

L'habitat coopératif : Une chance et une condition des éco-quartiers¹ par Philippe MADEC²

1. Depuis trois à quatre ans, en France, on observe une renaissance du mouvement coopératif dont la disparition avait été annoncée dans les années quatre-vingt-dix, lorsque la société de consommation battait son plein.

Le nombre des projets d'habitat groupé explose en périphérie comme au centre des grandes agglomérations telles que Lille, Toulouse, Rennes, Grenoble, Strasbourg, Montpellier. L'association Habicoop et le mouvement « Habitat Groupé » organisent des rencontres nationales qui ont une audience croissante. Mais les groupes de projet d'habitat alternatif se heurtent au vide institutionnel et aux obstacles juridiques et financiers comme l'ont déploré, lors des rencontres nationales, ces deux jeunes mouvements. Alors que dans les pays voisins, en Suisse, en Allemagne, en Angleterre, en Scandinavie, les réalisations se multiplient, on peut craindre que sans un accompagnement institutionnel approprié, bon nombre de ces projets échouent.

Sur le terrain, quelles sont les réponses apportées par les opérateurs urbains aux citoyens qui réclament une place dans la co-production de leur habitat ? Comment mettre en relation trois mondes qui jusqu'à aujourd'hui s'ignoraient, celui des habitants engagés dans l'habitat durable, celui des collectivités en quête de quartiers durables et celui des professionnels de l'aménagement et de la construction qui mettent en oeuvre la Haute Qualité Environnementale ?

Dans les pays européens voisins, force est d'observer que les habitants coopérateurs s'engagent plus vite et plus loin dans le développement durable que ne le font les professionnels figés par les « attentes du client moyen » dont les sociologues nous disent par ailleurs qu'il a disparu au profit d'une diversité croissante des aspirations des candidats au logement.

En Allemagne, les villes les plus audacieuses vont jusqu'à inviter les candidats au logement à se constituer en groupes assumant eux-mêmes, avec l'accompagnement des professionnels de leur choix et de l'atelier municipal d'urbanisme, la maîtrise d'ouvrage de leur futur immeuble d'habitation. Par exemple : à Tübingen, d'anciens faubourgs ont ainsi été reconvertis en quartier urbain mêlant activités et logements, espaces publics et espaces de voisinage. À Munich, la ville a intégré à un programme de reconversion d'une ancienne caserne, un ensemble immobilier de 190 logements conçus et gérés en coopérative associant co-proprétaires et locataires. À Manchester deux coopératives, l'une d'habitat, l'autre d'activités, ont réalisé, avec l'aide d'un maître d'ouvrage social, un îlot urbain mixte initiateur de la reconstruction du faubourg d'Hulme. En Scandinavie, des milliers de logements ont été construits en coopérative sous le signe du développement durable, notamment à Horzborg, avec la construction d'un éco-quartier à la périphérie d'Aarhus.

En France, l'association Habicoop participe à la mise en place de « villages verticaux » permettant à des locataires de vivre en ville dans des bâtiments réhabilités ou neufs. Ces locataires seront membres de la coopérative qui fait construire et qui gèrera l'immeuble réalisé. Habicoop et l'Habitat Groupé (www.habicoop.fr – www.habitat-groupe.be) développent des réseaux d'échanges et d'information sur Internet. Ils organisent des rencontres régionales et nationales dans le cadre de l'Economie sociale et solidaire. Bon nombre de projets sont implantés en périphérie urbaine, là où précisément sont projetés les éco-quartiers.

1 Extrait de "Contribution à une conception éco-responsable de l'urbanisme", dans le cadre du ComOp Urbanisme du Grenelle de l'Environnement — hiver et printemps deux mille huit

2 membre titulaire de l'Académie d'Architecture et chevalier de la Légion d'Honneur au titre de l'écologie

2. Lorsque les candidats au logement coopératif d'aujourd'hui font référence à une culture contestataire, c'est de développement durable dont il s'agit. La responsabilisation à laquelle ils aspirent concerne le changement des pratiques quotidiennes dans la perspective d'un meilleur respect de la planète. Tous les projets coopératifs ou d'Habitat Groupé intègrent la prise en compte de l'environnement, de la bio-construction, des déplacements alternatifs, d'une alimentation saine, etc. La plupart des projets se caractérisent par l'intégration de locaux d'activités et de micro-équipements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle. Ils sont exemplaires par leur aspiration concrète aux paramètres conjoints de l'urbanité et de l'environnement durable. Ils anticipent par leurs attentes ce que devrait être le mode d'emploi d'un véritable éco-quartier.

Leur présence dans l'éco-quartier constitue une plus value potentielle qui pourrait s'avérer extrêmement précieuse au moment où la collectivité recherchera à mobiliser les nouvelles populations pour son bon fonctionnement. Il serait paradoxal, voire incompréhensible, de laisser des projets locaux d'habitat groupé co-produits « se débrouiller » en marge de la ville ou dans ses espaces délaissés, alors que la collectivité dépense beaucoup d'énergie à convaincre une population - parfois indifférente - de participer à une gestion intelligente et durable de l'éco-quartier.

La lutte contre les risques environnementaux planétaires passe nécessairement par une mobilisation des populations et une évolution des comportements, notamment en ce qui concerne les économies de ressources, la réduction de la présence automobile individuelle au bénéfice des autres moyens de déplacements, la gestion des déchets et la sauvegarde de la biodiversité des espaces naturels intégrés. L'éco-habitat implique une évolution des comportements qui ne peut aboutir qu'avec la compréhension et la participation active des habitants. **La création d'un habitat groupé co-produit au centre d'un éco-quartier sera la manifestation concrète d'une nouvelle dynamique sociétale.**

De l'expérimentation à l'institutionnalisation positive, l'innovation sociale dans le logement communautaire au Québec³ (extrait) de Marie J. Bouchard

En consultant quelques études récentes, on voit que le logement communautaire est une source d'habilitation au pouvoir ou d'empowerment (Bouchard et Gagnon, 1998), qu'il améliore la qualité de vie (Thériault, Jetté, Vaillancourt et Mathieu, 1996) et la santé (FOHM, 2002). L'insertion de personnes vivant des difficultés particulières se fait souvent au sein d'une communauté mixte au plan socioéconomique, favorisant leur intégration sociale (CHFC, 2002). Le logement communautaire raffermi les liens de voisinage, aide à produire et à maintenir des milieux de vie conviviaux, et il s'inscrit dans une dynamique de revitalisation territoriale (Morin, Bouchard, Chicoine et Frohn., 2000; Dorvil, Morin, Beaulieu et Robert, 2002)

3 copublication CRISES (centre de recherche sur les innovations sociales) et chaire de recherche du Canada en économie sociale