

Ecocum a reçu le "Laurier départemental" 2012 de la Fondation de France. Et le soutien de la Nef et du Pays de Brest.

Dans le Finistère, le collectif Ecocum mène un projet d'habitat groupé écologique et solidaire, sans maître d'œuvre global ni accompagnement spécifique. Une expérience riche d'enseignements...

Ensemble, pour le meilleur et pour le pire

La vie, l'amour, la mort..., les membres d'Ecocum ont tout connu depuis qu'ils ont embarqué dans leur projet d'habitat groupé à Loperhet, près de Brest. Des départs, deux mariages, trois naissances, un décès... Sept ans après les premières réunions, une famille – sur les douze foyers impliqués au départ – reste effectivement engagée.

Ce projet a démarré fin 2005, une époque où la démarche était encore

rare. Et les référentiels quasi inexistant. Le témoignage de ces aventuriers est précieux pour celles et ceux, toujours plus nombreux, qui se lancent ou envisagent de le faire bientôt.

Le terrain d'Ecocum se situe sur un vallon partiellement boisé à la sortie du bourg. Mars 2013 : trois maisons sur neuf sont terminées (dont une à vendre suite à un décès); une famille vit, le temps de ses travaux, dans la future maison commune, logement qui n'est autre que son ancienne location avant

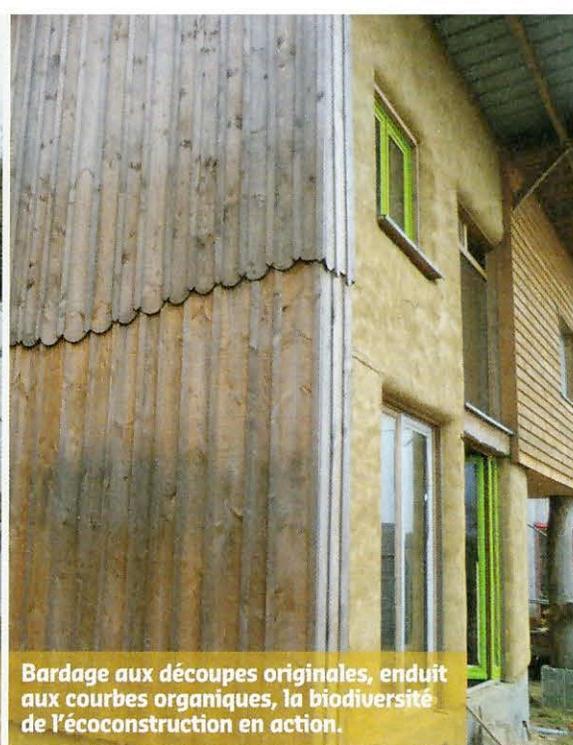
que le terrain ne soit acheté par Ecocum; cinq foyers partagent encore les affres de plus ou moins sévères pépins de chantier. Et un lot reste à vendre...

BIEN VIVRE ENSEMBLE

«*Nous voulons "bien vivre" ensemble, dans un habitat écologique et solidaire*», annonce la charte d'Ecocum, rédigée en 2007. Respect de l'environnement, respect des autres, mixité sociale et générationnelle, gestion démocratique, maîtrise de la spéculation immobili-



Janet sur le toit-terrasse de sa maison, équipé de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.



Bardage aux découpes originales, enduit aux courbes organiques, la biodiversité de l'écoconstruction en action.



L'habitat groupé s'organise...

... au niveau régional et national.

Lors des 6^{es} Rencontres régionales de l'habitat participatif de l'Ouest (Brest, janvier 2013), Pierre-Yves Jan, président de l'association nationale Éco Habitat Groupé et lui-même cohabitant depuis trente ans, a souligné « le bouillonnement créatif et la structuration des initiatives ces dernières années. Le mouvement repose désormais sur quatre pieds : la Coordin'action (associations d'habitants), le réseau des collectivités (élus), les professionnels de l'habitat, et les observateurs (chercheurs, médias...). Le système binaire "maîtrise d'œuvre/maîtrise d'ouvrage" est dépassé. On intègre désormais la maîtrise d'usage ! » Fort de six rencontres nationales et d'un livre blanc de l'habitat participatif, le mouvement est devenu audible auprès des politiques. À l'occasion de la dernière rencontre nationale (Grenoble, novembre 2012, 600 participants), Cécile Duflot, ministre du Logement, a reconnu la légitimité du mouvement et annoncé une loi-cadre sur le logement, facilitant le montage des projets collectifs, en 2013. Bientôt donc... La Coordin'action participe aux réflexions ministérielles.

Plus d'infos :

www.ecohabitatgroupe.fr

lière, ouverture sur l'extérieur... Les foyers qui composent le collectif aujourd'hui endossent tout naturellement les valeurs énoncées par d'autres avant leur arrivée. Le choix exclusif de matériaux sains, les toilettes sèches, la phytoépuration, l'eau chaude sanitaire solaire apparaissent à chacun comme un symbole fort, voire un témoignage de son engagement écologique. Autre choix qui s'est imposé à tous les foyers, le bois pour l'ossature et l'enveloppe des maisons. Le matériau donne un heureux air de famille à l'ensemble, au-delà de la diversité architecturale des habitations.

Mais revenons à la genèse du projet. Une fois la charte rédigée, reste à trouver le terrain. La quête s'avère longue. Le groupe adresse un courrier à quatre-vingts communes du Finistère pour solliciter un hectare. Il reçoit quinze réponses et décroche quatre rencontres. Aucune n'aboutira. C'est seulement en 2009 que deux parcelles mitoyennes sont identifiées grâce à une famille qui vit sur l'un de ces lopins – et qui intégrera le projet. « Pour simplifier les démarches, la mairie, très intéressée par notre initiative, accepte d'acheter ces terrains et la maison existante, le temps que le collectif s'organise », racontent Benoist et Céline, seuls rescapés de l'équipe initiale. C'est alors que le collectif passe de douze à trois foyers avant de se recomposer, presque de toutes pièces... « L'identification du terrain est une étape décisive, » decode Benoist. « On passe tout à coup de l'imaginaire à la réalité. Certains ne se voyaient pas dans cette commune ;

« Nous voulons bien vivre ensemble, dans un habitat écologique et solidaire. »

d'autres sont partis pour des raisons professionnelles ou vers de nouveaux projets. » Il faut recruter de nouveaux candidats. Réseaux associatifs, articles de presse, stands sur les marchés ou les foires bio, petites annonces, réunions publiques... Petit à petit, le groupe s'étoffe à nouveau.

LE "RÊVE"

DE LA MAISON INDIVIDUELLE

Le groupe sollicite Patrick Balcon, un architecte bien connu sur la région. Sitôt le permis de construire global déposé en mairie, les futurs habitants croient pouvoir se passer des services d'un maître d'œuvre pour piloter l'ensemble de la réalisation. Un charpentier fait partie du collectif ; plusieurs foyers comptent sur ses compétences pour les guider. Stratégie qui s'effondrera lorsqu'il quittera le projet, avant le début des travaux !

Dans la phase de conception, le rêve de la maison individuelle prend le pas sur toute autre considération. « Ceux qui militaient pour un habitat collectif sont partis », raconte Benoist... Les maîtres d'ouvrage n'ont alors pas conscience des incidences de leur décision d'avoir chacun une maison – toutes différentes – plutôt qu'un ensemble groupé... Seuls Philippe et Maripol persévèrent dans leur « choix d'un bâtiment » ■■■

Le montage juridico-financier

Une association pour le portage du projet et la gestion de la future maison commune.

Une copropriété de type Stemmer pour le terrain réparti en 9 lots de 18 600 €. Chaque foyer dispose d'un "droit à construire" de 180 m² + 1/9^e du terrain (parties communes).

Une SCI propriétaire de la future maison commune. Seize sociétaires, dont 3 "investisseurs désintéressés", possèdent le même nombre de parts sociales. Chaque foyer apporte, selon ses moyens, autour de 13 600 € en compte courant d'associé.

À terme, la SCI prêtera gratuitement la maison commune à l'association Eco-cum sous la forme d'un commodat. Soit un droit d'entrée total moyen de 32 200 € par foyer, incluant droit à construire de 180 m², 1/9^e du terrain + 1/9^e de la maison commune. Clause de non-spéculation associée à l'acte de vente.

compact, avec deux logements en mitoyenneté». Deux foyers se lancent dans l'autoconstruction totale ou partielle, avec une véranda mitoyenne. Ils font valider leurs plans par Patrick Balcon et se font accompagner par des entreprises spécialisées (Botmobil, Self-élec, Aquatiris...). Les autres ont un coup de cœur pour «*un jeune architecte très sympa*» qui accepte le pari de leur faire «*des maisons écolos à 100 000 €*». Un choix un peu rapide qui coûtera cher

à six foyers : chacun paie ses propres plans, sa propre maîtrise d'œuvre, ses propres études techniques... Et se trouve entraîné dans une cascade de problèmes : défauts de conception, insuffisance de suivi de chantier, choix malheureux d'entreprises ou d'artisans, malfaçons, dégâts des eaux, surcoûts divers... Trois chantiers sont interrompus pendant trois à six mois le temps de négocier un accord avec les entreprises défaillantes. Une famille s'est lancée sans souscrire d'assurance «*dommage-ouvrage*»... «*Trop cher*». Elle s'en mord les doigts aujourd'hui.

UNE VISION GLOBALE DU PROJET

«*Nous avons fait des maisons trop différentes les unes des autres, commente Marie-Jo, inquiète des dépassements de budget. On pensait pouvoir se débrouiller seuls.*» «*Construire, c'est difficile*», ajoute Mary, dont le chantier a été bloqué trois mois. «*Si c'était à refaire, confie Philippe, j'opterais pour un bâtiment unique, qui faciliterait les synergies et la solidarité.*» Et Benoist de reconnaître, «*on a fait quelques commandes grou-*

pées, mais on aurait pu rationaliser davantage nos calendriers de chantiers et les modes constructifs...».

Par ailleurs, l'absence de vision globale du chantier conduit le groupe à des contretemps coûteux en énergie et en budget. C'est ainsi que les premiers chantiers commencent avant que la viabilisation – dont le chiffrage avait été «*oublié*» – ne soit réalisée. Un bulldozer doit traverser une maison déjà sortie de terre... Les foyers qui ont emménagé les premiers ne sont toujours pas raccordés à l'électricité ; le branchement interviendra quand tous les chantiers seront terminés... «*On utilise des rallonges raccordées à la maison commune!*» s'amuse Janet, la doyenne du groupe.

De même, sur le plan juridique, le groupe a longuement «*séché*» sur les statuts du projet. C'est finalement avec un notaire qu'ils trouveront la solution à leur situation particulière (voir encadré p. 42).

PRIORITÉ À L'HUMAIN

Si le groupe essuie les plâtres sur le plan technique, il donne toute sa mesure sur le plan humain. «*On vit malgré tout de super moments ensemble!*» se réjouit

Les maisons de Janet et de Marie-Jo sont en partie mitoyennes.



L'habitat groupé est une aubaine pour les enfants... et les parents. Les voisins sont des copains, presque la famille.

Benoist. De l'avis général, le travail collectif fait le bonheur de tous: défrichage du terrain, installation de la phyto-épurateur, construction d'un muret de soutènement... Le groupe se donne les moyens de dépasser les inévitables crises, que chacun évoque pudiquement à sa façon. L'équipe a suivi une formation en "communication non violente". Deux journées qui ont permis à chacun de formuler sereinement ses besoins et de retrouver le chemin du dialogue. Le groupe a également organisé un week-end "vivre ensemble" pour apprendre à se connaître et à mieux fonctionner. Chaque réunion commence par un temps de parole ouvert, sans limitation de temps ni intervention de quiconque. Et les décisions sont prises autant que possible par consensus. «*En groupe, tout est dix fois plus long, plaisante la doyenne, mais c'est important que tout le monde soit d'accord...*»

La solidarité, énoncée dans la charte, n'est pas un vain mot à Ecocum. Chacun donne facilement un coup de main à son futur voisin. Y compris sur le plan financier: «*Lorsque nécessaire, ceux qui ont plus de ressources font des avances de trésorerie, en toute confiance*», se félicitent les intéressés.

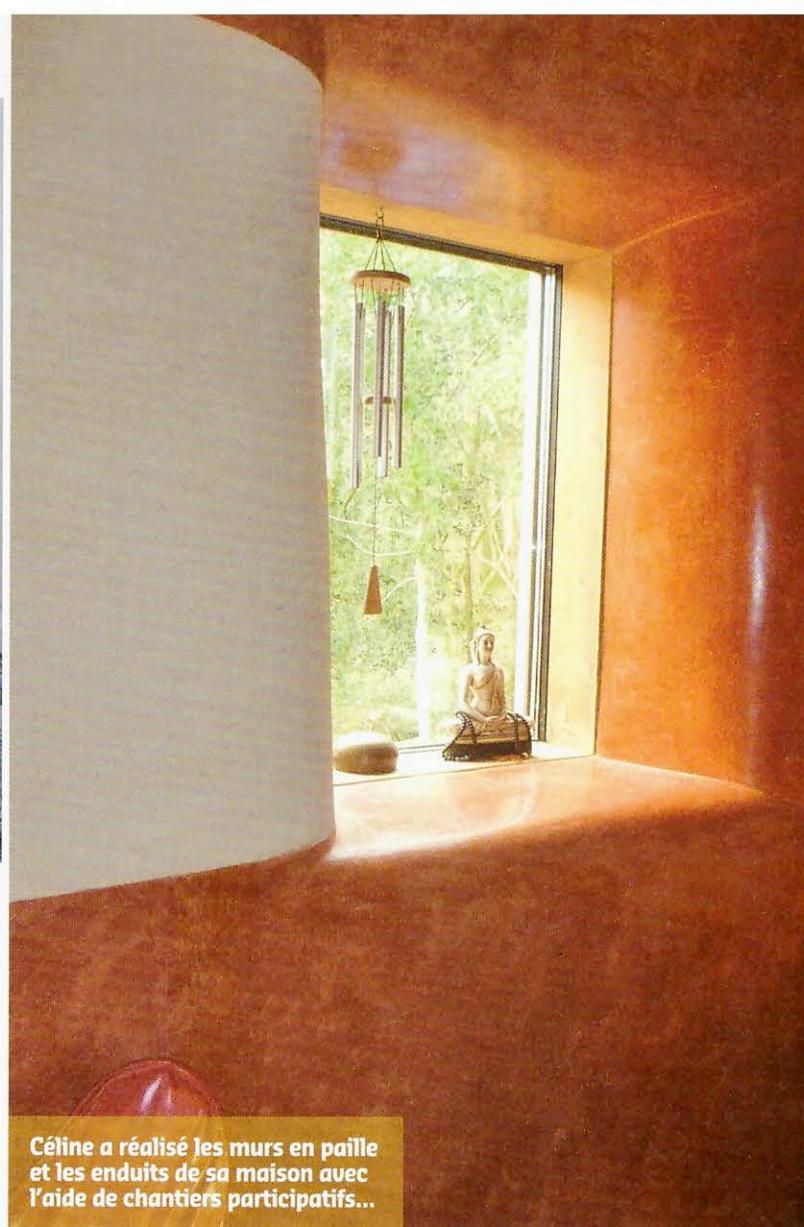
Finalement, l'aventure apparaît positive à tous. «*Parfois, la réalité est moins fun que prévu, reconnaît Maëva, dont le chantier est bloqué depuis plus d'un an... Mais on avance! Ça nous laisse du temps pour le bébé! Et puis quand notre chantier reprendra, les autres auront ter-*

miné; ils pourront nous aider! Si c'était à refaire, on ne prendrait ni architecte, ni maître d'œuvre, et on se renseignerait davantage sur les artisans... Heureusement, on est en collectif. Tout seuls, on n'aurait pas tenu...»

«*Le groupe fonctionne plutôt bien,*» résume Patrick, autoconstructeur à 100%, même si nos problèmes de chantier plombent parfois un peu l'ambiance. Nous sommes heureux de travailler ensemble, de nous inviter, de voisiner... Ce sera encore mieux quand tout le monde vivra sur place! «*On ne savait pas, maintenant on sait!*» conclut Janet, qui a souvent été en première ligne pour gérer les problèmes de chantier. «*Il faut vraiment un professionnel compétent pour gérer globalement ce type de projet!*»

■ Texte et photos Cécile Guiochon

Contact: Ecocum
56, route du Fogot – 29470 Loperhet
contact@ecocum.infini.fr
Tél. 02 29 00 32 43



Céline a réalisé les murs en paille et les enduits de sa maison avec l'aide de chantiers participatifs...

Les chiffres-clés

- **4 générations** :
 7 enfants de 6 mois à 12 ans. Et douze adultes de 27 à 63 ans.
- Terrain : **5400 m²**
 (9 lots)
- Surface des maisons :
75 à 120 m²
- Part d'autoconstruction :
 de 0 à 100 %
- Prix au m² pour les trois maisons finies (hors terrain, avec équipements) :
1676 €/m² (avec autoconstruction) /
1866 € à 2365 €/m² (sans autoconstruction)