

Acheter ensemble, construire malin, cohabiter sans se marcher sur les pieds et, au final, dépenser moins et gagner en échanges humains : c'est le pari du « cohabitat » ou « habitat participatif ». Un pari en phase avec la crise financière, le challenge vert et l'envie de rompre avec la solitude moderne. Explications...

# COHABITATIONS



# FRUCTUEUSES

*Cohabiter pour vivre mieux*<sup>(1)</sup>. Voilà un titre de livre qui résume bien la tendance qui, depuis trois ans, fait son chemin dans la tête des Français en quête d'un toit de rêve et d'un brin d'humanité. Un titre choisi par deux femmes, Marthe Marandola et Geneviève Lefebvre<sup>(2)</sup>, riches d'un cohabitat réussi et désireuses de transmettre aux autres ce qu'elles ont appris. Mais qu'est-ce que le cohabitat, sinon le fait de vivre ensemble sous le même toit ? Le concept est simple et va bien plus loin qu'une colocation. Il répond même à une question qui laisse sans réponse de plus en plus de Français. À savoir, comment devenir propriétaire en temps de crise ? La réponse tient dans une démarche en phase avec l'air – eco-friendly – du temps : un groupe de personnes (famille, amis, voisins...) achètent, réhabilitent ou construisent ensemble un bien immobilier dans lequel des espaces privatifs côtoient des parties communes. Objectif ? Mutualiser les ressources financières et humaines pour mener à bien un projet d'habitat qu'il aurait été difficile de monter seul. Car avec les prix vertigineux de l'immobilier et la spéculation qui en découle, s'offrir une jolie maison et un grand jardin relève aujourd'hui de l'inaccessible pour beaucoup de Français. Et sur les petites et moyennes surfaces, la demande est forte et l'offre insuffisante. De quoi faire grimper les prix du mètre carré. « La crise étant passée par là, les grands terrains et les vastes maisons sont moins sollicités ; les "bonnes affaires" sont alors plus faciles à dénicher, précise Marthe Marandola. Sans compter que le prix au mètre carré d'une grande maison

est proportionnellement moins élevé que celui d'une petite surface, très recherchée. »

## PIÈGES ET DIFFICULTÉS

Une opération qui, sur le papier, convainc illico. Exemple : cinq personnes achètent ensemble un bien existant d'une valeur de 850 000 euros ; chacun apporte 170 000 euros et 20 000 euros supplémentaires pour les travaux (soit 100 000 euros destinés à privatiser les zones et à aménager les espaces communs). « Ce pot en commun ouvre des possibilités et permet de se "surclasser" », précise Marthe Marandola. Si réaménager un grand espace (maison, ferme, petit immeuble, ancienne fabrique...) apparaît comme la démarche la plus commune, le cohabitat revêt également d'autres casquettes et s'essaye à des projets souvent ambitieux, qui investissent le champ écologique avec la mutualisation des ressources. Certains se lancent ainsi dans l'autoconstruction via des modules d'habitats ingénieux et écoresponsables, faciles à assembler, tandis que d'autres se mettent dans la peau de véritables promoteurs. Le terrain acquis, la fine équipe conclut un deal avec un constructeur puis crée une entité juridique. Ce projet, imaginé par les cohabitants, se concrétise par la construction d'une maison commune avec parties privatives, ou par plusieurs petites maisons mitoyennes disposées sur un grand terrain (un hectare ou plus). Une entreprise pas simple à mener, et qui exige bien plus qu'une motivation financière. Dans leur livre, Marthe et Geneviève mettent délibérément un coup de canif à l'image bobo-écologique du cohabitat,

À l'occasion de l'examen du projet de loi en faveur de l'habitat participatif prévu à l'automne 2013, la Coordin'Action nationale des associations de l'habitat participatif organise des journées portes ouvertes, à travers toute la France, les 19 et 20 octobre. Une bonne occasion de familiariser la population avec les différentes formes du cohabitat.

et signalent sans détours les pièges et difficultés qui conduisent certains à abandonner. Nous sommes en 1998 quand elles se lancent avec d'autres amis dans un projet immobilier commun. Si, outre-Rhin, le cohousing est entré dans les mœurs, l'Hexagone a du mal à considérer ce type de démarches comme une alternative sérieuse au schéma traditionnel. L'époque est aux maisons individuelles, aux clôtures blanches et aux thuyas alignés pour s'isoler. Il faut dire que l'habitat participatif a connu son heure de gloire dans les années 1970, mais la démarche est, à cette époque, davantage assimilée à un art de vivre hippie. Le groupe d'amis s'inspire alors de ses voisins européens pour monter son projet. En Allemagne, le cohabitat concerne aujourd'hui >



> 6 millions de logements, dont 2 millions en coopératives. En Suède, il touche près de 700 000 logements, soit 17 % du parc immobilier du pays. En France, aucune donnée sérieuse ne permet de chiffrer l'engouement du cohabitat. Pourtant les initiatives fleurissent à travers le pays.

#### PERLE RARE

Anne Burgeot fait partie des acteurs clés de l'habitat participatif. Aujourd'hui en charge de l'ingénierie sociale et d'ateliers de formation au sein de l'association Écoquartier de Strasbourg<sup>(3)</sup>, elle est aussi à l'origine d'un projet de cohabitat exemplaire installé dans les montagnes vosgiennes. Débarquée de la région parisienne, cette femme dynamique en quête d'une vie proche de la nature et respectueuse de l'environnement, part à la recherche de son petit coin de paradis. Elle pense, dans un premier temps, vivre seule avec son fils, loin de l'agitation des villes. Lui vient alors l'idée d'investir à plusieurs un grand terrain et d'y mener un projet écoresponsable et humaniste. Au fil des rencontres, un groupe de trois foyers ultramotivés se forme. Le 24 mai 2008, l'aventure débute avec l'acquisition d'un ancien pâturage de plus d'un hectare. L'environnement alentour ressemble à une carte postale : la montagne, la forêt et... le silence. Anne et ses cohabitants ont déniché la perle rare. Les idées de bases sont jetées sur le papier. Parmi elles, les matériaux de construction sont

au cœur des discussions. C'est une évidence pour tous : les maisons seront en paille, un matériau propice à l'autoconstruction et un très bon isolant végétal. Lors d'une réunion publique, ils présentent leur projet, permis de construire en main. L'aventure peut commencer. Et avec elle son lot d'écueils et de challenges. Car tout, absolument tout, se décide à plusieurs et se construit à la sueur de son front. D'autres locomotives s'accrochent au train de ce projet surhumain. Aujourd'hui, dix belles maisons de paille sont sorties de terre. Et les trois quarts des

familles y logent. Les maisons sont disposées en deux bandes qui épousent la courbe du terrain. Au centre, un lieu commun façon place du village constitue le noyau. « On y a mis tout ce qu'on pouvait mutualiser sans se marcher sur les pieds », raconte Anne Burgeot. *Le nécessaire est fait pour consommer le minimum en énergie. La laverie, constituée de deux machines à laver, est aussi un lieu d'échanges, on s'y retrouve pour discuter.* » Tout est mis en place pour coller à ce désir profond de consommer moins : une chaudière collective, des panneaux solaires,

une chaufferie à bois, pas de radiateurs, mais des bouches de ventilation « intelligentes », des toilettes sèches dans chaque maison et un système de récupération d'eau de pluie. Des efforts qui portent leurs fruits. « Ce qu'une construction classique et individuelle consomme en une maison, nous le consommons pour dix maisons ! », se réjouit Anne. Les cohabitants ont, par ailleurs, pour projet d'optimiser leurs récoltes et de construire une « maison commune » qui regrouperait une salle d'activités, une épicerie collaborative et un four à pain. Mais il ne faut pas s'y tromper, ce lieu

n'abrite pas une secte d'éco-arriérés ! « Nous ne sommes pas une communauté bobo ! Nous avons tous notre partie privée et tout le confort qu'il faut, précise Anne Burgeot. Cela dit, notre démarche est centrée sur le partage, et les thuyas sont interdits. » Une dimension humaine qu'Anne, Marthe, Genenivière et les autres ne cessent de mentionner à mesure qu'elles exposent leurs projet de cohabitat. Des prémices compliquées aux gros désaccords en passant par les petites victoires et les premiers résultats, ces groupes amis ou inconnus apprennent à se connaître, à communiquer,

En Allemagne, le cohabitat concerne 6 millions de logements. En Suède, près de 700 000, soit 17 % du parc immobilier du pays. \_\_\_\_\_

à s'écouter, à mutualiser leurs connaissances pour enfin cohabiter. Une philosophie de vie résumée en quelques lignes par Marthe Marandola : « Habiter autrement, habiter ensemble avec des gens qu'on apprécie et qui ne sont pas forcément de la famille ; habiter des espaces réinventés dans lesquels chacun a son indépendance, mais où l'on sait que l'on peut se retrouver quand on veut partager la cuisine ou un film, une garde d'enfants ou les courses, une voiture ou une promenade. Se simplifier la vie, faire des économies, s'entraider. Ensemble, mais chacun chez soi ! C'est cela le cohabitat. »

#### MAISON DE VACANCES DE RÊVE

Petit à petit, ces projets isolés donnent des idées aux municipalités. Strasbourg, ville pionnière en France, a lancé, en 2012, son deuxième projet d'écoquartier. Lyon conjugue cohabitat et logements sociaux en travaillant sur la coopérative d'habitat. Objectif : populariser l'initiative et l'éloigner concrètement de l'image bobo qu'elle véhicule. Et trois projets d'habitats participatifs seront lancés à Paris d'ici à 2013. Le gouvernement s'est clairement positionné sur ce que l'on nomme la « troisième voie au logement », et des ateliers de travail ont regroupé plusieurs associations de cohabitat (dont Écoquartier Strasbourg) au ministère du Logement. L'idée étant de faciliter l'accès à ce type d'initiatives et d'encourager concrètement l'aboutissement des projets de cohabitat. Une loi aux avancées très

“Nous ne sommes pas une communauté bobo ! Nous avons tous notre partie privée et tout le confort qu'il faut.” \_\_\_\_\_

> positives est d'ailleurs en cours d'élaboration. Cet engouement participatif touche aussi d'autres segments de l'habitat. Parmi eux, la maison secondaire. Mais ce désir s'évanouit dès lors que l'addition, trop salée, empêche de se lancer. Stéphane Buthaud et Éric Chatry ont alors eu la bonne idée de créer, en juillet dernier, un site qui propose une solution alternative à l'acquisition d'une maison secondaire. Son nom, « Je rêve d'une maison<sup>(4)</sup> », vise juste. Son objectif ? Proposer de belles maisons de week-end à partager. En clair ? Le site déniche des biens (fermette, maison, petit château, villa...) et met en contact les acheteurs potentiels qui souhaitent tous acquérir une maison secondaire pour quelques semaines dans l'année sans prendre de risques financiers. Une sorte de Meetic des maisons de vacances. En occupation alternée ou en cohabitat (entre amis), les formules varient, mais l'objectif reste le même : acheter ensemble et optimiser l'occupation des lieux sur l'année (une maison de vacances non partagée n'est occupée en moyenne que 35 jours par an et se détériore vite). « Les gens avaient besoin d'être accompagnés dans cette démarche, explique Stéphane. Nous avons monté un service à la carte allant de la recherche de biens et de coacheteurs, au montage de projet en passant par l'aspect juridique. À l'avenir, nous aimerions former une vraie communauté et proposer de multiples services postachat. » Histoire de faire tomber encore quelques cloisons...

TEXTE : AMANDINE GROSSE

(1) Éditions JC Lattès ; (2) Net : aegalite.fr ;  
(3) Net : ecoquartier-strasbourg.net ; (4) Net :  
jerevedunemaison.com



### 3 QUESTIONS À

PIERRE PÉROT, urbaniste et sociologue.

#### À quoi attribuez-vous cet engouement naissant ?

Il y a, depuis trois ans, une réponse évidente à la crise financière. Mais c'est aussi un effet de réseau propre à notre époque. Sans compter que les cohabitants y trouvent du lien, de l'échange... À plusieurs, on se sent en effet plus fort !

#### Quelles sont les limites de ce type de projets ?

Beaucoup d'entre eux avortent, parce qu'ils s'inscrivent dans la durée (24 mois, 36 mois) et sont, de ce fait, très exigeants. Mais aussi en raison d'une faille dans la forme : les projets encadrés de A à Z ont tendance à infantiliser le groupe. Tandis que ceux qui sont autogérés n'offrent pas au collectif tous les outils nécessaires.

Il faut trouver un équilibre. Enfin, les régimes juridiques ne sont pas satisfaisants. Si le gouvernement cherche à faciliter les démarches, il prendra en compte certains acteurs de l'immobilier, frileux sur le sujet. Concernant les écoquartiers, la crainte est que le projet s'éloigne de sa dynamique d'ouverture et se cloisonne.

#### Qui sont ces cohabitants ? Peut-on tracer le profil type ?

On peut mettre en exergue deux catégories : les retraités en quête d'échanges et de nouvelles trajectoires rédisentielles, et les parents solos ou divorcés qui cherchent une forme de solidarité et de coéducation. Globalement, ce sont des profils à la fibre collective et altruiste, à la fois autoritaires et consensuels.