conformisme face aux structures et stéréotypes largement dominants en France ? Prendront-elles le pas sur les forces institutionnelles et étatiques et leurs contraintes qui ont pesé si lourdement sur l'habitat, depuis 1945 en tout cas ?

Ces questions nous semblent exprimer une partie de l'enjeu de notre avenir urbain : trouver un chemin menant de la « **solitude des foules** », durement ressentie dans la grande ville, vers une **vie de voisinage plus librement choisie**... Les groupes qui prennent forme dans la mouvance de l'Habitat groupé ou communautaire évoluent dans cette direction, et indiquent clairement cet espoir.

Jacques ODIER



LES GROUPES
D'HABITATS AUTOGERES:
autobiographies

PALaiseau – LES PIVERTS

17, rue du Trésor 91120 Palaiseau

1967

Région parisienne
Construction neuve
Accession
Logements : 11
Terrain acheté : 6 737 m²
Jardin collectif commun :
5 850 m²

Surface totale construite :
1 220 m²
en locaux communs : 5 850 m²
en logements privés : 11 x
110 m² + terrasses;
Salle jeux 42 m², salle de réunion
25 m², atelier 25 m²...

Type d'habitat : Bandes/Petit
collectif
Forme juridique : SCI
Architecte :
GUY VACHERET
17, rue du Trésor 91120 Palai-
seau

AU PREMIER PLAN : VERDIERS DU BAS
AU FOND : LES PIVERTS



PALaiseau – LES SITELLES

129, avenue du Général Leclerc. 91120 Palaiseau

1969

Région parisienne
Construction neuve
Accession
Logements : 11
Terrain acheté : 5 800 m²
Jardin collectif commun :
5 000 m²

Surface totale construite :
1 600 m²
en locaux communs : = 285 m²
(entretien, salle de jeux et de
réunions, ateliers, vélos, poubel-
les, buanderies, dégagement)
en logements privés : 110 à
140 m²

Type d'habitat : Bandes/Petit
collectif
Forme juridique : SCI
Architecte :
GUY VACHERET
(Les Piverts);

PALaiseau - LES VERDIERS

127, avenue du Général Leclerc 91120 Palaiseau

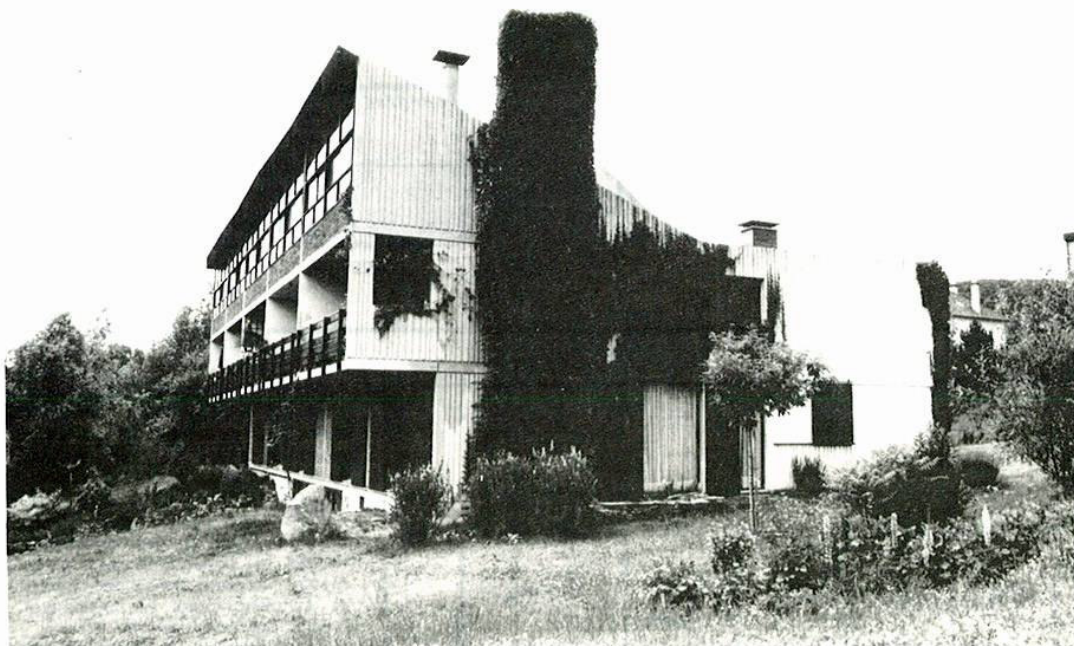
1971

Région parisienne
Construction neuve
Accession
Logements : 7
Terrain acheté : 4 465 m²
Jardin collectif commun :
3 850 m²

Surface totale construite :
1 000 m²
en locaux communs : = 210 m²
en logements privés : 7 x
120 m²

Type d'habitat : Bandes / Petit
collectif
Forme juridique : SCI
Architecte :
GUY VACHERET
(Les Piverts).

SITELLES DU BAS

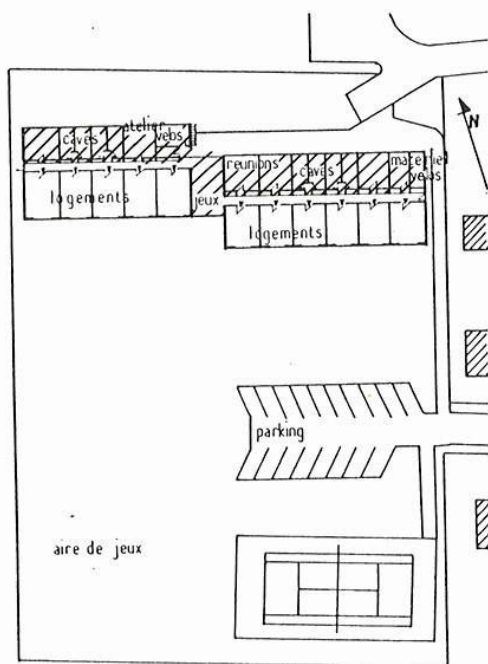


RIEN DE SPECTACULAIRE AU PREMIER ABORD : LES CONSTRUCTIONS occupent le haut du terrain en pente douce, se prolongeant par une zone de broussailles marécageuses qui bordent la rivière l'Yvette. 1965 : Un architecte propose à ses amis (petit groupe de 5, dont certains se connaissent depuis l'enfance), d'acheter ensemble un terrain et d'y construire en co-propriété un ensemble de logements groupés en semi-collectif. Pas de promoteur : c'est directement entre architecte et amis-clients que s'élabore le projet. L'architecte est d'autant plus directement concerné par le projet que lui-même habitera la résidence.

Reste à trouver le terrain, à fonder la société civile immobilière et à faire entreprendre les travaux. Cependant, il y a concertation discrète architectes/habitants et l'on ne peut pas parler d'une véritable participation de ces derniers à la conception architecturale. On construit entre amis : l'un d'eux est architecte et on lui fait confiance. Et c'est pour des raisons financières que le petit groupe se résout à s'agrandir. 1967 : Les habitants s'installent dans les lieux, le 11^e et dernier logement est achevé. Alors commence une autre histoire, celle des habitants, tandis qu'un nouveau projet se dessine.

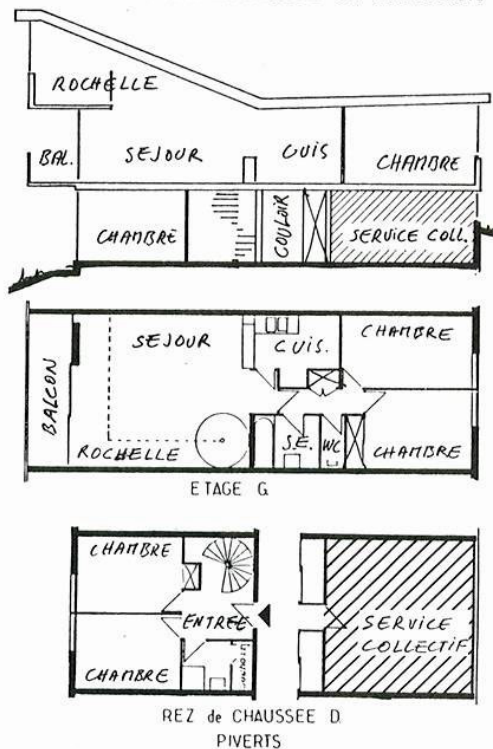
Deux autres réalisations vont suivre celle-ci (Piverts) où l'architecte sera confronté à des gens qu'il ne connaît plus directement : c'est en effet par relation, de bouche à oreille, que se recrutent et se cooptent les futurs habitants des Sittelles. Le cercle s'élargit et la distance s'agrandit entre l'architecte et ceux qui ne sont plus des « amis-clients », mais des « clients-amis ». Ceux-ci discutent entre eux de leurs aspirations, notamment en matière de locaux collectifs, avant de les soumettre à l'architecte. Le consensus a encore été plus difficile avec le troisième groupe qui occupe la troisième résidence, les Verdiers, en 1972.

PIVERTS : PLAN D'ENSEMBLE

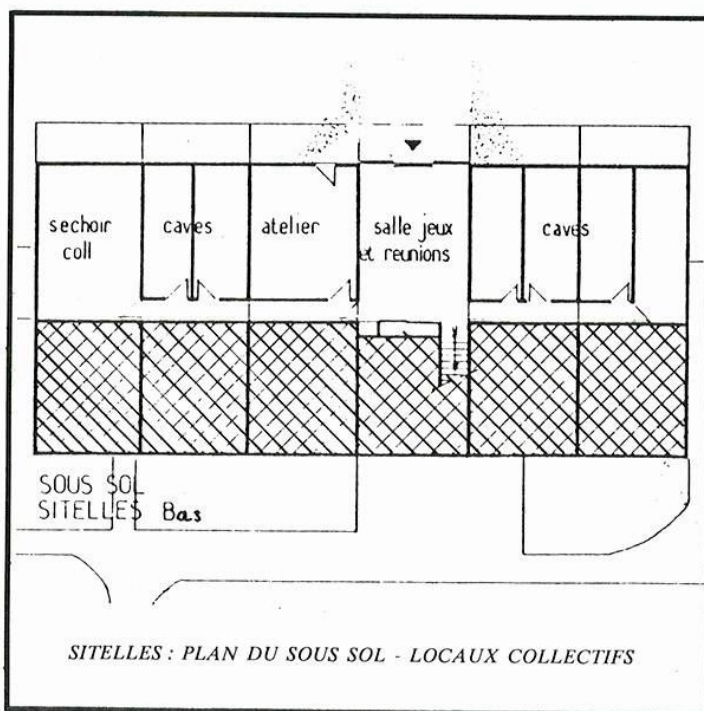


PIVERTS

PIVERTS : COUPE ET PLAN D'UN LOGEMENT



REZ de CHAUSSEE D.
PIVERTS



SITELLES : PLAN DU SOUS SOL - LOCAUX COLLECTIFS

Aux Piverts, le projet a d'abord une dimension expérimentale. C'est l'architecte qui a, semble-t-il, cristallisé ce désir diffus de vivre « autre chose ». La dimension « vie collective » peut être valorisée pour elle-même (comme c'est le cas aux Sittelles mais le plus souvent ce sont des raisons de commodité, des arguments très pratiques qui définissent et justifient cette vie collective, comme celui des enfants.

L'espace familial se développe sur trois niveaux : on entre au rez-de-chaussée où se trouvent deux chambres. Un escalier dessert le séjour, la cuisine et deux chambres, puis il y a un autre étage qui est une mezzanine.

Les espaces intérieurs communs consistent en : un hall d'entrée, une vaste salle servant alternativement de lieu de réunion et de pièce de jeu, une salle de jeu pour les plus jeunes enfants, des locaux utilitaires (poubelles, vélos), et un atelier de bricolage. Destinés à assurer et favoriser la vie collective, ces espaces communs ont fait l'objet de discussions entre l'architecte et les habitants.

Les bâtiments étant regroupés en haut du terrain, cela « libère » l'espace. Celui-ci n'est l'objet d'aucune

interdiction, quoique son usage doive rester strictement collectif : « Les séjours n'ouvrent pas sur le terrain. Si des gens sortent, ils ne vont pas devant leurs fenêtres, devant leur logement, ils vont carrément ailleurs, dans un coin qui leur plaît où il y a quelque chose qu'ils ont envie de voir... Donc l'extérieur est carrément collectif et on ne peut pas s'approprier 1 m² de terrain, rien ne s'y prête ».

Ce schéma a été largement modifié pour la conception des deux autres résidences ;

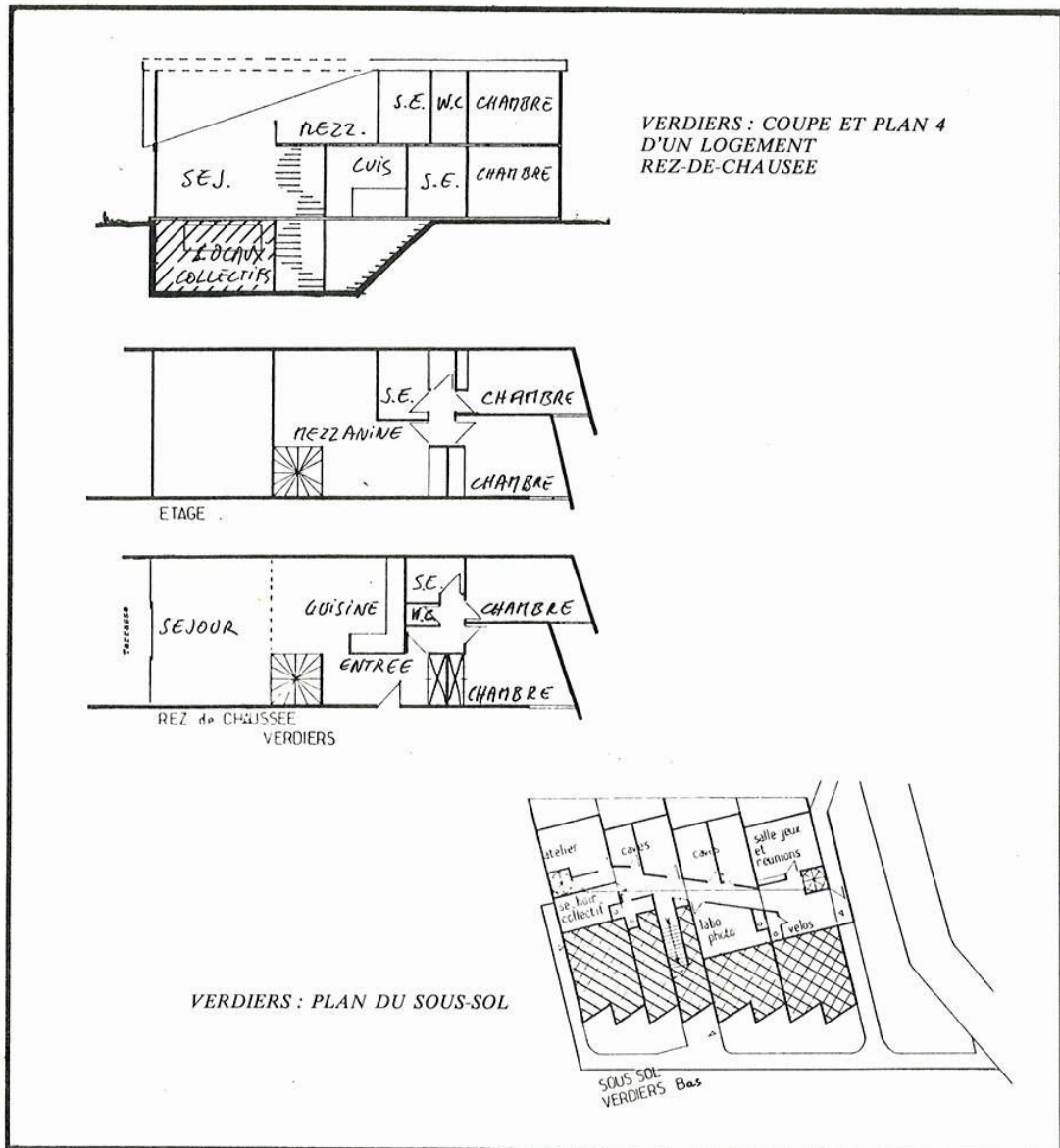
– Aux Sittelles, le plan des logements reste inchangé, mais les habi-

tants « qui avaient l'expérience de la vie collective, ont dit : on veut plus de locaux collectifs et mieux placés.

Ils l'ont discuté entre eux et sont venus avec leurs propositions. » On y trouve donc : un séchoir à linge, un grand atelier, une grande salle de jeu, une pièce collective servant pour des réunions ou pour l'hébergement d'amis de passage, des locaux utilitaires (poubelles, vélos).

– Aux Verdiens, c'est tout le plan qui est bouleversé. Et c'est au départ un peu malgré lui que l'architecte s'y résoud : « Aux Piverts, les séjours n'ouvrent pas sur le terrain, car j'ai

eu peur d'une appropriation progressive : ânes en plâtre, petits puits en fausses briques, etc... puis des petits murets. Mais j'ai eu tort, car aux Verdiens où les séjours sont de plain-pied avec l'extérieur, ils se sont appropriés l'espace devant, mais avec beaucoup de sensibilité. Il n'y a pas de muret, chacun prolonge son séjour sans chercher à faire de clôture, il n'y a pas de choses qui marquent vraiment : un bout de dallage, des rosiers, un arbuste, une tonnelle. Cela s'est fait sans concertation, improvisé, c'est léger, c'est très bien. »



RUEIL - LA POMMERAIE

52, avenue de Buzenval. 92500 Rueil

1973

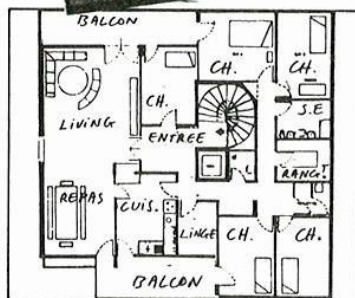
Région parisienne
Construction neuve
Accession

Logements : 7
Personnes : 31
Adultes : 15
Enfants : 16

Terrain acheté : 1 588 m²
Jardin collectif commun :
environ 1 400 m²

Surface totale construite :
1 112 m²
en locaux communs : 140 m²
(salle de jeux et de réunion,
atelier).
en logements privés : 7 x
135 m²
(+ terrasses) : 7 x (11 + 16 m²)

Type d'habitat : Petit collectif
Forme juridique : SCI



PLAN DE L'ETAGE COURANT

CE GROUPE, EST NE DE L'IMPOSSIBILITE POUR DEUX OU TROIS familles de s'intégrer dans une opération précédente de 17 logements, réalisée à proximité, de 1966 à 1968.

Parmi ces familles, un ingénieur, vivement intéressé par l'originalité de la formule autogestionnaire et par les possibilités d'initiative personnelle, entreprend aussitôt de réunir d'autres familles. Il lance une cinquantaine d'invitations, auprès de collègues et d'amis. Un groupe de

travail se forma, recense les idées, définit les grandes lignes du projet, commence l'élaboration d'une première esquisse et se met à la recherche d'un terrain, qu'il ne trouve pas. Celui-ci sera finalement trouvé avec l'aide d'un architecte. L'équilibre de l'opération nécessite alors le recrutement de deux autres familles, effectué à la hâte sur des critères trop spécifiquement économiques : elles ne partagent pas les valeurs du groupe, et de ce malentendu naîtront les difficultés du fonctionnement ultérieur.

Toute l'énergie des individus semble s'être concentrée sur la construction, opérant une sorte d'impasse sur les problèmes d'insertion des enfants et d'homogénéité du groupe de voisinage, entraînant un grave désaccord sur le mode d'utilisation des locaux communs et une situation de quasi-blocage.

Les sept appartements construits, tous aménagés librement et de manière différente par chaque famille, occupent chacun un niveau identique de l'immeuble, desservi par un escalier et un ascenseur. Les locaux collectifs se trouvent au sous-sol. Cette disposition assez banale résulte sans doute de l'éviction de l'architecte par l'ingénieur, le premier étant apparu trop désireux de démontrer son talent. De ce fait, l'opération fut un modèle de gestion et d'organisation technique, mais non un modèle de poésie et d'organisation de l'espace. Chaque famille a pu cependant adapter largement son logement à ses désirs, et réaliser elle-même de nombreux aménagements, travaux de second-œuvre ou de finition, au fil de ses possibilités.

La répartition des familles sur l'échelle des étages reflète précisément leur proximité ou leur distance par rapport au projet collectif, matérialisé par les locaux du sous-sol; les sommets occupés par les deux familles recrutées sur le tard révélant des méfiances et un individualisme latent, distant des relations chaleureuses d'échange établies entre les autres familles. L'ambiance amicale et familiale reste cependant la dominante du groupe, semblable en cela à d'autres dont l'objectif essentiel, et généralement atteint, se limitait à la résolution d'un problème de logement en même temps qu'au partage d'un voisinage simple et amical. Il y a bien vie commune par moments, mais certes pas communautaire, et tous n'y participent pas également.

LE VILLEBREQUIN

Hameau de Trous, quartier des Garennes 78280 Guillaucourt

1983

Région parisienne
Construction neuve
Accession

Logements : 6
Personnes : 21
Adultes : 12 (28 à 35 ans)
Enfants : 9 (2 mois à 6 ans)

Terrain acheté : 2 271 m²
Jardin collectif commun : 759 m²
Jardins privatifs : 1 512 m²

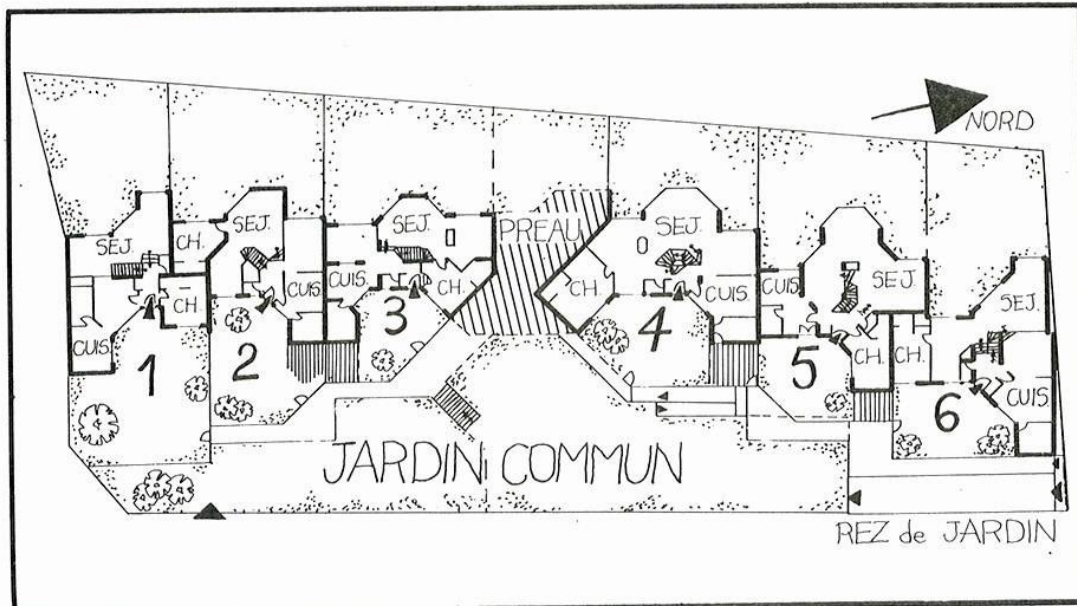
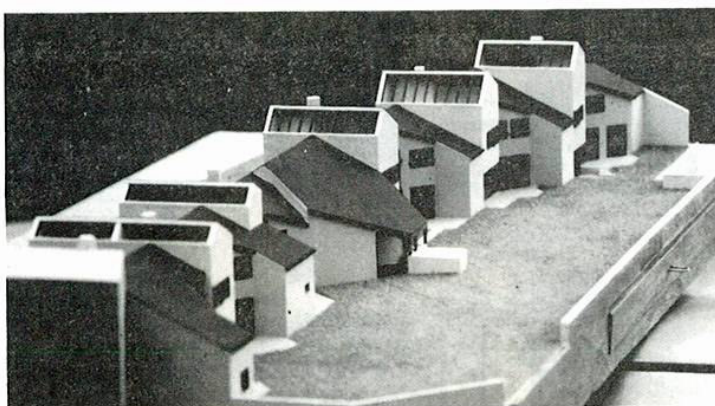
Surface totale construite :
1 478 m² H.O.
en locaux communs : 386 m²

H.O. (salle collective, vélos, caves,
parking)
en logements privatifs : 1 092 m²

Type d'habitat : Maisons en
bandes
Forme juridique : Propriété indivi-
duelle de chaque maison et indivi-
sion sur parcelle et locaux
communs
Architecte :
Y. GONIN
9, rue Paul Cézanne, 78310 Elan-
court

DELAIS : 4 ANS. AMORCE
DU PROCESSUS : AVRIL 1979
Emménagements prévus : avril
1983.

PRIX : Selon les pavillons, environ
3 300 F/m² habitable, tout compris.
HISTORIQUE : Initialisation du
processus par l'architecte : Démarches
foncières auprès de l'EPA de
Saint-Quentin en Yvelines et auprès
de la commune de Guillaucourt.
Pendant cette période (18 mois),
constitution du groupe : 6 familles dès
l'origine; 2 défections en septembre
80; reconstitution des 6 le mois
suivant. Dépôt des permis de cons-
truire : Janvier 1981. Obtention des
P.C. en avril 1981. Obtention des
prêts bancaires en mai 1981. Acqui-
sition foncière définitive : janvier
1982. Démarrage des travaux :
janvier 1982. Statuts de l'associa-
tion syndicale libre : officialisés en
février 1982.



MEUDON – LES JARDIES

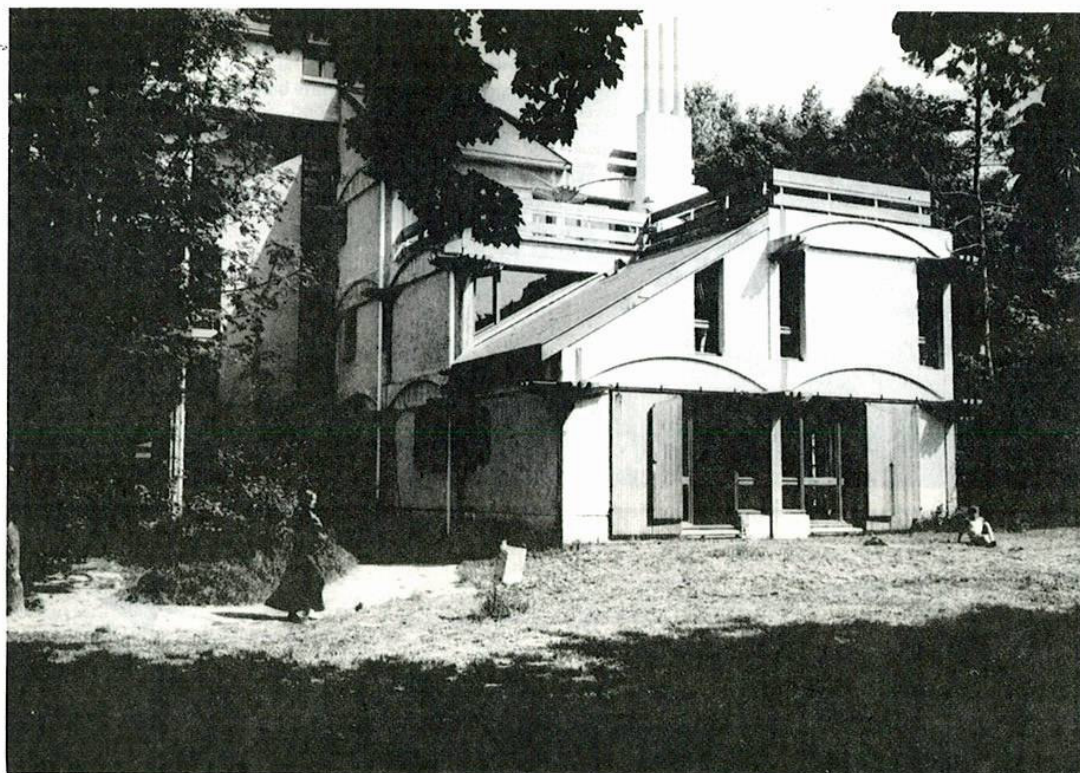
4, sentier des Jardies 92190 Meudon

1975

Région parisienne
Construction neuve
Accession
Logements : **9**
Personnes : **38**
Adultes : **18**
Enfants : **20**
Terrain acheté : **2 200 m²**
Jardin collectif commun :
1 000 m²
Jardins privés : **200 m²**

Surface totale construite :
1 500 m²
en locaux communs : 15% (salle
de jeux, de réunion, atelier, cave,
1 atelier professionnel)
en logements privés : **40 à**
170 m²
(+ terrasses)

Type d'habitat : Petit collectif
Forme juridique : Copropriété,
Indivision
Architecte :
CLAUDE GUISLAIN. / G.G.K.
4, sentier des Jardies 92190
Meudon



LA MAISON DES JARDIES COMMENCE EN MARS 1972, lorsqu'un terrain de 2 200 m², situé dans le quartier Bellevue, est mis à la vente et qu'une série de coups de téléphone rassemble une douzaine de familles candidates à vivre autrement. Tous participent plus ou moins à la vie associative meudonnaise. Le groupe définitif se forme rapidement en précisant les lignes de force du projet :

- s'accorder sur le terrain,
 - respecter l'autonomie de chaque famille,
 - construire 10 à 15% de la surface en locaux communs,
 - faire de ces locaux des lieux d'échange entre nous et les habitants du quartier et de la ville,
 - sortir de « l'architecture, mon cube ! » (avec l'aimable participation de Zazie).
- L'architecte est choisi entre deux

candidats. Est retenu celui qui souhaite habiter avec nous.

La phase de programme dure deux mois et s'achève par l'accord sur une charte (ci-jointe).

En octobre 1972, la première demande de permis de construire est déposée. Le permis est accordé en mai 1973 après de multiples aventures. Le terrain est acheté en juin. La mise au point du projet, la consultation des entreprises, la passation des

marchés prennent 11 mois. Les travaux commencent en avril 1974 et s'achèvent en juin 1975. La durée totale de réalisation du projet est donc de 3 ans et 4 mois.

LE PROJET DE VIE

La poétique et la politique y cherchent alliance. Il y a consensus pour n'exclure ni les affrontements politiques, ni l'expression des choses sensibles, ni l'interrogation sur les choses cachées.

LE PROGRAMME

Onze appartements de 40 à 170 m² (sauf un studio de 16 m²), soit 100 m² en moyenne, plusieurs en duplex, et 150 m² de locaux communs = deux salles de réunions (60 et 20 m²), six ateliers d'usage variable et deux celliers. Les ateliers sont utilisés actuellement de la façon suivante :

- une chambre d'accueil pour hôtes de passage - une menuiserie - une laverie - une imprimerie - une salle de télévision - un labo-photo.

Les ateliers sont disposés entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage.

LE PROJET, LA CONSTRUCTION

Après accord collectif sur le plan-

masse, chaque famille indique ses souhaits quant à la localisation de son appartement et l'architecte organise la décomposition du plan-masse en espaces privés et en espaces communs.

Le dialogue se poursuit ensuite entre l'architecte et chaque famille, la première esquisse de chaque logement étant dessinée par les futurs habitants.

La structure du bâtiment, en béton armé, est constituée de poteaux porteurs disposés aux angles d'une trame carrée de 4,20 m de côté. Les poteaux sont couronnés de chapiteaux cruciformes qui marquent fortement la façade aussi bien que l'intérieur des logements. Ils constituent, avec les jeux de fenêtres, le lien architectural entre les appartements, par ailleurs très différenciés. Les murs de façade sont en parpaings recouverts d'un enduit d'étanchéité. La couverture est constituée par un ensemble de terrasses accessibles et de toits en charpente bois protégés par du feutre bitumé. Le terrain a coûté 300 F/m², ce qui conduit à une charge foncière par m² de logement utile, d'environ 700 F/m² (en 73).

La construction a coûté 2 700 F/m² de logement utile. Ce prix incorpore un montant d'environ 15% pour payer les locaux et les équipements collectifs.

LE QUARTIER, LA VILLE

Les associations de la ville utilisent fréquemment les salles communes et les services connexes. Sept ans après, elle jouent toujours ce rôle de lien entre les habitants des Jardies et leur commune et nous les considérons comme un des éléments les plus réussis du projet.

LA VIE INFLUENCEE

La Maison des Jardies nous apporte un voisinage plutôt chaleureux et une vie quotidienne facilitée. L'échange, au lieu d'être une pratique rare et cérémonielle, est devenu banal. Ceci s'applique particulièrement aux enfants qui vivent à l'échelle de la grande maison. Il en résulte un gain de liberté pour les parents comme pour les enfants. Sept ans après notre entrée dans la maison, nous avons relu la charte et nous l'avons signée. La poésie d'Arthaud qui la conclut nous paraît toujours actuelle.

CHARTRE

Au commencement était le désir d'autre chose. Certains avaient rencontré sur leur route des mots qui le désignaient précisément; d'autres, hésitant sur les mots ou la méthode, ne nommaient pas leur désir. Mais tous se sentaient dans les maisons vendues par les commerçants comme ours en cage et décidèrent de construire une grande maison comme un grand vêtement sur ce grand désir.

Et l'un d'entre eux dit que cette maison serait œuvre libre, accouchée par nous-mêmes, sans l'aide des mains du promoteur. Une autre dit que le rassemblement des enfants autour de leurs parents était bon, du moins pas plus mauvais qu'un autre, et qu'il fallait le conserver.

L'architecte dit que l'architecture ne serait pas monument élevé à sa gloire mais composition rigoureuse de nos desseins.

Un autre dit : ce que nous partagerons demain, nous ne le savons pas, mais qu'aucune barrière au partage ne soit dès aujourd'hui posée.

Une autre dit : si quelqu'un doit partir, il ne pourra laisser sa place au hasard et le groupe choisira son successeur.

Un autre dit que nous étions locataires de cette terre et que le droit d'usage de nos appartements ne coûterait à personne plus qu'il ne nous a coûté.

Un autre dit que l'homme ne s'exprime pas seulement par la parole mais aussi par le corps et qu'on ferait de la place à la danse et au jeu, à l'eau, à la terre et au feu.

Un autre dit que la rencontre ne serait pas obligatoire, sauf à l'automne, pour le choix des graines à semer.

Un autre dit que les portes de nos salles communes ne sauraient être autre chose qu'un obstacle au vent qui mettrait du désordre dans les cheveux des femmes.

Une autre dit que chacun répondrait de ceux qu'il accueillerait dans nos murs.

Un autre dit que nous n'étions pas neutres et que nous n'accueillerions pas dans nos murs

les défenseurs du désordre établi.

Une autre dit que les enfants auraient des droits, leurs parents aussi, et qu'il faudrait les concilier.

Un autre dit qu'il fallait laisser à chacun la liberté d'être soi-même et plutôt plus que moins.

Une autre dit que les enfants sont prompts à devenir des hommes et qu'il faudrait leur ouvrir tôt les portes du conseil. Un autre dit que le beau c'était bon mais que le vivant c'était mieux et qu'on lui laisserait la première place.

Ayant dit tout cela et aucun ne trouvant dans les propos des autres quelque chose qu'il ne puisse faire sien, ils décidèrent de les écrire et de les accepter comme une sorte de règle ou de flèche commune.

Et la dernière dit au hasard de sa mémoire :

« Nous ne sommes pas encore nés, Nous ne sommes pas encore au monde, Il n'y a pas encore de monde, Les choses ne sont pas encore faites, La raison d'être n'est pas trouvée. »

SAULX LES CHARTREUX

10, rue Léonardi 91160 Saulx les Chartreux

1978

Région parisienne
Construction neuve
Accession

Logements : 6
Personnes : 28
Adultes : 12
Enfants : 16

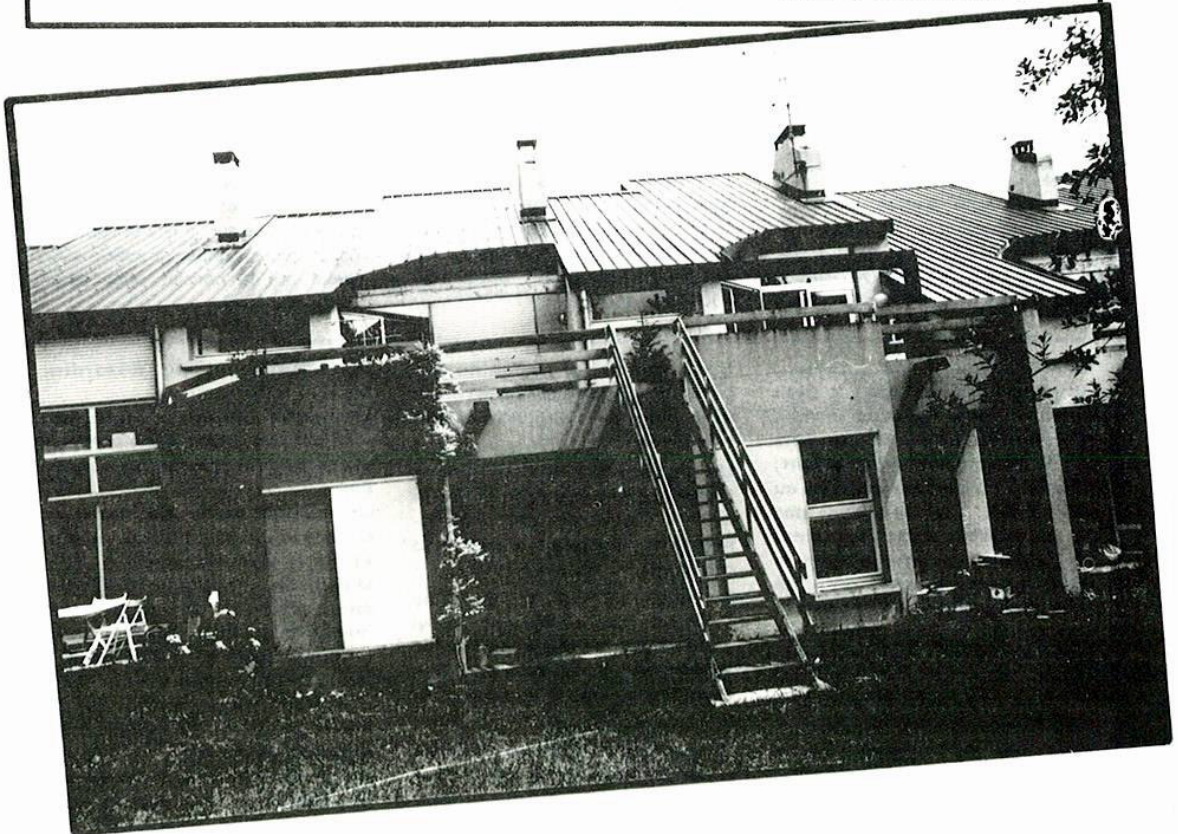
Terrain acheté : 1 400 m²
Jardin collectif commun : 600
Jardins privés : 0

Surface totale construite :
en locaux communs : 325 m²
(salle collectives, garages, vélo,
photo, cave, salle de réunion);
en logements privés : 6 x 145
(+ terrasses)

Type d'habitat : Bandes / Petit
collectif
Forme juridique : SCI d'att. en
jouissance

Architecte
C. BOUVIER
10, rue Léonardi 91160 Saulx les
Chartreux

Financement : opération primée
en PSI au taux de remboursement
de 7,5% + complément familial et
des prêts complémentaires pour
chacun
Prix de revient : 290 000 F pour
145 m² privé et 1/6^e des
110 m² de locaux collectifs.



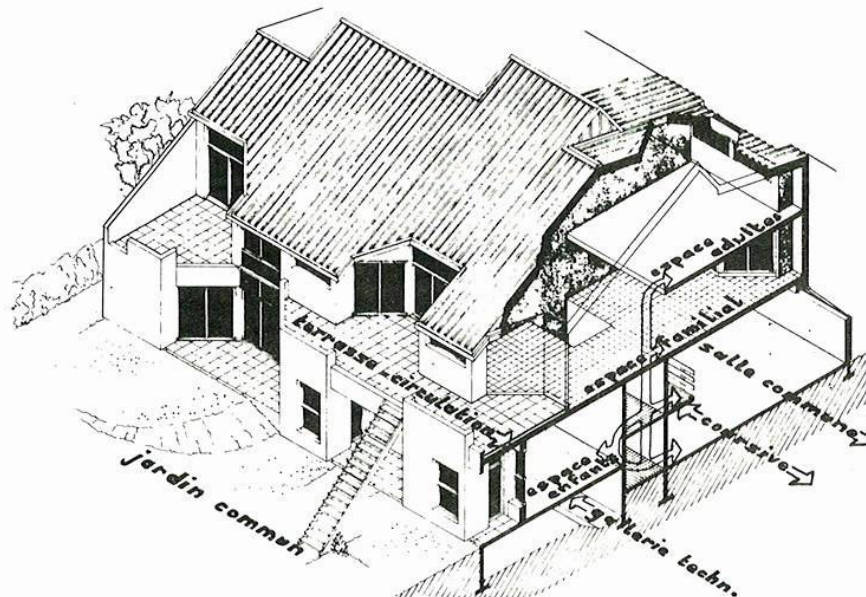
HISTORIQUE. 1974 : RECHERCHE DU TERRAIN. 1975 : PROMESSE de vente, achat du terrain lié à l'obtention du permis de construire. 1976 : septembre; début des travaux. 1977 : avril; reprise du chantier, fin du chantier en septembre.

Ce qui nous regroupait : une envie de vivre autrement. Retrouver une chaleur de rapports de voisinage, s'entraider pour le quotidien. Offrir à

nos enfants autre chose qu'une vie strictement familiale, régler le problème de la garde des petits pour une plus grande liberté de chacun. Dans tout ça, pas de grandes idées philosophiques ou politiques mais une démarche non volontariste permettant de vivre un quotidien plus chaleureux.

Le projet a débuté en 74, nous étions deux familles qui désiraient vivre « autrement » sans savoir exacte-

ment ce que cela signifiait. Notre groupe s'est aggrandi par cooptations successives. Une réunion formelle avait lieu chaque mois, pendant un an. Les discussions servaient de guide à l'architecte qui proposait des solutions sous forme de plans discutés à la réunion suivante. Le projet évolua beaucoup entre les premières esquisses et ce qu'il est devenu : les espaces collectifs augmentèrent en surface et en



volume, les circulations prirent une très grande importance.

Les logements sont des appartements en triplex desservis par une coursive en balcon sur une salle collective (100 m² sous 4 m de plafond). Côté jardin, de grandes terrasses communiquent entre elles au 1^{er} niveau, des escaliers descendent au jardin; les chambres d'enfants, situées en rez-de-chaussée, donnent directement sur le jardin et sur la salle collective. Le 3^e niveau est plus intime et ne communique pas avec les autres appartements. Nous avons un jardin commun d'à peu près 600 m² planté d'arbres fruitiers.

Les appartements ont été livrés non finis; seuls les plâtres étaient faits, chacun a réalisé ses revêtements de sol, peintures, aménagement d'une des salles de bain. Le

groupe a aménagé des locaux collectifs.

Cela fait 5 ans que nous sommes dans nos locaux. Le bilan est positif; la 1^{re} année fut relativement dure comparée à notre vie actuelle: il a fallu se roder les uns aux autres.

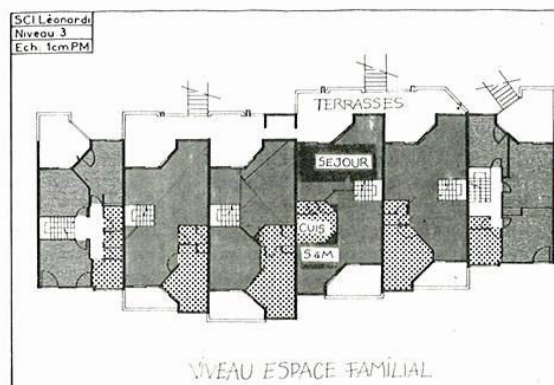
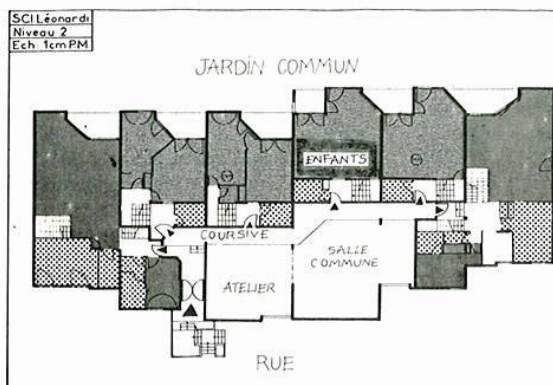
Les enfants sont partout chez eux, d'ailleurs les petits font la confusion de vocabulaire (immeuble = appartement). Ils ont compris que partout ce n'était pas la même règle et savent où il faut aller en fonction de ce qu'ils veulent obtenir.

L'immeuble a été ressenti par l'extérieur comme quelque chose d'autre, sans pouvoir le caractériser.

On nous a appelé « le kolkhoze », on a dit de nous qu'on voulait noyauter les associations du village; il est vrai que s'amener à 12 adultes et 16 enfants dans un petit village

(3 000 ha) encore agricole et prendre une part active à la vie militante et associative ne passe pas inaperçu. Notre salle a été conçue comme un lieu des possibles: nous l'avons petit à petit investie. Au début c'était surtout le lieu de jeux des enfants, puis nous y avons aménagé un séjour collectif donnant sur la coursive. Nous avons construit un atelier de bricolage avec un tour de potier, un labo-photo.

Pour finir, on peut dire que ce genre d'habitat génère une plus grande liberté pour chacun: par rapport aux enfants, par rapport au couple – les rôles ne sont plus aussi nets –, gain de liberté qui n'a pas entraîné le groupe à se fermer sur lui-même mais qui a permis à certains de pouvoir s'investir plus facilement à l'extérieur.



NANTERRE – CHEVREMONTS

15, rue des Chevremonts 92000 Nanterre

1979

Région parisienne
Construction neuve
Accession

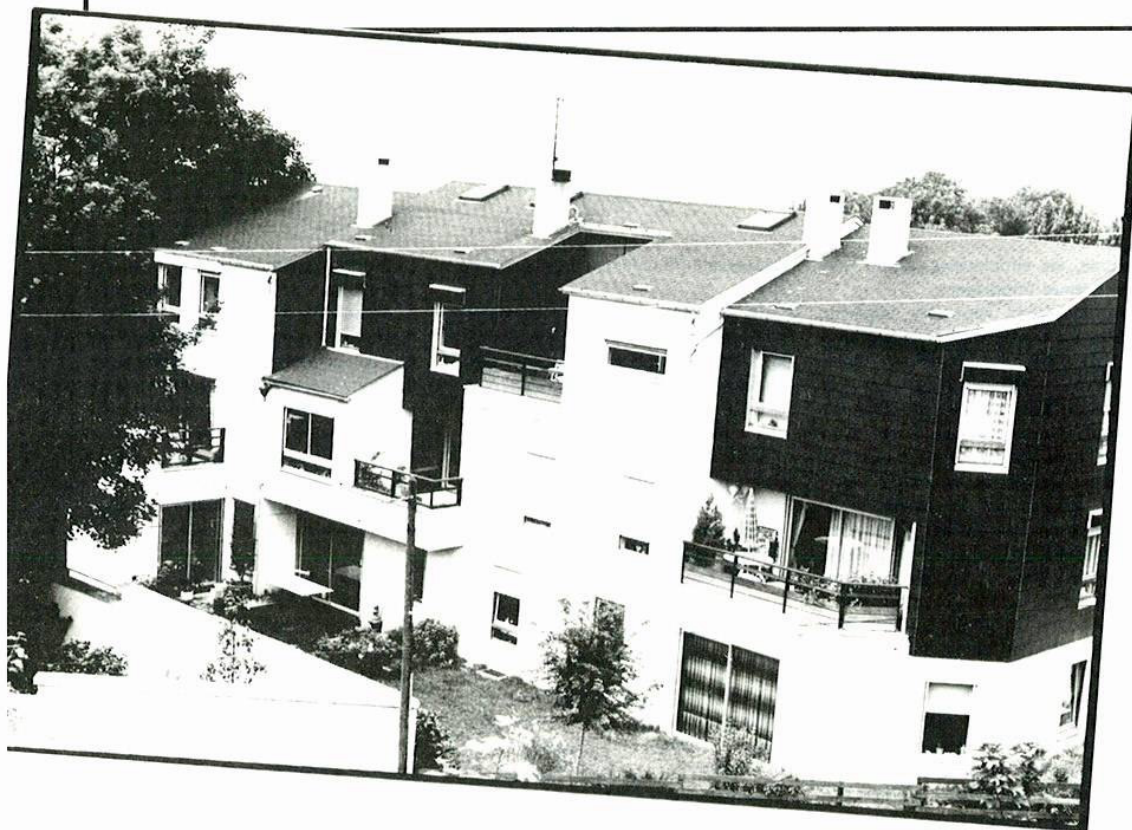
Logements : 6
Personnes : 22
Adultes : 11
Enfants : 11

Terrain acheté : 1 000 m²
Jardin collectif commun : 600 m²
Jardins privés : 0

Surface totale construite : 651 m²
en locaux communs : 130 (atelier, salle commune, salle de jeux, buanderie).

en logements privés : 520 m²
(+ terrasses) :

Type d'habitat : Petit Collectif
Forme juridique : Copropriété
Architecte
FAST COLLECTIF
21, rue Pergolèse, 75016 Paris.



CE GROUPE S'EST REUNI AUTOUR D'UN TERRAIN trouvé par l'architecte. La promesse de vente a été signée par deux familles, reste d'un groupe plus important qui n'avait pu se réaliser. Les quatre familles supplémentaires, nécessaires au montage de l'opération, ont été trouvées dans les quatre mois qui ont suivi, par relations ou par petites annonces. Le projet était né de l'initiative d'un architecte qui avait proposé de monter une opération d'habitat autogéré (annoncé dans le « *Nouvel Obs* »). Il appelait

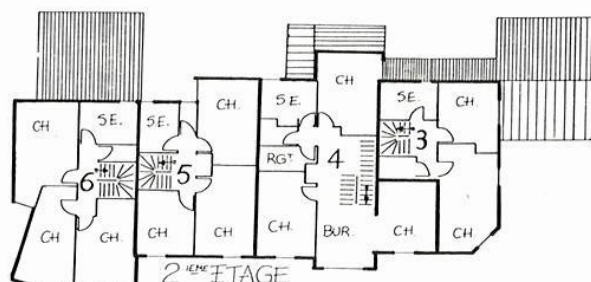
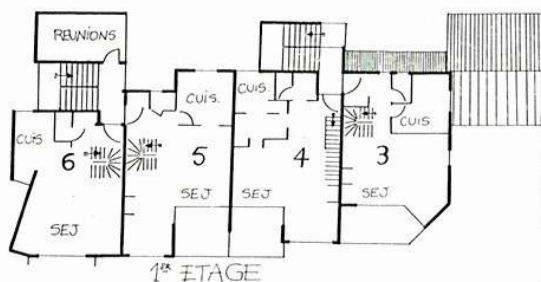
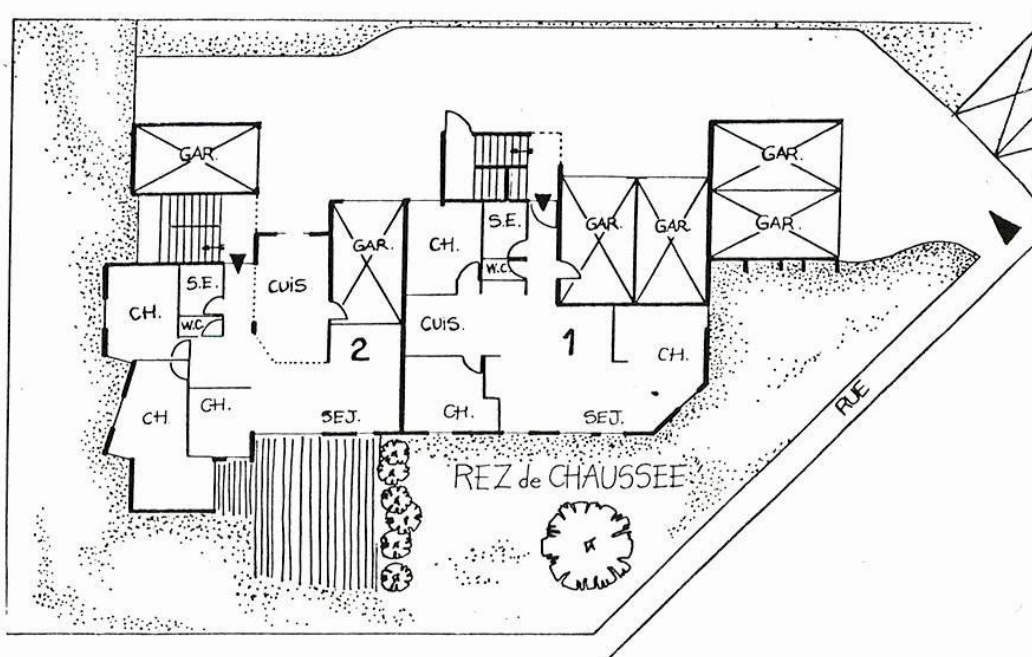
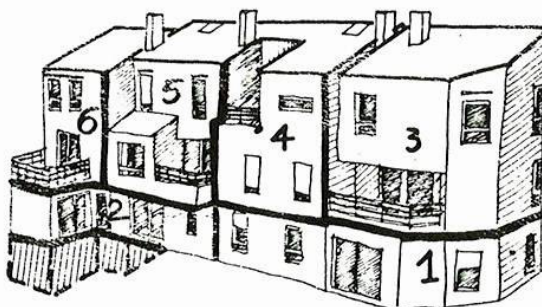
cette formule « copropriété directe » ce qui excluait *a priori* dans son esprit toute idée de vie collective. Le groupe a cependant obtenu qu'il prenne cet aspect en considération et des espaces collectifs ont été dégagés. Chaque famille a soumis à l'architecte un schéma approximatif des appartements, il en a fait la synthèse après discussion avec le groupe et le bâtiment a émergé à partir des plans d'intérieur. Il n'y a donc pas eu de parti-pris architectural sur les volumes et les façades. L'envie de façade de briques de

certaines membres du groupe a été repoussée, pour des raisons de surcoût. Du côté contraintes locales, le permis de construire a été refusé dans un premier temps par la municipalité mais quand le groupe a expliqué la nature de son projet et montré qu'il ne cachait aucune opération « crapuleuse » de vulgaire promotion immobilière, le permis a été accordé. Le chantier a été suivi de très près par un membre du groupe, coordinateur des entreprises, de l'architecte et du groupe. Le groupe a participé à quelques travaux communs d'autofi-

nition comme le creusement d'une surface supplémentaire de caves en sous-sol, l'aménagement du jardin, la peinture des locaux communs et la pose d'une mezzanine télévision dans la salle de jeux. La vie du groupe permet une convi-

vialité agréable. L'animation commune des enfants le mercredi a été faite trois ans de suite, ensuite les enfants ont grandi et s'auto-animent dorénavant. Des cours de yoga ont également été organisés, avec participation des gens du quartier. La salle

commune sert, de temps en temps, aux fêtes, à l'accueil de groupes de quartier. Comme dans tous les groupes d'habitat autogéré, les enfants sont les grands gagnants de l'affaire, la tâche des parents s'en trouvant du même coup grandement simplifiée.



LA HAYETTE

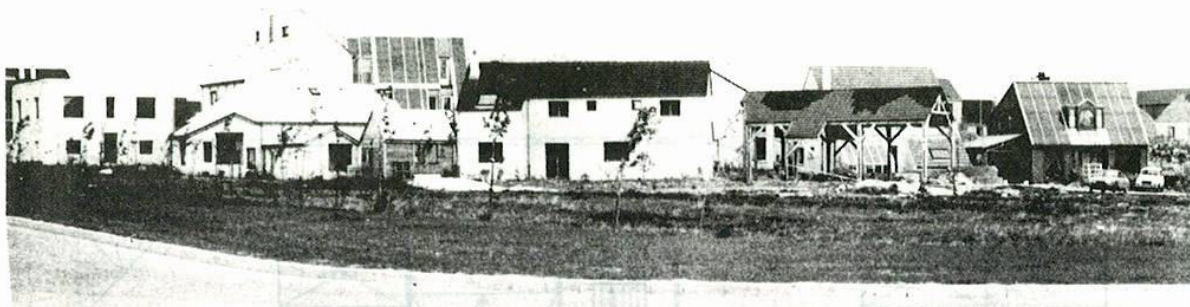
Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise
5, chemin du Renard 95000 Jouy-le-Moutier

1981

Région parisienne
Construction neuve
Accession
Logements : 9
Personnes : 37
Adultes : 17
Enfants : 20

Terrain acheté : 4 500 m²
Jardin collectif commun :
2 250 m²
Jardins privés : 225 m² chacun
Logements privés : 120 à
180 m²

Type d'habitat : Pavillons
Forme juridique : Copropriété
Architectes :
P. LEFEVRE, F. DIGARD, Ph.
JACQUELIN, P. MAZODIER, E.
MATHIEU, J. NOUVEL, Ph.
RENAUD, Ph. ZIMBACCA



EN MAI 1976, L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA ville nouvelle organise un concours pour la création du deuxième quartier. L'association des ateliers communautaires et un groupe d'architectes proposent une démarche participative selon laquelle habitants et architectes conçoivent ensemble leur logement et leur quartier.

En juin 1978, à la suite de cette proposition, l'EPA de la ville nouvelle réserve un terrain pour une vingtaine de maisons de ville à Jouy-le-Moutier.

A partir d'un stand dans un salon du logement à Cergy, un premier groupe d'une douzaine de familles va se réunir deux fois par semaine, pendant un an et demi, pour décider de l'implantation des maisons, des espaces collectifs et privés, des locaux communs, et déposer le permis de construire en juillet 1979. Jusqu'en décembre 1979, le projet est bloqué à la Direction Départementale de l'Équipement. Les habitants envisageaient d'acheter le terrain en indivision, pour ensuite le partager en lots communs et lots privés.

La DDE les oblige à passer par la

procédure du lotissement selon laquelle les habitants doivent acheter le terrain et le viabiliser avant de demander le permis de construire et les prêts aidés (toutes les familles bénéficient d'un PAP diffus).

La DDE accepte finalement, après réunion au ministère, de délivrer simultanément le permis de lotir et le permis de construire, à la seule condition que le marché des VRD soit signé et que l'entreprise ait donné un coup de pelleuse symbolique.

La construction des maisons commence en juillet 1980 après plusieurs mois de consultation des entreprises du bâtiment.

Les premiers habitants s'installent en juillet 81 avec beaucoup de travaux d'autofinition pour les mois à venir. Les 2/3 des familles ont assuré une part importante des finitions : carrelage, électricité, isolation, plomberie. Pour des prix habituels (150 000 F pour le terrain - études et VRD confondus; 300 000 à 400 000 F pour la maison), chaque famille a pu construire une maison spacieuse, entre 120 et 180 m².

Neuf familles ont finalement construit : 17 adultes de 30 à 43 ans et

20 enfants de 6 mois à 16 ans. Sept enseignants, trois techniciens, deux administratifs, trois travailleurs sociaux, deux femmes au foyer.

Malgré la lenteur et les incertitudes du projet, le groupe est resté solidaire et s'est réparti les tâches sans qu'aucun leader n'apparaisse. En cas de différents, les décisions sur les parties communes sont prises à la majorité : le groupe, composé de gens qui ne se connaissaient pas avant le projet, s'est constitué de façon pragmatique sans jamais définir par écrit une philosophie commune.

Les maisons sont toutes différentes par leur forme et leurs matériaux. Des tentatives d'harmonisation n'ont guère abouti, car chaque maison était étudiée par la famille concernée et son architecte sans intervention du groupe. Les 5 architectes ont été choisis par les habitants et l'un d'eux assurait la coordination du plan-masse. Le travail commun a porté sur le plan-masse, sur les problèmes financiers et juridiques, ensuite sur le suivi de chantier - à l'exception de deux maisons construites en formule castor - et aujourd'hui encore sur les commandes groupées et l'entraide

pour les autofinitions.

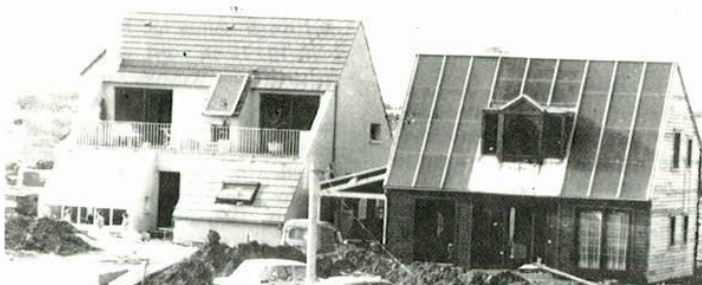
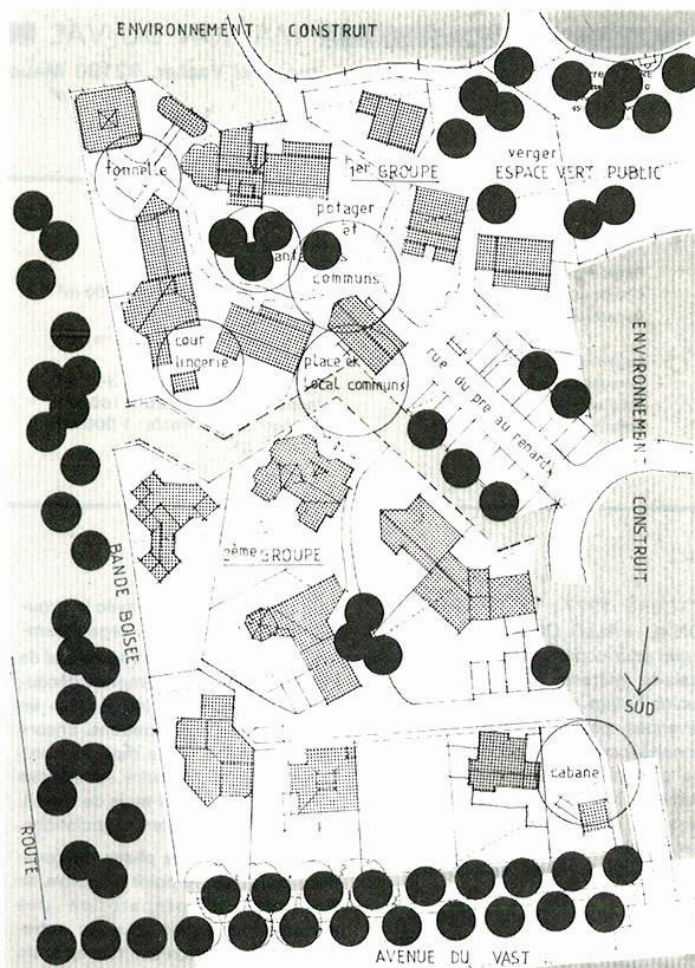
Le local commun a été situé en lisière du premier groupe pour établir une relation ultérieure avec le groupe qui s'installera sur la deuxième partie du terrain. Ce local était initialement prévu pour une salle de réunions avec un coin cuisine deux garages servant d'atelier mécanique, une salle de ping-pong, une balançoire et des agrès. La contribution financière du second groupe permettra de clore ce qui n'est pour le moment qu'un préau.

Chaque famille a acheté 450 m² et réservé 225 m² à la collectivité. Sur les 4 500 m² de terrain, 2 250 m² se partagent en plusieurs espaces communs : un parking à l'entrée, un espace central planté, un verger faisant la relation avec un espace vert de quartier; deux familles partagent la même cour; un garage à vélo, une buanderie et une chambre d'amis. Le projet une fois achevé, le groupe fonctionne en co-propriété et se réunit une fois par mois autour de quelques gâteaux pour décider des aménagements et réjouissances communes.

Développement de l'habitat groupé autogéré en ville nouvelle.

En février 1978, le MHGA organise une rencontre « Région Parisienne » à Cergy à la maison de quartier des Toulouses, en collaboration avec des habitants animateurs de l'association des ateliers communautaires*. Trois projets locaux trouvent leur origine dans cette rencontre. Un groupe solaire qui s'est dispersé malheureusement en 1980, après avoir conçu un projet de six maisons solaires groupées sur un terrain que l'EPA déclara inconstructible.

En décembre 1981, la Municipalité de Vauréal réunissait une commission afin de définir les options politiques en matière d'aménagement de la ZAC des Toupets, nouveau quartier programmé par la ville nouvelle. Des propositions sont formulées en janvier 1982, dans une charte adressée par les élus aux techniciens de l'EPA. Parmi celles-ci une recommandation nouvelle : « Des groupes d'habitat autogéré devront pouvoir construire sur de petits lots dispersés sur le quartier; ces constructions en



groupe devraient pouvoir s'insérer dans le quartier en bordure des lieux fréquentés, leurs locaux collectifs intégrés pouvant s'ouvrir et servir aux habitants des opérations avoisinantes... »

En décembre 1982, un premier groupe de 5 familles se réunit pour profiter de cette nouvelle opportunité urbaine dans la ZAC des Toupets. L'expérience du groupe « Habitat

Prémédité » a fait l'objet d'un crédit de recherche du Plan Construction et, d'un compte-rendu de 200 pages consultables à la bibliothèque d'UP6 144, rue de Flandre, 75019 Paris et au siège du MHGA

* Voir l'article : « Comment apprivoiser un quartier en ville nouvelle », numéro spécial Plan Construction de mars 1979.

MAISON DU VAL

31, rue Abel Vacher, 92190 Meudon

1980

Région parisienne
Construction neuve
Accession

Logements : 10
Personnes : 42
Adultes : 17 de 30 à 50 ans
Enfants : 25 de 0 à 19 ans

Terrain acheté : 1 300 m²
Jardin collectif commun : 600 m²

Surface totale construite :
1 300 m²
en locaux communs : 300 m²
(appartements : de 25 à 160 m²)
en logements privés : 1 000 m²

Type d'habitat : Petit collectif
Forme juridique : SCI d'attribution
Architecte :
J. BON
31, rue Abel Vacher 92190
Meudon

OCTOBRE 1977 : LE TELEPHONE SONNE : « ALLO, ON A TROUVE UN terrain pour construire un immeuble, serais-tu intéressé ? » Une première réunion : vingt ou trente personnes, prévenues par téléphone. On fait connaissance, on tente d'imaginer ce que pourrait être une autre forme d'habitat. Mais toujours avec cette pression : il faut acheter le terrain avant la fin de l'année. Chacun doit réfléchir vite. En quelques semaines, le groupe se stabilise à dix unités familiales, d'une à six personnes. Durant la première phase, (environ quatre mois) un temps assez long est consacré à la définition d'un statut juridique clair (SCI d'attribution en jouissance) afin de ne pas laisser de zones d'ombre. Deux principes paraissent devoir nous unir : le contrôle collectif sur les départs et arrivées éventuelles, et l'affirmation qu'il ne s'agit pas d'une opération immobilière (une clause limite le prix de cession au prix de revient actualisé de l'inflation). Ces deux principes excluaient la copropriété. Quelques-uns se sont occupés des statuts en consultant un cabinet juridique.

Nous nous sommes réunis une soirée par semaine pendant les trois années de réalisation pour définir la conception de l'habitat : l'individuel, le semi-collectif, le collectif ? Nous enfermer dans une forme, alors que nous recherchons un contenu ? On choisit l'architecte qui nous avait efficacement aidés pour l'étude de faisabilité. Entretien de l'architecte

avec chaque famille et avec le groupe, mise au point d'un organigramme, et à l'occasion d'un week-end de Pentecôte passé en commun, découverte du premier projet. Remise en cause, critique, négociations. Encore deux projets et on se met d'accord. Le permis de construire est déposé en juillet 78, après 4 mois de travail. Discussions, nouvelles négociations.

Alors commence la phase de construction : mise au point définitive du financement, préparation des dossiers techniques pour les entreprises, organisation des tâches entre nous. La loi exige un promoteur : qui est candidat ? Alain se porte volontaire à condition que chacun s'interdise d'agir contre lui. Evidemment. Avril 1979 : ça y est, le permis de construire est accordé. Appels d'offre. Une entreprise générale se présente. On se renseigne. Elle est solide. Négociations, baisse de prix, signature du marché. En juillet, les travaux commencent. Il faut les surveiller, faire des appels de fonds, vérifier les paiements. Parfois des négociations très dures avec l'entreprise qui veut obtenir une rallonge ou une diminution des prestations à fournir.

Enfin le grand jour, le 31 août 1980. Nous nous retrouvons tous pour fêter le premier emménagement. Une espèce de joie profonde, communicative comme si l'impossible était fait. La première année, c'est l'appropriation des lieux : chaque appartement par chaque famille, les locaux communs, le

jardin. Autant d'occasions de se rencontrer pour peindre, planter des arbres, construire des bacs, faire des meubles, réaliser une fresque. La réunion du mercredi soir permet de résoudre les difficultés, de définir les projets et de s'organiser pour la gestion (locaux communs, nettoyage, coopérative, etc...).

Nous vivions une transition. La deuxième année, nous avons essayé de faire vivre les locaux communs. Tous ceux qui sont en lien avec l'extérieur (studios d'accueil, salle polyvalente pour des activités de groupe – de la politique à la gymnastique – salle de thérapie) fonctionnent bien. Les locaux spécifiques à la vie interne du groupe (foyer, salle de jeux des enfants) plutôt mal (sauf les locaux fonctionnels : coopérative, ateliers). Ce constat nous a conduit à faire le point et nous interroger sans complaisance. Somme toute, nous avons produit une vie classique « éclairée », avec des relations de (très) bon voisinage et des activités communes. Sans aller au-delà. Et nos rapports à l'argent, au travail, à la famille, à la politique, aux enfants, au plaisir, ne méritent-ils pas confrontation ? Peut-être commençons-nous à découvrir qu'il ne suffit pas toujours de marcher pour résoudre les problèmes et qu'il faut prendre du temps.

Nous avons réussi notre projet. Il reste à le remplir, réinventer le possible d'une vie plus riche. Un beau programme pour maintenant.



CERGY VIGNES BLANCHES

Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise
rue des Vignes Blanches, 95000 Jouy-le-Moutier

1983

Région parisienne
Construction neuve
Accession

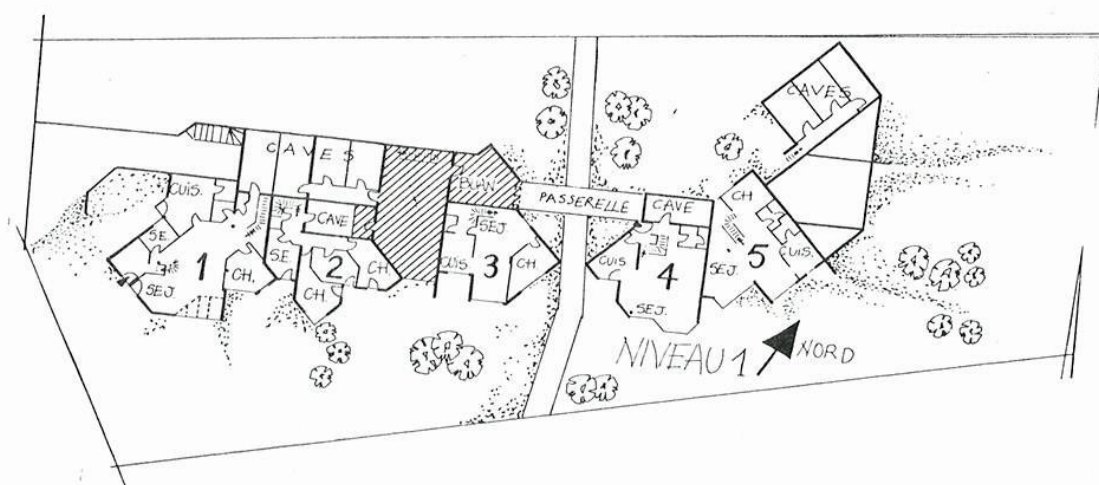
Logements : 9
Personnes : 33
Adultes : 15
Enfants : 18

Terrain acheté : 2 958 m²
Jardin collectif commun :
2 200 m²
Jardins privés : 0

Surface totale construite :
1 440 m² H.O.
en locaux communes : 266 m²
H.O.

en logements privés :
1 174 m² H.O.

Type d'habitat : Petit collectif
Forme juridique : SCI d'attribution
Architecte :
C. BOUVIER
Groupe de Saulx-les-Chartreux.



L'ORIGINE DE CE PROJET SE CONFOND AVEC L'ITINÉRAIRE personnel de deux familles intéressées par l'expérience des villes nouvelles et ayant choisi dans les années 1974-1976 de s'installer à Cergy-Pontoise. Si, globalement, les

structures d'accueil et de participation à la vie sociale offertes par la ville nouvelle répondent à leurs attentes, l'habitat individuel les déçoit : son caractère uniforme et banalisé peu susceptible d'évolution impose des contraintes qui ne répon-

dent pas à la diversité des besoins. Autour de cette idée se constitue un premier groupe de familles, séduites par le type de démarche qu'elle suppose. En faisant paraître dans plusieurs hebdomadaires une petite annonce, le noyau initial s'élargit

jusqu'à comprendre 15 adultes représentant 9 foyers.

D'emblée, le groupe est ainsi amené à s'affirmer comme promoteur de son projet et marque là sa volonté d'appropriation de l'habitat. Au cours de cette période qui s'étend sur une année scolaire (septembre 1979-juin 1980) le groupe, au fil des discussions, élabore une série d'objectifs caractérisant en quelque sorte son «idéologie» et servant de base à l'établissement d'un cahier-programme destiné à l'architecte-concepteur qui n'interviendra qu'à l'issue de cette phase de réflexion.

Autre choix : celui de faire de ce projet un exemple de réalisation accessible aux familles jouissant de revenus moyens et bénéficiant de ce fait de prêts sociaux (type P.A.P.). Après la première phase de réflexion, au rythme assez souple, les réunions du groupe sont devenues hebdomadaires à partir de septembre 1980, regroupant tantôt le grand groupe autour de discussions générales, tantôt des commissions de travail sur l'un des aspects du projet : recherche d'un cadre juridique adéquat, réflexion sur l'utilisation des énergies nouvelles, plan de financement.

Choisi pour son expérience de travail en participation avec les usagers, l'architecte a su être à la fois le catalyseur des aspirations collectives et le traducteur des désirs individuels. A partir de la discussion autour des différents maquettes et des orientations qui se sont alors manifestées, l'architecte a dessiné une structure synthétisant les éléments retenues par l'ensemble du groupe. Chaque famille s'est alors située dans cette structure globale, sans difficulté particulière.

A ce niveau, l'architecte a rencontré les options individuelles et les impératifs du groupe a quelquefois conduit à des arbitrages délicats mais en définitive bien acceptés. Soucieux de rester maître de son projet, les arbitrages ont toujours été assumés par le groupe au niveau du collectif et par les familles concernées au niveau individuel ou inter-individuel. Evitant délibérément d'imposer le projet et se refusant à décider pour son client collectif, l'architecte a su être le traducteur des volontés du groupe et éclairer les discussions.

Outre le choix fondamental d'une structure d'habitation groupée, il faut

noter l'importance donnée aux locaux communs (16% de la surface construite) et la situation, dans le projet, du lieu «accueil» conçu comme l'entrée naturelle de l'ensemble des logements.

Le groupe a choisi de se constituer en société civile immobilière d'attribution dont les dispositions légales prévoient que les décisions sont prises en assemblée générale, avant même l'obtention des autorisations réglementaires (permis de construire, décisions de financement). Ces modalités ont favorisé une large participation des membres du groupe à l'élaboration du projet.

SOLITAIRES

3, rue Arthur Rosier, 35 rue des Solitaires 75019 Paris

1980

Région parisienne
Réhabilitation
Accession

Logements : 5
Personnes : 11
Adultes : 9
Enfants : 2

Terrain acheté : 225 m²

Surface totale construite : 400 m²
en locaux communs : 65 m² (jardin 25 m², garage 40 m², caves)
en logements privés : 400 m²
(100, 80, et 3 x 70 m²)

Type d'habitat : Petit collectif
Forme juridique : SCI d'attribution
Architecte :
G. LAMME-ROBONSKI
39, rue des Abesses, 75018 Paris

APRÈS UNE PREMIÈRE EXPÉRIENCE COMMUNAUTAIRE DE DEUX couples, qui s'était arrêtée, nous avons eu le vague désir de vivre ensemble, mais pas en communauté. Le noyau de départ s'est connu pendant la période post-68, par le biais d'organisations d'extrême-gauche.

Après la «politique», il y a eu une phase «musique» qui nous a unis, d'où un besoin de pouvoir faire la fête ensemble sans avoir d'ennuis (bruit, voisinage...).

Après quelques recherches infructueuses, une amie agente immobilière connaissant notre projet, nous a proposé d'acheter un vieux café-hôtel.

Il a fallu chiffrer, trouver d'autres participants parmi des amis.

Pour acheter, nous avons choisi la SCA à transparence fiscale, en raison du remboursement des emprunts. L'agente immobilière nous a trouvé des prêts intéressants (11,5% en 1979).

Les travaux ont été organisés en

commun pour l'ensemble des appartements, avec la solidarité financière correspondante (démolition, reconstruction, plomberie, chauffage, toiture) pour arriver à un «lot» vivable pour chacun, au minimum de coût (les sols, électricité, décoration étant à charge individuelle). Après les entreprises, la finition a été l'œuvre de chacun, avec des coups de main réciproques sur des gros problèmes (sans compter l'aide des parents ou des amis).

Dans la vie du groupe, les rapports sont informels mais permanents pour certains, et plus épisodiques pour d'autres; nous prenons souvent des petits déjeuners ensemble ou les diners; on a déjà fait une dizaine de fêtes ouvertes sur l'extérieur, chez les uns ou les autres.

Notre premier espace commun en place, est le jardin; le deuxième sera le garage à aménager en café-salle commune. Une partie sera utilisée en lingerie (machines à installer), et la moitié restante en garage (vélos, motos).

ALENÇON – LE HAMEL

Rue d'Echauffour, 61000 Alençon

1975

Province
Construction neuve
Accession

Logements : 6
Personnes : 26
Adultes : 11
Enfants : 12 + 3 = 15

Terrain acheté : 4 767 m²
Jardin collectif commun :
2 378 m² dont 600 de rivière
Jardins privés : 2 389 m²

Surface totale construite :
859 m² au début, puis 919 m²
en locaux communs : 60 m²

Type d'habitat : Pavillons
Forme juridique : SCI
Architecte :
C.H. ARGUILIERE
4, allée de Touamotou, 44000
Nantes



L'IDEE DE CREER UN « VILLAGE » EST NEE AU SEIN D'UN GROUPE d'habitants de la ZUP de Perseigne, constitué en 1968, pour intervenir sur leur cadre de vie et plus concrètement sur la création d'un centre social. Sept familles, liées par des positions idéologiques proches reprennent l'idée de construire et vivre ensemble. Elles se réunissent avec un architecte, habitant lui aussi la ZUP et membre du groupe d'action sur le cadre de vie. Les règles du jeu sont définies : il ne s'agit pas de

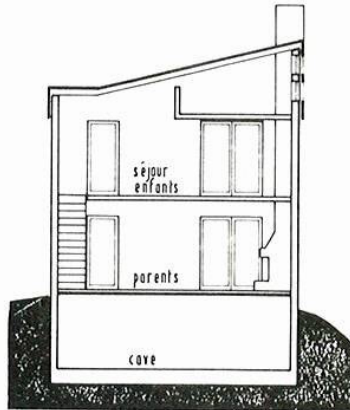
se lancer dans une expérience communautaire mal contrôlée, ni de reproduire les modèles dominants en construisant des maisons individuelles par réaction aux grands ensembles. Il ne s'agit pas non plus de construire un habitat pour quelques privilégiés, mais de mettre au point un système de construction économique généralisable, qui puisse s'adapter aux besoins des membres du groupe et, ultérieurement, à ceux d'autres groupes de familles. D'où la décision de respecter les prix

plafonds HLM (accession), toutes dépenses confondues.

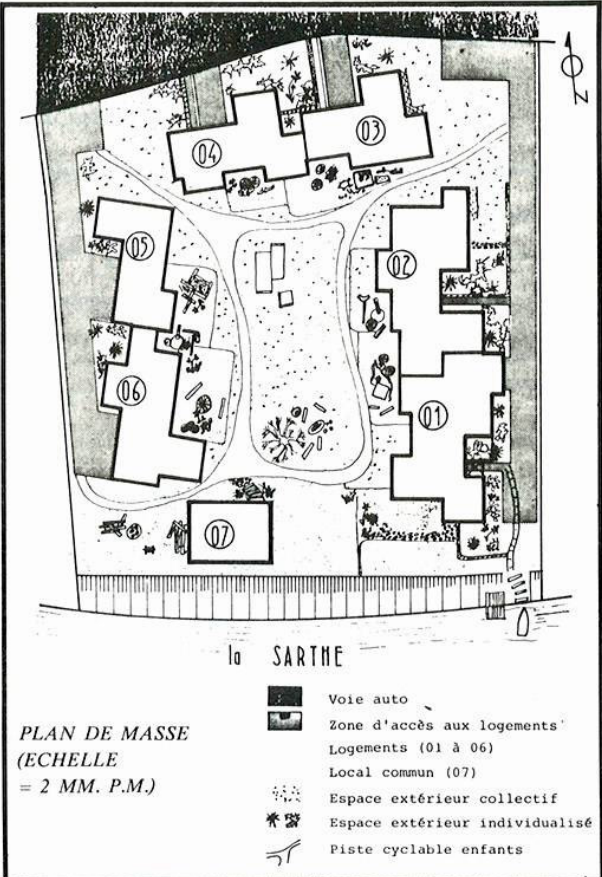
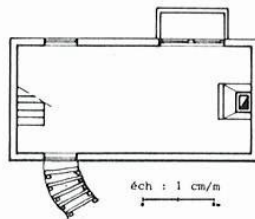
Après quelques mois de recherche, le groupe choisit un terrain : 5 600 m² (dont 600 m² de rivière), au bord de la Sarthe, dans une zone à caractère pavillonnaire pauvre.

La plan-masse est simple. Les logements, d'un seul niveau, sont disposés en U ouvert sur la rivière, par groupes de deux maisons accolées (pour permettre une évolution). Le terrain central est collectif. Un local commun est situé près de la rivière.

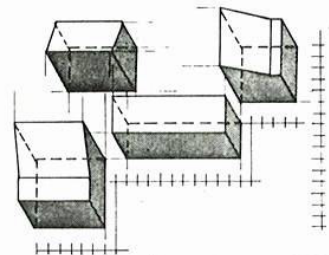
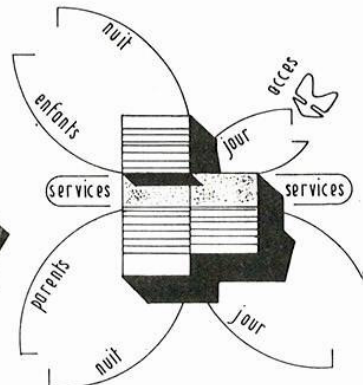
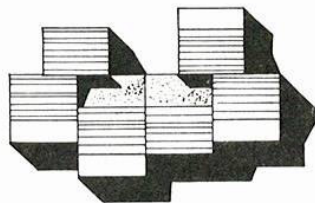
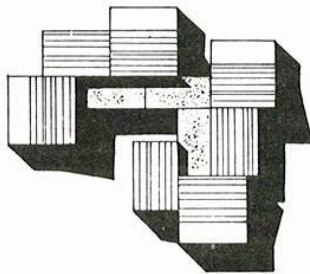
LOCAL COMMUN



plan et coupe



PRINCIPE DU JEU DE CONSTRUCTION



"Le procédé BIO-TYPE a été conçu pour permettre de réaliser des habitations de toute nature concrètement adaptées aux besoins individualisés des hommes".

Un jeu de 4 volumes élémentaires différenciés (toiture plate - inclinée - variations dimensionnelles à l'intérieur d'un système trame - systématisation géométrique et constructive -) permettant une infinité d'assemblages (par juxtaposition horizontale) et manipulable par tous, constitue la base d'un langage constructif commun entre architecte et usager.

RENNES – BETTON

Le Gille Pesset, 35830 Betton

1971

Province
Construction neuve
Accession et locatif

Logements : 7
Personnes : 32
Adultes : 14
Enfants : 18

Terrain acheté : 3 ha
Jardin collectif commun : 1,8 ha
Jardins privés : 6 x 2 000 m²

Surface totale construite :
en locaux communs : 30 m²
en logements privés : 6
maisons

Type d'habitat : Pavillons
Forme juridique : Coopérative et
copropriété.
Architecte :
A. ESNAULT
Rue du général Nicolet, 35000
Rennes.



CE GROUPE S'EST FORMÉ À PARTIR D'AUTRES GROUPES ANTECEDENTS, dont l'origine remonte au début des années 60, sur des bases où les valeurs philosophiques, politiques et confessionnelles se mêlent à la résolution d'un problème de logement. La recherche d'une organisation collective satisfaisant ces valeurs, et la poursuite de leur approfondissement y sont plus prononcées que la réflexion sur l'architecture et l'espace bâti où elles se réaliseront. Situées à une dizaine de kilomètres d'une grande ville de province, sur la commune d'un bourg de 2 000 habitants en extension, les sept maisons du groupe sont rassemblées sur le côté d'un vaste terrain à l'aspect encore plus agricole que résidentiel. Maisons familiales, à une dizaine de mètres les unes des autres, elles s'ordonnent autour d'un chemin de desserte (que les fenêtres des cuis-

nes regardent), d'un terrain et d'un petit bâtiment commun au centre, reste d'une ancienne ferme qui occupait les lieux. Elles s'ouvrent vers l'extérieur sur des parcelles privées peu ou pas marquées.

La constitution de ce groupe, en dehors des déterminants propres à chaque famille, prend racine dans le mouvement catholique « Vie Nouvelle ». Les valeurs défendues et partagées dans ce mouvement incitaient à ce type de pratique, parce que le fonctionnement même de ce mouvement constituait une ébauche de pratique communautaire. De longues discussions d'un projet de règlement de copropriété qui donne l'impression d'un raffinement dans l'analyse des nuisances possibles et imaginables entre voisins : l'intervention du notaire règlera le problème, imposant au groupe un règlement préfabriqué, totalement incohérent avec

ses valeurs. Le second spécialiste auquel s'adressera le groupe, l'architecte, ne l'aidera guère non plus à trouver les formes adéquates pour réaliser des idées. Il faut noter également les difficultés qu'eut le groupe pour obtenir un permis de construire. Présenté collectivement, celui-ci fut refusé et ne pût être obtenu que présenté en trois fois.

Il y a quelques années, une grande partie du groupe s'est constituée en société civile immobilière d'attribution afin de résoudre le problème d'une maison vacante et d'en construire une nouvelle, afin également de réparer ces erreurs de départs et de trouver au moins un cadre juridique plus adéquat. Les occupants de ces deux maisons se trouvent ainsi à la fois sociétaires (porteurs de parts) et locataires du groupe.

SAINT DIDIER AU MONT D'OR

25, rue P. Chevrel 69370 Saint-Didier-au-Mont-D'Or

1981

Province
Réhabilitation
Accession

Logements : 5
Personnes : 17
Adultes : 10
Enfants : 7

Terrain acheté : 13 000 m²
Jardin collectif commun : **totalité**

Surface totale construite : **700 m²**
en locaux communs : **50 m²**
(Local de service en cave + projet
de bâtiment annexe, jeux, cham-
bres...)
en logements privés : **650 m²**

Type d'habitat : Maison bourgeoi-
se
Forme juridique : Indivision et
copropriété

DEBUT 81, UN GROUPE DE 4 FAMILLES, PUIS DE 5, INSTALLE au bout de 6 mois dans une grande maison bourgeoise divisée en appartements avec circulations (échanges faciles). Coût : 400 000 F par famille. Tous salariés, fonctionnaires ou professions libérales. Parc d'utilisation collective. L'intérêt de ce groupe est qu'il

présente ses « aventures immobilières » (terrain faisant partie d'un lotissement, habitat collectif dans le cadre du « droit de construire », etc.) avec la conclusion suivante :

– L'habitat groupé autogéré est un élément nouveau sur le marché immobilier, il menace donc ceux qui en profitent (agences, promoteurs, etc...), car il est concurrentiel dans de

nombreux domaines, et va perturber ce secteur économique.

– Le Droit n'a pas encore prévu les cas particuliers que nous posons : là est la source de nos difficultés. Le groupe de familles est une structure sociale qui n'a pas encore son équivalent juridique, mais, si tout va bien, nos projets créeront à terme des habitudes, puis des lois.

– Un notaire rédige des actes. Il n'est pas chargé de résoudre nos problèmes techniques. Mais s'il est intéressé par l'affaire, il sera un atout précieux. Donc, ne jamais se décourager face à ceux qui croient savoir le Droit.

– Utiliser toutes les possibilités de contacts personnels avec l'administration. Notre objectif d'MHGA est « politique » : si vous l'oubliez, le bluff et l'intimidation des adversaires (cités ci-dessus) sauront vous le rappeler !

– Les choses peuvent être simples, parfois...

HAMEAU DU PLAN DU LOUP

1-3, rue du Dr Barber 69110 Sainte-Foy-les-Lyon

1981

Province
Construction neuve
Accession

Logements : 4
Personnes : 16
Adultes : 8
Enfants : 6

Terrain acheté : 3 000 m²
Jardin collectif commun : **6 200 m²**

Jardins privés : **500 m²**

Surface totale construite : **510 m²**
en locaux communs : **50 m²**
en logements privés : **460 m²**

Type d'habitat : Pavillons
Forme juridique : Indivision avec
association syndicale
Architecte :
**PLANS ACHETES A GAMMA -
PARIS**

AU GROUPE INITIAL DE DEUX FAMILLES S'EST ADJOINT DEUX autres membres, par voisinage pour l'un, par le MHGA pour l'autre. L'une des familles a tout d'abord défini ses buts et motivations le plus complète-

ment possible pour susciter un débat dans le groupe.

Le projet a été mûri pendant plusieurs années par le noyau initial du groupe. Les deux autres familles l'ont peu modifié en arrivant.

Le terrain constituait deux lots d'un lotissement, difficilement vendables séparément mais qui, une fois réunis, ont permis l'installation du groupe. La vie de groupe semble peu intense, simple bon voisinage, en revanche chaque famille, séparément, entretient de bonnes relations avec l'extérieur. La grande salle polyvalente est peu utilisée en groupe.

Il est à noter à ce sujet que, dans le cas particulier de ce groupe, la phase programmation du projet n'a pas eu lieu puisque les plans ont été achetés tout faits. Or, nous constatons que cette phase est très importante pour permettre la connaissance mutuelle indispensable à la vie ultérieure harmonieuse du groupe. L'absence de cette période de « reconnaissance » explique probablement en partie le manque de liens de la vie de ce groupe.

DUMERIL

6, rue Duméril 75013 Paris

1981

Région parisienne
Réhabilitation
Accession

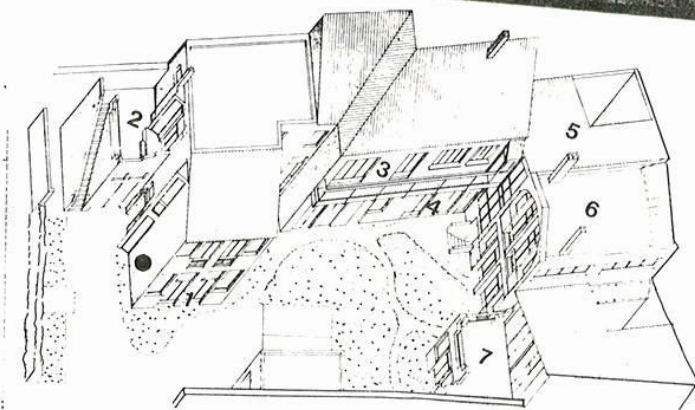
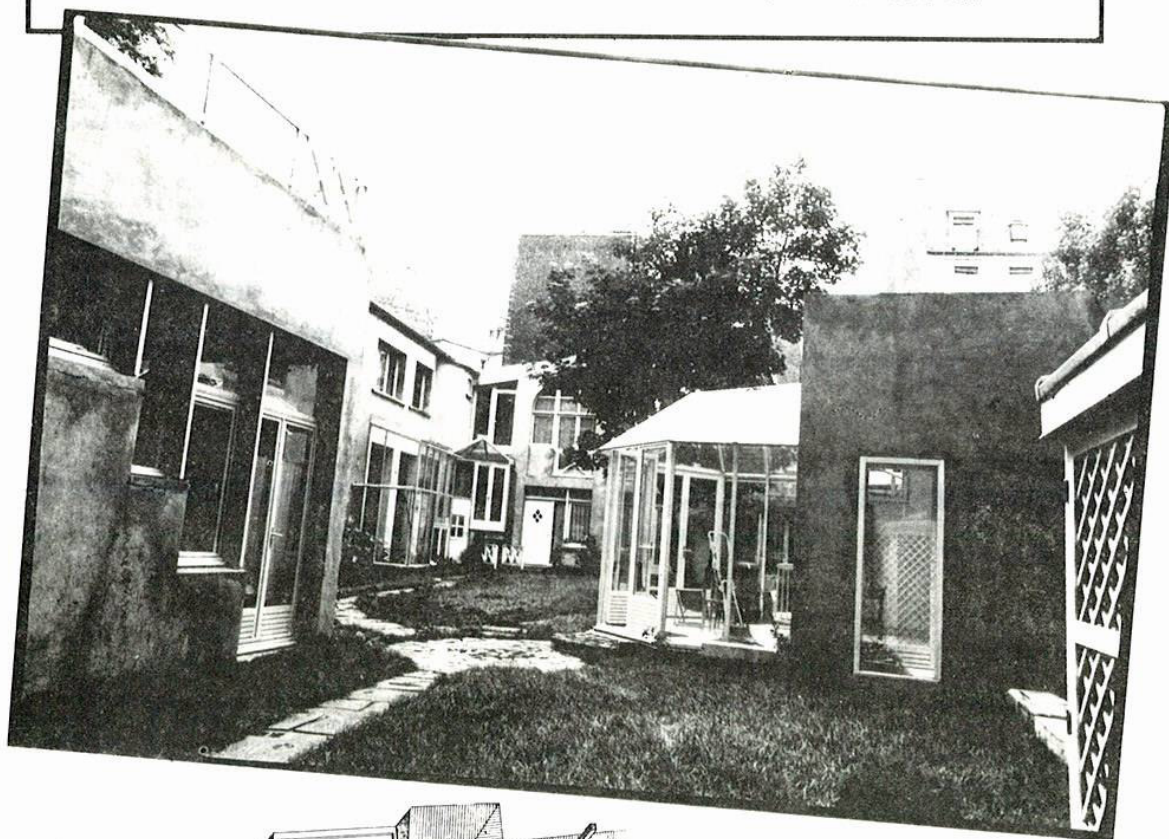
Logements : 7
Personnes : 22
Adultes : 14
Enfants : 8

Terrain acheté : 950 m²
Jardin collectif commun : 500 m²
Jardins privés : 0

Surface totale construite : 800 m²
en locaux communs : 60 m² (salle
collective, buanderie, atelier)
en logements privés : 740 m² (7

logements de 90 à 160 m² dont 2
ateliers.)

Type d'habitat : Petit collectif
Forme juridique : SCI d'attribution
Architecte :
J. GUENARD (Hors groupe)
+ P. COLBOC.
6, rue Duméril 75013 Paris



ORSAY LES SABLONS

12, rue de Chevreuse 91400 Orsay

1982

Région parisienne
réhabilitation
Accession

Adultes : 12
Enfants : 17

Terrain acheté : 2 500 m²

Type d'habitat : Petit collectif

Forme juridique : SCI en jouissance

Architecte :

C. BOUVIER

(cf. groupe de Saulx-les-Chartreux)

Logements : 6
Personnes : 29



NOTRE GROUPE S'EST FORMÉ À L'OCCASION DE L'ATELIER DES habitants d'Orsay organisé par le MHGA en juin 78, avec à l'origine, plusieurs couples du mouvement « Vie Nouvelle ».

Le regroupement s'est fait sur la base de connaissances amicales, de voisinage ou professionnelles. Nous nous sommes dotés d'un document écrit inspiré de la Charte MHGA en octobre 79.

Le démarrage : fin 78, recherche d'un terrain et modification du groupe jusqu'en octobre 79 avec un projet précis. En gros, réunion hebdomadaire.

Le terrain a été trouvé par un ami, son choix a déterminé le groupe définitif (achat un an après). L'architecte a été retenu pour avoir construit un habitat groupé et pour y vivre. Il était présent à la plupart des réunions d'octobre 79 à octobre 80.

Son intervention peut se résumer ainsi :

- écoute et participation très discrète au début ;
- définition des souhaits et besoins individuels très largement exprimés (visites individuelles) ;
- présentation d'un projet, enveloppe ; mise au point ;
- répartition et affectation des appartements ;
- modifications progressives et coordonnées.

Le travail s'est surtout fait sur plans et maquette (tardive).

Nous souhaitons un habitat solaire ou bioclimatique, bien isolé phoniquement et thermiquement.

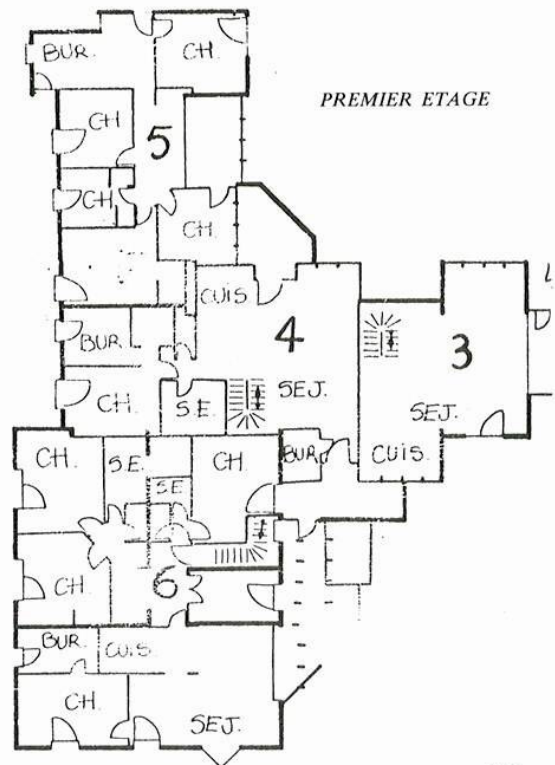
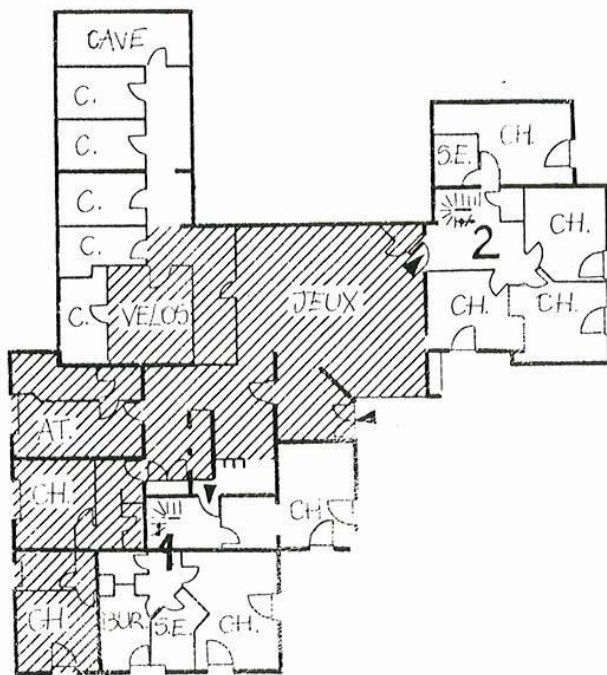
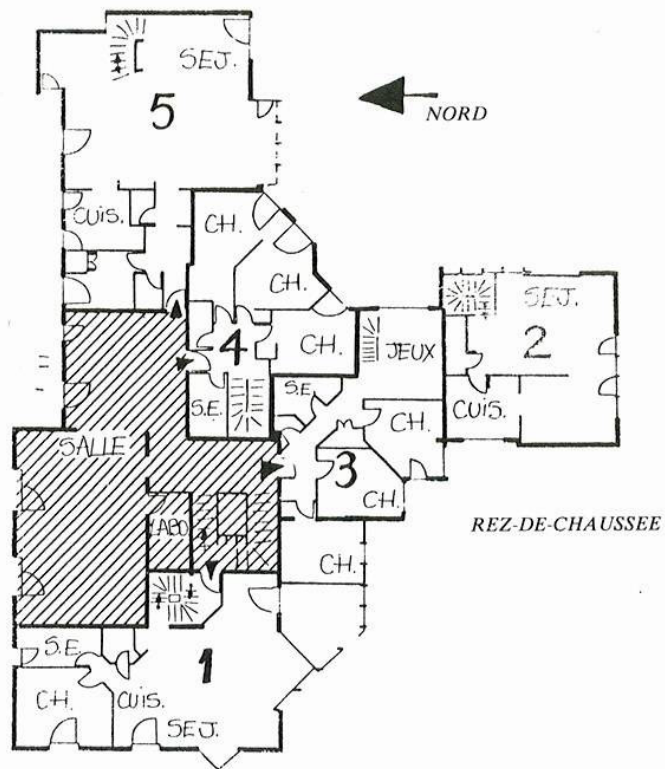
La construction : nous avons racheté une ancienne clinique que nous avons réhabilitée. Nous avons réalisé une grande part d'autodémolition et assuré un suivi détaillé du chantier. La part d'autofinition des

appartements est variable (en baisse par rapport aux idées émises).

Le financement : un prêt collectif a été refusé par les banques. Nous voulions tous être à la même banque : la Hénin : trop chère ; le Crédit Mutuel : pas de crédit ; la Caisse d'Épargne : trop pointilleuse. Finalement nous avons 4 PAP (La Chaumière, soc. coop.).

La vie du groupe : les espaces communs sont : une salle de jeux d'enfants, une salle séjour/réunions, 2 chambres d'amis autonomes, 1 atelier, 1 pièce pour congélateurs, 1 labo-photo. Le projet de laverie-buanderie a été abandonné, celui d'une salle pour une coopérative est en suspens...

Nous avons eu peu de contacts avec l'entourage sauf pour des problèmes de mitoyenneté. Nous attendons l'entrée dans les lieux pour vraiment établir ces contacts.



GRASSE - CLOS DES OLIVIERS

Le Clos des Oliviers - Chemin de la Tourache 06130 Grasse

1980

Province
Réhabilitation
Accession

Logements : 7
Personnes : 14
Adultes : 7 + 2
Enfants : 5

Terrain acheté : 3 ha

Jardin collectif commun : 3 ha

Surface totale construite : 700 m²
en locaux communs : 150 m² +
100 m² rangement

Type d'habitat : Mas provençal +
ferme + 2 bastidous
Forme juridique : Copropriété
Architecte : PAS D'ARCHITECTE

CERTAINS DES MEMBRES DU GROUPE ACTUEL ETAIENT DEPUIS 1977 dans le projet d'origine de la Farigoule à Cannes (Construction). Après une scission en 1979, et une période de vie en commun dans une maison louée en ville, ces mêmes personnes, avec d'autres amis, ont constitué le groupe actuel et acheté le Clos des Oliviers.

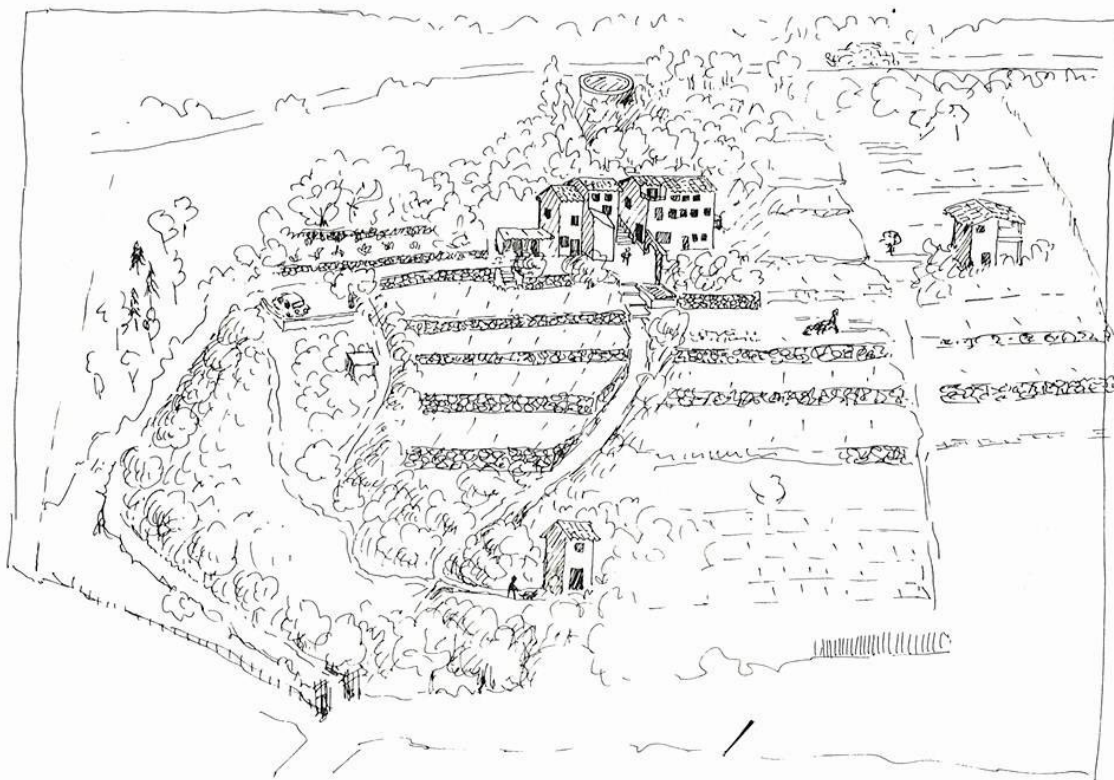
Les apports d'origine n'étaient pas semblables, mais chacun avait le montant nécessaire pour faire un emprunt bancaire. L'impossibilité d'avoir un prêt collectif a gêné le groupe, notamment pour les parties communes.

Pour l'achat, un cahier des charges a été rédigé, créant des lots de copropriété. Les prêts ont été obtenus

par chacun sur la base d'un lot précis. De cette manière, le prix de la totalité de la propriété a été réparti sur l'ensemble des lots. L'astuce a été de considérer les parties communes comme relevant du même statut que des parties communes d'un immeuble classique. Cette astuce juridique nous a permis de surmonter l'hostilité nette des organismes bancaires au financement d'un achat en formule coopérative ou SCI.

L'habitation était déjà construite dans son ensemble, néanmoins de lourds travaux de réhabilitation ont été nécessaires sans qu'un permis de construire ait été obligatoire.

Ceux-ci ont été réalisés en auto-construction, avec l'aide rémunérée de professionnels. La plupart des travaux ont été effectués petit à petit.



Du fait de la situation (quartier de grandes propriétés occupées par des personnes âgées), nous avons assez peu de rapports avec les voisins. Les liens entre nous sont solidaires, les repas des enfants sont pris en charge par l'ensemble des membres du groupe, même ceux qui n'ont pas d'enfants.

Les rapports sont quotidiens, puisque nous prenons le repas du soir ensemble. Cela représente parfois une contrainte (cas de fatigue, table trop grande), et paradoxalement une diminution des échanges, du fait notamment des grandes tablées. Cependant, les dimanches et les jours de fêtes, cette atmosphère de grande famille attire les amis.

Après une période où les difficultés de vie en commun ont existé, le groupe actuel fonctionne de la façon suivante : outre les repas pris en commun, les tâches sont partagées (préparation des repas, approvisionnement, entretien, travaux, jardinage). Il n'y a pas d'organisation et il faut reconnaître que ça tourne pas mal.

Les différents frais ont été partagés en trois types :

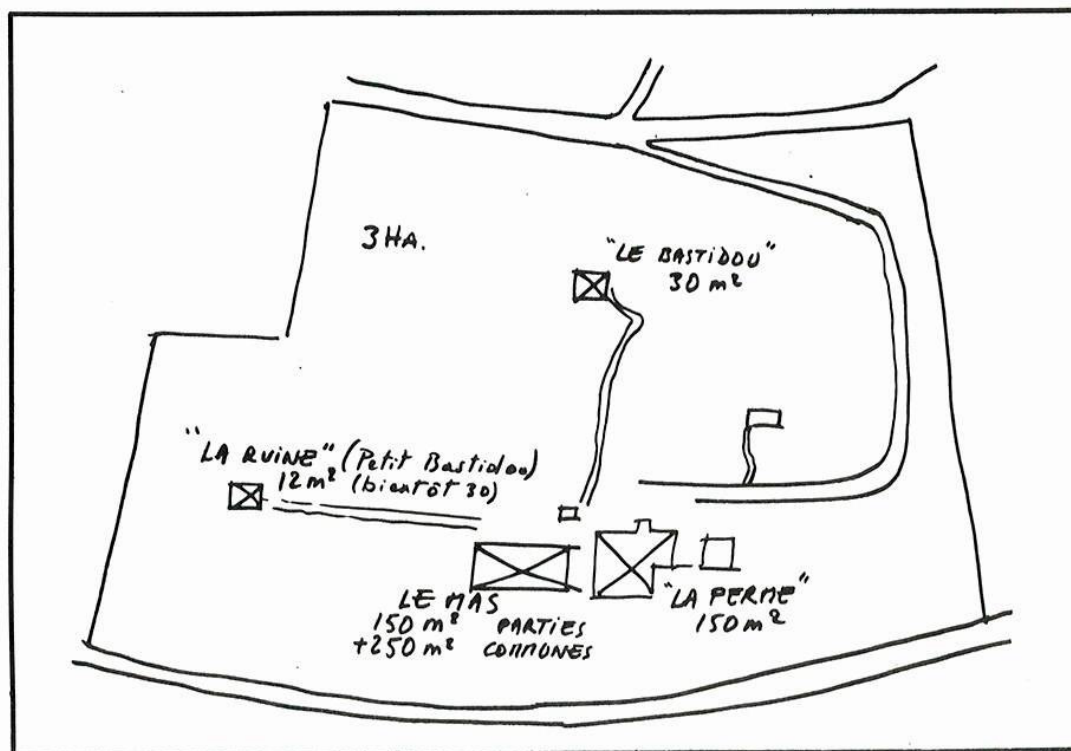
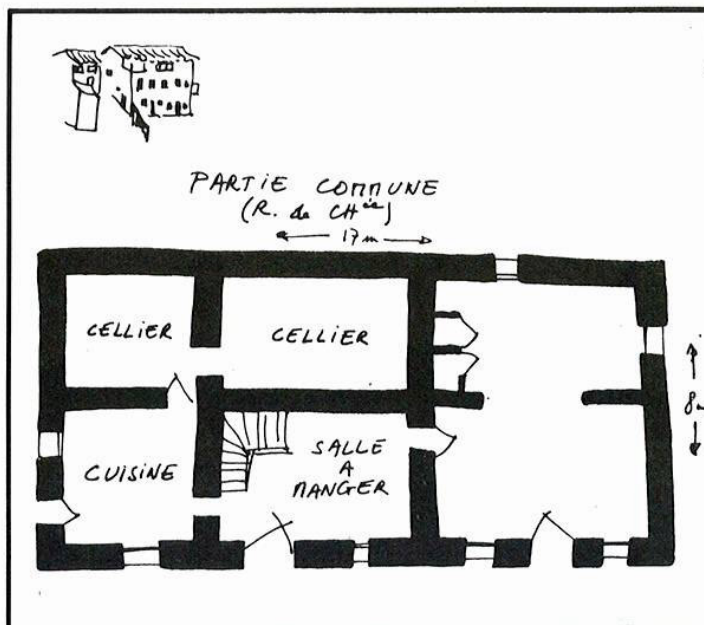
1. les frais d'investissement, travaux et achat du « gros » matériel;

2. les frais de fonctionnement répartis en parts (eau, chauffage, assurance...);

3. les frais de nourriture et d'entretien selon une part fixe par adulte et par enfant.

La répartition des charges se fait en

fonction des personnes vivant sur place. Hormis le téléphone, dont les abonnements sont devenus privés, à la suite de problèmes de répartition, tous les autres abonnements (eau, électricité, ...) sont gérés d'une manière communautaire.



GRAVES SUR ANSE «BERGER»

Graves sur Anse 69480 Anse

1983

Province
Réhabilitation
Accession
Logements : 5
Personnes : 19

Adultes : 10
Enfants : 9
Terrain acheté : 7 245 m²
Surface totale construite :
en locaux communs : 85 m² (salle,

enfants, 28 m², bibliothèque,
35 m², atelier 20 m²
en logements privatifs : 5 x
110 m²
Forme juridique : Copropriété



POUR FORMER CE GROUPE, LE NOYAU INITIAL COMPOSE DE deux familles avait rédigé un « tract » pour faire connaître le projet à d'autres familles. Au bout de six mois, le groupe s'est ainsi complété, par l'intermédiaire de relations communes. Le document rédigé posait déjà clairement les buts et motivations des initiateurs du projet, à savoir la recherche de nouvelles énergies dans l'habitat, la prise en charge de celui-ci, sa gestion commune, ce dernier point était à leurs yeux plus important que l'idée de propriété de l'habitat.

C'est un copain architecte du groupe qui a fait les plans et les devis pour la consultation des entreprises, pour la signature des marchés. Les plans pour le permis de construire, les plans définitifs et les relevés de plans

ont été faits par un des membres du groupe, géomètre. Le travail de liaison et de suivi de chantier est fait par le groupe lui-même.

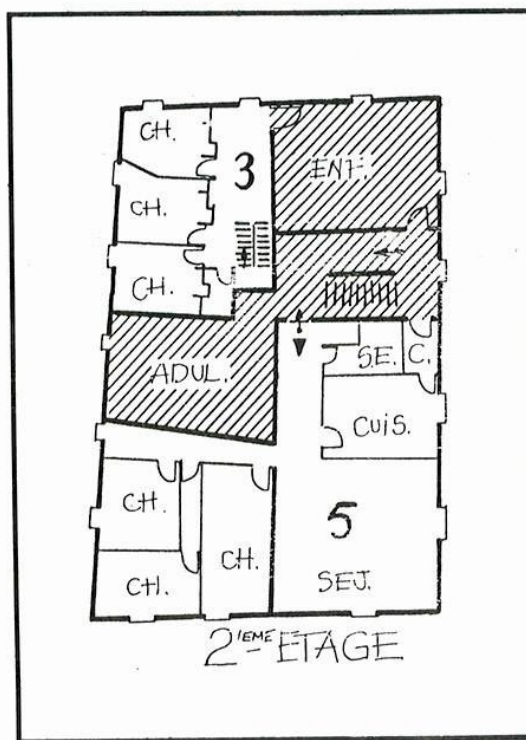
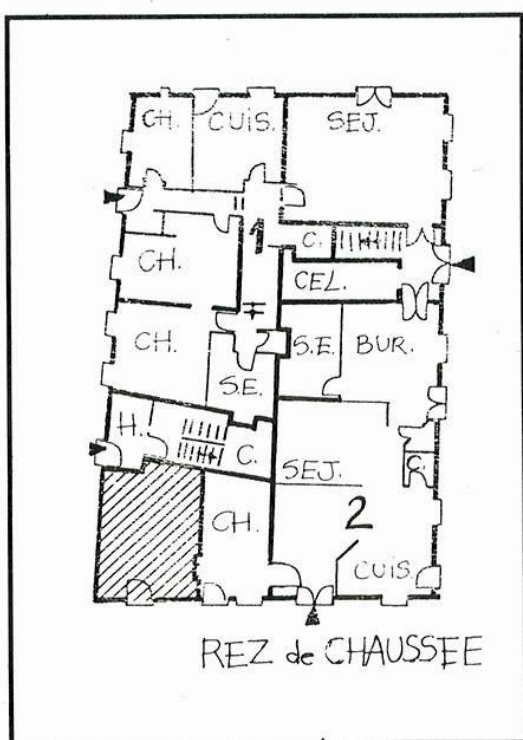
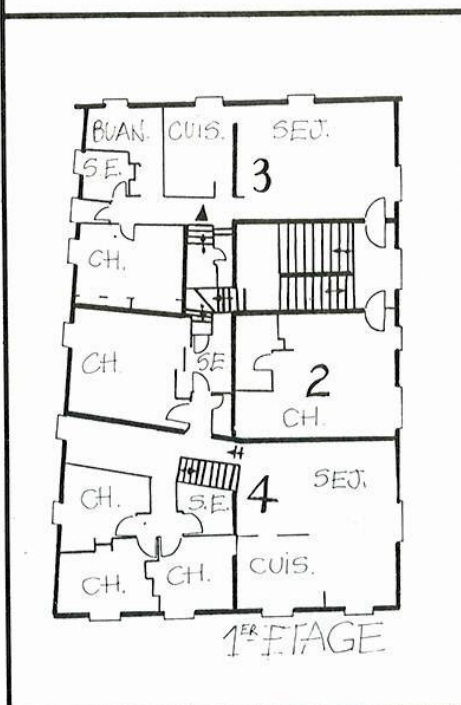
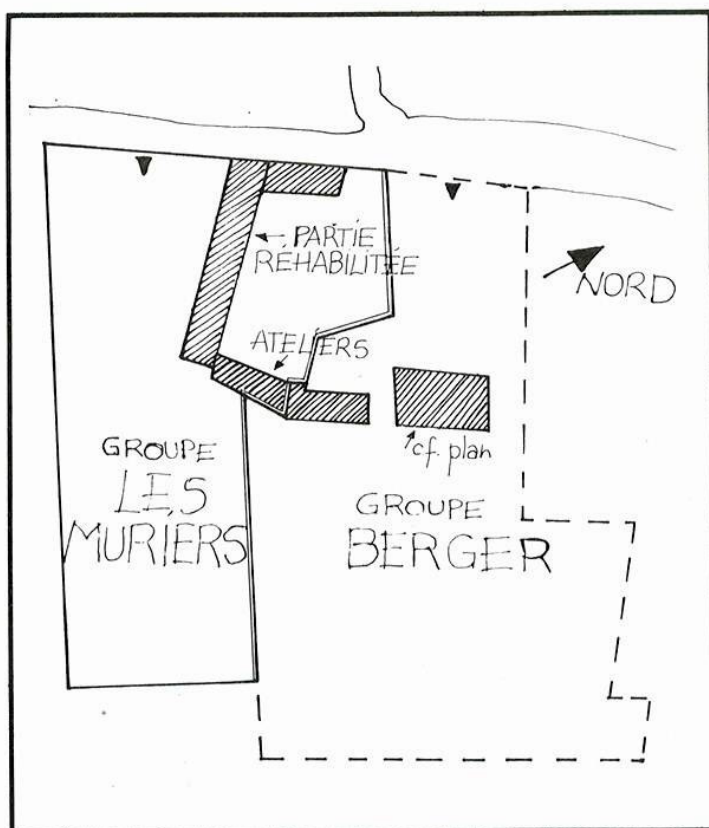
Dans le groupe des décisions se prennent à l'unanimité quand le problème est important. Au niveau architecture, il y avait désir de développer les énergies nouvelles. Au départ du projet, certains préféraient une construction neuve. Cependant, la maison une fois débarrassée de son crépi, a laissé apparaître une belle pierre, exemplaire de l'architecture locale, et toute réticence à son endroit a été abandonnée.

Des capteurs solaires ont été installés. Une partie du chantier a été pris en charge par chaque membre du groupe (maçonnerie, charpente, menuiserie, plâtrerie). Depuis l'achat

de la maison, chacun y travaille selon ses possibilités. Les travaux communs sont pris en charge par le groupe, l'aménagement des appartements étant laissée à l'initiative de chacun. Les peintures et tapisseries se feront en autofinition.

Il est à noter que ce groupe est voisin du groupe d'habitat autogéré des Muriers, sans aucune concertation, ce voisinage étant tout à fait le fruit du hasard.

Au niveau des relations de groupe, on note les différences d'optique par rapport à la réalisation, à l'esthétique, à la rapidité des travaux. Des difficultés semblent surgir pendant la phase des travaux, chacun étant trop occupé, par ceux-ci pour pouvoir régler les problèmes relationnels qui peuvent se poser à un groupe.



GRAVES SUR ANSES «LES MURIERS»

Les Muriers, Graves sur Anse 69480 Anse

1982

Province
Réhabilitation
Accession

Logements : 5
Personnes : 17
Adultes : 10
Enfants : 7

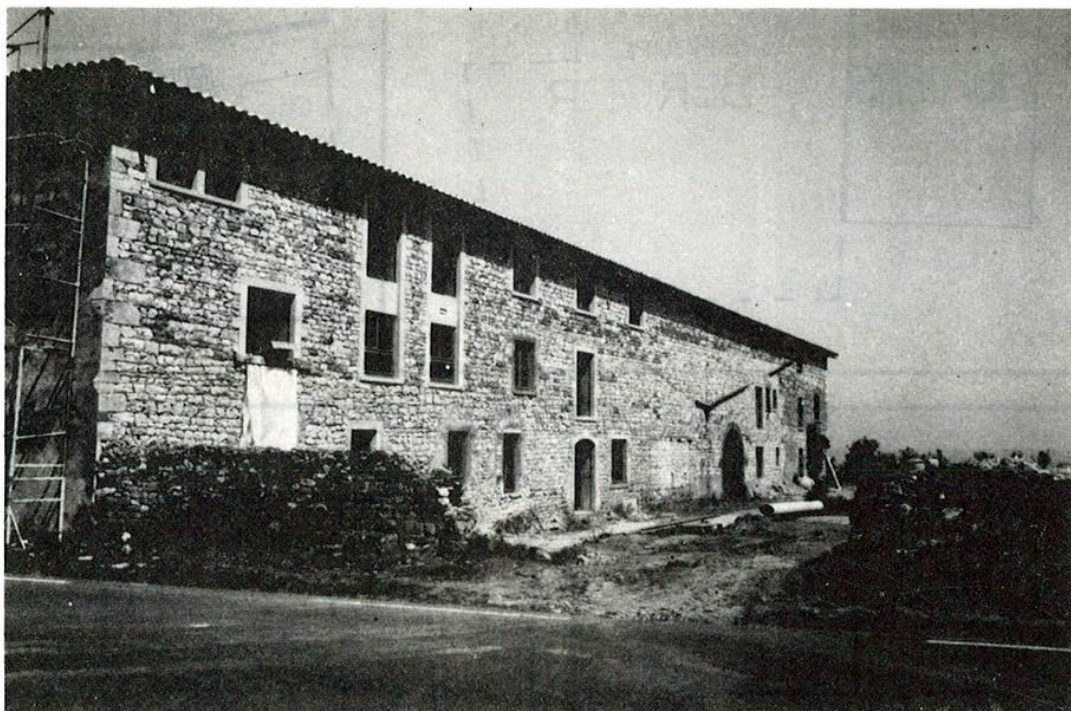
Terrain acheté : 7 000 m²
Jardin collectif commun :
6 300 m²
Jardins privatifs : 0

Surface totale construite :
1 500 m²
en locaux communs : 1 000 m²

en logements privatifs : 500 m²

Type d'habitat : Vieille ferme
Forme juridique : Syndicat coopé-
ratif de copropriété

Architecte :
B. CHASSAGNEUX
St-Sorlin, 69440 Mornant



CE GROUPE S'EST FORMÉ À L'OC-
CASION DE LA DECENTRALISA-
tion à Lyon d'un service du ministère
de l'Agriculture dont six membres du
groupe font partie. Il cherche et
trouve une vieille, belle et grande
ferme à réhabiliter dans la campagne
du Beaujolais. Cinq appartements
sont aménagés et le reste constitue
les parties communes, composées
d'ateliers, buanderie, salle de jeux
pour les enfants et la cuisine
commune, chaque appartement ne
possédant qu'une kitchenette de
dépannage. Deux appartements

privatifs occupés à titre provisoire
pendant les travaux de rénovation
serviront, après installation définitive
du groupe, d'appartements d'accueil
pour amis ou parents. Le projet a
duré un an avec une fréquence de
réunions variable tant que la maison
n'était pas trouvée. Au départ, il y a
eu quelques difficultés avec l'archi-
tecte local du fait de l'éloignement
du groupe encore à Paris à l'époque.
L'architecture régionale a été
conservée. Le groupe a participé à la
préparation du chantier avec l'inter-
vention des entreprises.

Les services communs organisés
sont la prise en charge collective des
déplacements pour se rendre sur les
lieux de travail ainsi que le partage
des loyers des trois familles logées à
l'extérieur pendant la durée des
travaux.(1)

Les liens internes sont chaleureux,
quotidiens, solidaires et festifs. Ce
groupe semble un exemple réussi de
la mise en pratique au quotidien de
l'esprit de groupe d'habitat autogéré.

(1) Au moment de la rédaction, le groupe n'a
pas encore emménagé dans la ferme, ce qui
réduit les possibilités de services communs.

VILLENEUVE D'ASCO

Chemin des Crieurs 59650 Villeneuve d'Asq

1982

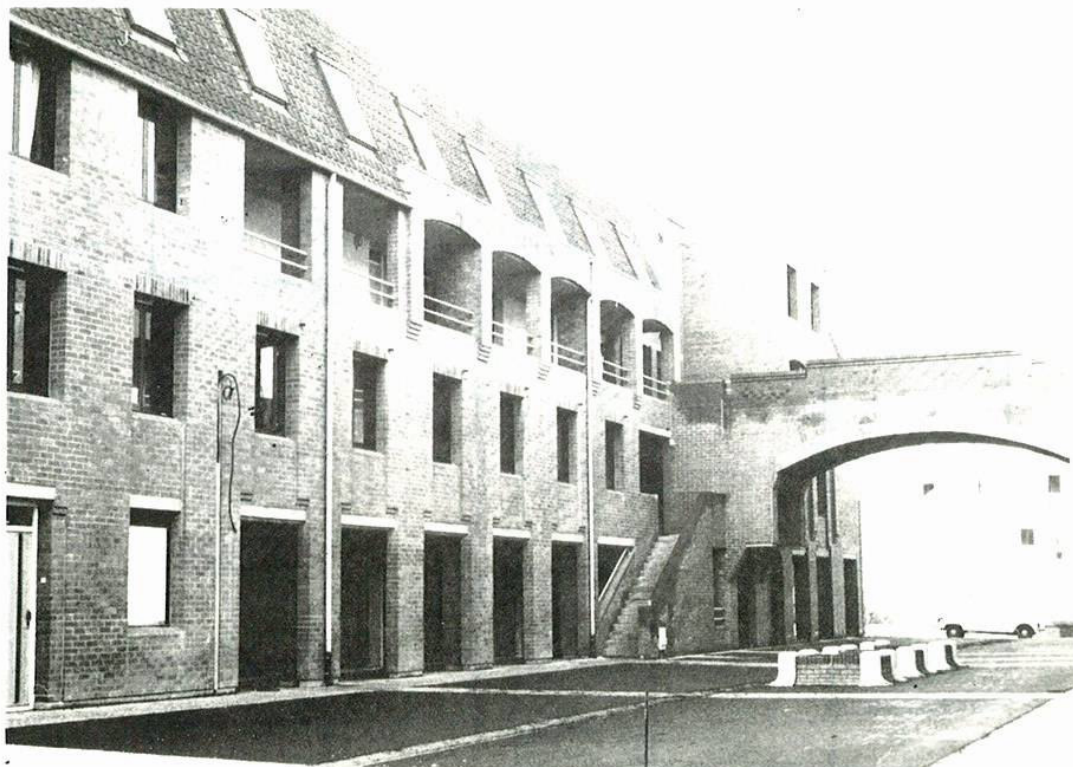
Province
Construction neuve
Locatif HLM

Logements : 9
Personnes : 41

Adultes : 17
Enfants : 24

Surface totale construite :
1 038 m²
en locaux communs : 158 m²
en logements privés : 880 m²

Type d'habitat : Immeuble collectif
Forme juridique : 1901
Architecte :
VERBIEST et BENOIT. Cabinet
AUSIA
Bruxelles



LE GROUPE SE CONSTITUE EN ASSOCIATION SELON LA LOI 1901. L'association souhaite louer collectivement les appartements et les locaux communs et être l'unique interlocuteur du promoteur. Elle verse chaque mois un loyer global au propriétaire et gère les charges. Elle répartit la dépense entre les locataires, elle s'engage à payer le loyer même en cas de défaillance d'un habitant et en cas de départ

d'une famille, elle pourvoit à son remplacement. Compte-tenu de l'existence de locaux communs, les habitants acceptent un léger surcoût de location par rapport à un appartement ordinaire – ce surcoût pourrait être atténué par une minime réduction de la surface de chaque appartement (surtout au niveau du séjour). Ordre de grandeur d'un surcoût possible : 10% Le groupe d'habitants souhaite parti-

ciper à l'élaboration de l'architecture de l'ensemble : la localisation et l'aménagement des locaux communs sont essentiels pour la vie du groupe.

Le groupe n'envisage pas de s'étendre au-delà de 8 familles, de façon à permettre une connaissance mutuelle véritable et des prises de décisions collectives, mais il est prêt à jouer un rôle pilote et à aider à une génération de ce type d'habitat.

PHILOSOPHIE DU PROJET

A Villeneuve d'Ascq un groupe de 8 familles est à la recherche d'une nouvelle forme d'habitat qui favorise la vie collective.

Ces futurs habitants veulent sortir du cadre habituel du logement qui, d'une part, par son cloisonnement, induit l'individualisme et le repli de la famille sur elle-même; et qui, d'autre part, par sa conception et sa dimension, induit l'anonymat et le déclin de la vie sociale.

Ils souhaitent promouvoir un niveau intermédiaire entre le logement individuel et la dimension du quartier. Cela se traduit par la réalisation d'une unité d'habitation regroupant plusieurs appartements autour de locaux communs.

Cette unité d'habitation permet une utilisation plus rationnelle de l'espace et des équipements: salle de réunion, salle de jeux, local de stockage, de bricolage, machines à laver, appareils ménagers... Elle permet également la mise en place de services communs (garde des enfants...). Ce nouvel habitat favorise la vie commune et de nouvelles formes de relations, tout en respectant les formes traditionnelles de la vie familiale. Loin d'entraîner le repli du groupe sur lui-même, il favorise la participation à la vie du quartier et de la cité.

La préférence donnée à la location est un choix délibéré du groupe, motivé par le coût à moyen terme d'un achat et ses conséquences sociales: l'acquisition d'un logement mobilise les énergies de la famille, au détriment des aspects professionnels, culturels, relationnels de la vie: elle renforce l'individualisme en valorisant le caractère privé de la propriété.

Le groupe souhaite enfin réaliser cette expérience en location dans le cadre du logement social, pour qu'elle puisse être renouvelée par le plus grand nombre de familles qui le souhaiteraient, et qui n'auraient pas forcément les moyens d'accéder à la propriété.

HISTORIQUE

De septembre à décembre 1978: Première définition du projet et constitution du groupe par information de bouche à oreille.

Novembre-décembre 78: présentation du projet à la municipalité et à l'ÉPALE (établissement public d'aménagement). Accueil favorable, l'ÉPALE se charge de trouver un promoteur public pour réaliser le projet.

Février 79: premier contact avec le CIL de Lille (promoteur public) et des architectes pour intégrer le projet dans une opération de 300 loge-

ments dans le quartier de la Cousinerie.

Février 79: devant le délai prévisible pour la réalisation de l'opération (2 à 3 ans), les habitants décident de se regrouper provisoirement en louant 8 appartements voisins.

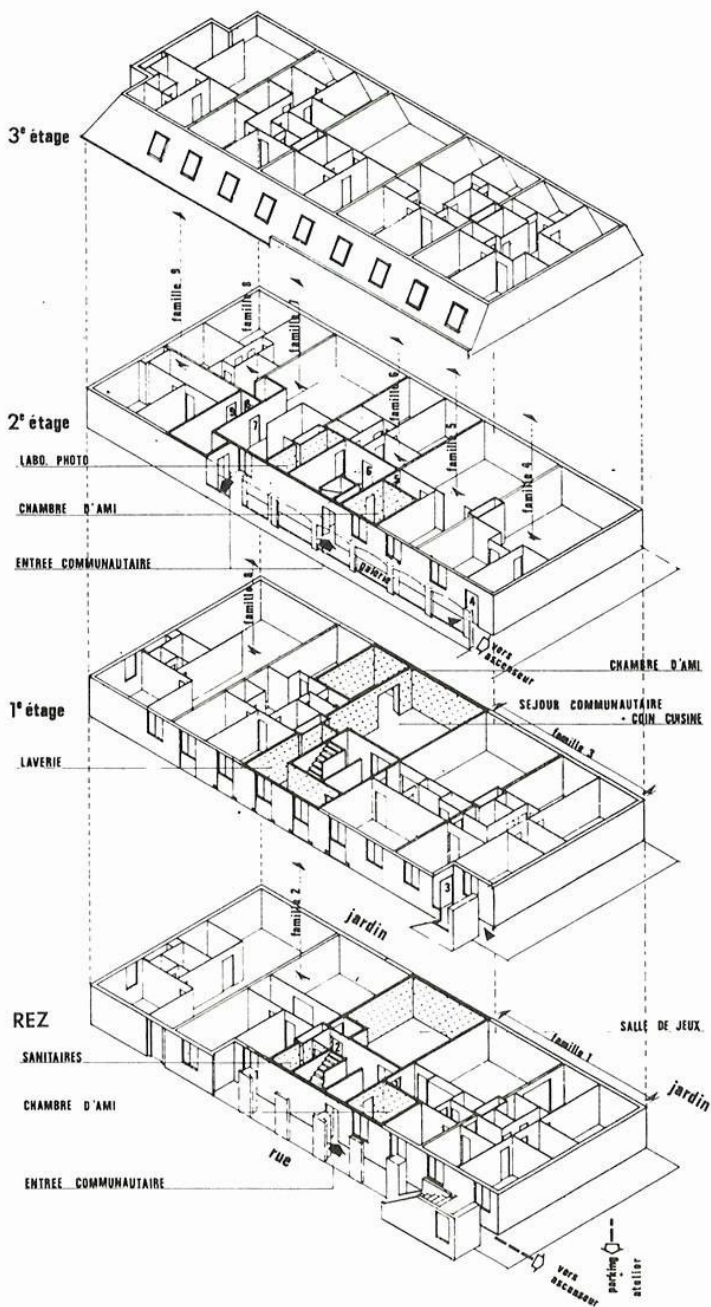
Mai 79: accord officiel du CIL de Lille pour continuer l'étude du projet

en collaboration avec les architectes et les habitants et avec le concours de l'ÉPALE.

LE GROUPE D'HABITANTS

Le groupe est actuellement composé de 8 familles.

1) Ingénieur - Enseignante - 2 enfants



DISPOSITION RESPECTIVE DES NEUF APPARTEMENTS ET DES LOCAUX COMMUNS (EN POINTILLE SUR LE SCHEMA)

- 2) Ingénieur - Enseignante - 1 enfant
- 3) Directeur d'association de tutelle - Animatrice - 2 enfants
- 4) Directeur de centre social - Mère de famille - 5 enfants
- 5) Ingénieur - Bibliothécaire - 2 enfants
- 6) Délégué de tutelle - institutrice - 1 enfant
- 7) Animateur - Assistante Sociale - 1 enfant
- 8) Inspecteur DDASS - Etudiante - 3 enfants

L'âge des parents est situé entre 25 et 40 ans.

LE PROJET : ASPECTS TECHNIQUES ET ARCHITECTURAUX

Les locaux communs sont de deux sortes :

Les locaux d'activités (chauffés, finition complète) qui seraient à créer de toutes pièces ;

- une salle polyvalente (réunions, fêtes...) environ 50 m² ;
- une salle réservée aux enfants environ 20 m² ;
- trois pièces pouvant servir soit de chambre d'amis, soit pour des activités diverses (loisirs, artisanat) environ 3 x 10 m².

Ces locaux « d'activités » auraient donc une superficie d'environ 100 m²

b) les locaux de service (aménagement sommaire) qui pourraient être réalisés en réorganisant des espaces existants dans l'habitat traditionnel. Ils permettraient l'installation :

- d'une laverie buanderie
- d'espaces de stockage
- d'un coin bricolage
- d'un garage à vélos
- et d'un laboratoire photo, entre autres.

ASPECTS JURIDIQUES

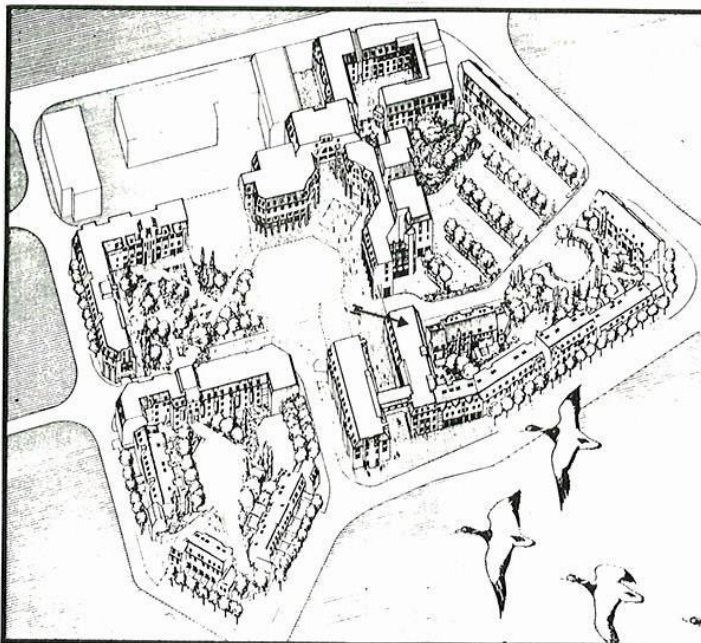
Tout en se situant dans le cadre de la réglementation HLM, le groupe chercherait à promouvoir une formule qui le reconnaisse en tant que tel.

Si la location des appartements se fait individuellement, la location des locaux communs se ferait par l'intermédiaire d'une association 1901 constituée par les habitants.

EXTRAIT DE LA CONVENTION signée entre l'Association « Les Crieurs » et la S.L.E.

PREAMBULE

En signant la présente convention la S.L.E. et le groupe d'habitants constitué en Association « Les Crieurs » entendent inaugurer et favoriser le développement d'une nouvelle forme d'habitat dans le logement social. L'originalité de la démarche consiste



à affirmer l'importance des relations de voisinage intermédiaires entre le logement privatif et le quartier.

Ce faisant les deux parties signataires contribuent à la reconnaissance du droit effectif

- de choisir ses voisins,
- de gérer ensemble les espaces communs renforçant ainsi la vie du groupe,
- de participer à la conception, mise en œuvre et gestion de son logement.

Considérant l'état présent de la réglementation en vigueur, et voulant éviter la mise en place de privilèges particuliers, les deux parties signataires s'entendent pour considérer que la présente convention est susceptible d'évoluer avec la dite réglementation.

ARTICLE 2

Les locaux concernés par la présente convention sont constitués :

- d'une part, de 9 appartements loués privativement aux ménages membres de l'association à titre de résidence principale. Ces 9 appartements, avec les 9 emplacements correspondants de parking souterrain, ont fait l'objet d'aménagements spéciaux (étudiés d'ailleurs directement par l'association avec l'architecte).
- d'autre part, des espaces communautaires suivant décomptes de surface corrigée ci-joints pour fonder le calcul des loyers et la répartition des charges.

ARTICLE 4

Si l'un des locataires vient à quitter son logement, l'association propose un nouveau locataire à la SLE : celle-ci peut refuser la proposition qui lui est faite (réglementation quant au plafond de ressources et à l'occupation.)

La SLE se réserve le droit de désigner elle-même le nouveau locataire si l'appartement reste inoccupé plus de trois mois, l'association et chacun de ses membres assurant le paiement des loyers, taxes et charges pendant ces trois mois de vacance. Un avenant à la présente convention prendra acte du changement de la composition de l'association.

Cependant, compte-tenu de la stabilité dans leur logement escomptée des membres de l'association et de l'économie de gestion qui en résultera pour la SLE (économie de constat des lieux et de remise en état du logement au départ du locataire, de perte de loyers et charges par vacance éventuelle et de travaux administratifs entraînés par le changement de locataire), la SLE accepte, au cas où le premier départ interviendrait plus de douze mois après la mise en location des 9 logements et espaces communautaires, de garder à sa charge l'équivalent d'une mensualité du logement moyen, soit 147 m² de surface corrigée. Après douze nouveaux mois de stabilité totale, la SLE pourrait à nouveau accepter cette prise en charge.

NANTES – SAINTE-LUCE

41, rue du Moulin des Landes, Sainte-Luce 44470 Carquefou

1981

Province	Surface totale construite :
Construction neuve	1 400 m ²
Accession	en locaux communs : 130 m ²
Logements : 5	Type d'habitat : Maisons attenantes
Personnes : 23	Forme juridique : SCI
Adultes : 12	Architecte :
Enfants : 11	J. C. LEFUR
Terrain acheté : 4 700 m ²	82, rue de la Montagne 44000
Jardin collectif : 2 000 m ²	Nantes

A L'ORIGINE UN GROUPE D'ETUDIANTS DE L'ECOLE D'ARCHITECTURE de Nantes avec l'impulsion d'un enseignant, C.B. Arguillère, lance en 1977 une petite annonce pour inviter des habitants à se réunir pour concevoir et réaliser un projet d'habitat.

Au moment de préciser la réalisation, le groupe choisit un des étudiants qui s'installe comme archi-

tecte : J.C. Lefur.

Une trop grande publicité donnée au projet avait déclenché une rumeur hostile. Aussi le groupe trouvera-t-il un autre terrain dans le plus grand secret, construira puis emménagera fin 81 malgré quelques réticences administratives.

Les banques et la DDE n'admettent de traiter avec l'interlocuteur collectif qu'après quelques médiations

dont celle du notaire. Le groupe a essayé de travailler avec une société HLM puis de se constituer en coopérative pour finalement adopter la formule de SCI.

L'orientation, la forme du terrain et le nombre de maisons aboutissent à un plan-masse en (L) autour d'un jardin commun d'environ 2 000 m².

Les pavillons mitoyens entourent sur les côtés nord et nord-est l'espace vert central, de manière à s'assurer les meilleurs dégagements au sud. Chaque maison est composée de modules identiques intégrant les menuiseries.

Selon les dispositions en plans et en orientation, les ambiances intérieures ont été diversifiées.

Deux maisons communiquent par une remise commune. Une maison inclut un atelier ouvert sur rue et utilisable par tous.

La maison placée dans l'angle du (L) est surélevée d'un niveau au-dessus d'un local commun aménagé autour d'une cheminée pouvant servir de salle de jeux pour les enfants, de salle de réunion ou de repas pour les adultes. Un préau prolonge la pièce vers le jardin. Le groupe a géré le chantier avec l'architecte et signé les marchés d'entreprise.

QUETIGNY LA VEUGLOTTE

Quétigny 21800

1982

Province	Surface totale construite :
Construction neuve	1 400 m ²
Accession	en locaux communs : 200 m ²
	en logements privés : 1 200 m ²
Logements : 12	Type d'habitat : Maisons en bande et petit collectif
Personnes : 49	Forme juridique : SCI financement PAP, 1 PC.
Adultes : 24 (de 30 à 40 ans)	Architecte :
Enfants : 25 (de 14 à quelques mois)	J.C. JACQUES
Terrain acheté : 4 000 m ²	rue des fleurs à Dijon 21000
Jardins collectifs : 2 000 m ²	réalisation par le Crédit Immobilier Populaire de la Côte d'Or.
Jardins collectifs : 800 m ²	

LES 12 FAMILLES HABITAIENT LA COMMUNE DE QUETIGNY DANS UN quartier récent et participaient à une vie associative dense. Certaines étaient amies, d'autres non ; mais chacun connaissait au préalable au moins une famille du groupe. C'est une enquête municipale sur l'urbanisme qui, fin 78, a été au départ du projet.

Selon les périodes, le groupe s'est réuni une fois par semaine ou seulement une fois par mois. Dans les réunions les points de vue qui revenaient le plus souvent étaient : la

recherche d'un habitat adapté au mode de vie de chacun. Le souhait de disposer d'espaces communs bâtis et non bâtis. Le projet d'un voisinage chaleureux.

L'architecte a été choisi parmi trois architectes proposés par des familles.

Il suffisait de demander un terrain au maire puisque la commune a la maîtrise foncière.

Le groupe désirait une architecture différente, originale, bioclimatique. Huit habitations sont groupées en deux bandes est-ouest, accolées ; la

plus au nord est décalée en hauteur, d'un niveau, pour assurer des vues au sud et loger sous elles les locaux communs, les garages et autres locaux techniques.

Le bâtiment en petit collectif est très ouvert au sud avec des jeux de terrasses et très fermé au nord.

« A la Veuglotte, nous avons été plusieurs à abandonner la distinction classique entre partie nuit et partie jour. Nous voulions isoler le domaine des enfants de celui des parents en plaçant les espaces de rencontre entre les deux. Un autre principe a fait l'unanimité : tirer parti des jeux de demi-niveaux et laisser apparents les plafonds rampants suivant les pentes de toitures. »

Dans le premier plan-masse, le local commun se situait à l'entrée de l'espace vert, à mi-chemin entre la bande de 4 pavillons et le petit collectif.

Pour des raisons de prix, le local commun a été finalement construit dans le petit collectif en plusieurs locaux : deux salles de réunion, un atelier, un préau, huit celliers et buanderies et deux lingerie – chambres d'amis.

Deux membres du groupe ont participé en qualité d'observateur, chaque semaine, à la réunion de chantier et ont transmis les remarques des uns et des autres au promoteur qui traitait seul avec les entreprises.

TOULOUSE – CALARIA

La Croix-Falgarde

1977

Province
Construction neuve
Accession

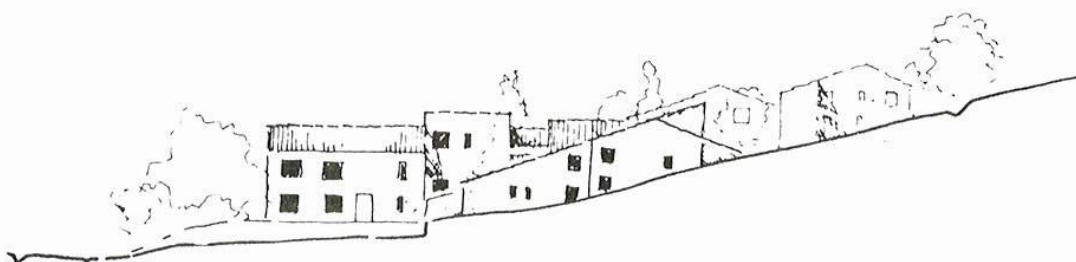
Logements : 6
Personnes : 29
Adultes : 14
Enfants : 15

Terrain acheté : 7 000 m²
Jardin collectif commun : environ
4 500 m²
Jardins privés : 6 x 300 m²

Surface totale construite : 710 m²
en locaux communs : 100 m² en
projet

Type d'habitat : Pavillons
Forme juridique : Coopérative et
indivision

Architecte :
**GROUPE COOPERATIVE ARCHI-
TECTUREe**
81, rue Pargaminière 31000
Toulouse



FACE AU CHOIX REDUIT QUI LEUR EST OFFERT, UN GROUPE DE 15 familles, regroupées par affinités politiques ou associatives, se posent la question : « qu'est-ce qu'habiter » ? Un travail théorique est mené sur les notions d'habiter comment, pour combien de temps, pour combien d'argent, avec qui, où, etc... Réflexion isolée d'un contexte réel de construction, mais mise en valeur par le besoin social et les choix fondamentaux : façon de vivre, seul, en famille, en groupe, en société. Quand il est décidé de passer à la pratique, la discordance entre le niveau théorique et la réalité de

choix, le terrain et l'engagement financier minimum, fait éclater ce premier groupe. Il reste deux couples, dont un des architectes, décidés à poursuivre l'expérience.

L'élaboration des programmes s'est faite avec une participation qui se voulait maxima. Cette phase est longue, car la détermination du programme passe par une analyse de sa propre façon de vivre et de la manière dont chacun veut vivre. Car vivre, c'est aussi habiter.

Le nouveau groupe de 6 couples se reforme, avec un accord sur un terrain : point important, car la matérialité d'un espace limité et dont les

contraintes sont connues se révèle être une référence relativement sécurisante.

ELABORATION DU PROGRAMME

Intimité et vie collective, possibilités financières, limites, liées aux systèmes bancaire, aspect juridique déterminant, confrontation avec une administration technocratique, incompatibilité apparente entre les volontés de programme collectifs – les aspects sociaux, les moyens techniques – et les moyens de les réaliser, conformité liée à des notions réglementaires, autant de contraintes de programme avec lesquelles il faut jouer, qu'il faut exploiter, et qui limitent les choix.

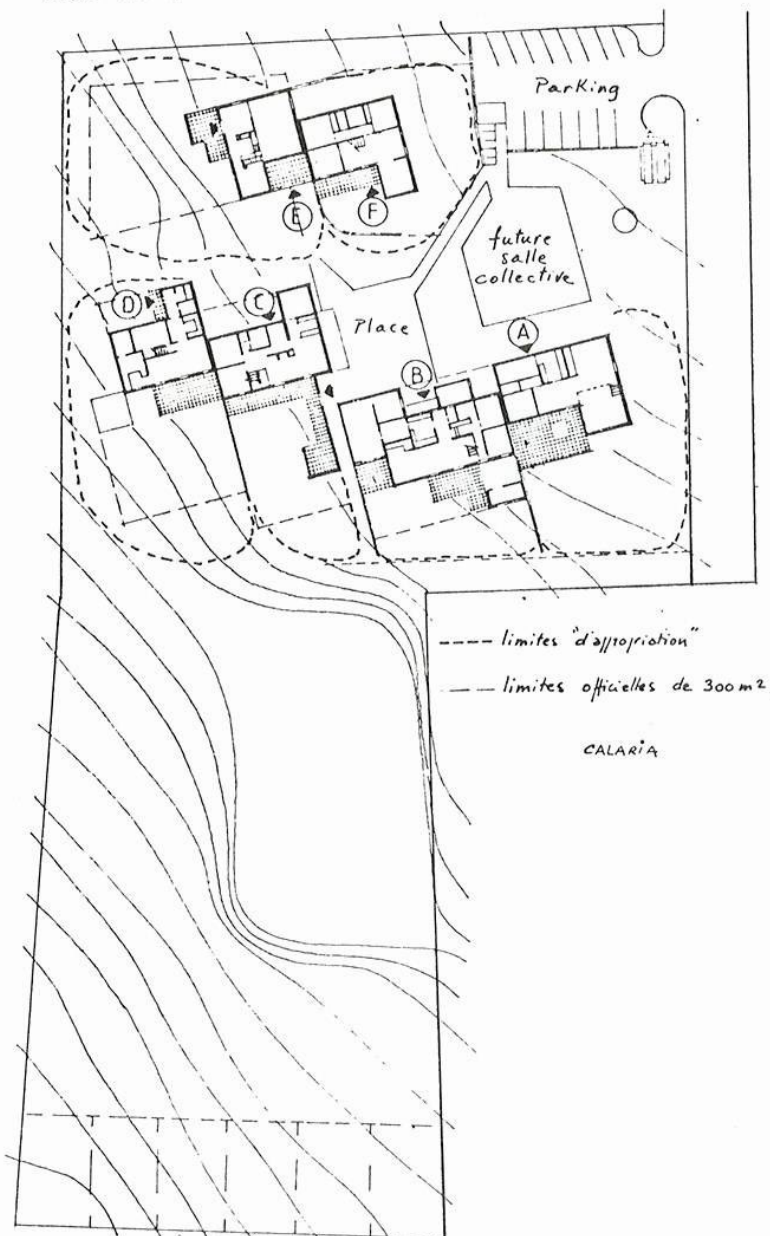
L'organisation sur le terrain et les choix des futurs habitants sur leur propre implantation n'ont posé aucune difficulté tant la priorité donnée au projet dans son aspect collectif était forte.

L'organisation collective se fait sur la base juridique d'une propriété collective du terrain – indivision. Des lieux de rencontres possibles et, aussi, des possibilités d'isolement formalisées par des placettes ou des chemineaux, autour desquels s'organisent les habitations, l'ambiguïté des espaces à caractère privatif et collectif, un seul point de stationnement des voitures, une architecture relativement neutre, tout en utilisant les matériaux traditionnels et leur mise en œuvre, un système de construction basé sur une trame orthogonale de 3,5 m, une unité dans les dimensions des ouvertures, une grande simplicité, pour chaque famille, les réponses de programme sont différentes et, s'il peut apparaître une typologie de construction, elle n'apparaît pas dans l'organicité des habitations.

La fluidité des espaces entre la partie intime et l'espace collectif oblige à une attention des uns vis-à-vis des autres.

Les enfants ont tout de suite compris les possibilités de mise en commun de leurs jeux et de leurs maisons; chacune des maisons est la leur. Le projet comporte un local essentiellement collectif, qui n'est pas réalisé par manque de moyens financiers et, aussi, parce que ce local, imaginé pour les enfants, semble moins nécessaire quelques années plus tard... Les décisions se prenant à l'unanimité celle-ci n'a jamais pu se faire sur ce point.

La vie du groupe n'est pas communautaire et ce choix est délibéré.



SAINT-NAZAIRE- LA BOSSE

51, allée des Lierres 44600 St-Nazaire

1981

Province
Construction neuve
Accession

Logements : 9
Personnes : 36
Adultes : 18
Enfants : 18

Terrain acheté : 4 090 m²

Jardin collectif commun :
3480 m²

Jardins privatifs : 0

Surface totale construite :
1 806 m²

en locaux communs : 585 m²
salle adulte, salle enfant, salle
T.V., laverie, séchoir, atelier, cave,
atelier, garage vélo.
en logements privatifs : 1 220 m²

Type d'habitat : Bandes / Petit
collectif

Forme juridique : Copropriété /
SCI

Architecte :

Ch. COCHY

Mazin, 44720 St-Jaochim



LA FORMATION DU GROUPE
RESULTÉ D'UNE RENCONTRE
d'intérêts semblables et la constitu-
tion s'est faite par relations.

Les adultes d'une moyenne d'âge de
34 ans, sont tous salariés avec une
majorité d'enseignants.

Les enfants ont en grande majorité
moins de 11 ans (de 17 ans à 18
mois).

Le Crédit Mutuel accepte d'accorder

un prêt conventionné à chaque
famille dans la limite de 80% du coût
global. Les 20% restants étant consti-
tués en partie par apport personnel
et surtout par prêts d'épargne-
logement.

Coût approximatif global : 4 millions
de F (valeur 1981). Dont, achat de
terrain, honoraires, assurance, etc....
1 millions de F.

Avec l'adoption du solaire passif, il

s'avère après un an d'expérience,
que l'économie globale d'énergie
réalisée peut être évaluée à 40% par
rapport à une construction tradition-
nelle.

Avec l'aide du MHGA, le groupe a
établi les statuts d'une Société Civile
d'habitat. Statuts qui traduisaient
que les sociétaires étaient proprié-
taires de leur logement et qu'ils étaient
liés entre eux par un contrat d'usage

leur permettant de conserver la maîtrise de leur bien et services qui en découlaient.

Après avoir étudié les statuts de la SC d'habitat, la Caisse d'Épargne et la Caisse des Dépôts et Consignations ont donné fin 1979 une réponse négative. En effet, les textes régissant l'attribution d'épargne logement n'étaient pas compatibles avec nos statuts. C'est pour cela que nous avons été dans l'obligation de former une SCI classique.

Relations normales avec la Municipalité dont l'Adjoint à l'Urbanisme s'est intéressé épisodiquement à la réalisation.

La collaboration sur le plan tech-

nique et administratif, de quelques-uns avec l'architecte, a été possible. Après les résultats des appels d'offre, des économies importantes ont été recherchées et le groupe s'est réservé des travaux tels que :

- isolation thermique des combles et des coursives, travaux d'aménagement dans les appartements, peintures extérieures, aménagement des communs et espaces verts.

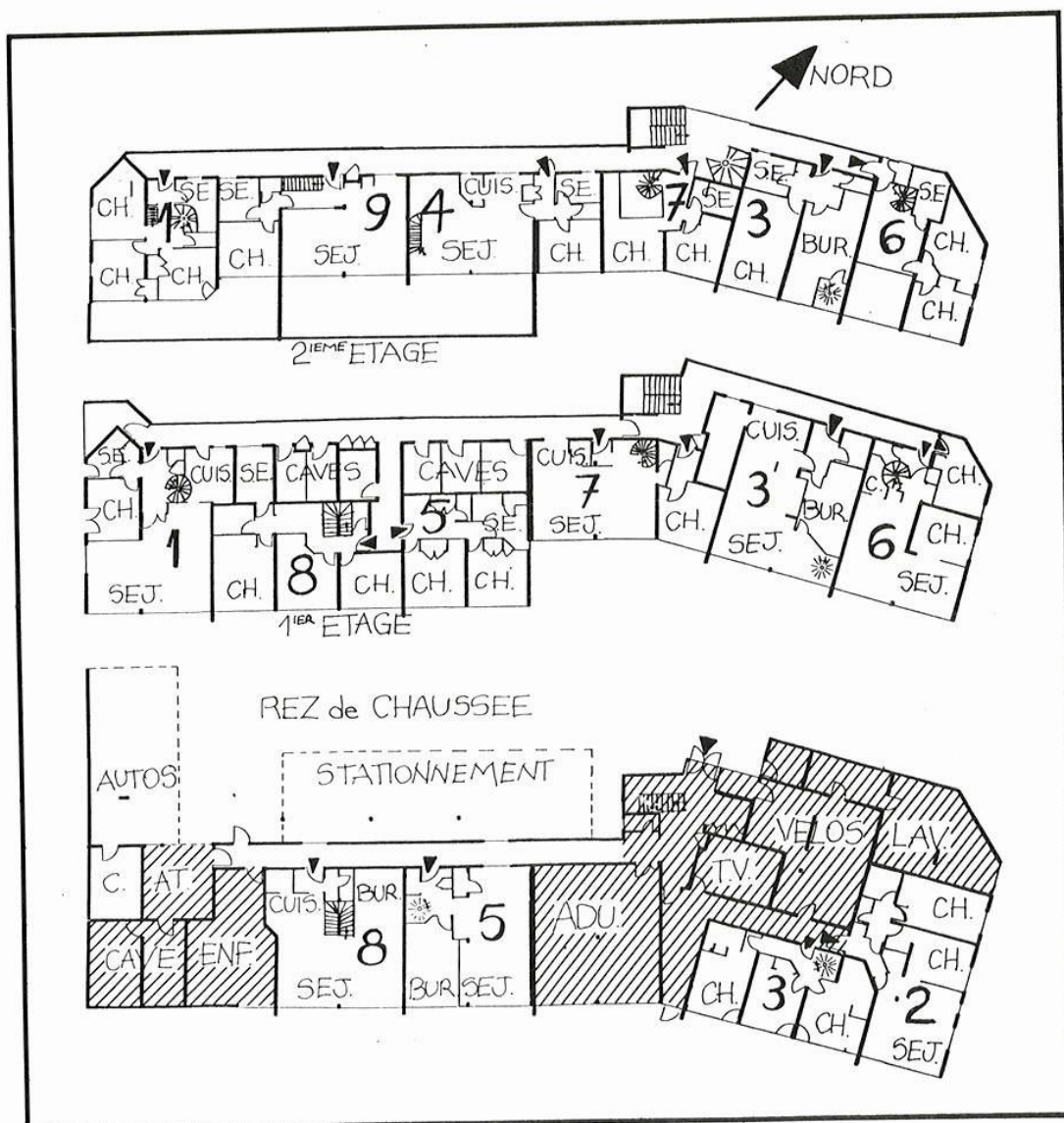
Les espaces communs sont constitués d'une salle adultes, une salle enfants, une salle TV.

Les locaux de services communs (laverie, séchoir, atelier, cave, celliers, sanitaires).

Les circulations, garage, vélos, hall. Le pourcentage de ces espaces communs s'élève à : 30% environ. Enfants : bons rapports fréquents (jeux, bac à sable, portique...). Organisation de gardes d'enfants, trajets-école...

Adultes : Liens périodiques et réguliers entre la majorité des familles. En dehors des relations habituelles, il est prévu, le samedi midi, un repas en commun pour tous ceux qui sont disponibles.

Actuellement, deux appartements sont en vente pour des raisons financières ou de relations et du fait de situations familiales particulières. Dommage...



LA ROCHELLE – SOL 6

11-15, rue du Margat

1982

Province
Construction neuve
Accession

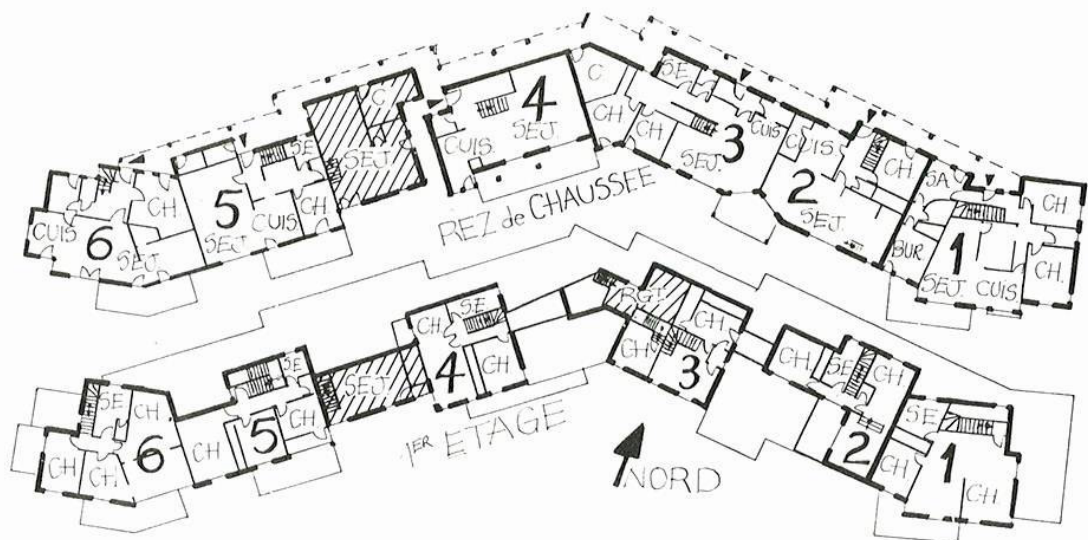
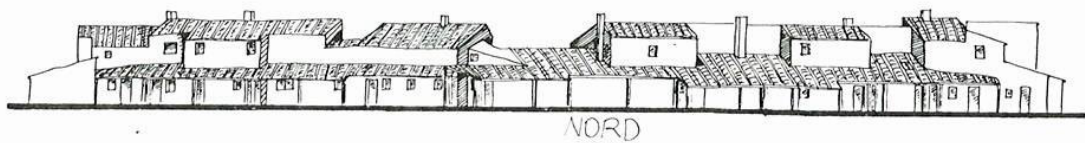
Terrain acheté : 4 400 m²
Jardin collectif commun :
3 900 m²

en logement privés : 6 x
120 m²

Logements : 6
Personnes : 24
Adultes : 12
Enfants : 12

Surface totale construite :
1 100 m²
en locaux communs : 156 m² (2
chambres, lingerie, rangement,
atelier, kitchenette, grande salle,
70 m²(petite salle).

Type d'habitat : Pavillons en
bandes
Forme juridique : SCI d'attribu-
tion
Architecte :
B. KRELS
9, ter. rue Amelot, La Rochelle



LE GROUPE « SOL-6 » S'EST CONSTITUÉ EN 1978-79, D'ABORD PAR liens amicaux au sein de diverses associations ou syndicats. Pendant environ 4 ans, le groupe s'est peu modifié. Sur les 5 familles d'origine, il y a eu 2 départs, les remplaçants ont été cooptés et l'habitat comportera finalement 6 foyers. Pendant les phases de recherche et de construction, les réunions ont été très nombreuses. Le groupe a défini ses buts et précisé sa philosophie dès le départ. Il a rédigé une liste des équipements souhaités, l'esprit de ses choix étant surtout orienté par les objectifs suivants : éducation des enfants, nouveau mode de voisinage, vie quotidienne plus économique, plus grande solidarité face aux banques et autres administrations. Le terrain a été trouvé au bout d'un an de recherche, grâce à une proposition de la Municipalité qui répondait ainsi à la demande et aux aspirations du groupe en matière d'habitat groupé, d'autogestion et de chauffage solaire. Les 6 maisons sont en effet solaire, d'où le nom « SOL-6 ». Vautrées au soleil, elles présentent

au sud des « pavillons en bande » avec serres solaires, et une coursive plein nord permettant la circulation entre logements et locaux communs. Le projet a été précisé avec l'architecte, qui faisait au début partie du groupe. Chaque famille a participé à toute l'étude depuis la conception des programmes jusqu'aux formes architecturales. Pour le plan-masse, la méthode des maquettes a été utilisée. Les surfaces des logements ont finalement été réduites au profit des locaux communs (grande salle, 2 chambres de dépannage, lingerie, espace de rangement, atelier, kitchenette, salle calme transformable plus tard en 3^e chambre). L'esthétique finale, le style, les couleurs, et l'organisation des abords, ont été décidés en groupe, avec le souci que l'architecture s'intègre bien dans le quartier et l'esthétique régionale et le souhait que l'opération puisse inciter d'autres groupes à suivre son exemple (dans son intention profonde...). Le financement apporta quelques difficultés. A la suite d'un refus d'accorder des prêts collectifs, il fallut

changer les statuts et passer de l'indivision organisée à la SCI d'attribution, avec caution solidaire et mutuelle des foyers. Quant à la phase de construction, tous les ordres, marchés et situations ont été visés conjointement avec l'architecte, sauf pour les marchés de carrelage et de revêtements, décidés par chaque foyer. Il y aura peu d'auto-finitions (peintures, sols intérieurs, et extérieurs, cheminées pour certains), dont une petite partie seulement sera réalisée en commun. La vie du groupe s'est d'abord organisée pour faire face aux besoins du chantier. Des tâches qui avaient été à l'origine prévues comme tournantes, ont été réparties ensuite de manière fixe pour le suivi du chantier et les relations avec les banques. L'utilisation des locaux communs énumérées ci-dessus permettra à la vie collective de se développer. Notamment la grande salle pourra être prêtée exceptionnellement à une Association, mais ne tiendra pas lieu de salle de quartier même si celle-ci est inexistante...

LA GADAGNE

2 bis, rue Marcel Plasse 69290 Craponne

1982

Province
Construction neuve
Accession

Logements : 5
Personnes : 19
Adultes : 10
Enfants : 9

Terrain acheté : 2 410 m²
Jardin collectif commun : 250 m²

Jardins privatifs : 700 m²

Surface totale construite : 690 m²

Type d'habitat : Pavillons
Forme juridique : Coopérative SCI
Architecte :
ANDRÉ CHARLES COULET
2 bis, rue Marcel Plasse, 69290
Craponne

CE GROUPE EST NE DE L'INITIATIVE DE L'ARCHITECTE, FAISANT partie lui-même du groupe et à qui appartenait le terrain. Il a été complété par connaissances amicales et familiales. Son objectif a été, dès le départ, la satisfaction d'un besoin d'échanges de services, découlant d'une cohabitation heureuse. Voici le témoignage de l'architecte, heureux habitant et réalisateur de cette opération, qui exprime mieux que personne la satisfaction de la vie en groupe :

« En ce 13 avril 1982, alors que la

Société Civile Immobilière « La Gardagne » en tant que Société Coopérative d'attribution est sur le point de se dissoudre, que toutes les maisons sont habitées depuis respectivement 6, 4, 3 et 2 mois, l'organisation est faite. Les enfants sont les grands gagnants. La voie d'accès conduisant à chacun des 5 garages s'étire suffisamment pour permettre courses à vélo, patins à roulettes et autres. Les parents découvrent « la joie » du jardinage. Tous vivaient en appartement et cela donne lieu à des

comparaisons de grosseur d'ampoules dans les mains. Des travaux communs sont en train de se réaliser - murettes séparatives et autres diverses choses. Des dépannages fréquents ont lieu, cela va du sel aux garderies d'enfants. D'excellentes réactions de voisins immédiats nous laissent à penser qu'il serait de bon ton de programmer un « apéritif-présentation » afin que tous s'intègrent.

Nous avons tous de bonnes relations les uns avec les autres. Elles ne sont pas « très » chaleureuses, il y a des critères de sélection en fonction surtout de la disponibilité et des loisirs communs. Mais, avec les beaux jours, il est prévu des repas à l'extérieur sur la partie commune réservée aux enfants.

Nous pensons, en tant que couple à l'origine de cette réalisation et surtout en tant que professionnels, que cette réalisation est une réussite et nous avons l'intention de la renouveler toutes les fois où l'occasion se présentera. »

1983

Province
Construction neuve
Locatif HLM

Logements : 12
Personnes : 38
Adultes : 20
Enfants : 18

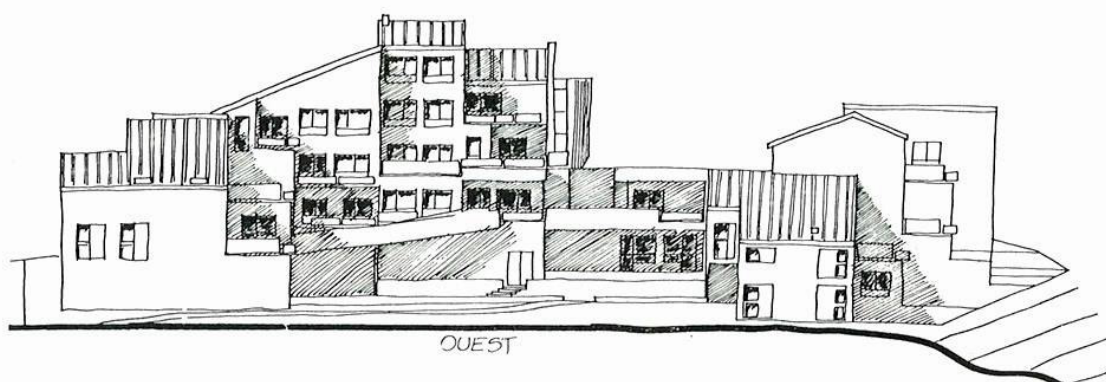
Terrain acheté : 2 600 m²
Jardins collectif commun :
1 400 m²

Jardins privatifs : 0

Surface totale construite :
1 200 m²

en locaux communs : 200 m²
en logements privatifs : 1 000 m²

Type d'habitat : Immeuble collectif
Architecte :
A. PEGAZE. Atelier La Verpillère.



NOTRE GROUPE EST ACTUELLEMENT COMPOSÉ DE 8 CELLULES (familles ou célibataires), soit 13 adultes et 15 enfants, résidant dans la commune de Villefontaine dans des immeubles locatifs HLM. La plupart habitent sur le site depuis plusieurs années.

Ce groupe est composé de :

- 1 – Assistante sociale – 1 enfant
- 2 – Enseignante – 2 enfants
- 3 – Dessinateur – Conseillère conjugale – 2 enfants
- 4 – Médecin – Médecin – 1 enfant
- 5 – Assistante sociale – Agent commercial – 2 enfants
- 6 – Médecin – Assistante sociale – 3 enfants

- 7 – Pupitreux – Assistante sociale – 2 enfants
- 8 – Ingénieur – 2 enfants.

Le revenu moyen mensuel par cellule est de 5 720 F (en septembre 79). Nous nous sommes rencontrés bien avant les premiers balbutiements de ce projet au cours des diverses activités offertes par la vie locale. L'idée de vivre proches les uns des autres n'est donc pas le point de départ de nos relations, mais leurs prolongements qualitatifs.

NOS MOTIVATIONS

Ce projet n'est qu'une pierre pour construire une autre vie; pour élever

l'édifice il manque le principal : une société différente.

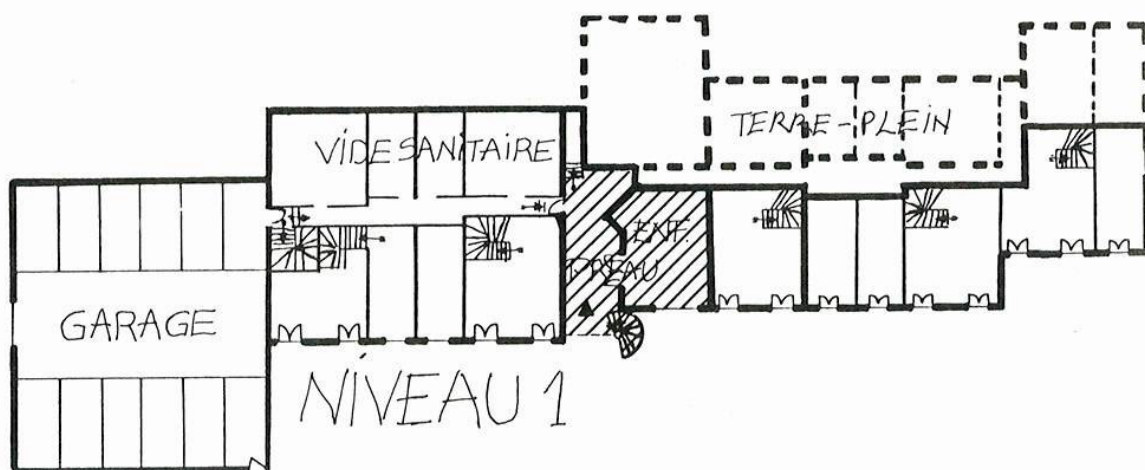
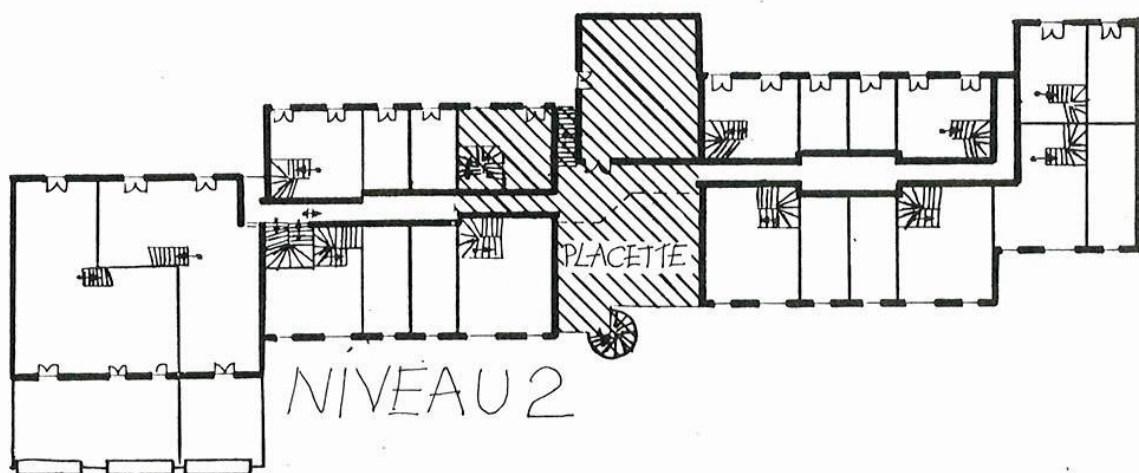
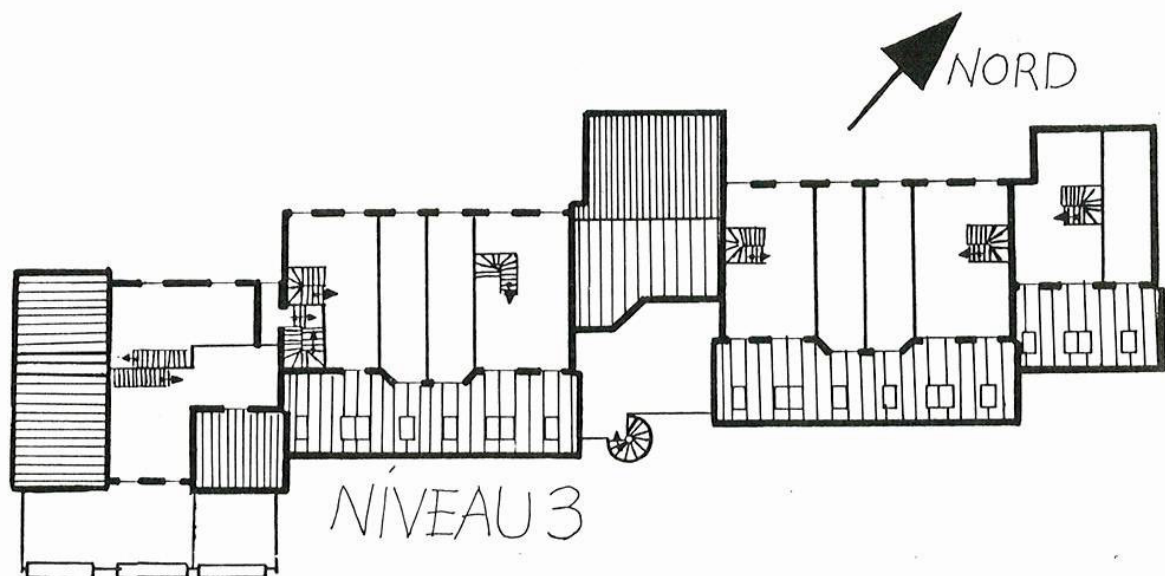
Chacun a exprimé ses motivations personnelles (du moins celles qui lui sont conscientes) plutôt que de penser, *a priori*, que nous avions les mêmes.

Nous les avons mises en commun, sans toutefois chercher à les uniformiser.

Nous rapportons ici quelques propos significatifs qui reflètent la gamme colorée de nos souhaits.

VOIX :

« Pour lutter, dans le quotidien, contre l'enfermement familial »
« pour offrir aux enfants la possibilité



de côtoyer d'autres enfants et d'autres adultes »
« me retrouver moi-même au milieu des autres »
« pour favoriser l'auto-formation et l'échange des compétences ».

D'AUCUNS :

« demandent la rédaction d'un contrat minimum de fonctionnement mentionnant entre autres, la durée minimum obligatoire de l'engagement de chacun »
« ils se demandent, encore, quels moyens nous nous donnerons pour aborder les problèmes inhérents à la vie du groupe : participation, pouvoir, circulation de l'information, sympathies, antipathies, méfiance... »

D'AUTRES :

« parce que pour moi est finie l'époque des F4 avec les chambres à lits, les cuisines à cuisiner, les séjours pour ne pas séjourner, finie la monotonie des lieux qu'on essaie de tromper en changeant les meubles de place »
« parce que j'ai peur du couple - famille - cocon »
« parce que je souhaite que chaque individu puisse être apprécié en tant que tel et non comme la nana à truc ou le mari de chose »
« pour que se vive l'apprentissage de la tolérance »
« je souhaite qu'il soit possible et non obligatoire de rencontrer l'autre »
« je veux avoir la possibilité d'élaborer l'articulation entre mon espace individuel et l'espace familial et collectif. Mon indépendance territoriale étant une des conditions de mon indépendance globale »

ECHOS :

« je souhaite m'habiter librement, me réapproprier ma propre vie »
« pour m'aider à vaincre ma tendance au repli sur moi-même »

EN UN MOT :

« pour que ma demeure ne soit pas celle d'un demeuré... »

PROJET POUR UN HABITAT GROUPE

Notre habitat regroupe schématiquement deux structures : les appartements individuels, domaines privilégiés de la famille, et les espaces collectifs, lieux adaptés à la promotion d'une véritable vie de groupe. Le projet qui suit ne prétend nullement être un type architectural, tel n'est pas notre objectif. Il n'est en quelque sorte que l'empreinte de notre identité de groupe.

1- Conception générale :

Immeuble collectif à 3 niveaux maximum.
Entrée piétonnière par un porche débouchant sur un espace collectif ouvert, d'où l'on a accès aux appartements. Nécessité d'un espace couvert (galerie). Pour les véhicules, entrée extérieure à l'habitat pour le stationnement et le déchargement. Habitat de type évolutif, c'est-à-dire adaptable à l'évolution sociologique ou démographique du groupe.

2 - Matériaux de construction :

Dans la mesure du possible, refus du béton pour des raisons d'isolation et de confort, au profit de la brique, de terre cuite ou le pisé. Choix du bois comme matériau de support et de décoration.

3 - Chauffage :

Souhait d'utiliser le système solaire. Interrogations sur le coût du système actif et sur les contraintes architecturales du système passif. Possibilité système mixte actif + passif.
Pour la répartition du chauffage : principe d'une base collective avec complément individualisé dans chaque appartement.

4 - Espaces collectifs :

Superficie totale environ 200 m².
a) pièce de rencontre (environ 25 m²) : espace accueillant et intime (cheminée). Atmosphère de détente propice au dialogue. Prévoir insonorisation et bonne acoustique. Stockage de documentations, livres, et archives du groupe.
b) espace des enfants (environ 30 m²) : proche du préau. Situation pas trop centrale dans l'habitat (bruit) mais facilement surveillable.
c) salle polyvalente (40 m²) : pour bricolage, mécanique, menuiserie, un lieu de rangement pour les outils. Accès par l'extérieur aisé.
e) salle d'activités salissantes (15 m²) : pour le « grand nettoyage de printemps », la fabrication de confitures, teintures... La munir de bacs de lavage. Prévoir un emplacement pour les machines à laver le linge et l'étendage. Possibilité de la nettoyer à grande eau (aération indispensable).
f) chambres d'hôtes (2 de 9 m² chacune) : sanitaire commun aux deux (lavabo + WC) à proximité, pour l'accueil de la famille, des copains ou des personnes du groupe qui recherchent un instant de solitude.
c) sanitaires (8 m²) : attenants à la salle d'activités salissantes. Installation d'une rangée de 3 douches dont 1 munie d'un baquet. Eclairage naturel.
h) cellier - cave (15 m²) : pièce borgne et fraîche (stockage des boissons et produits alimentaires à usage familial ou collectif).
i) entrepôt - débarras (environ 20 m²) : situé proche de la salle d'ac-

tivités salissantes. Doit contribuer à la lutte contre le gaspillage par l'échange, refuge pour les enfants.
j) parking : pas d'investissement important pour les voitures !
k) garage 2 roues : (environ 8 m²) pour pendre les vélos.

5 - Répartition des frais de fonctionnement des espaces collectifs :

Chaque cellule doit participer aux frais quelques soient ses possibilités financières. Mais on doit, par souci de solidarité, tenir compte de tous les revenus, des charges familiales de chaque famille. Il faut prendre en compte qu'une famille nombreuse est plus grande utilisatrice des locaux qu'un célibataire : on peut retenir comme principe que la différence du montant des frais entre celui qui paie le plus et celui qui paie le moins doit être proportionnellement inférieure à leur différence de niveau de vie. Ceci pour éviter des situations d'assistés.

6 - Les prises de décisions :

Toutes les décisions à prendre devront être acceptées par la totalité des résidents : éviter le vote de départ afin de prolonger le débat et d'aboutir à un consensus.

7 - Nous et l'extérieur :

● Situation géographique :

Rejet de l'isolement total et implantation proche d'un milieu urbanisé. Proximité des écoles (autonomie des enfants... donc des parents), des commerces, des transports en commun, des activités socio-culturelles.

● Relations sociales :

Beaucoup participent à des degrés et des formes diverses à la vie locale. L'habitat groupé ne doit pas porter atteinte aux engagements de chacun. D'une part, parce qu'il s'agit de respecter la liberté individuelle, ensuite parce que l'image que l'extérieur aura de notre groupe passera au départ par la perception qu'il aura de chaque individu pris séparément. En ce qui concerne nos relations avec l'extérieur en tant que groupe constitué, il faut trouver l'équilibre entre « le ghetto » et le lieu de débordement.

CANNES – FARIGOULE

Boulevard des Mimosas L'Aubarède Cannes

1983

Province
Construction neuve
Locatif HLM

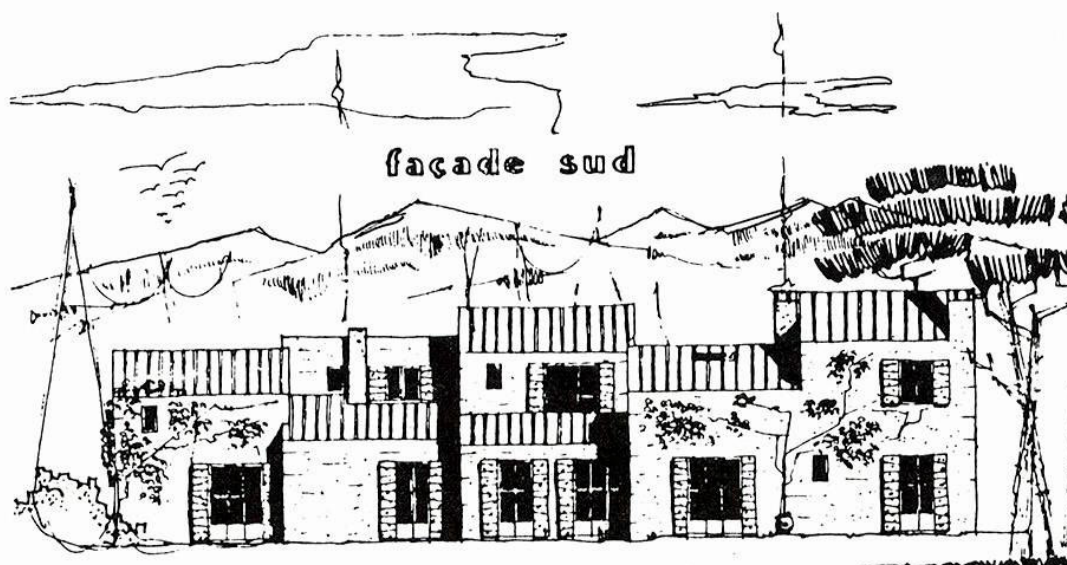
Logements : 14
Personnes : 45
Adultes : 25
Enfants : 20

Terrain acheté : 25 000 m²
Jardin collectif commun :
20 000 m²

Surface totale construite :
2 100 m²
en locaux communs : 250 m²

en logements privés : 1 300 m²

Type d'habitat : Pavillons
Forme juridique : Convention avec
office HLM
Architecte :
H. ROSSI
11, rue de Suffren, Cannes



PENDANT DEUX ANS, UN PREMIER GROUPE DE 8 FAMILLES avait déjà fait un projet d'habitat groupé sur le beau terrain de la Farigoule à Cannes. Mais le projet avait échoué...

En septembre 79, tout repart avec un nouveau groupe, très fluctuant pendant un an. Quelques familles d'origine, dont l'architecte, sont du nombre. Motivation commune : soumettre la construction à l'idéologie du projet qui doit respecter l'individualisme de chacun et permettre de vivre quotidiennement le collectif. Le projet compte 5 maisons, comprenant 14 logements regroupés comme la première fois autour d'une place centrale. Le COS, qui a changé, autorise plusieurs volumes et permet d'aérer la structure. Ce qui satisfait les candidats vivant en HLM

qui sont particulièrement sensibilisés aux nuisances de la promiscuité.

Le problème financier se présente avec encore plus d'acuité, du fait des revenus plus modestes des participants actuels. On y trouve en effet, non seulement contrôleur, professeur ou architecte, mais contremaître, éducateur, institutrice, ajusteur, chaudronnier, décorateur, artiste, plusieurs employés, infirmière, femme au foyer...

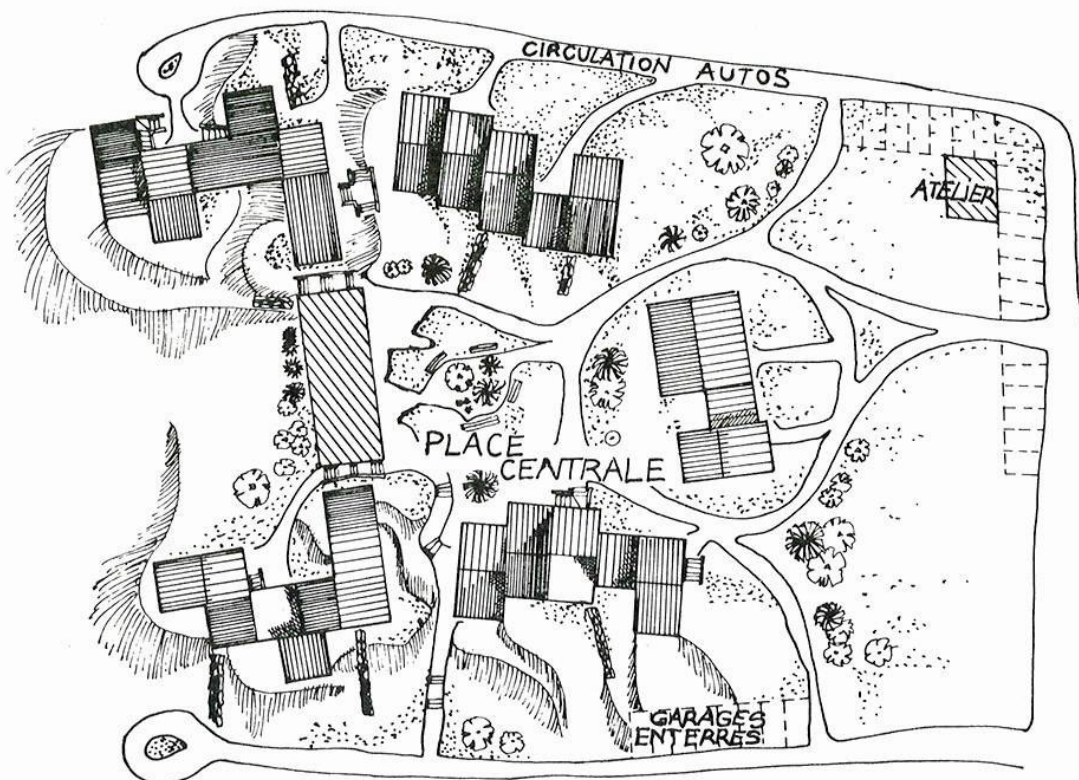
Il est clair pour tous maintenant que la solution va vers une politique élargie de l'habitat social. La seule volonté de « vivre ensemble » n'est pas une réponse suffisante aux problèmes du logement, surtout à Cannes, où 2 600 demandes HLM ne sont pas satisfaites.

D'où l'idée de rechercher avec l'office HLM les conditions de réalisa-

tions de la Farigoule. Pour cela, il faut :

- abandonner l'accession à la propriété;
 - remplir pour chacun les conditions d'attribution des HLM;
 - réduire certaines envies au niveau du confort pour abaisser les coûts.
- Après de longs débats, nécessaires pour éviter qu'une majorité impose des choix de cette importance à une minorité, l'unanimité se fait pour la solution qui donne à l'office HLM de Cannes, particulièrement réceptif à l'expérimentation en matière de logement, la maîtrise d'ouvrage. Une convention est signée en ce sens qui conserve à l'association de nombreuses prérogatives s'inscrivant dans une démarche autogestionnaire.

Il restait à forcer le blocage politique



dans une commune que les élites rêvent de transformer en cité genre Monte-Carlo ou Las-Vegas, vidée de son essence populaire. La longue liste d'attente non satisfaite aux HLM le démontre. Dans un premier temps, un refus nous fut opposé par les services techniques. Nous dûmes, par un travail opiniâtre, convaincre un à un les élus, le maire enfin. Nous expliquions que, disposant d'un terrain, aidés par l'office HLM, nous n'entendions pas tout

abandonner et quitter Cannes, comme de nombreuses familles modestes sont contraintes de le faire.

Le changement de politique en France : un atout décisif pour emporter la décision... et le permis de construire en janvier 1982. Les travaux recommençaient en mai 82, date à laquelle la Ville laissa entendre que la garantie d'emprunt indispensable mais traditionnellement automatique pour

les offices HLM, pourrait être refusée.

Mais grâce à de nouvelles discussions et au soutien constant de l'Office, ce fut la victoire. Une réunion du Conseil municipal accorde définitivement la garantie d'emprunt, les travaux recommencent, se terminent, et la Farigoule vivra pour janvier 1983. Le projet et sa réalisation auront demandé deux ans et demi.

INDIVIDU, FAMILLE, GROUPE ET VIE QUOTIDIENNE

L'émergence et la diffusion de regroupements d'habitat et de vie (habitat groupé, habitat communautaire), s'inscrit dans une tendance plus large au développement et à l'élargissement des relations sociales volontaires.

Un certain nombre de valeurs annonçant de nouvelles formes de vie quotidienne sont mises en avant par les intéressés. Mais au niveau de la pratique qu'en est-il exactement ? En quoi, et comment, cette manière de vivre répond-elle aux aspirations d'autonomie individuelle, d'en-

racinement, de vie familiale plus ouverte, de relations sociales plus larges, etc.... Voilà autant de questions parmi d'autres, auxquelles nous souhaitons donner un embryon de réponse.

Il importe auparavant de rappeler brièvement les « innovations » qu'implique ce mode de vie sur la construction ou l'aménagement de l'habitat et surtout sur la manière « d'habiter », afin de mieux comprendre certains aspects des relations qui se tissent entre les individus, les familles et le groupe.

UNE RELATION DIFFERENTE A L'ESPACE

Deux aspects fondamentaux caractérisent l'habitat groupé :

- le fait de se regrouper pour élaborer un projet d'habitat, quelle que soit la forme (maisons individuelles, petit immeuble...) ou quel que soit le statut que celui-ci prendra (copropriétés, SCI, locatif...).

- La prise de conscience et l'expression d'aspirations communes qui se matérialisent dans l'espace sous la forme de mini-équipements collectifs (locaux, appareillages...)

Bien que chaque réalisation soit différente, les espaces communs se composent souvent d'une salle de réunion/rencontre (ouverte ou non à la population extérieure), d'une salle de jeux pour les enfants, de locaux utilitaires, d'un atelier de bricolage, d'une ou plusieurs pièces pour accueillir les amis ou la famille de passage. Si, dans la quasi totalité des cas, l'espace familial est conservé avec une cuisine privée, une salle à manger, il y a généralement une très grande attention portée sur les possibilités de circulation entre les espaces privés et communs, entre les familles, entre l'intérieur et l'extérieur, et à l'intérieur de l'espace familial, entre l'espace des enfants et celui des parents, etc...

Pour les enfants, les espaces communs sont élargis aux familles des copains du groupe, ce qui a pour conséquence indirecte d'alléger chaque famille de sa fonction de contrôle et de surveillance des enfants, en créant un espace de socialisation élargi au voisinage.

Cette grande proximité de voisinage choisie, favorise plus qu'ailleurs la sociabilité spontanée : invitation à dîner impromptue, tasse de café en passant, petits services domestiques, jeux, entraide, garde d'enfant(s) imprévue, etc... Cependant, si l'organisation de l'espace a une certaine importance, il faut bien replacer celle-ci dans le contexte d'un regroupement volontaire de personnes qui se sont choisies réciproquement, où l'interconnaissance et le caractère amical constituent la base première.

On sait que ce type de relations existe également dans le cadre d'un voisinage non choisi,

du moins pas choisi et coopté comme cela se fait dans l'habitat groupé. Mais finalement on s'aperçoit que ces relations ne sont pas si fréquentes, surtout à l'échelle d'une dizaine de familles et qu'elles sont souvent moins intenses et surtout plus fragiles pour diverses raisons. La principale de ces raisons tient sans doute à ce qu'il n'existe pas dans ces sociabilités de voisinage de projets, qui engagent à plus ou moins long terme, d'où une mobilité plus grande qui vient rompre ou distendre les relations entre les intéressés.

Pour l'habitat groupé, l'espace est conçu (conception-construction) ou reconçu (réhabilitation), ou bien encore aménagé (locatif), selon des conceptions et des projets de vie élaborés individuellement, familialement et collectivement. C'est seulement ensuite que l'espace construit se présente comme cadre contraignant, mais choisi, même s'il comporte à l'usage des inconvénients ou des limites dans la vie du groupe.

Il est clair, mais il faut le souligner, que le regroupement des maisons ou des appartements, la constitution de petits collectifs de familles, permettent une proximité de voisinage indispensable à des relations de voisinage fréquentes, spontanées.

De même, l'existence de pièces communes, d'atelier, sont nécessaires comme moyens de la vie de groupe; leur accessibilité physique, leur disposition, constituent un deuxième temps dans la réflexion et la décision.

En conclusion, l'architecture ne provoque jamais rien, mais elle peut dissuader, et effectivement, il est juste de dire qu'en dernière analyse, « c'est le jeu d'attraction-rejet entre les habitants », qui modèle la vie.

Ce sont les formes que prend cette vie au niveau de la famille : la vie des enfants et leurs rapports aux adultes, les rapports des adultes entre eux, que nous allons maintenant analyser en gardant mémorisés les principes d'organisation de l'espace dans laquelle cette vie se développe.

DES ENFANTS PLUS AUTONOMES

Dans le cadre de l'habitat groupé, la vie des enfants est sans doute ce qui se transforme le plus.

Le lien parents-enfants reste primordial, les parents demeurent la référence principale, mais cela s'opère dans un espace collectif plus

large, qui atténue la dépendance des enfants qu'on trouve souvent dans les familles traditionnelles. L'enfant est confronté à d'autres modèles de vie que ceux de ses parents, et à un moment donné, d'autres adultes peuvent être plus disponibles que ses parents :

« ... Ils ont une référence différente à d'autres adultes, qu'ils n'auraient pas s'ils ne vivaient pas ce genre de situation... Pour les enfants, c'est important de voir qu'il y a des gens qui ne pensent pas nécessairement de la même façon que moi » (1)

« ... Si mon fils aîné (19 ans) veut discuter avec des parents plus jeunes, je suis heureuse qu'il puisse le faire. Cela permet aux enfants d'avoir d'autres modèles parentaux ».

« Si nous rentrions tard, nous savions que les enfants seraient systématiquement recueillis chez les uns ou les autres. »

Une autre différence importante dans l'organisation de la vie des enfants devient la **constitution d'un groupe d'enfants**. L'enfant, non seulement peut se référer à d'autres adultes que ses parents, mais il a également la possibilité de se référer à ses pairs. Les témoignages des adultes valorisent plutôt les résultats de cette manière de vivre, comme l'expriment les propos qui suivent :

« ... Ils s'organisent avant tout entre eux. De même que nous, nous organisons notre vie dans notre domaine aussi ».

« ... On n'organise pratiquement rien, ce sont eux qui organisent entre eux... Ils sont assez nombreux en fait, pour organiser eux-mêmes ce qu'ils veulent faire ».

« En général, ils viennent ici, ou bien à la salle de jeux, ou bien chez X et Y, ça c'est les enfants qui décident ».

« ... Ils vont chez eux, ils vont l'un chez l'autre, ils ont le même jardin. Ils jouent, il y avait une pièce où il y avait un bar, mais ils n'aiment pas cette pièce ».

Et les enfants eux-mêmes le disent :

« Je peux aller n'importe où, alors qu'avant, il fallait demander. Je peux aller chez quelqu'un, n'importe quand, car nos parents se connaissent ».

(Un enfant de 10 ans) (2).

Cette grande autonomie, cette faculté d'organisation des enfants entre eux, a pour corollaire un contrôle parental atténué par rapport à ce qu'on peut observer couramment.

En fait, si les parents semblent moins surveiller leurs enfants, ils les observent néanmoins attentivement comme le prouvent leurs commentaires, avec l'avantage de pouvoir comparer, relativiser. Ils observent aussi bien les leurs que ceux des autres. Si le contrôle parental apparaît moins important, voire moins pesant que dans la famille traditionnelle, un contrôle diffus existe néanmoins, qu'il soit exercé par les adultes ou par les plus grands enfants.

Sur les conditions de socialisation des enfants, on peut dire que le système des relations parents-enfants s'est élargi et complété avec une tendance vers une éducation moins directive. Durant la petite enfance, les parents restent les partenaires privilégiés, bien que dès le plus jeune âge, les enfants peuvent avoir des relations quotidiennes avec d'autres adultes, dans le cadre de leur habitat.

Si les soins, l'éducation, le suivi scolaire... des enfants relèvent de la responsabilité des parents en dernier ressort, cela se situe dans un contexte où d'autres références sont possibles, un contexte où d'autres adultes, voire des adolescents, peuvent intervenir.

Les enfants profitent de la disponibilité de plusieurs adultes, parmi lesquels ils choisissent selon leurs attirances ou leurs besoins du moment. La raison principale de ces différents changements tient sans doute, outre la présence d'autres adultes que les parents, à ce que les enfants constituent un groupe qui forme « un contrepois actif à la prépondérance des adultes et permet l'expression et la réalisation des intérêts des enfants » (3). Les avantages pour les enfants uniques sont indéniables.

DE L'ENFERMEMENT A L'OUVERTURE DE LA FAMILLE

Comme on a déjà pu l'entrevoir dans les pages qui précèdent, la vie familiale, avec des variantes importantes selon les caractéristiques de chaque groupe, tend à se transformer dans un sens qui, de fait, se situe à contre courant, et en réponse à ce que les historiens ont pu observer depuis près de deux siècles (4).

Au XIX^e siècle, selon A. Cottureau (5) : « la ville a été utilisée, elle aussi, comme instrument

Centre d'Etude de la Population et de la Famille. Belgique. 1979.

- à « Une révolution paisible : l'habitat autogéré », Philippe Bonnin, Paul Reynaud, CESP-CREDOC, 1981.

- aux documents fournis par plus d'une vingtaine de groupes.

- à des enquêtes directes.

(2) Citation empruntée à « Habitat groupé, bandes d'enfants », Ph. Bonnin, M. Perrot, M. de la Soudière, CESP. 1978.

(3) G. Cyprian, « Communautés d'habitat en Allemagne fédérale », in « Les lendemains de l'utopie communautaire », Recherches Sociologiques, Volume X, n° 1, 1979.

(4) Cette très brève présentation historique s'inspire d'une recherche intitulée : « Une révolution paisible », déjà citée.

(5) Revue « Autrement » n° 6, 1976.

(1) Cette citation et les suivantes sont empruntées :

- à « Projets collectifs de vie familiale », Document du

du familialisme. Dans la mesure où les équipements urbains sont devenus, à l'époque, individuels, ils ont tendu à renforcer la sphère de la vie privée au détriment de toute vie collective. En intériorisant architecturalement l'installation de l'eau dans l'enclos familial, on a accentué au contraire, la « fermeture » de la famille sur elle-même, et on a, du même coup, réduit encore plus les chances de vie collective extra-familiale ».

L'exemple de l'eau est indicatif et pourrait être discuté pour le confort qu'il apporte; cependant, dans les différents habitats groupés, on trouve des exemples inverses autour : du téléphone (en commun), de la laverie, de l'atelier de bricolage, etc..

Au XVIII^e siècle, écrit Philippe Ariès, « L'affectivité était diffuse, répartie sur une certaine quantité de sujets, naturels et surnaturels, Dieu, saints, parents, enfants, amis, chevaux et chiens, vergers et jardins... ».

Avec la révolution industrielle et avec « la séparation entre le lieu de travail et le lieu de vie tout court... (l'affectivité) va se concentrer à l'intérieur de la famille sur le couple et les enfants, objets d'un amour exclusif que la mort n'arrêtera pas » (6).

Dans le cadre d'un mouvement social plus large, le regroupement volontaire de plusieurs familles ou individus, produit effectivement une situation qui s'inscrit dans un processus à contre-courant de l'évolution observée par les historiens. L'affectivité retrouve une dimension plus large aussi bien au niveau des individus que de l'espace. La famille s'élargit à partir de son noyau traditionnel, le couple et les enfants. Ce n'est pas un retour à une forme de vie du passé, mais plutôt après un long processus général d'isolement familial, une recherche de relations, de solidarités et d'enracinements sociaux, qui prolongent le cadre familial.

a) **Une famille désenclavée** : dans la plupart des groupes, les motivations à vivre ensemble se situent assez clairement dans le sens qui vient d'être énoncé, bien sûr avec des nuances importantes et des sensibilités différentes.

« Je crois que l'on a trouvé ce que l'on cherchait sans en avoir une idée précise a priori : une vie quotidienne plus chaleureuse. On ne voulait pas vivre seuls. En ce sens, je pense que ce sont des retombées de mai 68 ; un désenclavement de notre vie privée. On ne vit pas qu'en famille. On a des amis, et on ne s'enferme pas en couple. On voit d'autres adultes quotidiennement ».

Dans un autre groupe, laissons s'exprimer plusieurs voix d'adultes qui expliquent chacun une des dimensions fortes qui les a incités à vivre de cette manière :

(6) « La famille et la ville », Esprit, janvier 1978.

« Pour lutter, dans le quotidien, contre l'enfermement familial. »

« Pour offrir aux enfants la possibilité de côtoyer d'autres enfants et d'autres adultes ».

« Pour qu'on s'entraide au niveau des charges quotidiennes (courses, ménage, cuisine, confitures...). »

« Pour me retrouver moi-même au milieu des autres ».

« Pour favoriser l'auto-formation et l'échange des compétences ».

« Parce que j'ai peur du couple-famille-cocon ».

Dans un autre groupe encore, la formulation est plus synthétique et résume en quelque sorte la philosophie générale de l'habitat groupé, même si celle-ci s'avère plus ou moins prégnante selon les cas. Dans l'habitat groupé, il s'agit de : « ... sortir du cadre habituel du logement cloisonné, qui induit l'individualisme et le repli de la famille sur elle-même ... (et) ... que ce nouvel habitat favorise la rencontre et la vie commune tout en respectant les formes traditionnelles de la vie individuelle et de la vie familiale ».

Dans un premier temps, on peut dire que dans un groupe on trouve ce qu'on y a apporté, avec deux grandes tendances :

- une première, où l'investissement porte principalement sur l'architecture, l'agencement, la conception, la construction...

- une deuxième plus centrée sur l'implication des individus dans les relations interpersonnelles, la sociabilité intra et extra-familiale.

Bien sûr, ces deux tendances se trouvent rarement à l'état pur dans la réalité, par contre elles constituent des pôles plus ou moins dominants dans le projet et la réalité de chaque groupe. Les caractéristiques du projet de départ, comme reflets des motivations de chacun, ne sont pas sans influence sur ce qui se produira ultérieurement, sans pour autant que cela soit mécaniquement déterminant.

b) **Vers des individus plus autonomes** : d'une manière générale on peut dire que l'habitat groupé constitue une mise en situation qui renforce la tendance, observée plus largement dans la société, à l'autonomie et à l'égalité entre les hommes et les femmes. Ces propos doivent être nuancés dans la mesure où la réalité sera différente selon que le groupe s'avère moyennement, peu ou très convivial. L'observation tend à montrer que cette tendance à l'autonomie et à l'égalité des individus est plus accentuée dans les groupes conviviaux que dans les autres.

Le mode de décision dans le groupe, reposant sur l'individu et non le couple, est l'expression formalisée de ce qui vient d'être dit. Dans les

réunions ou les discussions plus informelles, ce n'est pas forcément la résultante d'un compromis de couple qui est livrée aux autres, mais aussi le point de vue de chacun, même si des pressions souterraines peuvent jouer dans le couple ou la famille. Ce mode de décision n'est pas une pratique sociale aussi développée qu'on pourrait le croire, il suffit de se référer à toutes les élections de parents dans le cadre de l'Ecole pour s'en convaincre. Effectivement, pour l'élection au conseil d'établissement, au conseil d'école..., la famille ne possède qu'une voix pour s'exprimer.

La proximité et la nature du voisinage permettent à l'individu, s'il le désire, d'être plus facilement en relation avec un autre individu ou avec le groupe :

« L'individu peut plus facilement être « lui », parce qu'il rencontre les gens seul ou pas uniquement avec son conjoint... Les loisirs se vivent volontiers avec des personnes du groupe, en dehors du couple ».

Là encore, il s'agit d'une potentialité offerte par la vie à plusieurs, potentialité différente selon chaque groupe, que chaque individu utilise de manière plus ou moins intense.

c) **Une réciprocité équilibrée** : le fait que des individus et des familles se soient choisis comme voisins réiproques, le fait d'avoir souvent une histoire déjà engagée entre des individus et des familles, produit une situation propice aux côtoiements positifs, à la variété des occasions de rencontres, et à la simplicité de celles-ci.

Dans la grande majorité des cas d'habitats groupés, la mise en commun d'appareils ménagers ou autres, fait partie intégrante de la démarche. Cette sociabilité particulière, cette organisation est à la fois source d'économie et occasions de rencontres, de décisions, de nouveaux projets.

L'entraide est une dimension importante de

la vie des adultes, et un des fondements de la vie du groupe.

L'arrangement des espaces extérieurs, l'arrangement des lieux communs, bref la finition des travaux et l'installation dans l'espace, constituent souvent une période où l'entraide s'avère très intense, où l'ambiance de vie apparaît comme quasi-communautaire.

Les enfants se trouvent être un des prétextes principaux à l'entraide, la réciprocité et l'organisation. Dans tous les groupes on assiste à des échanges de services autour d'eux : pour le déjeuner le mercredi, ou encore le soir quand les parents sortent...

Il n'est pas rare non plus de voir des familles s'organiser pour préparer un repas commun avec une certaine régularité.

Une autre dimension forte se révèle être le **soutien moral et affectif**, et parfois matériel que le groupe apporte dans des moments difficiles (maladie, accident d'enfant, problèmes de fin de mois...). Cette dimension est soulignée dans tous les groupes y compris ceux qui apparaissent les moins communautaires.

La solidarité financière : si la péréquation des salaires n'est pas une formule couramment employée, par contre il n'est pas rare de voir des entraides à ce niveau sous formes de prêts amicaux, de dépannages provisoires...

Ces relations d'entraide, de réciprocité se développent en fait souvent sans la médiation directe du groupe, elles se constituent plutôt sur la base d'affinités, de relations individuelles.

En comparant à ce que l'on connaît par ailleurs dans la société, au sein des habitats groupés on assiste souvent au passage d'une réciprocité relativement calculée et précise à une réciprocité à la fois plus intense et à la fois plus souple dans la mesure où celle-ci peut être différée ou transférée.

DES VIES GROUPEES, UNE DYNAMIQUE EVOLUTIVE

Après la période « pionnière » d'installation dans les lieux, succède souvent une autre période où chacun investit son espace privé, retrouve sa vie professionnelle et militante, ses activités habituelles...

Avec l'achèvement des travaux et la mise en place de la gestion disparaissent des raisons objectives de concertation, des occasions de rencontres. La vie du groupe semble devenir moins intense.

Ces remarques sont à nuancer selon le caractère plus ou moins convivial du groupe considéré. En fait, c'est une autre vie qui se dessine

progressivement. Ce qui caractérise le plus la vie des adultes, c'est sans doute la **sociabilité spontanée** dans laquelle celle-ci baigne. La vie du groupe s'organise autour d'autres pôles plus diffus, qui n'engagent pas forcément l'ensemble du groupe : des activités partagées à plusieurs (bricolage, musique...), des organisations autour des enfants, des repas en commun ou des repas préparés pour deux ou plusieurs familles...

La variété des formes que prend cette vie est extrême, et dépend des habitudes, des histo-

res, des attirances des individus et des familles qui constituent le groupe.

Parallèlement à cette vie à caractère informel, **existe un mode de fonctionnement qui vient réguler le groupe dans certains moments** : décisions importantes ou du moins concernant chacun et l'ensemble du groupe, difficultés, conflits...

Les modes d'expression s'effectuent, on l'a vu, à partir des individus, y compris parfois les grands enfants. Les modes de décisions, quant à eux, sont très variés. On observe des règles différentes selon les enjeux, la cooptation d'un membre nécessite généralement l'unanimité, tandis que la majorité ou l'accord au niveau d'un sous-groupe peut suffire dans certains cas, par exemple pour l'aménagement partiel d'un espace commun, ou l'ouverture ponctuelle de la salle commune à telle ou telle association... Le consensus formel ou informel est cependant le plus souvent recherché, ce qui se comprend bien dans le cas d'un voisinage aussi proche et quotidien. Le veto reste l'ultime recours de l'individu face au groupe, mais il est difficile que celui-ci soit définitif; il se présente plutôt comme un moyen de demander une re-discussion et que chacun revoie ses positions.

Malgré les règles qu'un groupe se donne, son fonctionnement n'est pas toujours simple. Il n'est pas rare de recueillir des témoignages, notamment sur les premières années d'existence du groupe, où des ajustements parfois difficiles ont eu lieu. **Il serait erroné de croire que le caractère volontaire de ces regroupements implique une maîtrise totale de la gestion de la vie.** Il y a d'emblée la volonté d'une plus grande maîtrise, mais les projets ne développent pas toujours les effets escomptés, et surtout **le fait même de se regrouper produit des conséquences dont les acteurs n'ont parfois pas clairement conscience.** Cela s'avère d'autant plus vrai, que le groupe se veut plus communautaire.

Si la constitution d'un groupe d'enfants, leur grande liberté de circulation sont des éléments jugés positivement par les intéressés et les adultes, ce n'est pas toujours sans poser des problèmes :

« Les enfants, peuvent avoir du mal à se retrouver seuls de temps en temps ou même avec leurs parents ».

« On n'a pas forcément toujours envie d'avoir 10 enfants chez soi, les attitudes face aux enfants ne sont pas toujours les mêmes chez tous les adultes; il est parfois nécessaire de réajuster. Il est en tout cas important d'en parler, entre adultes et avec les enfants. »

(1) Bernard Lacroix, *« L'utopie communautaire »*, PUF, 1981.

(1) cf. la 1^{re} partie de l'ouvrage.

(2) cf. chapitre sur « La formation des groupes ».

Les différences entre les méthodes éducatives, les différentes conceptions de la famille produisent inmanquablement des difficultés, voire des tensions à un moment ou à un autre. L'aménagement des espaces communs, leur appropriation symbolique par chacun ne vont pas sans difficultés dans la mesure où les désirs et les goûts sont forcément différents. Ces différences seront d'autant plus importantes et nombreuses que le groupe sera grand. C'est sans doute dans les groupes qui se veulent les plus conviviaux que l'on risque d'observer le plus de difficultés dans ce domaine, notamment dans la première année de vie commune, lorsque le groupe reste encore balbutiant.

Selon certains auteurs (1) : *« La volonté n'a jamais pu transformer les dispositions, et jamais l'apprentissage d'une autre sociabilité ne s'est fait sans la contrainte ou l'autorité. »*

Si l'on suivait ce raisonnement, tous les phénomènes de regroupement volontaire seraient voués à une grande précarité, puis finalement à l'échec (couvents et monastères exceptés bien sûr). On pourrait simplement s'en tenir aux faits et faire remarquer que l'habitat communautaire ou groupé existe et se développe. Ce dernier est même en voie d'être reconnu par les responsables de l'habitat social (1)...(cf l'intérêt croissant des responsables HLM pour la constitution de communautés de quartier afin de pallier la dégradation accélérée des équipements et la délinquance de plus en plus importante).

Ces réalisations ne peuvent que heurter des observateurs qui considèrent les acteurs sociaux comme aveugles, inconscients, sûr-déterminés dans leurs actes. Les changements sociaux – dans ce type de raisonnement – ne peuvent venir que de l'extérieur, par la contrainte, l'autorité, etc...

Il est vrai que **les individus qui font le choix de l'habitat groupé ou communautaire emportent avec eux, à leur insu, leurs expériences antérieures, leur forme de pensée et d'action, leur forme de sociabilité.** Vues par une sociologie de l'acteur aveugle, toutes ces différences ne peuvent conduire qu'à des incompatibilités, et finalement à des antagonismes.

Il ne faut cependant pas exagérer ces différences, car elles sont tempérées par la pré-existence du projet, voire même du groupe, avant de vivre dans un autre mode d'habitat. Pré-existence qui fait œuvre de sélection, d'ajustement à travers un processus d'attraction/rejet entre les individus. Cette pré-existence du groupe se constitue le plus souvent à travers la vie associative, syndicale ou politique, mais pas seulement (2).

D'autre part, les groupes ont des moyens de surmonter positivement les problèmes que pose

la coexistence quotidienne d'individus différents.

Un des plus importants se trouve être la communication comme outil de compréhension entre les uns et les autres, et de prise de conscience sur les conséquences de la vie de groupe. Cependant, si elle est recherchée par tous les groupes, elle n'est pas pour autant toujours facile : *« Les uns et les autres ne sont pas – ou plutôt ne se sentent pas – à égalité. la prise de parole, la capacité de synthèse, l'écoute, etc... font que certains sont toujours écoutés, d'autres pas »*.

Par ailleurs, la communication comporte des pièges qu'il n'est pas toujours aisé de déjouer : *« Au départ, on avait de fortes motivations idéologiques communes..., à la longue on se rend compte que derrière tout cela, il y avait des attentes différentes »*.

Néanmoins, avec le temps et la connaissance mutuelle, la communication peut s'approfondir :

« Avec le temps, on apprend à mieux supporter la vérité ».

Par ailleurs, on peut penser qu'un **développement et un partage des réflexions, des recherches**, permettraient de mieux comprendre les enjeux et les difficultés de l'interaction dans les groupes, et par là même de donner des moyens supplémentaires de maîtrise aux aspirants à l'habitat groupé.

Enfin, l'existence et le développement de cette forme de vie qu'est l'habitat groupé, constituent la démonstration vivante que les difficultés dont nous venons de parler se dépassent dans la plupart des cas.

Roland TOURREAU

LE DROIT ET LA PRATIQUE : le cadre organisationnel du groupe

Cette locution barbare mérite une explication. Elle veut décrire une réalité assez complexe qui participe de la vie du groupe et ne saurait s'exprimer d'une façon simple.

Il s'agit tout d'abord de ce que, tacitement, ses membres vont établir comme règle entre eux, après avoir, par tâtonnements, fixé un objectif. C'est ce que l'on appelle un peu pompeusement la « **charte** » du groupe. Puis, bien que les relations économiques avec les tiers – producteurs et prestataires de service – soient faibles, il faudra s'insérer dans une **formule juridique** qui permettra d'établir des rapports équilibrés. Le choix de cette formule sera d'autant plus délicat qu'il facilitera – ou

non – la mobilisation des **moyens financiers** nécessaires à la réalisation du projet.

Disons d'abord que chaque groupe a son « projet » qui peut aller d'un certain aménagement de la démarche individualiste à une conception communautaire très intégrée. Cela se traduira par des **modes d'appropriation** qui vont de la simple gestion en commun des charges locatives à la propriété commune – en passant par la gestion en société.

De plus, les structures organisationnelles peuvent évoluer selon que le « projet » est vécu à sa période de conception, de réalisation ou d'usage et de gestion.

Ceci étant, certaines idées-force sont communes. Il convient ici de les rappeler.

Le type d'habitat proposé par l'économie dominante ne permet pas de satisfaire réellement les besoins fondamentaux des foyers, besoins affectifs, psychologiques, sociaux, économiques, culturels. Il est donc recherché un « projet » qui écarterait les contraintes de l'économie marchande ainsi que celles découlant d'un certain Etat « Providence » – tout en respectant l'autonomie de la cellule familiale.

L'objectif poursuivi n'est pas de rechercher un placement immobilier, non plus que de « bénéficier » d'un droit d'occupation précaire et révocable, délivré par une puissance tutélaire, propriétaire privé ou public.

La « fonction » d'habiter est beaucoup plus large que la seule utilisation – temporaire ou permanente – d'un local ou du droit de disposer d'un bien immobilier. Elle suppose l'établissement de liens sociaux contribuant à la construction d'un cadre de vie maîtrisé, et la recherche d'un mode de vie aussi épanouissant que possible, ce qui entraîne notamment l'existence de « surfaces » disponibles pour permettre un usage en commun.

Les « associés » se proposeront donc de construire, d'acquérir et de rénover ou d'obtenir des droits immobiliers sur un immeuble et d'en user au prix coûtant et par l'autogestion de ses propres « usagers ». Selon l'importance du groupe une participation – tournante ou égalitaire – aux organes de représentation de la société sera établie.

Il pourra être fait appel à tel ou tel spécialiste pour bénéficier de son concours. Le « groupe » d'habitants conservera la maîtrise de son bien et des services qui peuvent en naître.

Les problèmes posés par le départ ou le décès doivent se régler dans un esprit qui soit compatible avec la démarche générale.

A partir de ces « données », le groupe aura donc à préciser ce que l'on veut faire et avec qui. Pour guider sa réflexion, il pourra retenir trois idées essentielles qui serviront de points de repères à la mise au net du cadre organisationnel. Ce sont :

- les relations entre les personnes au sein du groupe ;
- les rapports du groupe et des personnes avec les biens ;
- les relations avec les tiers.

1) Les relations entre les personnes au sein du groupe.

C'est évidemment la question qui retient en premier l'attention. On se choisit et on définit ensemble ce que l'on veut réaliser et comment, puis la manière de vivre ce projet. On évoquera

ici la taille du groupe, l'admission des membres aujourd'hui et plus tard, la gestion du pouvoir au sein du groupe, les solidarités à vivre, les départs volontaires et forcés.

Un point particulier mérite attention. Sauf exception, les groupes sont constitués de couples, mariés ou non, avec ou sans enfant. Or, la volonté de permettre à chaque personne l'exercice d'un pouvoir égal peut buter contre cette réalité sociale qu'est le couple. Il est absolument indispensable de réfléchir aux conséquences des conventions matrimoniales, légales ou a-légales, dans les relations avec le groupe. En effet, la rupture de ces conventions, à l'occasion d'un divorce, d'un départ ou du décès de l'un des conjoints n'est pas sans conséquence sur le vie du groupe.

2) Les rapports du groupe et les personnes avec les biens.

Bien que secondaire par rapport à celle que nous venons d'évoquer, cette donnée est cependant essentielle. C'est, en effet, par la médiation « physique » de ce bien immobilier que sera vécu le projet.

Il s'agit d'abord de réfléchir sur la nature de cette « appropriation » que représente le rapport au bien – nature individuelle ou collective – ainsi que sur son contenu – location, usufruit, propriété individuelle, ou un mélange de ces trois composantes.

A cet égard, le « vouloir » commun est indispensable mais il pourra se heurter à des contraintes extérieures. Celles-ci proviennent, d'une part, des propositions rencontrées (terrains, immeubles), d'autre part, des moyens financiers nécessaires pour réaliser les acquisitions ou négocier les baux ; ceci nous amène à la troisième donnée.

3) Les relations avec les tiers.

Elles concernent de nombreuses personnes, le vendeur du terrain, le bailleur, le prêteur, le notaire, l'architecte, les entreprises, l'administration, les voisins etc... C'est en principe, le groupe qui nouera ces relations. Cependant, le groupe pourra mandater l'un des siens pour négocier et traiter.

La tierce personne avec laquelle s'établira le contrat ou qui assurera une prestation de services, pourra, selon le choix du cadre juridique retenu par le groupe, considérer qu'elle traite avec le groupe – c'est ce qu'on appelle la reconnaissance de la « personnalité morale » – ou, au contraire, l'ignorer.

Pour le groupe, lui-même, l'intérêt de cette « reconnaissance » est limité sinon inexistant.

Pour les tiers, par contre, cela est important, car, selon le cas, le respect des engagements contractuels s'opère par des moyens et sur des personnes « physiques ou morales » différentes.

Ce sont donc parfois les relations avec les tiers qui risquent d'imposer le choix de la forme juridique du groupe, notamment à l'occasion de

la recherche du financement du projet. Le groupe aura alors à mener parallèlement la recherche des moyens financiers nécessaires et l'étude du cadre juridique. Le prêteur est évidemment intéressé par les garanties proposées, qui peuvent être plus ou moins efficaces selon la forme juridique choisie.

PRATIQUES

Quelles sont les pratiques constatées ?

Tout d'abord, c'est la « charte » qui préoccupe en premier le groupe, ce qui est normal. Elle donne lieu à de nombreuses réunions et n'est pas toujours traduite par écrit. Ces réunions peuvent être cependant l'occasion sinon de conflits, du moins de désaccords qui entraînent des départs. Cela est sain. Une démarche collective ne s'appuyant pas sur une structure institutionnelle reconnue a besoin de cohérence. La période de réflexion, accompagnée des différents rêves et fantasmes concernant le « projet », peut être plus ou moins longue. Trop courte, elle esquivé les problèmes. Trop longue, elle lasse. Il n'est cependant pas anormal de constater des « grossesses » de un à deux ans.

Une enquête sous forme de questionnaire a été faite par le mouvement fin 1980, concernant la pratique des groupes en matière juridique. Malgré son caractère partiel, peu de groupes y ont répondu ; la préoccupation juridique n'étant qu'une des composantes du cadre organisationnel, il est intéressant d'en citer ici les enseignements.

a) A la première question concernant le moment où le groupe a décidé de choisir la forme juridique adéquate, la tendance, très nettement majoritaire, s'affirme après, ou plutôt, pendant la mise au point du projet. Lorsque la formule juridique a été choisie avant la mise au point du projet dans son ensemble, on constate une certaine insuffisance de réflexion sur la démarche, qui se traduit assez vite en une opération immobilière assez banale. C'est ainsi que l'on a même utilisé la formule de la société civile de vente.

b) Le choix majoritaire de la structure juridique est la copropriété, l'indivision et la société dite « d'attribution » ou encore « société de construction » avec une dominante pour la copropriété. Ces structures juridiques secrétées par la société « marchande » dominante ne sont pas neutres. Il est donc nécessaire de pouvoir apprécier, ce qui, dans leurs attendus, facilitera la vie du groupe ou au contraire, la rendra pénible au point de, parfois, la faire disparaître.

On notera comme sujet d'étonnement l'absence quasi totale de référence à la société

coopérative de construction dans l'échantillon. La doctrine coopérative participant d'une conception d'organisation de la vie collective, cela est paradoxal (du moins en apparence) comme nous le verrons.

c) Plus de la moitié des groupes consultés ont connu des départs. Ils ont été parfois cause de l'arrêt de la construction. La pratique du remboursement par le groupe avec indexation des sommes, voisine avec l'autorisation de vente - à l'essai - pendant 6 mois pour le successeur.

Il est donc absolument nécessaire de mettre au net les procédures qui permettront de tenir compte des intérêts légitimes respectifs de la personne et du groupe. Dans le contexte « individualiste » de notre droit actuel, cela n'est pas facile.

d) Pratiquement, tous les groupes consultés ont reconnu que c'étaient les contraintes du financement qui avaient imposé le cadre juridique de leur organisation. Certains ont prétendu que non parce qu'ils avaient retenu sans débat et immédiatement des formules adaptées au financement actuel du logement (SCI de vente ou SCI). D'autres, plus lucides, ont indiqué que, malgré leur désir, ils ont été obligés d'utiliser une formule qui permette un financement individuel (copropriété). D'autres encore se sont trouvés confrontés aux contraintes administratives du financement (PAP) et se sont vus imposer par l'Administration des références juridiques très éloignées de la démarche du groupe.

Plus positivement, certains ont fait un choix facilitant la démarche : l'indivision a été retenue car elle permet la caution mutuelle et facilite le financement des insolubles.

Il a été noté également, à cette occasion, le manque d'imagination des banquiers, qui, participant de la conception « marchande » du logement, ont tendance à exagérer les risques qu'ils prennent lorsqu'ils interviennent dans le financement d'un groupe. Ils sont donc fréquemment à l'origine des choix structurels faits pas les groupes.

Si toutes les sources de financement sont utilisées par les groupes MHGA (PAP, PC, Epar-

gne logement, Prêt fonctionnaires, prêts bancaires), ce n'est pas toujours en fonction de leur caractère adapté au projet qu'elles sont finalement retenues. Ce sont un peu les hasards des ressources propres (Epargne logement) et des opportunités (déblocages administratifs). Toutefois, le problème du financement des parties communes se pose toujours, particulièrement lorsque les prêts sont sollicités individuellement. Par ailleurs, les garanties, réelles (hypothèque), ou personnelles (caution), sont souvent à l'origine d'obligations ayant des conséquences sur le choix de la forme juridique du groupe.

Enfin, en raison de l'incertitude du coût des travaux en l'absence de promoteur ou pour cause de faillite d'entreprise, il est parfois nécessaire de rechercher un financement complémentaire, pour couvrir les « dépassements » de prix. Si celui-ci n'est pas ou que partiellement obtenu, c'est la réalisation des espaces communs qui en souffre.

e) Les relations avec les tiers se précisent tout d'abord avec le **choix de l'architecte**. C'est le premier « contrat » et il est souvent passé avec un architecte extérieur au groupe. Les avantages et les inconvénients de l'architecte à l'intérieur ou à l'extérieur du groupe se balancent. Dans le premier cas, l'architecte, membre du groupe, coûtera financièrement moins cher, mais son poids « technique » sur le groupe pourra apparaître trop lourd. Dans le second cas, si les honoraires sont plus élevés, le groupe sera en état de mieux maîtriser son propre

projet et d'exiger des prestations et garanties plus précises.

Très peu de groupes font appel à un promoteur. Il est d'ailleurs difficile de trouver actuellement des promoteurs qui acceptent de traiter avec un groupe MHGA. De ce fait, le groupe est amené à avoir des relations directes avec les entreprises. Les garanties à rechercher, notamment en cas de faillite, semblent un des problèmes les plus difficilement vécus.

Les relations avec l'Administration sont plutôt neutres. La vie avec le quartier, évoquée, est relativement faible parce que l'enquête porte sur des groupes en cours de réalisation de programme de construction.

f) L'audace n'excluant pas la prudence, il serait normal de constater dans les groupes, la recherche d'une certaine sécurité pour le projet, notamment par des garanties financières ou conventionnelles (assurances). Manifestement, ce n'est pas un problème qui préoccupe les groupes ayant répondu à l'enquête. Cela ne doit pas conduire cependant à l'ignorer. Car, si les risques pris sont plus grands que les avantages espérés, ce mode d'habitat avortera.

Disons, pour conclure sur cette enquête, qu'elle manifeste une **très forte volonté « autarcique »** de la part des groupes, vis-à-vis des tiers sans doute mais même entre eux. Les groupes sont relativement peu demandeurs d'informations ou d'aide – sauf pour obtenir des « recettes juridiques » toutes faites. La volonté de se débrouiller seul est manifeste. Chacun fait son expérience et sans tenir trop compte de celle des autres.

LES DIFFICULTES SPECIFIQUES

L'enquête rappelée ci-dessus n'ayant porté que sur des groupes se proposant de construire ou d'aménager dans le cadre de l'accession à la propriété, il est cependant utile de préciser ici les préoccupations des groupes – peu nombreux – qui ont cherché à négocier un bail collectif d'habitation.

L'interlocuteur est plus rare : il s'agit essentiellement des organismes HLM. La bonne volonté de ces derniers n'étant pas en cause, il n'a cependant pas été possible jusqu'à présent de négocier et d'établir un bail à l'intitulé du groupe, ce dernier se portant ainsi garant du paiement du loyer et redistribuant ce dernier entre ses membres.

De même, il semble que les charges n'aient pas fait l'objet d'une gestion mutuelle. Seuls jusqu'à présent, les groupes qui ont tenté cette pratique se sont limités – ou ont été limités – à la gestion des espaces communs. L'avenir nous

dira si les possibilités ouvertes par la loi Quilliot se traduiront positivement pour le Mouvement de l'Habitant Groupé Autogéré. Il semble en effet que, sous réserve du choix d'une stratégie adaptée, le chapitre qui traite des Rapports Collectifs dans la loi du 22 juin 1982 serait susceptible d'être utilisé pour faciliter la mise en place de véritables « coopératives de locataires ».

Cependant, la grande majorité des groupes ayant choisi l'accession à la propriété d'un terrain ou immeuble déjà construit, avec le projet de construire ou d'aménager leur habitat, il nous faut ici compléter les résultats de l'enquête pour cerner brièvement la nature des difficultés rencontrées à partir des **modes juridiques d'organisation existants**.

Ces derniers peuvent se distinguer en **deux catégories** selon l'objet poursuivi par leurs utilisateurs.

La première contribue à l'organisation de l'appropriation et à la bonne administration du patrimoine immobilier. Elle peut donc prendre en compte les intérêts communs, du moins en principe. Elle a tendance à minimiser les relations avec les tiers. Ce n'est pas un outil favorisant les transactions. Elle a pour fonction d'organiser la pérennité.

Il s'agit de l'indivision et de la copropriété.

La seconde, création – ou recreation – de notre société mercantile a pour objectif essentiel de faciliter les transactions. Elle est en principe éphémère. C'est la société sous ses diverses formes, dans le secteur immobilier : la société civile de construction, la société coopérative de construction, utilisée à la fois par le mouvement HLM et le secteur privé de l'économie immobilière.

Nous n'évoquerons pas ici la Société Civile de construction vente (1), qui est un outil destiné aux professionnels de l'immobilier. Nous en resterons aux seules sociétés dans lesquelles les associés seront également les usagers.

Cette présentation tend à considérer que ce devrait être dans la première catégorie que les groupes d'habitat autogéré seraient susceptibles de se retrouver. Les difficultés rencontrées obligent cependant nombre de groupes à rejoindre la seconde catégorie. C'est ce que nous voulons préciser ici.

1) L'indivision (art. 815 et 1873 du Code Civil)

C'est la forme la plus antique de l'appropriation. C'est la « Taisible » rurale. Dans la perspective de l'individualisation des biens, source de tout enrichissement par la transaction, le Code Civil et ses commentateurs l'ont jugée péjorativement : « Nul n'est tenu de rester dans l'indivision ». Ce qui s'est traduit par « on peut toujours – et à tout moment – exiger le partage ». L'indivision est alors un état précaire.

En fait, les nécessités de l'exploitation agricole, les conséquences néfastes du partage, dans ce cas, ont fait se perdurer souvent des indivisions familiales. Il est apparu nécessaire au législateur de ces dernières années de permettre une organisation de l'indivision plus précise. Les textes du Code Civil qui traitent de l'indivision sont tels, actuellement, qu'ils peuvent aider valablement à l'organisation d'un groupe d'habitat autogéré.

Deux difficultés cependant existent :

a) Tout d'abord, le législateur n'a pas été jusqu'à revenir sur le principe du droit individuel au partage. Il a cependant suspendu ce droit, dans des conditions précises et lorsqu'il y a une convention écrite, permettant notamment le maintien en indivis pour une durée de cinq ans minimum, avec la possibilité d'un renouvellement. Ce handicap, qui est réel, est

cependant assez facilement maîtrisable comme nous le verrons.

b) La principale des difficultés est celle qui résulte des contraintes relatives au financement du projet. En principe, l'unicité du gage devrait faciliter l'unicité du financement. Le prêt pourrait être consenti au groupe, chacun des membres se portant caution solidaire.

En fait, la pratique dominante actuelle – le prêt individuel correspond aux transactions individuelles – limite cette possibilité dans le secteur des prêts privés.

Elle l'interdit même dans le secteur des prêts aidés par l'Etat. Par une interprétation abusive des textes réglementaires, l'Administration ne permet pas la mise en place de prêts groupés PAP, au niveau d'une indivision. Bien plus, le titulaire d'un droit indivis ne peut bénéficier des avantages qui découleraient de ses droits au titre de l'Epargne Logement. L'administration semble considérer que ce n'est pas un véritable propriétaire. C'est d'ailleurs par une interprétation très restrictive et ancienne des textes (circulaire du 16 février 1970 du Ministère de l'Economie et des Finances) que cette politique est appliquée.

2) La Copropriété (loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis).

Survivance de la « taisible » urbaine, la copropriété, quasiment ignorée par le Code Civil, a été organisée d'une manière très complète et structurée, dans les cinquante dernières années. Cependant, cette réorganisation s'est faite dans un esprit assez différent des temps anciens. L'objectif était de contribuer à un réveil de l'économie immobilière en permettant le découpage en lots de biens immeubles : la vente par appartements.

A partir de ces préoccupations, on s'est efforcé de réduire tout ce qui pourrait limiter les transactions. Le droit privatif du copropriétaire est un droit absolu. Les parties communes sont considérées comme des servitudes – au point que l'on sera tenté de les ignorer, en tant que valeur vénale ou marchande.

De ce fait, la loi qui a un caractère impératif, donne tous les droits – ou presque – à l'individu contre le groupe. Il peut vendre ou louer un bien sans solliciter l'assentiment du groupe. Le groupe lui-même ne peut même pas exercer la préemption à l'occasion d'une vente. C'est du moins la doctrine qui le dit et la jurisprudence actuelle qui le confirme. « La copropriété n'est pas une communauté de personnes, c'est une communauté de lots ». On peut cependant espé-

(1) Titre 1^{er} de la loi du 16 juillet 1971 (article 211 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation : Sociétés civiles constituées en vue de la vente d'immeubles.

rer une évolution, ce d'autant plus que la loi permet une gestion coopérative dans des conditions telles qu'elle rétablit un certain équilibre entre le groupe et les individus (article 17 de la loi du 10 juillet 1965).

Cette évolution est déjà esquissée à partir de la notion de « destination de l'immeuble ». Si les contrats de copropriété sont bien rédigés, il est d'ores et déjà possible d'infléchir dans un sens plus « communautaire » ce qu'il y a d'esprit « individualiste » dans la loi de 1965.

La difficulté cependant demeure :

A cette difficulté de fond s'en ajoute une autre, le **financement** du projet ne peut en principe qu'être individualisé. Certes, dans ce cas, les prêts aidés (PAP, épargne logement) pourront être mis en place assez aisément. Par contre, si les espaces communs sont importants, il se posera la question de leur financement. Bien que rien n'interdit au syndicat de copropriété de se porter emprunteur pour l'aménagement de parties communes, il est de fait que la pratique ne s'en est pas encore généralisée, même pour les réparations.

3) La Société constituée en vue de l'attribution d'immeuble aux associés par fractions divisées. (Art. 212 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Ses défauts sont bien connus. La loi oblige à un **formalisme lourd et onéreux**, non justifié pour un petit groupe, parfaitement compréhensible lorsque cette forme juridique est utilisée comme outil de commercialisation, ce qui a été le cas pendant plusieurs décades.

Son objet est limité à la construction ou l'aménagement. Elle doit en principe disparaître lorsque l'objet est atteint pour laisser la place à une copropriété. Toutefois, il est possible d'organiser l'**attribution sous forme de jouissance**, au lieu de propriété, ce qui permet de maintenir la société pendant la période d'administration du patrimoine construit, durant « l'usage ».

Le principal écueil, c'est l'obligation de faire **appel à un promoteur professionnel** pour réaliser l'opération de construction ou de rénovation. Outre le surcoût que cette obligation génère, on conviendra que cela est incompatible avec la démarche autogérée. (Art. 1831.1 à 5 du Code Civil - L. 222 du Code de la Construction et de l'Habitation);

Par ailleurs, il est souvent difficile - sinon impossible - de trouver un promoteur qui accepte d'intervenir vis-à-vis d'un groupe qui sait ce qu'il veut et qui sera amené à s'immiscer constamment dans le processus de production.

C'est pourquoi, il est généralement constaté que les groupes d'habitat autogéré se mettent sur ce point « hors la loi » - dans la mesure où ils le peuvent - avec tous les risques que cela

comporte. C'est ainsi qu'un membre du groupe accepte la charge et les risques de la gérance, sans d'ailleurs pouvoir se contre-garantir financièrement comme l'exige la loi.

A ce jour, il semble que cet « oubli » de la loi n'ait pas produit de conséquences fâcheuses. Car, incontestablement, cette structure juridique étant bien connue des banques, elle permet la **mise en place du financement**, dans des conditions normales, **y compris pour les parties communes**.

4) La Société Coopérative de Construction. (Art. L. 213 du Code de la Construction et de l'Habitation).

On distingue deux types d'organisation : la Société Coopérative créée hors du mouvement HLM et la Société Coopérative dépendant du mouvement HLM.

Nous soulignons ici l'étrange paradoxe qui veut que ce soit la forme juridique, héritière des pratiques associationnistes et communautaires qui se révèle la moins apte à faciliter le parcours autogéré dans l'habitat.

En effet, aux défauts signalés pour la société de construction s'ajoute tout d'abord l'impossibilité légale, pour la coopérative, de poursuivre pareillement son objet dans la gestion et l'administration du patrimoine, la construction terminée. **L'attribution en jouissance n'est pas possible**, du moins dans la volonté du législateur, car la pratique peut être différente.

Par ailleurs, les principes démocratiques qui inspirent généralement toute structure coopérative sont mis en cause gravement : on ne vote pas en fonction de sa personne, mais en fonction de son bien.

Le caractère non « coopératif » s'accroît encore dans le cadre réglementaire adopté par le Mouvement HLM. Le gérant de la coopérative est statutairement une structure tiers : la coopérative de production HLM. Tous les pouvoirs d'administration (disposition et gestion) sont entre ses mains. Le contrat entre le gérant et la coopérative est imposé et non négociable. Le programme est établi par la gérance. Cette dernière a même la possibilité d'engager des dépenses sans que l'Assemblée des coopérateurs ait à en délibérer.

Un conseil de surveillance est prévu, seuls deux coopérateurs peuvent en faire partie. **Piètre coopération.** Ce n'est même pas de la cogestion. Les décisions collectives sont essentiellement prises à l'initiative de la gérance. (sauf si un quart des coopérateurs demande l'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée).

Certes, il est toujours possible, par cette dernière procédure, de modifier les statuts pour changer le gérant. Mais, dans ce cas, il est

prévu que les prêts consentis dans le cadre HLM doivent faire l'objet d'un remboursement global : arme de dissuasion fort efficace !

On a dit, à cette occasion (un ministre à l'Assemblée Nationale) qu'il fallait « protéger les coopérateurs », y compris contre eux-mêmes ! C'est la justification du contrat de promotion pour les coopératives.

Cette protection est illusoire : tout d'abord en ce qui concerne les coopératives ordinaires, la loi est ainsi faite que les garanties espérées de prix, de délai, de descriptif ne sont pas aussi complètes que l'on veut bien l'affirmer. Nous avons vu d'ailleurs, qu'aucun promoteur n'a accepté à ce jour, de construire pour un groupe de l'Habitat Autogéré. Lorsque l'un des membres du groupe accepte de prendre les responsabilités correspondantes au promoteur - ce que la loi permet - il ne peut trouver de

contre-garant financier qui accepte d'intervenir, conformément à la loi.

Le contrat de prestation de services de la coopérative de produits HLM. est lui-même encore moins efficace. On sait que le mouvement HLM ne s'est pas vu imposé l'usage du contrat de promotion (1). Par suite, ce qui en tient lieu ne retient pas certaines garanties (pas de pénalités pour retard, pas de garanties de prix en cas de faillite ou force majeure).

On s'explique alors maintenant pourquoi la forme coopérative a été délaissée par les groupes MHGA. On voudrait espérer que dans le cadre des réformes envisagées concernant le secteur coopératif de l'habitat, soit desserré le carcan stérilisateur qui lui a été imposé dans le cadre d'une législation « protectrice » en 1971-1972

POUR UNE STRATEGIE ORGANISATIONNELLE

Nous espérons avoir fait comprendre que la diversité des structurations et des groupes imposait une diversité des structures et des choix structurels.

Il n'empêche qu'il est souhaitable d'adopter assez tôt une stratégie qui, elle, peut être commune à l'ensemble des groupes MHGA, stratégie valable pour tout le parcours.

- La préparation du projet et la mise en place du groupe.
- La réalisation de l'immeuble ou son « appropriation »
- Son administration et sa gestion dans l'usage.

Cette stratégie vaut pour les différentes formes d'appropriation, propriété ou location.

Nous proposons donc ici, sans prétendre imposer quoi que ce soit, des choix juridiques selon les périodes du parcours.

LA PREPARATION DU PROJET ET LA MISE EN PLACE DU GROUPE.

1) L'association de la loi du 1^{er} juillet 1901.

En effet, c'est une forme juridique très connue, très utilisée ; elle est préconisée spécifiquement pour les activités non lucratives ; elle permet une gestion démocratique. Elle correspond donc assez bien à la démarche de l'Habitat Groupé Autogéré. Son administration légère est également appréciée. Les groupes « locatifs » seront souvent intéressés par la formule.

Cependant, deux éléments importants sont peu compatibles avec la vie d'un groupe HGA. Tout d'abord, le président de l'association voit sa seule responsabilité personnelle engagée vis-à-vis des tiers, lors de l'exécution des contrats, ce qui est loin de la conception collégiale de la

gestion préconisée par le MHGA. De plus, ce type d'association est peu adapté à l'exercice d'une activité économique importante comme l'édification d'un immeuble d'habitation.

Aussi, sans exclure cette forme de groupement, il nous faut rechercher d'autres « moules » relevant plus spécialement du droit des sociétés.

2) La Société Civile d'études (Art 1845 et suivants du Code Civil).

On pensera ensuite à la Société Civile dont l'objet sera l'étude du projet et qui pourra se transformer, le moment venu, avant l'acquisition foncière notamment, en une structure définitive compatible avec les moyens financiers recherchés. Elle permettra de collecter les premières épargnes nécessaires aux premiers frais et aux honoraires d'étude de l'architecte. Elle ouvre ainsi la porte à plusieurs formules pour les opérations de construction ou d'aménagement.

Toutefois, les conditions de sa création et de son administration sont relativement lourdes ; procédure de publicité, tenue de registres etc... La taille du groupe ne justifie pas toujours ce formalisme.

3) La Société en Participation (Art 1871 et suivants du Code Civil)

Il est alors peut-être préférable d'opter pour la Société en Participation. Son principe est la reconnaissance de l'existence du contrat de société entre les seuls associés. Les tiers, eux, en raison de l'absence de publicité, sont sensés l'ignorer, du moins lorsqu'elle est occulte.

(1) Art. 222.2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Elle n'a pas de capital, pas de siège social, ni même de dénomination. Les associés sont engagés les uns vis-à-vis des autres. Par contre, les contrats passés avec les tiers peuvent l'être par l'un d'eux qui sera responsable ou par tous, selon que pour ce tiers, la société est occulte ou ostensible.

L'administration collégiale est parfaitement concevable et, comme il n'y a pas de patrimoine commun, sa transformation éventuelle ne pose pas de problèmes fiscaux. La formule pourra se concilier avec efficacité dans une acquisition en indivision ou en copropriété.

Sa principale faiblesse, c'est l'absence de « personnalité morale ». On a vu que cela ne représente pas un intérêt essentiel pour nos groupes. Toutefois, cela obligera, pour chaque acte juridique passé avec un tiers, une confirmation de chacun des associés.

II - LA CONCRETISATION DU PROJET.

Selon que le projet portera sur un immeuble déjà construit, à louer ou à aménager ou selon qu'il s'agira d'une opération de construction en accession à la propriété, les réponses juridiques quant à son encadrement dans sa phase de réalisation seront évidemment différentes.

S'agissant d'une **opération locative**, les structures juridiques retenues pour la phase de préparation du projet pourront souvent apparaître suffisantes. Le propriétaire-loueur s'inquiétera cependant de la solvabilité du groupe et il n'est pas impossible qu'il demande à chacun des membres de se porter caution solidaire dans le paiement des loyers. A cette occasion, il sera peut-être possible de substituer à la caution solidaire, la caution d'un tiers tel qu'une société de caution mutuelle, par exemple.

Lorsque l'opération envisagée porte sur l'achat d'un immeuble ancien et son aménagement, là encore, la structure mise en place initialement pourra continuer à être utilisée, en association avec la mise en place d'une copropriété, l'immeuble ayant été acheté en indivision.

Ceci est particulièrement vrai dans le cas d'une association Loi 1901 ou d'une société en participation.

S'agissant d'une société civile d'étude, celle-ci pourra se transformer soit en société d'attribution, soit en société coopérative de construction.

EN GUISE DE CONCLUSION...

L'analyse des différents cadres organisationnels existants a fait apparaître les nombreux obstacles à l'éclosion d'un habitat groupé autogéré.

L'existence de deux formes organisationnelles établies concurremment sur le projet se révélera, à l'usage, souvent bénéfique.

En effet, la première relève plus spécifiquement des rapports interpersonnels entre les membres du groupe. La société, organise les rapports au bien acheté ou aménagé par le groupe.

Par cette méthode, il sera possible de corriger ce qu'il peut y avoir d'individualisme pernicieux dans les modes d'organisation préconisés par notre monde de marchands, tel que la copropriété ou les sociétés de différentes formes. Ceci sera particulièrement le cas dans le jumelage : société en participation/indivision, la première permettant la pérennité de la seconde, du fait même de son existence.

L'ADMINISTRATION ET LA GESTION DANS L'USAGE

Il y a peu à dire en ce qui concerne les groupes qui auraient réussi à négocier un bail collectif. Une fois encore nous verrons ce que la loi Quilliot nous apportera dans la pratique.

En ce qui concerne l'accession à la propriété, on peut penser qu'avec les précautions prises initialement, il sera possible, notamment, d'éviter que le départ d'un membre ou la mise en location du logement dont il dispose vienne perturber la vie du groupe. Tout en préservant les intérêts légitimes de celui qui part ou qui loue, différents systèmes d'évaluation et d'indemnisation pourront être mis en place, dont l'efficacité sera largement dépendante du climat d'amitié existant dans le groupe.

Si le groupe a fait choix d'une société d'attribution en jouissance et que le financement a pu être mis en place dans ce cadre, les techniques de préemption prévues par le Code Civil et la pérennité de la société pourront apparaître comme des moyens adaptés aux problèmes évoqués ci-dessus.

En dernière analyse, il nous semble que si les barrières administratives et financières étaient levées, la forme la plus satisfaisante quant à l'équilibre des rapports entre l'individu et le groupe, serait une société civile ou en participation, constituée à parts égales de tous les membres du groupe, propriétaires de l'immeuble acheté ou construit et consentant à chacun des membres du groupe, un droit d'usage et d'habitation aménagé selon les besoins.

On serait tenté de souhaiter une initiative législative qui rendrait possible un tel parcours social. Sur certains points, cela apparaîtra indispensable en ce qui concerne les « Coopéra-

tives de Construction ».

L'expérience fait dire cependant que cela n'apparaît pas nécessaire dans les autres formules. Souvent c'est au niveau de la circulaire ou de l'interprétation des textes que l'on est susceptible de trouver une solution, sans nécessairement les changer.

La procédure par décret, compte-tenu de la Constitution actuelle, serait largement opérationnelle.

Mais, ce n'est peut-être pas souhaitable, du moins immédiatement. Ce type d'habitat est rebelle par nature à la normalisation. Il est d'ailleurs trop en virtualité pour être fixé actuellement dans un cadre spécifique. Au surplus, à chaque fois que l'on a voulu donner à

ce type de groupement un cadre spécifique, cela l'a fait mourir. Voyez la « Taisible », la Société Universelle de biens du Code Civil, la Coopérative de Construction de 1971...

Alors ? Alors il faut continuer avec ce que l'on a en recherchant, par la négociation, des accommodements avec les contraintes de la société dominante.

« Pourquoi les hommes ne peuvent-ils plus faire un pas dans la vie sans invoquer le parapluie d'un texte de loi ? » (1)

Nous nous en souviendrons avec cet auteur, lorsque nous interviendrons dans la mise en place d'un groupe d'Habitat Autogéré. « Le Droit est plus grand que les sources formelles du droit, le Droit est plus petit que l'ensemble des relations entre les hommes. »

André KERSPERN

(1) Jean Carbonnier, « Flexible droit ».

TABLEAU SYNTHETIQUE
DES MODES POSSIBLES D'ORGANISATION JURIDIQUE
D'UN GROUPE M.H.G.A.

Nature du contrat	PERIODE D'ETUDE	PERIODES DE REALISATION ET D'USAGE	FINANCEMENTS ET GARANTIES
BAIL LOCATIF	Association Loi 1901 Société en participation Association locataires loi QUILLIOT	Association Loi 1901 Société en participation Association de Locataires Loi QUILLIOT	- Pas de garantie de solvabilité vis-à-vis du bailleur. Possibilité de caution personnelle de chacun des membres.
ACQUISITION AMENAGEMENT	Société en participation Société Civile d'Etudes	Indivision Copropriété Société de Construction Titre II et III de la loi du 10 juillet 1971	- Financement collectif - pas de possibilité de financement « aidé » (Epargne logement, PAP, etc...) - Peu de possibilité de financement des locaux communs. - Garanties légales impossibles. Financement collectif possible.
CONSTRUCTION ACCESSION A LA PROPRIETE	Société en participation	Indivision Copropriété Société de construction Titre II et III de la loi du 10 juillet 1971	- id. Acquisition Amenagement

NOTA : Pour des raisons de lecture, ce tableau simplifie à l'extrême les problèmes rencontrés et ne saurait être utilisé sans une très grande prudence. L'expérience a prouvé en effet que chaque situation, en ses données propres, nécessite une réponse spécifique.

L'ARCHITECTURE ET L'ARCHITECTE

LA PRESENCE DES ARCHITECTES

L'ARCHITECTE MILITANT

Une caractéristique des groupes d'habitat autogéré est que les habitants exercent eux-mêmes la maîtrise d'ouvrage. Dans les premières rencontres du MHGA, les participants ne manquaient pas de souligner les économies ainsi obtenues en comparaison avec les circuits commerciaux habituels. Cette logique aurait pu conduire les groupes à se passer même d'architecte et à dessiner eux-mêmes un habitat entièrement auto-conçu. Dans les groupes Castors de l'après-guerre, il n'y avait ni architecte ni architecture et le principe était celui de l'auto-construction collective.

De prime abord il est donc surprenant de constater non seulement l'intervention généralisée d'un architecte pour chaque groupe, mais aussi l'importance de son rôle dans la bonne réalisation du projet. Les premières réalisa-

tions, devenues aujourd'hui les « classiques » du genre, auraient-elles pu aboutir sans la présence, dès l'origine du projet, d'un architecte, militant le plus souvent, lui-même partie prenante du groupe en tant que futur habitant ?

Des habitants devenus maîtres d'ouvrage néophytes auraient-ils eu le culot de tenter l'aventure, d'engager les finances et les responsabilités collectives sans s'assurer de pouvoir compter sur un professionnel co-habitant ?

Le professionnel chargé de la synthèse et de la coordination des diverses interventions mais aussi de représenter le client vis-à-vis des administrations et des entreprises devient tout naturellement l'accompagnateur privilégié du groupe. Ce faisant, l'architecte co-habitant cumule responsabilités et pouvoirs : rue Buisson St Louis, un des habitants est architecte mais refuse de l'être pour le groupe. A l'inverse, aux

Jardies, l'architecte n'accepte d'être co-habitant qu'à condition d'être choisi comme architecte du groupe. Chaque raisonnement se tient : l'un craint de perdre des amis et voisins pour se trouver assailli par des clients à chaque fois qu'il franchit le seuil de chez lui ; l'autre se dit que tant qu'à faire des heures supplémentaires à titre amical, mieux vaut en être également bénéficiaire.

Parmi les premières dizaines de réalisations, dans un groupe sur trois l'architecte est également habitant.

COMMENT CHOISIR SON ARCHITECTE ?

Les années passent, les groupes se multiplient et sont de plus en plus nombreux à devoir choisir un architecte à l'extérieur. L'architecte qui habite dans un groupe ne va pas déménager à chaque fois qu'un nouveau groupe sollicite ses services. Par ailleurs, d'autres architectes sont intéressés à travailler avec un groupe en formation. Les relations se professionnalisent. Le groupe de Buisson-St-Louis consulte une dizaine d'architectes avant d'en choisir un, et le plus cher... Le groupe de Poitiers-la-Soléane veut d'abord se dispenser d'architecte. L'administration refuse le permis de construire et lui rappelle l'existence d'une corporation nécessaire pour tout projet autre qu'individuel. L'heureux élu habite à 300 km de là, ce qui limite beaucoup les risques d'abus de pouvoir. « *Nous l'avons choisi parce qu'il préparait la bouffe pendant que nous dessinions les plans* ». La bouffe était certainement bio, de quoi mettre en appétit un groupe foncièrement « écolo ».

Une insertion aussi fusionnelle de l'architecte dans le groupe a le mérite de marquer la rupture d'avec l'image traditionnelle du créateur autoritaire. Elle implique un **consensus idéologique** à partir duquel les chances de dialogue et de compréhension sont assurées.

A St-Nazaire l'architecte, un moment tenté de faire partie du groupe des habitants, y renonce ; il préfère vivre à la campagne et le groupe n'est pas décidé à faire autant d'auto-construction qu'il aurait aimé en faire. Mais il participe à la naissance et à l'évolution du groupe. Il aide au montage juridique, financier, à la définition des statuts, à la définition du programme. A raison d'une soirée par semaine, pendant deux ans, il a le sentiment de faire partie du groupe.

« *J'ai été très investi, même affectivement, dans le groupe qui, je crois, me l'a bien rendu. J'ai pu servir à faire passer ou ai été utilisé pour régler certains problèmes relationnels internes au groupe. Au bilan positif de la réalisation, un capital d'amitié qui se développe ; l'approfondissement forcé des relations conduit à des enrichissements personnels.* »

A CHACUN SON EFFICACITE

Le groupe de Cergy-les-Vignes-Blanches visite plusieurs réalisations autogérées avant de prendre l'architecte de celle dont il voudrait le plus s'inspirer ; moins pour l'architecture que pour le projet de vie qu'elle abrite.

Le groupe de Cergy - La Hayette laisse ses membres libres de choisir parmi plusieurs architectes qui ont proposé la démarche participative à la Ville Nouvelle. Des architectes projettent des exemples d'architecture empruntés aux « charpentiers » californiens ou à G. Moore, spécialiste américain des maisons à la fois contemporaines, pittoresques et personnalisées.

Partant de là, ils proposent des espaces taillés sur mesure et qui racontent l'histoire de leurs habitants. « *Exprimez vos fantasmes* ». On croit rêver. Mais d'autres architectes sont là pour ramener brutalement sur terre ; ils attaquent leur « clientèle » avec des arguments d'économie, qui imposent d'entrée de jeu des standardisations et des simplifications.

Dans ces conditions, la première esquisse annonce souvent la dernière : elle est d'abord technologique, avec détail d'assemblage à l'appui ; objectif n° 1 : *passer dans les prix*.

A première vue, l'architecte technicien est plus sécurisant. Il ne faut cependant pas oublier que les techniques retenues en dernier lieu sont celles des entreprises.

Le réalisme techniciste de l'architecte est donc très relatif. Il masque parfois la propre timidité de celui-ci à imaginer des espaces originaux correspondant à des demandes spécifiques. Dans le groupe de Cergy-la Hayette, les habitants qui ont choisi « l'architecte technicien » ont eu parfois des difficultés à imposer leur programme de vie face aux soi-disant contraintes de l'économie du bâtiment, ce qui ne leur a pas évité quelques surprises sur le chantier. Par contre, les habitants qui ont préféré « l'architecte rêveur » ont eu des prestations architecturales à la fois plus travaillées et plus compréhensives.

Au moment d'être réalisée, cette architecture, certes plus complexe, a pu trouver des constructeurs intéressés à des prix intéressants. Par conséquent il n'existe pas de critères véritablement généralisables.

Quelqu'en soit sa formulation, le choix lorsqu'il est effectif est une affaire surtout de sympathie. Tout le monde est unanime.

REVER ET PASSER DANS LES PRIX.

Le groupe de Nantes-Ste-Luce regrette d'avoir subi deux situations extrêmes ; d'abord inviter à rêver, il s'est impatienté jusqu'à choisir un réalisateur. C'est autour d'une petite annonce lancée par des étudiants et leurs ensei-

gnants architectes, que le groupe s'est constitué. Au bout de quelques mois un projet magnétique est dessiné puis évalué : déception, il coûte deux fois trop cher. Le groupe se tourne alors vers un professionnel qui les rassure : « C'est fini de rêver, maintenant il faut aller au boulot... »

L'architecte amène le plan-masse, le module constructif... Pour être efficace le groupe discute moins.

Avec le recul du temps, le groupe apprécie mieux l'importance de la première phase : « C'était très libérateur de rêver ; on a gardé les idées qui étaient venues à ce moment-là. »

Certes, les changements font partie de la démarche. L'architecte sent bien que pour sortir vivant de l'expérience il doit changer lui aussi d'attitude selon les phases du projet. Au moment de formuler le programme, il doit encourager le groupe à s'exprimer. Au moment du chantier, il le supplie de se taire entre les rendez-vous ; il exhorte chacun à ne pas « décrocher le téléphone trois fois par jour pour des queues de cerises ».

GRUPE BIEN CONSTITUE CHERCHE BONNE METHODE DE TRAVAIL

Faute de savoir quoi précisément attendre l'un de l'autre, le groupe et l'architecte commencent par s'attendre.

L'architecte attend que le groupe trouve sa propre dynamique. Il ne consent à un rôle d'arbitre, d'animateur, voire de psychanalyste qu'accidentellement et par assistance à groupe en danger : lui dont le métier est de faire tenir ne supporte pas l'idée qu'un groupe puisse s'effondrer.

L'arrivée de l'architecte rassure le groupe de Cergy-Vignes-Blanches : « S'il est là, c'est signe qu'on commence à passer à l'acte ; quand il y a deux ans que le groupe discute sans trouver de terrain, il faut trouver l'architecte pour rester crédible... »

Quant au groupe, il attend de l'architecte une méthode de travail, même s'il craint que cette méthode ne deviennent l'instrument de sa mise en tutelle. Un architecte, fin routier de l'habitat autogéré, construit sa stratégie en conséquence. « Au début je les mets en garde : si je vous propose une méthode, vous passerez dans mon moule... alors ils essaient de se débrouiller par eux-mêmes. Ça patouille pendant plusieurs séances. Je sais qu'au bout d'un moment je deviens leur bouée de secours. Mon pouvoir en est renforcé. Après je leur demande les éléments dont j'ai besoin pour que le projet leur ressemble et ne soit pas « mon » projet. Je leur propose un ordre et des moyens de trouver les éléments ; des exercices à faire chez soi, ça ne marche pas. Je me suis aperçu qu'il fallait des

exercices plaisants sans productivisme. A moi ensuite d'en tirer les éléments de travail. »

Aucune méthodologie, ni aucun architecte n'est neutre, pas plus qu'aucun groupe. Bien que ce soit le groupe qui ait choisi un projet bioclimatique à St-Nazaire, l'architecte reconnaît avoir dû insister : « Pour conserver au programme certains éléments que j'avais suggérés pour leur intérêt tant sur le plan thermique que du projet de vie collectif : par exemple, les coursives en espace tampon au nord.

Certains pensaient en faire l'économie mais maintenant tous apprécient ces coursives. Tout le monde voulait une salle commune ; mais, pour des raisons d'ensoleillement des logements et de place disponible, cette salle avait tendance à se trouver dans un bout de l'immeuble, loin de la circulation verticale commune. Alors, deux ou trois personnes ont posé le problème et je les ai soutenues auprès du groupe et tout le monde a choisi le recentrement. »

SAVOIR ETRE SOUPLE ET DUR

En méditant sur le rôle prépondérant de l'architecte concernant le plan masse, le groupe de Quétigny se demande s'il n'aurait pas dû se réunir plus souvent sans l'architecte. Aussitôt un membre du groupe proteste : « On avait besoin de quelqu'un de qualifié ». Au moment de décider entre plusieurs plans-masse défendus par des sous-groupes divergents, tous attendent que l'architecte tranche pour éviter que les conflits ne s'enveniment. L'architecte souple se doit d'être « dur » en dernière instance.

Au moment du chantier, il est nécessaire de freiner la participation. « Les modifications et demandes diverses ont vite fait d'entraver la bonne marche du chantier. Il faudrait fixer une date au-delà de laquelle aucun changement n'est plus accepté sauf de détail sur place et directement avec l'entreprise. Mais est-ce possible ? Comment s'empêcher de rectifier, d'améliorer ? »

L'efficacité doit-elle commander ? Le voilà alors ce technicien désigné leader du groupe.

Attention ! Aux Jardies le groupe s'est donné une charte avant de se donner un architecte. « L'architecte n'est que le leader du bâtiment, pas du groupe ». Nuance importante.

A l'instant glorieux où l'architecte est plébiscité et croit régner, les entreprises rompent le charme. Après avoir été le guide, l'architecte devient vite le bouc-émissaire. A Quétigny quatre familles quittent le groupe à la suite des résultats de l'appel d'offres. « C'est le moment le plus pénible ; j'ai perdu la confiance du groupe dont j'étais devenu l'ami. J'aurais dû

dès le départ travailler avec un métreur et chiffrer au fur et à mesure. »

Le groupe de Buisson-St-Louis était prévenu. L'architecte annonçait depuis toujours un prix double de l'estimation du groupe soupçonneux. « Tu prétends ne pas pouvoir descendre en-dessous parce que tu as tes honoraires en conséquence... ». L'architecte se défend en prenant un gros bureau d'étude dont la compétence est indiscutable. « J'ai appris à garder

mon calme dans la pratique.. Tous les quinze jours il y a des appels dramatiques provoqués par la peur des surcoûts, la peur des délais, la peur des désistements, la peur d'être abandonnés. *On ne s'occupe jamais assez d'eux* ». Le groupe d'Orsay envisageait de salarier son architecte pour être plus sûr de l'avoir à disposition en permanence. Celui-ci refuse « Avoir neuf patrons pour un seul homme c'est trop. Je craque... Et puis je tiens à garder ma liberté.... »

LA PRESENCE DE L'ARCHITECTURE

L'ARCHITECTURE DECOULE DU PROJET DE VIE ET NON L'INVERSE.

On a vu que le choix de l'architecte porte plus sur une complicité de mode de vie que sur un choix d'architecture. *Les groupes craignent une conception architecturale qui s'affirmerait à leurs dépens*. Le groupe de Quétigny qui, pourtant, était partisan d'une architecture bioclimatique, supporte mal la contrainte des façades Nord systématiquement aveugles. L'architecture doit d'abord résulter du mode de vie et non l'inverse. Tous estiment qu'il importe en premier lieu de clarifier les interrelations entre les activités quotidiennes, entre celles qui participent de la vie communautaire et celles qui appartiennent à la vie privée familiale ou individuelle. L'organisation des espaces en découlera. L'architecture sera contemporaine sans pastiche ni manière.

L'architecture n'est pas au commencement mais à la fin. Avant de tirer le vin, il faut planter, tailler, soigner les ceps. Il s'agit d'un long processus dont chaque étape compte. C'est ce qu'explique l'architecte de St-Nazaire : « Notre démarche consiste à fouiller le maximum de solutions pour chaque élément du programme et à faire la synthèse le plus tard possible. L'impression est satisfaisante pour l'architecte de voir les fonctions, les exigences de vie, les exigences thermiques, les exigences de constructibilité, la structure, se mettre peu à peu en place dans une solution architecturale. A tout moment existe le souci que tout cela s'harmonise sur le plan de la forme, mais en dehors de tout *a priori* et de trop de références. »

LE CHOIX DU TERRAIN EST LOURD DE CONSEQUENCES

Le choix du terrain est généralement largement discuté. A partir des critères personnels, le groupe élabore peu à peu ses préférences pour la campagne, la banlieue ou le centre ville. Le terrain, par sa configuration, conditionne très souvent le mode de groupement. Dans le

projet de Nantes-Orvault, les maisons se dispersaient sur un vaste terrain. Les distances étaient telles que le groupe s'est finalement dispersé lui aussi et définitivement. A la Calaria, les habitations serrées les unes contre les autres composent un hameau au milieu d'un terrain pourtant aussi grand qu'à Orvault. (Même attitude à Rennes).

A Tarbes-Soues, les six familles s'alignent sur deux rangées parallèles de maisons de ville de part et d'autre d'un espace vert commun dont l'entrée du côté rue est marquée par la maison commune. A Saulx-les-Chartreux, les maisons de ville, resserrées en un seul bâtiment, continuent la rue villageoise tout en s'adjoignant en façade une longue salle commune.

A St-Nazaire, l'immeuble collectif bioclimatique « la Bosse » est parallèle à la rue au nord et dégage un maximum de terrain au sud. Cette fois-ci la salle commune s'ouvre au sud du côté jardin. Les coursives au nord servent d'espace tampon. Le groupe Poitiers-la-Soléane imbrique six appartements à l'intérieur d'une même grosse maison entourée de vergers et de cultures. Dans les projets de réhabilitation, l'imbriication est commandée par un cadre prédéterminé dans lequel il faut entrer: une ancienne clinique à Orsay, un ancien lavoir industriel rue Buisson-St-Louis, des ateliers rue Duméril. L'implantation des familles est aussi plus laborieuse dans du *bâti préexistant*. Au Buisson-St-Louis, tout le monde veut d'abord être en haut à cause de l'encaissement du bâtiment entre deux immeubles parisiens. L'architecte fait l'arbitrage et troue le bâtiment pour multiplier les éclaircissements. « J'ai fait des triplex pour que chacun ait les pieds dans le sombre et la tête au soleil. »

Les groupes de Cergy-Vignes-Blanches et de Quétigny choisissent une solution intermédiaire entre le petit immeuble et le groupe de maisons de ville. Deux séries de maisons sont comme au théâtre, superposées en gradins. Le décalage de niveau assure les vues et permet de

loger au sol des locaux communs et des garages.

LE PLAN-MASSÉ COMME TRAVAIL COLLECTIF

L'essentiel est que le plan-massé soit élaboré dans son principe avant que chacun ne s'y positionne. Sinon, on risque de tourner en rond : le groupe de Cergy-La Hayette a passé beaucoup de temps à déplacer chaque habitation comme autant de pions sur un terrain, transformé en échiquier. Les architectes ont dû mettre les « holà ». « C'est aberrant de changer le plan-massé parce que la fenêtre d'une maison donne chez le voisin ». Cependant, la ronde des parties permet d'accrocher des assemblages particuliers à l'intérieur d'un groupe ; phénomène fragile qu'évacue un mode de groupement plus volontaire. Le groupe de Quétigny regrette d'avoir dû se plier jusqu'à sa réalisation au plan-massé que l'architecte leur a demandé de figer prématurément. « D'un côté il y a les pavillons, de l'autre le bâtiment collectif lui-même divisé en deux sous-groupes. Le plan-massé a été décidé très vite alors qu'on a passé des années sur des arrangements de détail. Maintenant, il existe une coupure artificielle entre les sous-groupes. Les habitants des pavillons ont évolué et rejoindraient volontiers le collectif aujourd'hui, à une exception près. Malheureusement, la maison commune prévue au départ entre le collectif et les pavillons pour faire le lien, a été déplacée à l'intérieur du collectif pour des raisons de coût... Le problème est aggravé par les façades bioclimatiques aveugles sur l'espace vert commun situé entre nous. »

UNE INTENSITÉ DE RELATIONS PAR LES CIRCULATIONS ET LES IMBRICATIONS.

Les plans-massé autogérés ont la caractéristique d'être largement desservis par des coursives, des passages couverts, des halls qui multiplient des *possibilités de relation entre les habitants*. Il y a toujours plusieurs façons d'aller d'un point à un autre.

S'ajoutent à cela les locaux et espaces communs. Au centre de gravité ou à l'entrée du groupement se trouve un grand local capable d'abriter les grandes réunions et les festivités. A l'intérieur du groupement, de *petits locaux de voisinage* viennent se lover entre les logements : une lingerie, un atelier photo ou ronéo...

Aux Jardies, une grande *salle commune* s'ouvre directement sur la rue aussi bien que sur les coursives intérieures. Son usage polyvalent lui donne l'aspect réfrigérant d'une salle de gym. Aussi le groupe s'est-il replié sur un petit local pris dans la masse de l'immeuble pour en

faire un coin séjour plus intime, doté d'une cheminée.

A Nantes Ste-Luce, le local commun a été dès le départ conçu comme un chez soi collectif. « Les équipements de quartier, c'est l'affaire de la municipalité ; notre salle est utilisable pour des réunions de gens extérieurs au groupe, mais à titre de dépannage ». La pièce a la taille d'un séjour familial prolongé par un préau destiné aux enfants et ouvrant de plain-pied sur l'espace vert central. L'espace commun n'est pas obligatoirement un local. A la Calaria, sous le soleil toulousain, c'est le paysage planté, fleuri, agrémenté de murets et de chemins en escalier qui est le lieu d'un travail et d'un usage collectif. Les familles consacrent un week-end par mois à son aménagement.

A Saulx-les-Chartreux, le terrain est exigu et les jardins privatifs ont disparu au bénéfice d'un grand espace vert collectif. De larges terrasses individualisées à l'étage permettent à chacun d'en profiter et de se bronzer sans être nécessairement avec les autres. Le même dispositif existe aux Jardies. Dès que le terrain est plus grand, l'espace végétal commun est bordé de petites parcelles privatisées au pied des habitations. Personne ne les clôture et chacun néanmoins y plante ce qui lui plaît.

DES ESPACES INTÉRIEURS ÉVOLUTIFS.

Les espaces intérieurs ne sont ni ceux du pavillon industriel soi-disant personnalisé, ni ceux du F4 peaufiné par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment. *L'espace se décroisse aussi bien verticalement qu'horizontalement*. A la Calaria, le groupe voulait le minimum de portes et de murs. A l'extrême, le groupe plus récent d'Autry-les-Cœurs ne garde que la carcasse des bâtiments de ferme pour faire le vide à l'intérieur. Dans l'espace ainsi libéré, sur une hauteur de trois niveaux, chacun construit des plateformes semblables à quelques échafaudages de peintre. Sur le mât qui reporte les charges au sol, quelques barreaux aident à grimper. Quand les parents leur rendent visite, les jeunes autoconstructeurs se passent une échelle de meunier d'une « maison » à l'autre.

Dans les mailles de la façade charpentée, des pans de torchis sont remplacés par des vitrages qui augmentent encore l'impression d'espace par leur luminosité. Au fur et à mesure que les couples se forment, que les enfants arrivent, des rambardes et des rampes douces viennent exorciser les vides presque vertigineux.

L'ARCHITECTURE AUTOGÉRÉE ÉVOLUE AVEC SES HABITANTS.

A la Calaria l'espace s'avère à l'usage trop ouvert de partout. Les fréquentations des uns

dérangent les autres et *vice versa* : la télévision monte d'un étage pour ne pas assourdir les conversations du séjour. Les enfants en grandissant souhaitent individualiser leurs chambres...

Au moment où le groupe de St-Nazaire signe les marchés d'entreprise, un couple se sépare mais chacun veut rester dans le projet. Il faut alors remanier les plans; créer deux petits appartements en empiétant sur les locaux communs heureusement fort abondants (30% de la surface habitable). L'appartement prévu pour le couple devient disponible pour une nouvelle famille. Le permis de construire a dû être modifié. Au moment de la conception du projet, c'est à l'architecte d'alerter sur un futur que chacun imagine d'autant plus difficilement qu'il a du mal à définir un espace en accord avec son présent.

Selon l'architecte de Buisson-St-Louis, l'espace ne doit pas épouser trop étroitement les exigences du moment. « Il faut le concevoir comme une *chemise indienne*. Même à la taille, celle-ci flotte un peu; il reste une marge qui donne le vrai confort. »

LA HIERARCHISATION DES TERRITOIRES.

Autre caractéristique des espaces intérieurs : leur *hiérarchisation en territoires différenciés* allant du *domaine privé au domaine collectif* en passant par les espaces de rencontre familiaux et de voisinage. Chaque espace offre la possibilité soit de communiquer, soit de s'isoler. La réalisation de Saulx les Chartreux constitue un exemple remarquable, tant il est simple et complet à la fois : au rez-de-chaussée les enfants disposent d'espaces ouvrant en été sur le jardin commun et l'hiver sur la salle commune. A l'étage, les parents entrent chez eux par une coursive qui traverse la salle commune en hauteur. La vie familiale se déroule dans un séjour communicant avec la cuisine et se prolongeant par une terrasse d'où l'on descend au jardin par un escalier droit. Selon les humeurs, la porte des celliers latéraux fait communiquer ou isole les terrasses. Au dessus, sous le faîtage du toit, le couple peut se retirer dans ses espaces privés : bureaux, salle d'eau, chambre. Si dans d'autres projets les imbrications embrouillent le schéma tout en le respectant, les enfants et les parents, les familles ont chacun un territoire indépendant quoique communicant. A quelques exceptions près.

Ici ou là subsiste un échantillon de parents inquiets de perdre le contrôle des allers et venues de leurs enfants et qui limitent le nombre des circulations et des portes de sortie... pour, bien entendu, « des raisons d'économie ».

Le double souci de décroissement et d'in-

dépendance fait que les intérieurs autogérés ont à la fois plus d'espace global et un plus grand nombre d'espaces individualisés. Les deux directives *a priori* contradictoires réussissent à cohabiter dans les limites de surfaces à peine supérieures à la moyenne.

UNE ARCHITECTURE EXTERIEURE QUI SE VEUT RASSURANTE.

Si à l'intérieur l'architecture autogérée est innovante, à l'extérieur elle reste discrète et s'accorde au mieux avec son environnement : le hameau ni trop moderne ni trop rustique en milieu rural; le petit immeuble urbain en béton réchauffé de menuiseries en bois, tournant ses terrasses du côté arbre. Les réhabilitations sont par nécessité plus respectueuses encore du cadre préexistant.

A Nantes Ste-Luce les matériaux sont bretons : crépis blanc et ardoise sombre. A la Calaria les matériaux sont toulousains : tuile canal et crépis rose. La démarche autogestionnaire est en soi si peu conforme aux pratiques institutionnelles que ses militants ont tout avantage à s'habiller de la façon la plus « convenable » possible.

A St-Nazaire « le groupe souhaitait ne pas heurter l'environnement par son architecture et rester ouvert sur le quartier. Il ne souhaitait pas non plus nier son identité en s'alignant sur l'architecture du quartier (lotissements de maisons préfabriquées).

L'option collective en faveur d'une architecture bioclimatique est en soi porteuse d'un traitement des volumes fermés au nord, ouverts au sud. Le désir de se regrouper en un même immeuble collectif, tout cela est suffisamment nouveau en soi.

Une originalité par trop provocante pourrait de plus avoir des conséquences fâcheuses sur la faisabilité du projet. « A St-Nazaire, c'est parce que l'architecte du département a compris, après notre explication point par point, que l'architecture n'était pas gratuite qu'il a donné un accord immédiat et sans condition. »

Les groupes ne s'installent ni en conquérant, ni en arborant une architecture par trop voyante. Tout au contraire ils cherchent à s'insérer en douceur dans un contexte.

Il leur faut pour cela rassurer la collectivité et désamorcer les rumeurs qui se développent si vite autour du projet « communautaire ». Les rares cas de modernisme déclaré, qu'il s'agisse des toitures en P. H. de Palaiseau ou des modules industrialisables d'Alençon, n'ont point d'autre but que d'indiquer au passant qu'une technologie nouvelle bien maîtrisée peut, par son économie, faciliter la démocratisation d'un meilleur habitat. L'audace technique n'est pas là pour marquer une différence mais, au

contraire, pour démontrer une facilité de reproduction.

APPARTENANCES ET DIFFERENCES.

Le décalage qui existe entre l'innovation intérieure et un relatif conformisme extérieur indique les deux termes d'un équilibre à trouver entre la recherche d'une appartenance au groupe et l'expression d'une différence personalisante. Sans qu'elle soit explicitement perçue par le groupe, une correspondance s'établit entre son mode de fonctionnement et son expression dans l'architecture.

Aux Jardies, le groupe a fait sien une même trame et un même modèle de chapiteau (rapels permanents de l'unité du groupe) proposés par l'architecte pour tout le projet. Le moule qui a servi à la construction des chapiteaux tous identiques est utilisé comme barbecue à l'occasion des fêtes, et placé au centre du jardin collectif.

A Meudon Le-Val, la taille et la place des fenêtres varient en relation avec la diversité des espaces intérieurs mais l'emploi des mêmes matériaux homogénéise la façade.

Dans le bâtiment du Buisson-St-Louis, un même appareillage en briques relie tous les espaces communs entre eux, depuis les vestibules d'entrée jusqu'aux cheminées des séjours familiaux, en passant par les paliers et les circulations traversantes.

Dans le projet de Cergy-Vignes-Blanches, c'est un même jeu de toits qui unifie l'ensemble alors que les matériaux des murs sont très hétérogènes.

A Cergy-La Hayette, les différences entre les maisons sont telles que le visiteur y voit l'absence d'esprit collectif, ce qui fait sourire les habitants, secrètement fiers d'apprécier la cohabitation des individus tels qu'ils sont plutôt qu'une harmonie faite d'autonormalisation. Faut-il donc être nécessairement semblables pour éprouver le plaisir de voisiner ?

UNE PEDAGOGIE RECIPROQUE DE L'ARCHITECTURE

DE LA MEFIANCE A LA FIERTE

Le premier souci d'un groupe en formation est de ne plus avoir son mode de vie contrarié par l'architecture. Celle-ci est d'abord perçue comme une puissance étrangère à qui l'on interdit d'intervenir dans les espaces intérieurs du groupe. Or, une fois que le groupe s'installe, l'appréhension soupçonneuse a laissé place à l'adhésion passionnée. Les visiteurs sont alors frappés du lyrisme et de la précision avec lesquels les habitants expliquent les multiples qualités de l'architecture réalisée. Il faut constater là ce que les architectes revendiquent sans relâche mais ne trouvent jamais, à savoir une adéquation reconnue entre les espaces habités et leurs habitants.

L'architecture n'est plus un art élitiste dégradé par l'usage qu'on en fait ou la non-compréhension qu'on en a. Une fois construite, elle est la représentation d'une histoire réussie dont chacun est fier. L'architecture manifeste à la fois la réalisation du groupe et l'installation dans un chez-soi longuement prémédité. Ainsi, malgré les difficultés et les conflits qui ne manquent pas, les relations entre l'architecte et le groupe ont une conclusion heureuse dès lors que la réalisation aboutit.

Entre l'engagement des études et la remise des clefs du bâtiment, une pédagogie réciproque a lieu entre le groupe et son architecte. Les habitants découvrent la complexité d'un processus qu'ils ignorent; l'architecte découvre les difficultés et les exigences du dialogue.

D'ABORD DISCUTER DU CONTRAT.

Si la réalisation réconcilie tout le monde dans le sentiment d'avoir vécu ensemble une aventure unique, restent cependant quelques mises en garde adressées aux nouveaux groupes auxquels on voudrait épargner essentiellement les pertes de temps. « Comment améliorer les relations entre groupes et architectes ? Peut-être en faisant connaître à ceux qui démarrent, l'histoire non-idéalisée des autres réalisations et les problèmes rencontrés pour leur permettre de mieux situer les leurs. Etre conscient de l'existence des problèmes, c'est déjà presque les résoudre. »

L'habitant reproche à l'architecte le manque de clarté quant à la nature de ses responsabilités professionnelles et de leurs implications financières. La relation commence dans une euphorie où personne ne compte son temps, ni son énergie. Au fur et à mesure que le temps passe et que les difficultés se présentent, l'architecte s'épuise et se retranche derrière les limites d'une mission « normale » dont personne n'avait cru bon de parler auparavant et que le groupe juge vite décevante par comparaison avec les premières ardeurs.

A Nantes Ste-Luce un membre du groupe pose la question avec insistance : « Sur quelles bases faut-il payer l'architecte ? Quelles sont ses responsabilités ? Le discours militant se mélange au discours professionnel. On ne sait jamais ce qu'on est en droit d'exiger, et ce qui est en extra. »

L'architecte de St-Nazaire la Bosse résume l'autre point de vue, celui du professionnel : « Il importe de dire aux architectes et aux groupes en devenir de prendre soin d'examiner les honoraires à définir en rapport avec les expériences précédentes. Car tous les confrères que j'ai rencontrés m'ont dit y avoir laissé des plumes et hésitent à renouveler l'expérience; ceci dit, je remercie le groupe de m'avoir permis de participer à leur projet et d'avoir concrétisé leur désir de changement... »

ETENDUE DE LA MISSION

– **La programmation** consiste à susciter puis à organiser l'expression des désirs collectifs et individuels. Le travail se nourrit des discussions sur les modes de vie et la nature des voisinages souhaités, sur l'importance des activités partagées. Il aboutit à l'énoncé des surfaces, aux choix d'un mode de groupement, à l'étude de schémas de fonctionnement et de circulation; à la formulation des relations voulues entre les espaces individuels, familiaux et collectifs.

– **Le projet architectural** commence avec le dessin d'une proposition de synthèse entre les données du programme, les données urbanistiques liées au contexte et des hypothèses de constructibilité envisagées par les architectes. Les propositions ne résultent pas seulement du programme mais intègrent un travail d'imagination et d'expression propre aux architectes. Le projet fait l'objet, au moment de l'*agence ouverte*, d'une série de modifications demandées par les habitants. Les plans, façades et coupes utiles à la définition du projet sont réunis dans le dossier du permis de construire déposé auprès des administrations de contrôle. Les architectes amènent les corrections et les compléments demandés au cours des démarches administratives.

– **Les études de réalisation.** Après l'obtention du permis de construire, les architectes dessinent les plans d'exécution détaillés nécessaires à la consultation des entreprises. Au fur et à mesure que celles-ci étudient des prix, les plans sont transformés et adaptés aux technologies proposées. Dès que le bâtiment excède la taille de la maison individuelle, il est fait appel à un bureau d'études où des ingénieurs calculent la résistance des structures, contrôlent la solidité ou l'opportunité des technologies envisagées. Plus les financements aidés, sollicités par les habitants auprès des administrations, sont élevés (PAP groupés), plus les contrôles techniques, thermiques, label électrique, sont contraignants et plus les calculs et les finitions du chantier doivent être rigoureusement établis.

– **Signature des marchés et suivi de chantier.** La négociation des prix avec les entreprises est

toujours la phase la plus pénible. Les offres de prix varient souvent du simple au double selon les entreprises; mais les prix globaux les plus chers ne sont pas nécessairement les moins économiques. Une entreprise peut gonfler la première évaluation en accumulant les prestations tout en pratiquant des prix unitaires très économiques. Les véritables prix n'apparaissent qu'à l'issue de négociations détaillées après une analyse fine des quantités : surfaces de murs, linéaires de fondations, cubage du bois; choix de telle ou telle marque de menuiserie...

Le suivi de chantier a pour but de contrôler le travail accompli, de veiller à la bonne organisation des interventions des multiples corps d'état impliqués : entreprise de maçonnerie, charpentiers, couvreurs, plâtriers, menuisiers, carreleurs, électriciens, plombiers. Bien des détails de mise en œuvre ne sont définitivement mis au point qu'en cours de chantier et en coopération directe avec les constructeurs.

L'ARCHITECTURE EN EQUIPE.

Les groupes autogérés sont attachés à la gestion collective du projet. Paradoxalement, ils demandent à leur architecte de représenter à lui seul l'ensemble des intervenants mêlés à la réalisation. En prenant le risque de l'autogestion, le groupe a besoin, semble-t-il, d'être rassuré par la présence d'un super-technicien payé pour surmonter les dysfonctionnements éventuels à l'intérieur même du processus de mise en œuvre. Cela pose le problème plus général d'une évolution des mentalités partant de la défense du consommateur-roi et s'acheminant vers la conception plus active du client-coopérateur. L'expérience de l'habitat groupé autogéré prouve que les deux attitudes peuvent très légitimement cohabiter. Selon que le groupe autogéré jugera l'action bien menée et en accord avec ses objectifs ou au contraire insuffisante voire erronée, il pourra adopter une attitude coopérative ou une attitude défensive.

Toute la bonne santé de la démarche réside dans un dosage équilibré des attitudes. L'architecte ne doit pas se sentir écrasé sous les nouvelles responsabilités. Mais le groupe ne doit pas non plus se sentir livré à lui-même et dépourvu de tout recours sous prétexte qu'il doit s'autogérer.

Dans la généralité des cas, on constate que le partage des tâches est la seule issue viable. Un partage qui se fait entre l'architecte et le groupe mais aussi à l'intérieur du groupe. A St-Nazaire-La Bosse « un membre du groupe est ingénieur chez Socotec. Le projet bénéficie de son soutien technique, de la conception jusqu'au suivi de chantier. L'architecte s'est

fait aider pour l'étude des descriptifs. »

A défaut de trouver un architecte superman, les habitants doivent forger un super groupe.

On peut également imaginer que, dans un avenir proche, des coopératives d'architectes se développent et soient alors tout naturellement amenées à travailler avec des groupes d'habitants autogérés, si toutefois ceux-ci ne sont pas inquiétés par la pratique de l'autogestion dans le domaine professionnel...

La diversité des tempéraments et des compétences à l'intérieur même d'une équipe d'architectes améliore certainement les prestations.

D'ores et déjà, l'architecture cesse d'être l'objet personnel de l'architecte. « Parfois j'éprouve un plaisir personnel, je ressens une affinité avec telle ou telle partie de l'édifice; par exemple la façade Nord, le pignon Ouest; à l'inverse une déception avec d'autres parties... Le sentiment d'un manque de maîtrise et d'aboutissement par exemple avec la façade Sud et Sud-Est. Je note que la majorité du groupe a ressenti les choses d'une façon inverse... » Paroles de l'architecte du groupe de St-Nazaire; il ne se prend plus pour Dieu le Père...

UN SUPERMAN, ÇA COÛTE COMBIEN ?

L'usage veut que le client paie le professionnel au tarif prescrit par l'institution dont celui-ci dépend. Pour l'architecte il s'agit de l'Ordre des Architectes créé par le gouvernement de Vichy. Or cet Ordre était suffisamment puissant pour imposer jusque dans les années soixante un enseignement académique parmi les plus conservateurs de l'Occident et un mandarinat professionnel tel que 5% des architectes traitaient à eux seuls 80% des « affaires » du pays. Par principe, ce système n'avait de cesse de réduire la participation. Ce système s'est par ailleurs remarquablement prêté à la politique des grands ensembles qui permettait de multiplier les honoraires tout en diminuant les études. Avec l'habitat groupé autogéré le processus s'inverse au point que les architectes concernés se demandent *jusqu'à quel point héroïque il est possible d'augmenter les études tout en réduisant la commande au plus petit ensemble*. Cette perspective nouvelle n'a pas encore été envisagée sérieusement par l'Ordre des Architectes et aucun contrat-type n'y fait allusion, ce qui ne facilite pas les relations contractuelles entre le groupe-client et son architecte.

Si l'on essaie d'avancer en terre vierge à l'aide de considérations seulement intellectuelles, la réflexion ne bute plus sur le mur du système en place mais elle perd très vite pied... Pour nous en convaincre il suffit d'établir une liste « raisonnable » de ce qu'un groupe peut « normalement » attendre de son architecte :

L'architecte doit être psychologue, bon animateur de groupe, bon urbaniste capable d'intégrer le plan-masse dans son contexte, aussi bien qu'architecte d'intérieur sensible aux moindres désirs personnels; il doit connaître toutes les techniques et les matériaux, des plus habituels aux plus récents mais, de surcroît, être assez pédagogue pour les expliquer et formuler les choix possibles, chiffres à l'appui. Mais la technicité ne suffit pas, il faut aussi qu'il soit artiste... Enfin, il devra être un homme d'affaires averti des mille et une manières de baisser les prix. Ce faisant, il devra faire preuve d'assez de générosité pour accepter d'en voir ses honoraires au pourcentage diminués d'autant... Le simple respect de cette liste pourtant incomplète provoquerait un dangereux accroissement du chômage dans une profession déjà bien touchée par la crise.

A l'heureux groupe qui affirmerait avoir déniché l'architecte idéal, il faut bien dire que dans l'état actuel de nos connaissances et au stade actuel de notre civilisation, ce superman-là n'a pas de prix...

En novembre 1981, des architectes des groupes se réunissent à Dhuizon pour échanger leurs expériences et formuler quelques dénominateurs communs d'une pratique nouvelle. Il apparaît alors que le mode de rémunération varie de 7% à 13% du coût du bâtiment... Selon que Superman débute dans un appentis agricole d'une banlieue éloignée ou conduit une équipe installée avenue Hoch, les charges varient autant que le prix. Cet argument n'est pas totalement convaincant pour l'architecte qui précisément voudrait grâce à son dévouement justement rémunéré, passer de la zone agricole au pignon sur avenue. Décidément, la chose est complexe; les variables multiples :

Selon que la mission s'étendra d'une assistance lourde à la programmation jusqu'aux plans détaillés de ferrailage, le coût sera accru en conséquence. Réflexion faite, on arrive à l'évidence que plus le groupe charge l'architecte de responsabilités, plus il doit le payer. Bon nombre de groupes et d'architectes mettent des années à adapter cette lapalissade à leur propre situation. Le MHGA est probablement le lieu clinique le plus commode où examiner les moyens de faciliter les accouchements collectifs indolores de contrats réussis.

LES ETAPES A NE PAS BRULER.

Au moment où il contracte avec son architecte, le groupe n'a pas connaissance de la complexité du projet, ni du temps nécessaire à son déroulement. Il estime *a priori* que l'appel à l'architecte lui permettra de franchir rapidement toutes les étapes. Il est impatient de réaliser, ayant souvent le sentiment d'avoir mis

déjà trop de temps à se constituer puis à se déterminer. La tentation est alors réelle de brûler les étapes. Or, c'est en prenant des raccourcis que le groupe prend le plus de risques. En voulant tout régler de front, il embrouille ses relations avec les professionnels, qu'il pousse à prendre des décisions au nom d'illusoires contraintes opérationnelles.

● Dans un premier temps, c'est le projet de vie qu'il importe de clarifier. Ceci ne signifie pas nécessairement que chacun s'oblige à s'aligner sur les conceptions du ou des leaders toujours pour « *gagner du temps* ».

Une présence trop active de l'architecte risque fort à ce stade d'encombrer prématurément le groupe avec des considérations techniques et financières qui servent d'alibi « réaliste » pour les prises de pouvoir à l'intérieur du groupe. L'expérience montre qu'il faut *savoir retarder l'architecture pour construire le programme*.

● Lorsque vient le moment des premières esquisses architecturales, il ne faut pas croire non plus que le groupe gagnant est celui qui trouve tout de suite la solution. Différentes hypothèses de plan-masse sont à considérer une par une. Elles permettent de dissiper des malentendus; un même vocabulaire cache souvent des matérialisations différentes voire opposées. Mis au pied du mur bien des mots se dégonflent... et bien des timidités s'enhardissent. Les hésitations du plan-masse sont les moments indispensables grâce auxquels le groupe, au-delà des intentions abstraites se forme sa véritable identité.

● Dans un second temps il ne faut pas croire que l'architecture se déduise automatiquement du programme. Une aliénation ne doit pas en remplacer une autre. Si « les habitants prennent la parole » les architectes ne doivent pas la perdre. Dans nos sociétés polarisées par les « réalismes » socio-économiques, les connaissances sensibles restent sous-développées pour tous ceux qui n'en font pas un usage professionnel.

Des architectes ont depuis le début de notre XX^e siècle particulièrement fécond en inventions de toutes sortes, exploré des formes d'espaces et des technologies qui aujourd'hui constituent un ensemble très riche de possibilités. Entre la maison enterrée et bioclimatique de D.R. Wright, la maison-arbre de Piet Blom, le jeu de lego de M. Piano, la maison-coquillage des Hauserman ou de Antti Lovag, la maison horizontale de P.L. Wright, l'immeuble rocher de Kalouguine ou les cabines d'aluminium de Steve Bear ... Il y a un choix qui mérite discussion, même si l'on se contentera en dernier lieu d'une maison ou d'un immeuble de ville assez discrets.

ENCORE TOUT UN PROGRAMME...

Le contrat de construction que l'habitant-client signe avec un organisme constructeur garantit la nature et les performances d'un produit prédéterminé, les délais de livraison et le coût final. En contrepartie de ces sécurités contractuelles (sinon effectives en tous les cas), l'habitat n'est plus à discuter. Le niveau d'auto-gestion est nul.

Inversement, si l'habitant veut non seulement discuter mais autogérer son habitat, devenant ainsi son propre constructeur, il doit prendre ses responsabilités de concepteur-constructeur-financier.

Il ne faut plus parler de « garanties » mais de « détermination ». Il ne faut plus parler de compétence mais de « ténacité ».

Bien entendu les rencontres du MHGA apportent une aide technique et un encouragement moral. L'architecte choisi pour sa sympathie à l'égard de la démarche participative, s'implique beaucoup plus. Ces dernières années l'administration, elle aussi, est de plus en plus attentive aux expériences d'habitat groupé autogéré. La note du 7 mai 1981 adressée par le Directeur de la construction aux directeurs départementaux de l'équipement en témoigne. L'interview de G. Mercadal, dans le « *Moniteur* » du 11 janvier 1982, confirme une certaine compréhension des responsables de la politique du logement en France et leur intérêt pour « l'aspiration à l'espace, l'aspiration à la personnalisation de son habitat, à la jouissance à la fois d'une plus grande autonomie de la personne et de relations sociales plus riches et plus directes... »

Quelques groupes ont déjà bénéficié de petits budgets de recherche qui ont permis d'analyser les difficultés rencontrées et de les surmonter en partie grâce au caractère officiel des contrats passés avec « le plan construction » du Ministère du logement.

Les Directions Départementales de l'Équipement disposent depuis peu d'un budget d'aide à l'habitat en participation. Chaque groupe en formation est en droit aujourd'hui d'obtenir une subvention d'environ 1 500 F par logement.

Cependant, si aujourd'hui chaque groupe en formation est en mesure de trouver un soutien officiel de l'administration chargée d'aider les innovations dans l'habitat, il n'existe pas encore de véritable concertation au plan national ni avec le MHGA, ni avec les architectes que la démarche participative intéresse. Il faut regretter par ailleurs les difficultés qu'ont les groupes à dépasser le cadre de leur aventure propre pour participer à une action nationale de transformation des conditions d'habitat.

Une quarantaine de groupes de sept familles

en moyenne ont déjà réalisé dans ce pays. Soit en chiffre environ six cents adultes qui ont consacré les 3/4 de leur temps libre pendant trois à quatre années consécutives à la réalisation d'un habitat mieux adapté. Autant de groupes sont en formation, ce qui représente six cents autres adultes qui s'engagent à y consacrer le même temps et la même énergie. C'est un fait objectif et collectif que seuls les ennemis de la participation, et à plus forte raison de l'autogestion, peuvent qualifier de marginal. Eh bien l'incroyable est encore malheureusement vrai. Le MHGA n'a pu recevoir à ce jour aucune aide pour mener à bien les tâches qu'il s'est fixé : information des habi-

tants par les habitants, information auprès des collectivités locales, propositions législatives pour légaliser la maîtrise d'ouvrage par les habitants, formulation des missions professionnelles adaptées... Un récent projet de recherche vient d'être rejeté par la Direction de l'architecture... et cela pour un plan de recherche portant sur les cinq prochaines années... Un immense travail concret reste à faire et la seule ambition de ce chapitre est de mettre en valeur l'originalité des problèmes posés; leur intérêt aussi pour l'évolution de l'habitat en France.

Pierre LEFEVRE

AUTOGESTION DE L'HABITAT ...et ateliers publics

Ceux qui sont arrivés jusqu'à ce chapitre ont pu constater que l'objectif du Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré ne se limite pas à la diffusion d'un « modèle d'habitat » mais qu'il vise à une action plus large dans le domaine du cadre de vie.

Avec d'autres associations, nous essayons de faire sortir le logement du secteur marchand de l'économie pour le faire entrer dans le secteur de l'économie sociale, secteur qui a pour rôle de prendre en compte, dans l'organisation de sa

production, des valeurs d'usages, des valeurs culturelles. Et pour faire prendre en compte les valeurs d'usage par l'économie, rien de tel que de faire intervenir les usagers.

Nos réalisations montrent que l'autogestion est un moteur efficace pour provoquer cette évolution, même si ce n'est pas le seul. Ce terme d'autogestion, très utilisé à ce jour – surtout en période électorale – mérite quelques commentaires de notre part.

DE QUELLE AUTOGESTION PARLONS-NOUS ?

Ce mot signifie pour nous plusieurs choses qui ont trait à la notion de pouvoir. Il signifie d'abord que les habitants, globalement, interviennent de façon active dans leur projet : ils sortent d'un simple rôle de consommateur ; ils deviennent décideurs. Mais ces décisions ne sont pas toutes prises de la même façon : certaines concernent le groupe dans son ensemble, d'autres concernent chaque foyer, d'autres concernent chaque individu qui compose le foyer.

Notre Mouvement, dès le départ, a souligné l'importance d'une pluralité de pouvoirs et du respect des limites de chaque pouvoir. Ces familles d'un groupe d'habitat autogéré ne fusionnent pas dans le groupe, elles coexistent. Chacun ajoute à son appartenance à son foyer, son appartenance à un groupe d'habitat. Cette pluralité permet de dépasser la traditionnelle opposition individuel/collectif, elle-même reliée aux fantasmes complémentaires : tous pouvoirs/aucun pouvoir. Elle la remplace par une séquence continue du type

individu/foyer/groupe de voisinage/ilot/quartier, etc. Chaque niveau correspondant à l'exercice d'un pouvoir.

Nous attachons volontiers la notion d'*autonomie* aux décisions prises par un individu, la notion d'*autogestion* aux décisions prises par un groupe, la notion de *concertation* aux décisions prises par plusieurs groupes rassemblés pour une même action. Ces trois notions sont pour nous complémentaires. C'est dire que nous sommes éloignés de la conception, assez couramment rencontrée, d'une autogestion fermée sur elle-même (l'autarcie) et que notre revendication d'exercice de pouvoir sur notre cadre de vie est inséparable de notre recherche de solidarité avec ceux qui nous entourent, de près ou de loin.

Ces considérations, qui paraîtront sans doute bien théoriques à ceux qui n'ont pas envie de comprendre, se prolongent par l'application que nous en faisons au secteur locatif et aux Ateliers Publics.

DE L'ACCESSION A LA LOCATION

Notre Mouvement qui pense que l'autogestion doit être possible pour tous a entrepris des actions pour permettre ce type d'habitat dans le secteur locatif.

- Actions de groupes qui, après s'être rassemblés et avoir esquissé leur projet d'habitat, ont trouvé des maîtres d'ouvrage sociaux intéressés à le mettre au point avec eux puis à le réaliser.

- Actions auprès des pouvoirs publics (voir

en annexe les propositions du MHGA dans le cadre de la Commission d'Etudes sur la Coopération d'Habitation) afin qu'une évolution législative et réglementaire permette le développement du secteur de l'habitat groupé.

- Actions auprès d'autres associations, syndicats, partis politiques, pour que nos revendications sortent au plus tôt de la marginalité (l'éternelle « expérimentation ») pour entrer dans la pratique courante.

DU GROUPE DE VOISINAGE A L'ILOT

Cette action sur le locatif - accessible à tous - a été associée à la recherche d'un dépassement du groupe de voisinage. Les opérations proposées aux municipalités et aux organismes HLM portent en effet sur un nombre plus élevé de logements (environ 50 à 100) correspondant à plusieurs groupes de voisinage.

De telles opérations nécessitent la collaboration de plusieurs institutions et la mise en place d'un « Atelier d'Habitants », Atelier Public ouvert par la municipalité et lieu de la participation des habitants à l'élaboration du projet.

La maîtrise d'œuvre est exercée par une

équipe de concepteurs, l'un des architectes de l'équipe jouant le rôle de coordinateur et chaque membre de l'équipe assurant le dialogue avec un groupe de familles.

Cette équipe se voit investie de plusieurs missions complémentaires :

- le rassemblement des candidats à l'opération,
- l'animation du travail de l'Atelier,
- la mise au clair du programme précis de l'opération, la maîtrise d'œuvre des ouvrages à construire.

Théoriquement - et c'est ce que nous avons tenté à Orsay et à Chambéry - les trois premiè-

res missions peuvent être remplies par une équipe distincte de celle des architectes responsables de la maîtrise d'œuvre. Pratiquement, la séparation trop marquée entre programmation et projection est difficile à vivre pour les habitants aussi bien que pour les deux équipes.

Il nous semble maintenant préférable de confier la responsabilité de l'animation de l'Atelier et de la Maîtrise d'Œuvre du projet à une seule équipe. Il revient aux architectes, soit de former des équipes pluridisciplinaires, soit de se former eux-mêmes aux techniques d'animation et à acquérir la capacité à travailler en groupe.

Pour les habitants, passer du groupe de voisinage à l'îlot, c'est prendre en compte beaucoup de problèmes complémentaires de ceux du logement : les espaces de jeux pour enfants, les circulations, les espaces verts, les équipements d'îlot, etc.

Le travail de réflexion et de conception organisé dans le cadre de l'Atelier comprend par conséquent plusieurs séances qui concernent le cadre de vie et dont les conclusions s'inscrivent dans le plan d'urbanisme de l'îlot. Le travail

peut déboucher aussi sur des propositions qui dépassent le cadre de l'îlot et concernent le quartier dans son ensemble.

Passer du groupe de voisinage à l'îlot, c'est aussi articuler autogestion et concertation. Les groupes de voisinages, une fois formés, délèguent un représentant au groupe de pilotage de l'opération qui réunit tous les partenaires du projet : municipalité, office HLM, Associations du quartier, administration (DDE), architectes, etc.

On arrive pour de telles opérations à un système de décisions assez complexe qui nécessite un effort d'organisation. Nous sommes loin d'une conception simpliste de l'autogestion où toute décision serait prise en assemblée générale. Il y a en fait toute une pyramide de décisions et de décideurs : individus/familles/groupes de voisinage/Atelier des Habitants/groupe de pilotage et, pour les questions très importantes et qualifiées de « politiques » : le Conseil Municipal.

C'est en effet lui qui prend la responsabilité de l'opération, qui fixe les grandes lignes du programme et assure leur cohérence avec la politique de l'urbanisme qu'il s'est donnée.

DE L'ATELIER DES HABITANTS A L'ATELIER PUBLIC DU CADRE DE VIE

La recherche d'une autogestion de l'habitat accessible à tous, nous a fait déboucher rapidement sur la question des Ateliers Publics, question qui est aujourd'hui au cœur du débat sur les méthodes à utiliser pour faire évoluer notre cadre de vie.

Il est certain que beaucoup de questions se posent dans la construction et l'évolution des villes qui dépassent le cadre de l'îlot. Une simple traversée de la France à l'époque des vacances suffit à nous convaincre que les réponses qui y sont apportées actuellement par le système de production – à dominante marchande – sont rarement satisfaisantes. Les Français en vacances visiteront avec délice les centres anciens de nos villes et fuieront les zones récemment urbanisées.

L'intervention des habitants, selon des modalités variables en fonction du problème posé, nous paraît être un moyen essentiel qui nous permettra de retrouver notre capacité collective à produire de vraies villes.

Les démarches de conception collective de l'habitat – et au-delà de la ville – ont été, à ce jour, assez rares. Les raisons de cette rareté sont à notre avis multiples. Les explications manichéennes expliquant tout désordre social par la volonté suprême du « système » nous

paraissent expliquer peu de choses et ne sont d'aucun appui pour l'action.

Pour agir sur la société, et en particulier sur le cadre de vie, il faut avoir une représentation un peu plus fine des rouages qui la composent, des contradictions internes à chacun de ces rouages et du degré relatif de liberté qui en résulte. Nous pensons que plusieurs voies peuvent être utilisées.

L'AUTOGESTION a montré son efficacité pour la réalisation d'un groupe de voisinage. Notre Mouvement s'emploie à renforcer ce pôle autogestionnaire.

La CONCERTATION appliquée à la construction d'un nouvel habitat social et débouchant elle aussi sur l'autogestion des groupes de voisinage, progresse parallèlement. Chaque opération de ce type nécessite la connivence, puis la collaboration (jamais facile) de plusieurs institutions. Pour que l'opération réussisse, il faut que chacun modifie sa pratique – à commencer par les habitants :

- Les habitants doivent sortir de chez eux, se rencontrer, travailler ensemble, confronter leurs demandes avec celles des autres intervenants, passer de l'art de la critique individuelle à l'art de la négociation collective.

- Les architectes doivent demander à leur génie un peu de silence et se mettre à l'écoute

des habitants, des élus, des Maîtres d'Ouvrage sociaux. Ils doivent ensuite travailler en équipe lors de l'étape particulièrement délicate de la « mise en forme » de projet. Leur formation ne les y a pas préparés.

- Les Maîtres-d'Œuvres sociaux, au lieu de définir seuls les programmes de construction, doivent négocier ces programmes avec les autres intervenants, tout en contrôlant le réalisme économique des projets.

- L'Administration doit accepter une adaptation de ses réglementations, à ce type de projets.

- Les Municipalités doivent intervenir plus qu'elles ne le font généralement, pour obtenir de chaque projet les caractéristiques qui conditionnent une bonne insertion urbaine.

En favorisant la réalisation de projets d'habitat autogéré ou d'habitat concerté les Municipalités participent à l'expérimentation de démarches qui préfigurent le fonctionnement des ATELIERS PUBLICS DU CADRE DE VIE.

ATELIERS PUBLICS mémoires de la Ville, ouverts à tous, lieux d'information sur les projets en cours, lieux de confrontation des différents acteurs de projets urbains : individus isolés, groupes d'habitants, associations, syndicats, maîtres d'ouvrages etc...

La circulaire du 10 mai, moins trois jours, 1981, les récentes déclarations du Ministre de l'Urbanisme et du Logement concernant « le Secteur Pilote de la Qualité de l'Habitat Groupé » que nous citons en annexes, les « Projets de Quartiers » et les « Projets de Chantiers libres » actuellement à l'étude par ce même ministère nous font espérer que ces ATELIERS PUBLICS DU CADRE DE VIE vont bientôt être ouverts par les municipalités les plus soucieuses de la démocratisation et de la qualité du cadre de vie.

Longtemps après les appels lancés par Louis Houdeville (1), les organisations d'usagers prennent conscience actuellement de la nécessité pour les habitants d'intervenir au moment de la conception des projets. Leur action sera déterminante pour la mise en place de ces Ateliers.

Notre Mouvement a écrit ce livre pour tenter de montrer - à partir d'exemples concrets - que la participation des habitants, l'autogestion, la concertation sont des voies difficiles mais efficaces pour changer d'habitat. Le courrier des lecteurs nous dira si nous y sommes arrivés.

(1) « Pour une civilisation de l'habitat », Editions ouvrières.

Yves de LAGAUSSIE

ANNEXES

ANNEXE 1

MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT ET
DU CADRE DE VIE
DIRECTION DE LA CONSTRUCTION

Paris, le 7 Mai 1981

Le directeur de la construction
à

MESSIEURS LES DIRECTEURS DÉPARTEMENTAUX DE L'ÉQUIPEMENT

MESSIEURS LES DIRECTEURS RÉGIONAUX DE L'ÉQUIPEMENT

sous-couvert de MM. les Préfets.

et pour information à :

MESSIEURS LES INSPECTEURS GÉNÉRAUX
Chargé de Circonscription Territoriale

MESSIEURS LES DÉLÉGUÉS RÉGIONAUX À L'ARCHITECTURE ET L'ENVIRONNEMENT

MESSIEURS LES CHEFS DE SERVICE DÉPARTEMENTAUX DE L'ARCHITECTURE

Objet :

Note d'information sur la politique d'innovation et de progrès dans l'habitat et la participation des habitants.

A la suite de la consultation sur l'habitat, en juin 1980, le ministre déclarait : « les techniciens ne peuvent plus, ne doivent plus imposer leur voix sous le

seul impératif de l'efficacité. Il faut redonner « la parole aux habitants ».

Cette directive est d'une actualité toute particulière car les français aspirent maintenant à un habitat plus personnalisé auquel chacun puisse s'identifier. Pouvoir marquer sa demeure et s'approprier son cadre de vie sont désormais des attentes répandues et légitimes.

Le Plan Construction a mené des recherches et encouragé des expériences sur les nouvelles qualités qui permettent à l'habitat de répondre à ces attentes. Elles montrent d'abord qu'une organisation fonctionnelle du logement et du quartier, si elle est toujours nécessaire, n'est jamais suffisante. Les constructions doivent aussi jouer un rôle symbolique par les significations et les connotations qu'elles expriment. Les formes et les volumes, les espaces intérieurs et extérieurs, les matériaux et les couleurs, en un mot l'architecture, sont interprétés par les habitants qui s'y attachent ou les rejettent selon ce qu'ils ressentent.

Elles montrent ensuite que l'intervention des ménages dans la réalisation de leur habitat les implique tellement que l'appropriation, et bien sûr la personnalisation, s'en trouvent toujours profondément renforcées. Les autres partenaires y trouvent aussi intérêt : le maître d'ouvrage facilite ainsi la vente ou la location de ses programmes, et leur gestion ultérieure. Quant à l'architecte il puise à de nouvelles sources d'inspiration.(1).

La conception de l'habitat doit donc maintenant viser ces qualités spécifiques qui faciliteront l'appropriation et la

personnalisation et ne plus se limiter à assurer une bonne fonctionnalité. Un tel changement ne se décrète pas, il s'opère progressivement au fur et à mesure que les tentatives se multiplient et qu'on en tire des leçons pour constituer et améliorer un nouveau « savoir faire ».

Pour cela il faut passer du stade restreint de la recherche, et de quelques tentatives innovantes, à celui des réalisations courantes, encore expérimentales, mais plus nombreuses et intéressantes l'ensemble des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre. Du même coup, les idées et les pratiques se diffuseront, subiront l'épreuve du terrain, s'adapteront et se diversifieront. Parallèlement, chaque intervenant pourra juger de l'intérêt concret qu'il trouve à cette nouvelle orientation.

Je vous demande d'inciter les maîtres d'ouvrage à mieux prendre en compte les demandes des habitants, à les faire intervenir dans la conception et la gestion de leur habitat. Vous pourrez trouver des exemples d'expériences réalisées ou en cours dans la publication du Plan Construction « Information sur l'habitat et formes d'intervention des habitants », et pour tout renseignement complémentaire contacter M. Albert MOLLET (CH/TC 1), tel : 503.91.07. Je souhaite que les opérations en concertation que vous aurez encouragées soient connues et diffusées et je vous demande de m'en informer sous le timbre CH/TC.

G. Mercadal, directeur de la Construction.

ANNEXE 2

Monsieur Roger Quillot, Ministre de l'Urbanisme et du Logement, a annoncé la création d'un « Secteur Pilote de la Qualité de l'Habitat Groupé » lors de la proclamation du Palmarès de l'Habitat 1981 dans les termes que nous reproduisons ci-dessous :

« Pour provoquer un effet d'entraînement par de nombreux exemples d'opérations de qualité répartis sur tout le territoire, j'ai décidé de créer un secteur pilote de la qualité dans le domaine de l'habitat groupé. Les actions entreprises au titre de ce secteur pilote viseront à améliorer le processus de conception des opérations par une élaboration progressive et collective de leur programme, associant élus, maître d'ouvrage, architectes et habitants, et à faciliter le dialogue entre l'architecte et tous ceux qui sont concernés par sa création. L'application des règles

actuelles de l'ingénierie à la conception de l'habitat rend obligatoire pour la plupart des opérations la mise en compétition des architectes avant le choix de l'un d'entre eux par le maître d'ouvrage. Cette obligation rompt le dialogue pendant la phase la plus créative de la conception, elle est onéreuse et n'aboutit pas toujours au projet qui répond au problème posé, qui très souvent ne peut d'ailleurs à ce stade qu'être incomplètement posé. En attendant la réforme des règles de l'ingénierie, les maîtres d'ouvrage qui proposeront des opérations dans le cadre de ce secteur pilote de qualité pourront définir les modalités de choix, cette autorisation dérogatoire n'ayant pas évidemment pour but de les inciter à recourir toujours au même architecte. Les actions entreprises au titre de ce secteur pilote bénéficieront pour leur conception d'aides financières attribuées soit au titre des réalisations expérimentales locales

du Plan-Construction soit au titre des études préopérationnelles financées par la direction de la construction. Afin de permettre à ces actions de concerner 20 000 logements chaque année je proposerai que la dotation de la ligne budgétaire correspondante passe de 39 MF à 60 MF en 1982, dont 40 MF seront affectés au secteur public.

Le lotissement est une forme d'urbanisation qui présente de nombreux avantages : la collectivité locale peut maîtriser son aménagement et les habitants peuvent y construire la maison de leur choix.

Il est donc décidé de les faire bénéficier de la même priorité que les opérations groupées dans la programmation des aides au logement et de les faire bénéficier des subventions pour études préopérationnelles lorsque leur maître d'ouvrage est une collectivité locale ou un aménageur public. »

ANNEXE 3

Notre Mouvement a participé à la Commission de réforme de l'habitat coopératif et y a formulé quelques propositions que nous tenons à la disposition de tout lecteur qui nous en fera la demande. Nous extrayons de ce document quel-

ques propositions qui nous semblent importantes. Le rapport de la Commission est disponible à la Fédération des Sociétés Coopératives de Production HLM, 2, rue Lord Byron, Paris 75008. Extraits de notre rapport de propositions :

4 - Une pluralité de démarches coopératives

Le fait coopératif correspond à un exercice collectif de responsabilité et à l'acceptation des risques qui lui sont attachés. Nous souhaitons que les usagers aient le

choix entre différents niveaux d'implication dans la conception, la construction et la gestion de leur habitat, chaque niveau étant défini par une formule coopérative différente.

– Le niveau d'implication maximum correspond à des coopératives d'usagers qui assurent la responsabilité de la conception, de la construction et de la gestion. Peut-être conviendrait-il de les nommer, à l'instar de leurs homologues du Québec : Coopératives autogérées ?

– Le niveau d'implication minimum correspond à une coopérative de gestion de charge et ce minimum doit être marqué, à notre avis, par la constitution d'une Société ayant un objet et des règles de fonctionnement bien définies.

4-1. La responsabilité de l'acte de construire

Le système de protection de l'accédant institué par la loi de 71 est peut-être justifié dans le cadre d'opérations menées à l'initiative de Sociétés de production et de commercialisation. Il nous paraît par contre inadéquat aux groupes d'habitants qui adoptent la démarche coopérative pour se loger et qui souhaitent garder l'initiative de leur projet.

Nous souhaitons que cette loi soit modifiée afin que les groupes d'habitants qui souhaitent construire pour eux-mêmes, en assumant collectivement les risques de la construction puissent le faire.

Cette demande se précise sur deux points :

– Que des Sociétés Coopératives de construction puissent procéder à des attributions en jouissance et en propriété comme les Sociétés du titre 2.

– Que les Sociétés du titre 2 et du titre 3 soient dispensées de l'obligation du contrat de promotion immobilière lorsque tous les candidats à la construction sont rassemblés et quand leur Assemblée Générale le décide à l'unanimité.

4-2. La délégation de responsabilité de l'acte de construire

Si la coopérative d'usagers décide de confier la réalisation de son programme de construction à un tiers, elle devrait pouvoir le faire sous deux formes définies par la loi :

– le contrat de prestation de services
– le contrat de promotion immobilière apportant, en plus de la prestation de services, la garantie du prix global et du délai.

Dans le cadre du logement aidé il devrait être mis fin à l'obligation de confier la gérance de la S.C.C. à la S.C.P., obligation qui est antinomique du principe

coopératif. Les coopérateurs devraient être libres de désigner leur gérant parmi leurs membres.

4-3. La relation aux biens : les statuts de l'habitant

Le législateur de la loi 71 a porté son attention sur le statut des constructeurs. Il ne s'est pas attaché à définir et réglementer les statuts des habitants. Ceux-ci se trouvent disséminés dans plusieurs secteurs de la loi (statut des constructeurs, de la co-proprioité, de l'indivision, du contrat de location, etc...). Il nous paraît utile qu'un texte rassemble les différents statuts offerts aux habitants et que les articulations entre statuts des constructeurs et statuts des habitants soient bien précisées.

Concernant les statuts des habitants, la loi devrait régler différents modes de relation aux biens, dont les principales variables nous paraissent être les suivantes :

– rapport de location, de propriété ou de jouissance
– rapport individuel ou collectif (en particulier coopératif)
– rapport au logement et aux espaces communautaires;

Location / Propriété / Jouissance

Les trois types de relation aux biens devraient être clairement définis. L'histoire de l'habitat, et en particulier de l'habitat coopératif, montre que l'accord sur le sens de ces termes n'est pas général. Nous donnons ci-dessous notre compréhension générale de ces trois termes, en attendant que le législateur en précise avec autorité le contenu.

Location : L'habitant obtient le droit d'usage moyennant versement d'un loyer à un tiers propriétaire.

Il n'accumule pas de capital.

La gestion du bien est l'objet d'un accord entre le locataire et le propriétaire.

Propriété : l'habitant devient propriétaire de son bien en payant le coût global. Il accumule donc du capital.

Il est maître de sa gestion.

Jouissance : l'habitant est propriétaire de son bien à travers l'acquisition de parts d'une Société d'Attribution en jouissance.

Il accumule du capital.

Il est maître de sa gestion avec les autres co-sociétaires.

Les modalités de transfert de part sont réglées par les statuts de la Société d'Attribution en Jouissance.

Ce dernier mode de relation aux biens intéresse particulièrement l'habitat coopératif. Il correspond à une double

volonté couramment rencontrée dans les groupes de coopérateurs :

– contrôler les mutations pour maintenir la cohésion du groupe;

– fixer la vente au juste prix en évitant aussi bien les excès de la spéculation immobilière que la spoliation du coopérateur.

Un statut type de Société Coopérative d'Attribution en Jouissance devrait proposer des clauses répondant à cette volonté exprimée par les groupes coopératifs.

Logements / Espaces communautaires

La relation aux biens peut être différente pour les logements et pour les espaces communautaires.

On peut en effet concevoir une location individuelle des logements associés à une location coopérative des espaces communautaires. On peut de même avoir une propriété individuelle du logement associée à une propriété coopérative des espaces communautaires. C'est pourquoi il nous paraît utile que la loi reconnaisse aux espaces communautaires un statut autre que celui de « servitudes » et autorise à leur sujet les mêmes modes de rapport que pour les logements.

4-4. Construire ou transformer

Les sociétés coopératives doivent pouvoir, aussi bien que les autres, acheter des constructions existantes pour y faire des travaux d'aménagement et les adapter à leurs besoins.

La loi doit donc reconnaître l'élargissement de leur objet à l'acquisition de biens immobiliers.

5 - LE FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

Une relance de la coopération d'habitation passe aussi par une modification de la réglementation concernant le financement du logement qui doit devenir financement de l'habitat.

Nous souhaitons que les aménagements suivants soient apportés aux règles de financement :

– Possibilité d'utiliser tous les types de prêt pour les espaces communautaires comme pour les logements;

– uniformisation des conditions d'octroi des prêts entre le secteur de la construction individuelle et le secteur coopératif;

– nous souhaitons d'autre part que les groupes d'habitat coopératif puissent utiliser un mixage des différents types de prêt afin de pouvoir utiliser les droits individuels de chaque coopérateur.

ANNEXE 4 LYON : JOURNEES NATIONALES DU MHGA. RAPPORT MORAL 82

Le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré semble victime de l'écart jamais résolu, sinon croissant, entre l'offre et la demande. L'intérêt suscité par ses propositions, par ses réalisations est indéniable. Chaque manifestation organisée par le mouvement est l'occasion de mesurer cet attrait. Et pourtant... après cinq ans d'existence, la réalité est loin de correspondre aux attentes. Beaucoup sont déçus par le fonctionnement ou par la faiblesse des apports et ne renouvellent pas une adhésion dont ils ne perçoivent

plus la finalité. Les effectifs demeurent modestes, les moyens manquent et ne sont pas à la hauteur des ambitions affichées.

Après trois ans de participation au C.A. dont deux années à la présidence du mouvement, et avant de remettre ma démission de ces deux instances, je voudrais exprimer mon sentiment sur cette situation.

Je crois que le mouvement vit, en profondeur, un problème d'identité. Né de réalisations originales, d'expériences et de

pratiques nouvelles, il n'est pas parvenu, à mon sens, à définir et à développer des orientations simples qui permettent un consensus minimum et une présentation vers l'extérieur qui soit, sinon transparente, au moins clairement identifiable. Les principales INTERROGATIONS me semblent être :

● QUI SOMMES-NOUS ? Cette question a été vécue plus concrètement sous la forme : qui est habitant ? Quelle place pour les professionnels du secteur ?

Quelles relations entre habitants et professionnels ?

● **POUR QUOI FAIRE ?** La conscience de l'originalité du mouvement, de ses propositions n'est pas toujours très évidente. La diversité des tâches et leurs inévitables relations (aide technique, rencontre des groupes, action politique,...) n'est pas non plus vraiment définie par une hiérarchie des objectifs.

● **COMMENT FAIRE ?** Les interrogations sur l'organisation interne du mouvement sont nombreuses et les réponses souvent contradictoires. Je n'ai pas la prétention aujourd'hui d'apporter la solution à toutes ces questions. Mais je voudrais « abuser » une fois au moins, sinon une fois encore, de ma situation privilégiée pour transformer les points d'interrogations en propositions ; pour avancer quelques principes directeurs qui pourraient être, provisoirement, considérés comme la nouvelle charte du Mouvement. Ces propositions, je les soumetts à votre vote, globalement et dans le détail, en espérant ainsi contribuer partiellement au désenlisement du MHGA.

Le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré rassemble autour d'un objectif original les habitants qui partagent, avec d'autres courants, mouvements, organisations, un IDEAL commun : l'AUTOGESTION comme modèle de relations aux différents niveaux de la vie sociale.

LE MHGA : POUR QUOI FAIRE ?

1 - Le Mouvement se doit de définir une identité propre face aux différents partenaires de l'Habitat (Syndicats d'usagers, promoteurs, administrations, etc...). Il formule une proposition originale contenue dans la notion de GROUPE.

Il s'appuie sur un refus et se développe sur une affirmation :

- refus de l'isolement, de l'appauvrissement des relations sociales, de l'écartèlement des individus entre divers aspects de la vie quotidienne (le travail, l'hébergement, les loisirs, l'investissement militant, les enfants, etc...);

- affirmation que ces contraintes sont liées aux formes récentes de l'habitat (effet de masse, anonymat, gigantisme...) et de l'oubli d'un échelon essentiel des relations : les relations de voisinage, de proximité, limitées dans le nombre pour permettre une dimension plus qualitative. Le groupe constitue notre réponse à cette situation en ce qu'il suppose :

- une taille limitée (5 à 10 logements) de manière à permettre une connaissance mutuelle véritable et des prises de décisions collectives;
- le choix de ses voisins et la volonté de relations privilégiées dont le support est la gestion de locaux communs. Afin de ne pas répondre par un « individualisme de groupe » à l'individualisme tout court, il affirme encore :

- sa volonté de s'intégrer à la vie sociale du quartier ou de la commune tout en la respectant.

- il peut aussi se fédérer à d'autres groupes pour réaliser des opérations de plus grande taille (dans le cadre de l'habitat social par exemple).

2 - Si le Mouvement se doit de définir son identité, il doit aussi reconnaître ses « alliés naturels ». C'est le sens de l'**affirmation de son appartenance au courant autogestionnaire**.

L'éclatement - ou tout au moins l'affaiblissement - des grands courants idéolo-

giques a entraîné un repli du militantisme sur des pratiques plus ponctuelles. Ce serait une erreur de croire que l'on peut transformer durablement le contexte de la vie sociale par une seule action dans le domaine de l'habitat et plus précisément encore de l'Habitat Groupé. La référence au thème de l'autogestion n'est pas une référence doctrinaire. Ce thème reste encore largement à définir. Cette référence marque plutôt une sensibilité politique globale qui veut signifier la direction dans laquelle nous entendons évoluer.

L'expérience des groupes, dans le cadre de leur constitution ou de leur réalisation, a un sens qui dépasse leur forme concrète. Vivre en groupe, c'est choisir ses voisins mais c'est aussi transformer concrètement les modes de relations. C'est apprendre à participer, à partager, à gérer ensemble. C'est donc se préparer à d'autres niveaux de participation, de partage, de gestion au niveau de la vie collective.

Il y a donc toujours deux pôles : celui de l'expérimentation concrète de telle réalisation particulière et celui de l'impact de ces expériences sur la vie sociale en général. L'autogestion doit s'apprendre, se pratiquer ; elle doit aussi être notre utopie au sein d'un projet plus global de société.

LE MHGA : POUR QUI ?

L'autogestion cela veut dire, entre autres choses, la participation des personnes concernées à la conception, à la réalisation et aux décisions. Le MHGA a toujours voulu se présenter d'abord comme un mouvement d'usagers : les habitants.

C'est une donnée générale du secteur associatif que de mettre en concurrence ces usagers (pour la plupart bénévoles) avec les professionnels (que ce soient des permanents ou des spécialistes du secteur envisagé : ici l'habitat).

Une conception en terme de « tout ou rien » aboutit rapidement à l'impasse. Peu, pour ne point dire pas, d'associations arrivent à vivre sur le seul bénévolat. Mais comment assurer le poids réel des usagers lorsqu'ils s'éloignent de la permanence, de la continuité et du circuit quotidien des informations ? Le MHGA n'est pas assez sûr pour définir précisément la place des uns et des autres.

C'est donc un appel à la réflexion que nous devons lancer. Le principe directeur de celle-ci serait : nous ne pouvons nous permettre d'exclure totalement du champ du Mouvement l'une et l'autre de ces composantes. Nous devons donc régir leurs relations dans l'esprit d'un travail commun.

LE MHGA : COMMENT FAIRE ,

Trop attendre de la spontanéité des individus et des groupes revient à faire la part belle aux idées toutes faites, aux stéréotypes et, en termes de relations, aux possibilités de manipulation. Introduire l'autogestion dans la pratique des groupes et dans celle du mouvement ne saurait se faire que par étapes :

- de la rencontre spontanée à une démocratie représentative;
- de la démocratie à une forme d'autogestion.

Nous devons engager, aujourd'hui, la première démarche : assurer la représentativité des régions, des élus du C.A., etc...

Cependant, pour éviter d'en rester à ce stade, il faut dès à présent se donner les

moyens de la réflexion et de la mise en œuvre d'une organisation plus autogestionnaire. Le rôle privilégié accordé aux groupes, l'autonomie des régions, la rotation des responsabilités, tels peuvent être, entre autres propositions, les moyens de préserver les chances d'un passage rapide à cette deuxième étape. Par ailleurs, le Mouvement reconnaît deux types de sensibilité en son sein. L'une d'elles privilégie l'action des groupes, leur capacité d'innovation, d'auto-organisation, la maturité de leur réflexion politique et sociale. L'autre fait davantage confiance à une forme d'action volontariste, s'appuyant sur un noyau actif, intervenant au plus haut niveau des institutions. Ces sensibilités se sont rencontrées, affrontées même, au point d'apparaître parfois incompatibles. Ce débat a été traduit du point de vue organisationnel en terme de « ligne haute » et « ligne basse ».

Le MHGA ne peut se développer qu'en acceptant d'intégrer ces deux conceptions et de vivre en conséquence la tension qu'une telle option implique. En effet, le Mouvement en tant qu'organisation ne peut se concevoir que comme un dépassement des expériences particulières. Sa véritable dimension est donc politique au sens large du terme, c'est-à-dire lieu de conception, de constitution d'un projet et action pour le faire aboutir. Ceci ne peut être obtenu que par un surcroît de militantisme par rapport au fonctionnement des groupes. Dans le même temps, il apparaît évident que la richesse et la qualité de ce projet sont fonction de la richesse et de la qualité de la vie des groupes. Ceux-ci sont les véritables lieux de l'innovation et de l'expérimentation. Il reste à définir le **ROLE DU MOUEMENT** :

L'idée même de mouvement traduit un souci d'évolution de la pensée, de la réflexion et de l'organisation et refuse le dogmatisme, la rigidité, le formalisme ; c'est dans le cadre, et dans la logique des options définies ci-dessus, que l'on peut concevoir le rôle de MHGA.

Il s'articule autour de deux axes qui doivent être également considérés comme essentiels.

L'AIDE AUX GROUPES

En facilitant la rencontre des personnes désirant réaliser ce type d'habitat et la constitution de groupes capables d'entreprendre les démarches proposées.

En assurant auprès des groupes qui en font la demande des missions de conseil sur les problèmes financiers, juridiques et organisationnels, techniques nécessaires à la réalisation de cet habitat.

LA PARTICIPATION ACTIVE dans le cadre de l'habitat, AU COURANT AUTOGESTIONNAIRE par des actions visant à la transformation en ce sens des modes de vie, des modes d'habiter.

En assurant auprès des municipalités, des maîtres d'ouvrage sociaux ou de tout groupe souhaitant favoriser cette démarche, des missions de forme, d'information ou de conseil, pour le développement de l'habitat groupé autogéré.

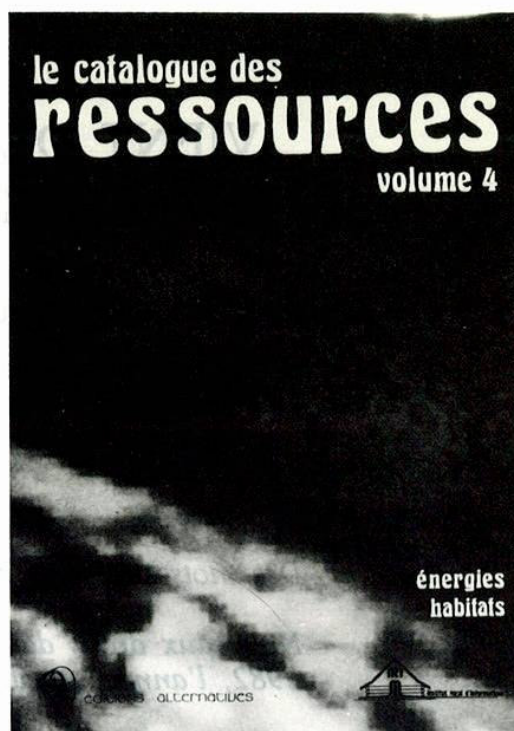
En intervenant auprès des pouvoirs publics, des collectivités locales, du mouvement de l'habitat social et de tout groupe, parti, syndicat ou association intéressés à notre démarche pour aider au développement de ce type d'habitat.

Etienne Samyn

Le nouveau « Catalogue des Ressources »

(volume IV)

est arrivé !



Au menu : tout sur les énergies et l'habitat.

...Chauffage au bois/ compost/ biogaz/ gazogènes/ carburants végétaux /groupes électrogènes /pompes à chaleur/ géothermie/ marémotrice/ hydraulique/ éolienne/ énergie animale/ solaire/ habitats autonomes/ serres/ systèmes intégrés/ maisons en pierre/ en bois/ voile de béton/ enterrées/ en terre/ dômes/ zômes/ habitats flottants/ sous-marins/ en soufre/ papier/ plastique. Auto-construction/ restauration/ Réseaux d'informations/ associations/ expérimentations/ producteurs/ presse...

280 pages grand format, 600 illustrations, des centaines d'adresses, des dizaines d'articles de fond, de livres commentés... un document indispensable pour connaître tout ce qui existe dans le domaine de l'environnement.

En vente en librairie ou par correspondance en renvoyant le bon ci-dessous :

BON DE COMMANDE

Mme/M.
Adresse
désire recevoir ... Exemplaires(s) du volume IV du « Catalogue de ressources » au prix de 110 F (frais de port inclus).
Bon à retourner avec votre règlement à
Editions Alternatives, 6, rue Montmartre 75001 Paris.



VIENT DE PARAÎTRE AUX EDITIONS SYROS

- ALTERNATIVES ECONOMIQUES

Déchiffrer l'économie (D. Clerc)

La faim, pourquoi ? (F. de Ravignan)

- GUIDES

Des mots-clés pour comprendre et changer l'école

(S.G.E.N.-C.F.D.T.)

Nouveaux droits des locataires (C.S.C.V.)

1982, l'année sociale (C.F.D.T.)

- GUIDES DE L'ELU ET DU CITOYEN

Les municipales (R.Beaunez, J.P. Muret)

La commune (R.Beaunez, J.P. Muret)

L'information (P. Josèphe et J.-P. Muret)

- TEN

Des paysans se lèvent à l'ouest (H. Sibille)

L'économie et les emplois

(J.-P. Muret, Cl. Neuschwander, H. Sibille)

- HORS COLLECTION

Le temps des chemises (A. Borzeix, M. Maruani)

Cultures juives méditerranéennes et orientales

(Collectif)

Edouard Vaillant (J. Howorth)

La cuisine d'Algérie (S. Hadjiat)

ISBN n° 2-88-227 034 2

Achevé d'imprimer par GAMMA, Paris, tél. : 285.82.00

Maquettes et montage : Jacques Gaïotti/Patrice Aoust

Composition : La Boutique à Signes

Dépôt légal : juin 1983

Imprimé en France

« VIENS CHEZ MOI, J'HABITE DANS UN GROUPE » : dans la bouche d'un adulte ou d'un enfant, cette phrase pourrait résumer l'importance accordée aux relations sociales, l'aisance recherchée dans l'échange, la circulation des personnes, de la parole, des objets aussi, dans ces groupes d'**« HABITAT AUTOGERE »**.

Que l'on ne s'y trompe cependant pas : il ne s'agit pas ici de petites expériences marginales, de « communautés » mais de l'étude d'un réel phénomène social commencé il y a 20 ans environ, lorsque des familles se sont réunies pour construire sans promoteur des logements qu'elles avaient conçus et qui intéressent aujourd'hui plusieurs centaines de personnes.

Pour ces groupes, habiter n'est pas seulement se loger. Réflexion avec l'architecte sur l'esthétique, sur la « meilleure » (et la moins chère) façon de construire en fonction des désirs et besoins de chacun occupent une place importante dans cet ouvrage qui, en plus d'illustrations, de plans et de descriptions de maisons déjà réalisées, étudie les différents types juridiques d'associations possibles pour obtenir des prêts, régler les problèmes de revente, de successions, etc. En bref, tous les renseignements pratiques pour comprendre et participer à cette forme d'expérience.