Le dossier du mois Franck Bourdon & Pierre Clergeot





Une aubaine sociale et économique

« Participatif », « coopératif », « communautaire »... Bien des approches différentes désignent une pratique quasi centenaire qui consiste à ce que des citoyens en recherche de logements se regroupent au sein d'une même structure afin de bâtir ensemble leur cadre de vie, sur la base de liens sociaux renforcés, d'une même vision de la communauté de vie que peut constituer un immeuble, sur les notions d'entraide, de partage et de mixité sociale et générationnelle. Très fréquent en Europe, prospère en France dans les années 1950 mais freiné par les « lois scélérates », il retrouve des couleurs depuis la loi Alur de 2014. Loin des utopies d'une écologie mal digérée, loin du communautarisme bobo, ce type d'habitat permet des projets communs, moins chers qu'en promotion classique, regroupant des passionnés qui souhaitent participer directement à leur futur cadre de vie. Certaines communes, à l'image de Montreuil, en sont une vitrine éclatante avec des réalisations de grande qualité qui, tout en respectant la propriété privée de chacun, mettent en place des espaces communs et une gestion collective, avec des règles précises d'arrivée et de départ

des habitants.

Participatif, coopératif ou groupé, l'habitat fondé sur les liens entre ses habitants peut permettre de mutualiser de nombreux équipements, forger des règles de vie bien acceptées, dans un cadre de vie collectif, loin de la spéculation immobilière.

FRANCK BOURDON, géomètre-expert

l est aisé pour tout un chacun de lire dans la presse, de voir dans les médias, ou simplement d'observer autour de lui un certain nombre de maux propres à notre mode de vie, nos comportements, ainsi que les difficultés économiques de nos sociétés actuelles liées aux questions sociales et de l'habitat:

 dégradation de l'habitat, notamment dans les zones fortement urbanisées;

 dégradation des liens sociaux, augmentation des tensions dans les zones fortement urbanisées;
augmentation du coût du logement, croissance de la spéculation;

 création de villes dortoirs sans aucune âme, sans commerces, sans tissu social, loin des lieux de travail;

 désertification des zones rurales, isolement de ceux qui y restent;

 difficultés d'accès au logement pour les moins fortunés, difficultés d'entretien du patrimoine pour certains propriétaires;

- inadaptation du logement exis-

tant et de certains modes de vie aux défis écologiques et énergétiques;

 augmentation de l'individualisme, le rêve collectif étant l'accession à la propriété;

 diminution du lien social entre habitants de classes ou de générations différentes;

 inadaptation du logement des personnes âgées, insuffisance de structures d'accueil ou coût d'accès prohibitif;

- surcoûts pour la collectivité liés à toutes ces problématiques.

En son volet « Favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable » (1), la loi Alur (lire page 32) donne une définition de l'habitat participatif assez satisfaisante: « une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habi-



tation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants ». Il ne fait aucun doute que la loi Alur est le prolongement d'une réflexion citoyenne menée de longue date et particulièrement bien traduite dans le Livre blanc de l'habitat participatif, co-écrit ! en 2011, face aux constats sociétaux et économiques récurrents évoqués plus tôt, par un collectif d'associations et de certains de leurs partenaires, tant institutionnels que professionnels. Les vertus et objectifs de l'habitat participatif y sont présentés autour de cinq enjeux d'intérêt général.

Vertus et objectifs

1. « Il génère des liens sociaux, de l'entraide, de la mixité qui lui donnent une dimension d'utilité sociale ». En effet, le principe même du mode participatif ou collaboratif oblige aux rencontres, à la concertation et à l'écoute mutuelle des individus. Le partage de locaux ou d'es-

paces communs mutualisés, voire d'activités communes, renforce le lien social, favorise la solidarité de voisinage intelligent, et est un excellent vecteur de mixité sociale ou intergénérationnelle. Lorsque l'opération intègre une mutualisation de certaines activités de services ou d'aide à la personne, elle constitue une alternative des plus intéressantes.

A titre d'exemple, il existe des regroupements de plusieurs personnes seules, ayant atteint l'âge de la retraite pour construire ou occuper en commun un bâtiment (2) adapté à leurs besoins, accessibles aux personnes à mobilité réduite, avec des locaux mutualisés, y compris de loisirs, une mutualisation des ser-

Réunion des habitants du CUB, à Montreuil.

Coopératif ou participatif?

L'habitat coopératif est une alternative entre l'accession individuelle et le logement locatif. Les habitants, nécessairement sociétaires, ne détiennent pas des lots mais des parts dans une société propriétaire de l'immeuble, et auprès de laquelle ils payent un loyer pour le logement qu'ils occupent à titre d'habitation principale et bénéficient de l'usage des parties communes. Le fait de ne pas être propriétaire d'un logement mais de parts sociales au sein de la société permet d'éviter la spéculation foncière et de sortir l'immeuble du marché. Le but de ce type de montage n'est pas axé sur le profit mais sur l'accès au logement durable pour tous. Si l'investissement de base sera moindre que dans l'immobilier traditionnel, le profit à la revente des parts sera limité à la valeur de l'apport initial indexé sur le seul coût de la vie. L'habitat participatif est davantage orienté sur la notion de mutualisation des coûts et de conception de l'immeuble à laquelle participe, dès l'origine du projet, ses futurs habitants avec un degré d'implication personnelle, technique et financière plus ou moins fort. Cette implication peut se limiter à la simple participation au projet sur la configuration des lieux suivie d'un contrat de promotion classique jusqu'à l'autopromotion sans assistance à conception ni à maîtrise d'ouvrage.

Ces deux définitions ne s'opposent pas, elles se complètent même, pour toutes les opérations dans lesquelles la philosophie du bien vivre ensemble sera prédominante. L'habitat participatif, pour la conception de l'immeuble, peut évoluer en habitat coopératif en fonction de la philosophie de vie qu'en décideront ses habitants.



>> vices d'aide à la personne, impliquant de facto, aussi, une solidarité entre elles. Cela constitue sans conteste une alternative très intéressante et à promouvoir à la maison de retraite, dont le nombre actuel est largement insuffisant au regard des besoins dans les décennies à venir, en prolongeant le maintien des personnes âgées chez elles, en diminuant le coût d'entretien de leur logement et en empêchant leur isolement ou leur solitude, trop fréquemment constatés dans notre société moderne.

La faiblesse d'un revenu, notamment dans le cadre de coopératives d'habitants, n'est plus un obstacle du fait que chacun peut acquérir un nombre de parts en proportion de ses seuls moyens et bénéficier d'un logement qu'il

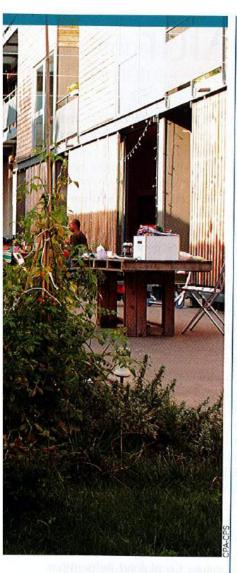
n'aurait pas pu acquérir seul, dont l'occupation sera financée pour partie par sa contribution financière propre, et pour autre par une équivalence de loyer au bénéfice, in fine des autres coopérateurs.

2. « Il apporte une réponse alternative et innovante aux difficultés d'accès au logement et d'entretien du patrimoine ».

Il ne sera pas ici démontré l'évidente insuffisance chronique de l'offre de logements liée notamment à l'écart grandissant entre le prix de l'immobilier et la capacité financière des Français à y accéder, que ce soit en locatif ou en accession à la propriété. La baisse des coûts de construction, d'entretien de l'immeuble, et donc des loyers, réside pour

partie dans la mutualisation d'espaces comme une buanderie, une salle de réception, un studio d'accueil des visiteurs (voire de touristes), d'un jardin potager, d'une salle de loisirs ou d'un atelier. La taille de chaque logement est optimisée et mieux adaptée aux réels besoins de chaque occupant en fonction de sa situation familiale ou de ses moyens.

L'autopromotion, même si elle prendra du temps et un investissement sans faille, sera généralement plus économique (de l'ordre de 10 à 20%) qu'au travers d'un montage classique piloté par un promoteur. Un projet d'habitat participatif peut également bénéficier d'aides publiques non négligeables, diminuant notamment la charge



foncière, dès lors que le projet est accompagné par la collectivité ou des opérateurs sociaux nécessairement associés au projet.

L'autogestion évite des frais supplémentaires comme la rémunération d'un syndic professionnel ou d'une entreprise de ménage ou de gardiennage.

3. L'habitat participatif « peut constituer un moyen de réguler les prix des marchés immobiliers et notamment de l'habitat coopératif ».

Tout d'abord, avec le principe d'un « logement pour y vivre » et en privilégiant le droit d'usage à celui de la propriété, le concept de l'habitat participatif ou coopératif écarte les investisseurs immobiliers dont l'objectif

est en premier lieu la spéculation immobilière et le retour sur investissement. Pour éviter la spéculation immobilière, les statuts peuvent également encadrer de façon très stricte l'évaluation des logements au sein du groupement en cas de revente conduisant, dans certains cas, à les sortir radicalement du marché immobilier. Ainsi, les logements resteront accessibles dans le temps nonobstant un marché immobilier en constante croissance, essentiellement dans les zones urbaines.

4. « Il permet de dynamiser le développement des territoires urbains et ruraux en s'appuyant sur des initiatives citoyennes ». L'habitat participatif est une démarche communautaire qui peut dans certains cas permettre à un groupe de personnes de vivre dans des zones rurales de plus en plus désertées, pour les mêmes raisons qu'évoquées précédemment.

Une action commune permet de répondre au renouvellement d'un patrimoine immobilier en zone rurale, généralement ancien, énergivore, mal desservi et de plus en plus éloigné des services publics. Afin de lutter contre l'étalement urbain, et d'atténuer le rêve du sacro-saint pavillon individuel, il convient de modifier l'état d'esprit collectif encore beaucoup trop individualiste et source d'aberrations en matière d'étalement urbain.

La proximité, en perte de vitesse, doit impérativement être remise en avant pour ses vertus économiques, tant individuelles que collectives, sociales, commerciales et environnementales. Il faut néanmoins redorer son blason dans la conscience collective, car trop souvent considérée comme étant à l'origine de dégradations sociales et du cadre de vie et source de maux sociétaux. L'habitat participatif est un bon moyen pour faire accepter

l'habitat collectif aux Français, en leur donnant une envie d'ouverture vers les autres, plutôt qu'un réflexe de repli sur soi. Même si le chemin est encore long à parcourir, la promotion du « vivre ensemble » relève certainement plus que jamais de l'intérêt général.

5. « Il promeut un habitat durable qui intègre pleinement la dimension environnementale». Le développement durable est naturellement l'un des piliers de l'habitat participatif et fait généralement partie des objectifs de ceux qui y adhèrent. Tout d'abord au travers du mode constructif des nouveaux bâtiments, répondant de préférence aux exigences techniques croissantes liées légitimement au dérèglement climatique, mais conduisant également à des économies d'énergie et donc de coûts supportés par les ménages. L'adéquation parfaite de la taille des logements aux besoins réels des habitants et la mutualisation d'espaces et de locaux exploités en commun contribuent aussi à combattre l'étalement urbain et l'ensemble de ses conséquences bien connues sur l'environne-

Un mode de vie plus écologique peut également être promu au sein de l'habitat participatif ou coopératif, au travers de dispositifs d'autopartage, de mutualisation des déplacements, de tris responsables des déchets, de cultures potagères collectives... L'utilisation des énergies renouvelables est généralement évoquée lors de tout projet de construction nouvelle, et parfois mise en œuvre de façon significative.

(1) Article 47 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

(2) Voir l'exemple de la « Maison des Babayagas », à Montreuil : habiter-autrement.org/06.generation/04_gen.htm.

Les apports de la loi Alur

L'article 47 de la loi du 24 mars 2014 instaure deux types de sociétés d'habitat participatif, au travers du code de la construction et de l'habitation.

FRANCK BOURDON, géomètre-expert

e nombreuses associations militent depuis longtemps pour une réelle émergence de l'habitat coopératif et participatif – dont l'une des plus actives est Habicoop (1), pourtant récemment créée en 2006 sur une initiative citoyenne. Ces associations ont été très écoutées par nos dirigeants et parlementaires dans la genèse de la loi Alur – notamment au travers de productions collectives comme le Livre blanc de l'habitat participatif de 2011.

Convaincu du bienfondé de telles démarches pour servir les objectifs de cette loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, le législateur a souhaité donner une définition de l'habitat participatif et un cadre juridique clair aux sociétés constituées pour sa bonne mise en oeuvre et pour éviter un certain nombre de déconvenues rencontrées par le passé au regard de montages inadaptés (désistements d'associés en cours de construction, défaillances de garanties financières, difficultés de partenariat, etc.).

L'article 47 de la loi Alur instaure donc deux types de sociétés d'habitat participatif, au travers des articles L.200-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (suivi des articles R.200-1 et suivants mis en place pour son application par deux décrets de 2015 et 2016), à savoir : la coopérative d'habitants et la société d'attribution et d'autopromotion. Chacune d'entre elles ne peut porter, contrairement à d'autres types de sociétés, que sur la réalisation commune d'une opération unique, même avec plusieurs tranches de travaux, ne pouvant porter que sur un seul ensemble immobilier.

Les coopératives d'habitants (2) ont pour objet de « de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective ». Dans ce premier type de société, les habitants - ou « coopérateurs » - font l'acquisition d'un nombre de parts sociales en fonction de leurs moyens, qui n'est pas forcément proportionnel à la taille du logement qu'ils occuperont dans l'immeuble. Ils sont d'ailleurs locataires de leur logement et payent un loyer à la coopérative dont ils sont actionnaires. Le financement du projet est collectif, puisque porté par la société ainsi créée, seule contractante des prêts. Le capital de cette dernière est généralement constitué par les apports initiaux de chacun des coopérateurs, et le prêt remboursé par une fraction des loyers perçus. Le reliquat des loyers perçus étant destiné à régler les charges courantes et d'entretien propres à tout immeuble collectif (charges

foncières, frais d'entretien, provisions pour travaux, etc.), mais également à provisionner d'importants travaux ou le financement d'impayés en cours de recouvrement.

Par mesure de sécurité financière, si un coopérateur devait être exclu ou souhaiterait se retirer de la coopérative, cela ne pourrait se faire avant l'achèvement du programme immobilier. Après, la sortie d'un coopérateur peut se faire de plein droit, avec préavis. A l'inverse, l'entrée d'un nouvel associé est soumis à l'agrément de l'assemblée générale, ce qui est une garantie pour le collectif d'habitants qui pourra notamment vérifier que le prétendant en partagera bien les valeurs. La gouvernance de l'immeuble est très démocratique au sein de l'assemblée générale, puisque chaque coopérateur ne dispose que d'une voix nonobstant le nombre de parts qu'il détient. Le fait que chaque logement doive constituer l'habitation principale de chaque associé (3) est une forme de garantie quant à son investissement dans la vie de l'immeuble et sa gouvernance par rapport à celui que pourrait avoir un locataire non-coopérateur.

Afin de sortir l'immeuble du marché immobilier et éviter la spéculation de ses habitants, le prix maximal de cession des parts sociales des sociétés coopératives est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration qui, dans la limite d'un plafond prévu par les statuts, tient compte de l'indice de référence des loyers. Le prix maximal de remboursement des parts sociales des sociétés coopératives, en cas de retrait, est donc limité au montant nominal de ces parts sociales augmenté d'une majoration dont le plafond est prévu dans les statuts. Ce plafond ne peut pas excéder l'évolution de l'indice de référence des loyers ni le prix maximal fixé aux statuts.

La vie de l'immeuble, son mode de gestion et l'estimation des loyers est encadrée par un « contrat coopératif » auquel doit nécessairement adhérer chaque coopérateur. Le contenu minimal de ce contrat est fixé par l'article L.201-8 du code de la construction (CCH) mais peut être largement amendé par les coopérateurs en fonction de l'aménagement qu'ils souhaitent pour leur cadre de vie collectif.

Une disposition économique intéressante de la loi réside dans le fait que des parts sociales en industrie, correspondant à un apport-travail, pourront être souscrites, sous certaines conditions de plafond et de délais de leur libération, par les coopérateurs lors de la phase de construction ou de rénovation du projet immobilier ou lors de travaux de réhabilitation du bâti, sous réserve notamment d'un encadrement technique adapté et d'un nombre d'heures minimum. Néanmoins, le décret définissant l'apport-travail, ses conditions d'application et le nombre minimal d'heures est toujours en attente.

Enfin, lorsqu'une personne morale est associée au projet (tel un bailleur social le plus fréquemment), cette dernière ne peut détenir plus de 30 % du capital social ni détenir plus de 30 % des droits de vote.

Le conseil du géomètre-expert

L'apport des conseils d'un géomètre-expert, lors de toute opération nouvelle d'habitat participatif, est évident. Du fait de ses compétences habituelles en matière d'aménagements foncier et urbain, d'urbanisme, de droit foncier et de droit civil, il sera à même de conseiller le collectif sur le choix du terrain (et d'en vérifier les limites réelles) et sur l'analyse des différentes servitudes dont il pourrait faire l'objet. Une étude de faisabilité, notamment en cas de création de logements supplémentaires ou de changement de destination de l'existant, pourra lui être confiée



afin qu'il puisse vérifier les impacts du projet au regard des règles d'urbanisme applicables comme, à titre d'exemples, la nécessaire création de places de stationnement supplémentaires, de locaux techniques ou de locaux divers exigés par la législation locale.

Sa connaissance au regard de la réalisation d'états descriptifs de division et ses compétences dans le juste calcul de charges seront indispensables pour établir a minima, quel que soit le type de société créée, un règlement exigé par la loi prévoyant dans les deux cas, notamment, les modalités de répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs.

Les sociétés d'attribution et d'autopromotion (4)

ont pour objet d'attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés. Pour ce faire, la société peut acquérir le terrain nécessaire à la réalisation d'un projet collectif de construction nouvelle, ou acquérir un bien à rénover et destiné a être subdivisé en espaces communs et logements pour ses seuls associés. Contrairement aux coopératives d'habitants, les statuts pourront opter, dès leur constitution, pour l'attribution des logements en jouissance ou en propriété.

L'intégralité des fonds nécessaires à la construction est apportée par chaque associé au travers d'un prêt personnel en adéquation avec la valeur de son logement, comme dans un cas de promotion habituel.

La gouvernance de l'immeuble et l'attribution des lots, que ce soit en propriété ou en jouissance, se fait au travers d'un état descriptif de division et d'un réglement.

S'il est opté pour une attribution des logements en jouissance, le propriétaire de l'ensemble immobilier sera la société et les logements nécessairement destinés à l'habitation principale de chaque associé (5). Les parts sociales seront indexées sur la valeur du bien, donc soumises aux valeurs du marché de l'immobilier. La sortie d'un associé reste libre, mais l'entrée d'un nouvel associé, ici aussi, sera soumise à l'accord préalable de l'assemblée générale. Contrairement aux coopératives d'habitants, la valeur des parts ne sera pas plafonnée sur un quelconque indice. La gouvernance peut être réalisée sur le principe d'une voix par associé, mais également sur celui de la proportionnalité des parts détenues par chaque associé.

Tout comme dans le cadre d'une société coopérative d'habitants, toute personne morale associée au projet ne peut détenir plus de 30 % du capital social ni détenir plus de 30 % des droits de vote.

S'il est opté pour une attribution des logements en propriété, la propriété de l'immeuble sera répartie entre chaque associé et l'usage d'un logement par son propriétaire n'est pas restreint à l'habitation principale. Il pourra le louer, sous réserve que son locataire signe et respecte toute charte et règlement mis en place au sein de l'immeuble. Si la société est maintenue après achèvement, en vue de continuer la gestion de l'immeuble, les parts sociales resteront indexées sur la valeur du bien. Si elle est dissoute à l'issue de la construction, les logements seront attribués en fonction des parts détenues et la société remplacée par une mise en copropriété de l'ensemble immobilier au sens de la loi du 10 juillet 1965. La sortie et l'entrée d'un nouvel associé restent libres. Là aussi, la valeur des parts ne sera pas plafonnée sur un quelconque indice. La gouvernance sera réalisée comme dans le cadre d'une copropriété avec un droit de vote proportionnel aux tantièmes de propriété détenus ou de charges attribués, selon l'objet.

- (1) habicoop.fr
- (2) Articles L.201-1 à L.201-13 du CCH.
- (3) Avec possibilité de dérogation pour une durée maximale de trois ans sous certaines conditions, et non reconductible.
- (4) Articles L.202-1 à L.202-11 du CCH.
- (5) Avec possibilité de dérogation pour une durée maximale de six ans sous certaines conditions, et non reconductible.



La fondation de la cité des Castors, à Saint-Sébastien-sur-Loire (Loire-Atlantique).

Castors: l'autoconstruction née de la reconstruction

Mouvement ouvrier né après la Seconde Guerre mondiale, les Castors sont des précurseurs de l'autoconstruction collective.

PIERRE CLERGEOT

e mouvement des Castors se compose d'un ensemble d'associations régionales ou locales regroupées au sein de la Confédération nationale d'autoconstruction Castors. Il regroupe aujourd'hui plus de 50 000 adhérents. Ce mouvement, qui s'est développé après la Seconde Guerre mondiale dans une France urbaine dévastée par la guerre, prolonge l'expérience des « cot-

tages sociaux » initiée après 1921 et dont le développement fut facilité par la loi Loucheur (1928).

En 1945, les outils réglementaires et législatifs encadrant les HBM (habitations à loyer bon marché), nées en 1894, sont inadaptés aux besoins de la reconstruction et aux espoirs de vie meilleure d'une partie de la société civile qui associe de plus en plus habitat et urbanisme. Les HBM, placées sous la tutelle du ministère de la Santé, deviennent les HLM (habitations à loyer modéré), placées sous la tutelle du ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU). La reconstruction à l'identique, qui seule est légalement possible, ne répond plus aux besoins de la société. Il faut inventer des modes de

vie nouveaux dans un cadre nouveau, donnant ainsi la place à des expériences variées parfois opposées mais dont l'action se situe souvent dans le contexte d'une « alégalité » provisoire.

C'est ainsi qu'à la base, le mouvement Castors naît de la volonté de plusieurs personnes de mettre en commun leurs ressources financières et techniques pour acheter un terrain et pour construire de manière solidaire une maison aux différents participants à l'opération. Le savoir-faire de chacun est ainsi partagé au profit de la réalisation d'un projet commun qui ne remet pas en cause le droit de propriété individuelle. Au contraire, ce dernier est affirmé dans une vision sociétale où propriété personnelle et propriété communautaire

sont associées. Cette démarche est souvent initiée par un leader charismatique issu du monde ouvrier (prêtre ouvrier, leader syndicaliste -souvent CFTC-, responsable de mouvement populaire, homme politique) qui regroupe autour de lui une équipe de volontaires pour vivre et réaliser une « utopie communautaire». « Nous ne bâtirons pas chacun notre maison mais nous bâtirons ensemble notre cité» (règlement intérieur du chantier de l'Alouette à Pessac en 1948). Ces logements sortent des normes HBM; ils doivent être beaux, grands, dotés de tout le confort moderne quitte à paraître bourgeois aux yeux d'une partie des leaders politiques qui défendent l'habitat de masse locatif... Si la maison individuelle est mise en avant, la démarche Castors n'exclut pas cependant la réalisation d'immeubles collectifs (lire ci-contre).

Un mode d'habiter communautaire

Dans de nombreux cas, Castors accompagne un mouvement de protestation collective dans un pays où, en 1946, sur les quelque treize millions de résidences principales, moins de 700 000 disposent de tout le confort moderne (eau courante, WC à l'intérieur, douche ou baignoire, électricité et chauffage central). Ainsi, le « castorat » devient un moyen de lutte contre le mal-logement et une victoire sur le taudis - ainsi que le décrit le rapport moral des assemblées générales du comité ouvrier du logement de Bayonne - tout en affirmant un souci hygiéniste avec « le droit au soleil que nous refusent les villes avec leurs immeubles collectifs et leurs rues étroites » (Jean Lannes 1948).

Pour Julie Boustingorry, auteur d'une thèse sur le castorat, « l'étude du caractère novateur de l'expérience d'autoconstruction collective des Castors dans la reconstruction revient à mettre en lumière comment leur conception des rapports sociaux, qui place l'homme et le social au centre de l'urbain, provoque une nouvelle pratique de construction de logements [...]. Plus qu'un logement, c'est un mode d'habiter communautaire que prônent les Castors ».

Entre 1945 et 1952 apparaissent les >>



Les Castors de Fresnes (Ile-de-France) sont parmi les premiers à se lancer dans la construction de logements collectifs. Leur association locale (l'ALCF) voit le jour en mai 1955. Vingt-six hectares de terrains de cultures, de prés, de marécages de la Bièvre, de plantations (peupliers), de terrains vagues sont acquis. L'ensemble est divisé en deux parcelles, l'une de dix-sept hectares, l'autre de neuf hectares. Sur la première naît le domaine de la Peupleraie, sur la seconde naîtra deux ans plus tard le clos de la Garenne. La première étape consiste à drainer les sols et à assécher les marais.

Le programme de construction est attrayant. Assuré par des entreprises privées, il comprendra une trentaine de pavillons individuels bordés de troènes et sept immeubles regroupant 776 logements avec ascenseurs, videordures, salle d'eau, WC indépendants, chauffage central, rangements, buanderie et même gaine de télévision... Mais aussi un groupe scolaire, un centre commercial, des jardins d'enfants et de

très grands espaces verts « plus étendus que le parc Montsouris », comme l'annonce la brochure promotionnelle.

Deux architectes ont élaboré l'ensemble du projet: Marcel Roux pour la partie ouest et Charles Thomas pour la partie est. Ils sont très inspirés par les théories de Le Corbusier; le premier sur l'habitat collectif, le second sur les immeubles-villas. Chaque futur propriétaire doit payer une inscription à l'association des Castors puis des mensualités pendant guinze mois jusqu'à l'achèvement des travaux. Selon la formule Castor, le versement initial doit être complété par un apport personnel de travail des acheteurs, qui doivent fournir 600 heures de leur temps - 1 200 heures pour un pavillon - à la construction de leur habitation à raison de six à huit heures de travail par semaine souvent effectuées le dimanche. Comme il s'agit de grands immeubles dont la construction ne peut être réalisée que par des entreprises industrialisées, l'apport de travail consiste selon les

aptitudes de chacun aux opérations générales d'aménagement, de terrassement et d'administration, ainsi qu'à la réalisation des travaux de cloisonnement, de plomberie et d'électricité dans les logements.

Il faut attendre 1959 pour voir la fin des travaux du domaine de la Peupleraie. Depuis, la gestion mutualisée des lieux est faite sous une forme associative. Aujourd'hui, le domaine de la Peupleraie a tenu ses promesses: c'est un lieu d'habitation d'une conception exceptionnelle dans un parc idoine donnant à l'ensemble un caractère calme et luxueux assez inhabituel dans ce type de construction. Pourquoi ce domaine ne sombre-t-il pas dans l'archétype des « cités » de banlieues? Il faut savoir qu'aujourd'hui, les Castors d'origine ou leurs descendants forment plus du tiers des résidents du site et qu'un esprit de solidarité perdure. En 2009, le domaine a été labellisé « patrimoine du xxe siècle » par le ministère de la Culture.

Sources: Panorama, magazine

municipal de la ville de

Fresnes (Val-de-Marne).



>> premières coopératives Castors: c'est d'abord à Bayonne, où un groupe de pionniers construit un lotissement d'une soixantaine de maisons dans un terrain marécageux des barthes de l'Adour; puis c'est, en 1948, le chantiers de l'Alouette, à Pessac, près de Bordeaux qui va connaître la consécration du principe apport-travail (lire page 37) et où seront construits des locaux communs à tous (une bibliothèque et une salle commune). Ils seront suivis par Montreuil (région parisienne) et Rezé (banlieue nantaise)... Très vite, en pleine crise du logement, les opérations Castors prennent de l'ampleur, principalement dans les zones sinistrées par les bombardements ou qui connaissent un développement industriel accompagné d'une forte immigration. Les chantiers se multiplient et les maisons sortent de terre parfois sans attendre les permis de construire, car les rapports avec les municipalités peuvent être difficiles, ces dernières s'estimant souvent seules compétentes en matière de logement social.

Chaque groupement de Castors est indépendant mais leurs points communs sont nombreux. La nécessité de se regrouper pour bénéficier des expériences et acquérir un poids politique se fait rapidement sentir. En 1951, l'Union nationale des Castors (UNC) est créée

« dans le but de coordonner l'action des différents groupements de Castors, de les conseiller administrativement, juridiquement, financièrement et techniquement et de les représenter auprès des administrations des organismes compétents». N'y participent que les groupes de Castors qui veulent y adhérer. Le 12 aout 1952, le ministre de la Reconstruction, Claudius Petit, qui était initialement loin de soutenir l'expérience Castors, admet la légitimité de la démarche et fait reconnaître officiellement ce mouvement en autorisant l'emploi de la formule « Castors » dans la législation HLM. Comme le souligne Julie Boustingorry, « pour le ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, l'intérêt de la formule Castors devient double, [elle se situe] entre soutien et contrôle». D'une part, les logements construits dans le cadre du castorat atteignent un prix de revient souvent inférieur de 30 à 40% aux prix du marché. «Il en résulte des constructions de bonne qualité mais économiques et pour lesquelles l'Etat n'aura eu à prêter que des sommes moindres en moyenne que pour les HLM ordinaires » (M. Anselme, 1950). D'autre part, le ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme garde une tutelle sur les opérations... « Les groupes Castors doivent construire leur cité dans le cadre de la législation HLM et leurs plans masse doivent être approuvés par les architectes de la délégation départementale du MRU. Ainsi encadrés par les normes et techniciens du MRU, les chantiers sont sous contrôle et, de ce fait, le système Castors n'a rien du caractère spontané et anarchique de l'autoconstruction dans ses formes traditionnelles », résume Julie Boustingorry.

L'autoconstructeur va évoluer

En 1954, les associations départementales de la Seine et de la Seine-et-Oise se groupent à l'UNC pour former la Confédération française des unions de Castors (CFUC), dont la disparition en 1956 sera révélatrice d'une évolution dans le mouvement des Castors. En effet, avec le lancement du programme des grands ensembles (début 1955), la préférence des pouvoirs publics va au collectif et au locatif, par l'intermédiaire des constructions massives que rejette l'esprit Castors qui défend l'esprit communautaire, la solidarité, l'accession à la propriété de l'habitat, la qualité du bâti. Peu à peu, les nouveaux Castors se recrutent dans des catégories sociales et professionnelles nouvelles; les ouvriers militants diminuent au profit

Coopérative d'habitation et coopératives HLM

Née à la fin du XIXe siècle, la coopérative d'habitation (1) s'est donnée pour objectif de permettre l'accession à la petite propriété pour les ouvriers et salariés modestes. Elle s'est appuyée sur le mouvement en faveur du logement populaire à l'origine des habitations à bon marché (HBM) et de nombreuses initiatives de regroupements catégoriels. Dix mille logements auront ainsi été construits par les coopératives à la veille de la Seconde Guerre mondiale. La situation dramatique du logement au lendemain du conflit va favoriser la relance des coopératives d'habitation sous des formes diverses; certaines en lien avec le mouvement des Castors, d'autres par le développement de la formule location-attribution, l'accédant ne devenant pleinement propriétaire qu'après avoir remboursé l'emprunt immobilier qui lui a été délivré par la coopérative HLM. Une autre formule, la location-coopérative s'est aussi développée. C'est elle par

exemple qui sera appliquée à Rezé (Loire-Atlantique) pour l'immeuble de Le Corbusier. Dans ce dernier cas, le locatairecoopérateur devient propriétaire indivis au bout de 65 ans. En 1971, le parlement met fin à cette organisation en supprimant la location-attribution et la location-coopérative à l'exception des départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle. Désormais, la loi impose, pour chaque programme, la constitution d'une société civile coopérative de production d'HLM, qui sont seules en mesure de mener une activité de production de logements. Devant ces mesures, que les coopératives d'habitation considèrent comme scélérates, la résistance est grande et, peu à peu, les coopératives d'HLM vont reconquérir les compétences qu'elles avaient avant 1971. Ce sera chose faite avec la loi SRU du 13 décembre 2000 qui introduit un nouveau statut d'organisme HLM: la société coopérative d'intérêt collectif.

Source: habitat.coop

(1) La coopérative d'habitation de type HLM ne doit pas être confondue avec la coopérative d'habitants, créée par la loi Alur du 24 mars 2014 pour accompagner l'habitat participatif.

des représentants d'une classe moyenne émergente: fonctionnaires, employés, salariés d'une même administration, etc. Parallèlement, le mouvement des Castors s'institutionnalise en adoptant le statut de coopérative d'HLM (lire cidessus), les chantiers coopératifs (construction d'un lot de maisons au travers de l'entraide Castors) disparaissent, le recours à des artisans professionnels se développe et l'esprit d'entraide se manifeste différemment. D'autoconstructeur, le Castor soucieux de construire sa maison individuelle devient progressivement un coopérateur où l'intérêt économique dans la prise de décision de son engagement Castors devient primordial.

Dans cet esprit, les associations des Castors de Loire-Atlantique et de Seine-et-Oise fondent en 1968 l'Udec, qui permet à leurs adhérents d'acheter des matériaux à des conditions très préférentielles. Quelques années plus tard, les différentes associations se regroupent pour la plupart au sein de la Confédération nationale d'autoconstruction Castors (Cnac) qui poursuit des buts comparables.

De nos jours, les associations de Castors sont, comme au départ, restées très diversifiées, mais toujours au service de l'autoconstructeur, dont les besoins ont profondément évolué. Ce dernier est

resté très vigilant sur l'amélioration de la qualité du bâti et il l'est devenu sur l'usage des techniques et matériaux écologiques dans le cadre du développement durable. En général, il réalise ce qu'il sait ou peut faire et fait appel à des professionnels pour le reste. L'entraide entre autoconstructeurs est toujours de mise mais il s'agit le plus souvent de conseils ou de transferts de savoir-faire. Les services rendus par les associations locales sont divers; certaines associations départementales ou régionales ont du personnel technique pour réaliser des plans et des métrés, elles peuvent disposer d'un matériel à louer; d'autres offrent à leurs adhérents l'accès à des documentations techniques et leur donnent la possibilité de se rencontrer, d'échanger, de transmettre leur savoirfaire. Souvent, elles fournissent des listes d'artisans locaux et d'entreprises agréées; elles peuvent également aider leurs membres à effectuer des démarches administratives ou financières et fournir des conseils en matière de sécurité et d'assurance. Beaucoup fonctionnent comme des groupements d'achat permettant d'obtenir du matériel à des prix réduits. Ce matériel s'étend aujourd'hui à divers produits de la vie quotidienne.

Dans un article intitulé « L'esprit Castors : mythe et réalités » (strabic.fr), Caroline

Bougourd invite dans sa conclusion à approfondir cette histoire du castorat: « Il demeure plus que jamais important de relayer cette histoire spécifique du castorat sur laquelle trop peu de chercheurs se sont penchés, alors même que les problématiques concernant l'autoconstruction et la participation occupent de nouveau l'actualité ».

Le principe de l'apport-travail

Ce principe est reconnu par une décision interministérielle (ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme et ministère des Finances) du 5 mai 1949, puis par l'UNC (Union nationale des Castors) en 1951. Le MRU a accepté que la valeur des heures de travail des Castors puisse entrer en compte dans l'apport des 10 % ou 25 % qu'ils ont à effectuer avant d'emprunter. Un minimum d'heures de travail est indispensable pour que l'apport puisse être pris en considération (l'UNC l'a fixé à 600 heures). Ce travail est fourni pendant les heures de loisirs et ne peut pas être confondu avec un « travail au noir ». Le MRU fait admettre l'apport-travail comme pouvant remplacer l'apport-espèces par les organismes prêteurs et officialise l'emploi de la formule Castors dans le cadre de la législation HLM.

D'après Julie Boustingorry

es Murs Blancs, c'est d'abord le nom d'un lieu-dit de Chatenay-Malabry (Hauts-de-Seine) où se situe une magnifique propriété éponyme dont les contours apparaissent déjà sur la carte topographique des Chasses du Roi (carte de Sceaux, 1764). C'est dans cette propriété qu'après la Seconde Guerre mondiale, une expérience que certains qualifient amicalement d'aventure fut menée par plusieurs familles d'intellectuels, pour la plupart universitaires, chercheurs, journalistes, écrivains, dont les derniers témoins viennent de quitter les lieux. C'est aussi, plus récemment, le titre d'un article de l'hebdomadaire Le Point de juillet 2017: «Les Murs Blancs, l'étonnant refuge de Ricœur », philosophe, qui a marqué le jeune Emmanuel Macron et avec lequel il eut de nombreuses rencontres de travail pour la préparation de son livre, édité au Seuil en 2000, La mémoire, l'histoire et l'oubli. Le président de la République n'a certainement pas oublié les Murs Blancs...

Les Murs Blancs, c'est le rêve ou l'utopie de « vivre libre et en communauté », rêve d'un jeune philosophe, âgé de trente ans, Emmanuel Mounier, qui venait de créer trois ans plus tôt la revue Esprit, expression du personnalisme communautaire. Il commença à formuler ce rêve en 1935 : « Ce serait une belle chose que d'assurer un jour à Esprit, à ce mouvement, au groupe théatral, etc., une maison commune avec quelque vie commune ». Très vite, il sut propager son enthousiasme à plusieurs de ses amis, parmi lesquels Niklaus Emile-Albert, qui vivait à Neuchâtel (Suisse) et qui se passionnait pour la psycho-pédagogie, et Jacques Lefrancq, dont le couple formait, avec le couple Mounier, une sorte de communauté en se partageant une villa à Bruxelles. Jacques Lefrancq, professeur de philosophie et directeur du service des musées, est également très féru de psychologie « clinique ». Un troisième ami, Paul Fraisse, lui aussi membre des équipes Esprit et psychologue, se joint au projet; il connaît bien Emmanuel Mounier qu'il loge quand il vient à Paris deux ou trois jours par semaine. Dans le projet définitif élaboré en 1938 par Mounier et ses amis, plusieurs axes sont retenus: la réalisation d'un collectif d'habitats, dit « Centre Esprit » qui constituait l'objectif principal; la création d'un centre



Les Murs Blancs, un esprit communautaire

PIERRE CLERGEOT

d'études et d'orientation psycho-pédagogiques.

L'achat d'une grande maison est alors décidé. Les quatre familles, aidées par leurs parents et des amis, arrivent à regrouper suffisamment d'argent pour acheter les Murs Blancs au prix de 200 000 francs de l'époque. Pour cet achat, réalisé en juin 1939, une société anonyme est constituée avec Paul Fraisse comme administrateur délégué. Il le restera pendant quarante ans.

La propriété comprend trois bâtiments d'habitation, un grand parc, un jardin potager et fruitier. L'objectif est de vivre ensemble, mais en ayant chacun un appartement complet pour respecter la vie privée. En effet, Mounier rappelait constamment à ses amis que la communauté à inventer devait exclure la promiscuité pour procurer à chacun « une vie de liberté intense ».

Des travaux commencent dès l'achat réalisé mais l'entrée en guerre arrête tout; les familles se dispersent et deux d'entre elles renoncent au projet des Murs Blancs. Mounier et Fraisse connaissent la vie collective et la promiscuité des camps. En 1943, ils arrivent à échanger et décident de poursuivre le réalisation du « Centre Esprit » aux Murs Blancs en abandonnant la réalisation du centre pédagogique.

La paix revenue, Mounier relance la revue Esprit et la communauté des Murs Blancs peut se mettre en place. Il s'y installe avec Fraisse et leurs familles, puis ce sera le tour d'Henri-Irénée Marrou, qui vient d'être nommé à la Sorbonne comme professeur d'histoire des religions. Jean-Marie Domenach, qui devient secrétaire de rédaction d'Esprit, rejoint la troupe avec sa femme et son premier fils.

Les travaux d'aménagement se font lentement mais, peu à peu, des appartements sont aménagés. C'est au tour de Jean Baboulène, ancien polytechnicien qui a pris la direction de l'hebdomadaire Témoignage chrétien, de venir s'y installer avec sa famille. Le domaine prend vie; mais il faut réaliser des travaux et cela nécessite de l'argent. Chacun des occupants paye un loyer normal. Pour financer les travaux, il faut emprunter et augmenter le capital de la société. Cela semble difficile mais finalement le succès est au rendez vous. Dans les premières années, le Centre Esprit se met en place. Paul Fraisse se souvient de cette période : « Nous nous réunissions tous les matins dans le bureau d'Emmanuel (Mounier) avec Jean-Marie (Domenach) et moi qui avait en charge le groupe politique. Le matin, nous restions à Châtenay et l'après-midi nous allions à nos travaux respectifs. Parfois, nous organisions le dimanche après-midi des conférences suivies de discussions ; une cinquantaine de nos amis y participaient».

Paul Ricœur et sa famille s'installent

La jeune troupe tente des expériences de vie communautaire... Fraisse évoque des séances de jardinage qui les regroupent tous. Mais ces intellectuels ne semblent pas très attirés par le désherbage.... que Fraisse qualifie de corvée. Marrou n'y est pas favorable et même Mounier qui prône le développement de l'esprit et du corps se montre, d'après ses amis, assez maladroit dans ce genre d'activité. Malgré tout, le groupe arrive à s'entendre et sait surmonter beaucoup de « petits » problèmes de la vie quotidienne. Quand, le 21 mars 1950, Mounier décède à la suite d'une hémorragie cérébrale. Il a 45 ans. C'est un choc pour tous. Au-delà de la douleur de la disparition, la communauté doit réfléchir à son futur, à l'aide à apporter à la famille du défunt et à l'avenir de la revue Esprit. La concernant, Albert Béguin en prend la direction et Jean-Marie Domenach devient le rédacteur en chef.

Du côté des Murs Blancs, rien ne change, montrant par là la qualité de ce qui avait été mis en place par Emmanuel Mounier. Paul Fraisse reste président de la société et veille à l'entretien des bâtiments et du parc, Jean Baboulène s'occupe des comptes, Jean-Marie Domenach du chauffage et des poubelles et les Marrou de la fermeture des portes extérieures pendant la nuit. En 1956, c'est le philosophe Paul Ricœur et sa famille qui s'installent aux Murs Blancs. Il y restera jusqu'à sa mort en 2005. Les familles évoluent, les unes grandissent, d'autres se réduisent; ces mouvements entraînent des transformations importantes dans chacun des immeubles et des changements dans l'affectation des locaux. A cela, il faut ajouter la présence presque continue d'hôtes de passage.

En 1971, Jean Baboulène annonce son intention de s'installer à Paris; cette décision ouvre une période nouvelle: celle de la déconstruction progressive et normale de la communauté avec le départ des fondateurs. Paul Fraisse parle de cette période difficile : « Dans l'immédiat, il faut actualiser la situation juridique et financière en évaluant le prix de cession du partant. La législation avait imposé en 1969 la transformation de la société anonyme en société immobiliaire par actions... Opération compliquée par la hausse du prix des propriétés surtout dotées d'un parc (celui des Murs Blancs est déclaré zone non ædificandi par le plan d'occupation des sols des années 1960). Ces questions agiteront la communauté avec des discussions sur le statut de "privilégiés" que la jouissance de ce grand parc et la plus-value en cas de vente donnent à ses membres. On décidera d'indexer le prix des actions sur l'indice du coût de la construction à partir de 1972, avec une marge de négociation. Un accord passé en 1964 entre les six familles avait prévu qu'au cas où l'une voudrait vendre ses parts, elle laisserait pendant un an la priorité aux autres pour le choix d'un successeur et pendant six mois dans le cas d'une location ».

La famille Baboulène est remplacée en 1972 par celle de Michel Winock, maître-assistant d'histoire à l'université de Vincennes. Il prépare un livre sur l'histoire politique de la revue *Esprit*. Des deuils viennent attrister la communauté. C'est la disparition de Jeanne Marrou en 1976 qui sera suivie par celle de son mari en 1977; leurs enfants vont conserver l'appartement. Michel Winock annonce fin 1978 son départ, il sera remplacé par

les Denoël qui entrent aux Murs Blancs en 1980. A cette date, la plupart des enfants des familles des fondateurs sont partis. Ils gardent pour la plupart un bon souvenir de leur enfance dans le cadre des Murs Blancs et de son parc même si, vivre avec autant d'universitaires, de chercheurs, d'écrivains, d'historiens et psychologues, n'a pas été toujours pour eux une sinécure. En revanche, les Murs Blancs n'ont jamais été ni un enfermement ni un repli sur soi. Les activités professionnelles et les diverses responsabilités exercées par leurs parents, la diversité de leurs choix politiques et le passage de nombreuses personnes dans ce contexte de vie familiale et communautaire, où la liberté de chacun était respectée, leur a permis de s'ouvrir au monde.

Les liens tissés avec la revue *Esprit* se sont cependant distendus au fil des années. Un tournant important est pris en 1957, à la mort d'Albert Béguin. Les Murs Blancs perdent alors définitivement leur qualificatif de « Centre Esprit ». Ils deviennent, selon la formule de Paul Fraisse, un habitat collectif d'amis.

Concernant cette période, Bernard Comte résume bien la situation en parlant des Murs Blancs: « Ce lien entre un lieu de résidence pour gens fortunés et un projet révolutionnaire a été conçu comme une entreprise audacieuse avant d'être accompli sous une autre forme, il a connu ensuite des années d'épanouissement puis a perdu de sa force à mesure que les fondateurs disparaissaient tandis que les nouveaux occupants n'éprouvaient pas tous le même attachement à l'aventure d'Esprit et à la mémoire de Mounier. Est resté alors le lieu de mémoire et de service à la mémoire autour de quelques résidents et des locaux occupés par l'association des amis de Mounier; salle de réunion et surtout bibliothèque personnaliste fréquentée par les chercheurs».

Paulette Mounier, l'épouse d'Emmanuel, décède en 1991, Paul Fraisse en 1996, Simone Fraisse, son épouse, en 2004, Jean-Marie Domenach et Paul Ricœur en 2005. En 2013, l'association des amis d'Emmanuel Mounier quitte les Murs Blancs. Si le personnalisme cher à Mounier est loin d'être éteint, l'aventure communautaire des Murs Blancs est terminée.