

Frankrike

- bygg & bogenemskaper

AP 5

Text:

Kerstin Kärnekull



Divercity – byggemaskaper för mångfald i stadsbyggandet

VINNOVA Utmaningsdriven Innovation Steg 2 Samverkansprojekt

Projektparter: Föreningen för Byggemaskaper, Boverket, RISE, Coompanion, Ekobanken, KTH, Uppsala kommun, Region Gotland, Stockholms stad, Orust kommun, Malmö stad, Göteborgs stad, Alsikebolaget, inobi, Arkitektkontor Nils Söderlund, omniplan, Röd arkitektur, Theory Into Practice

Webbplats: divcity.se

kort bakgrund

– bygg & bostadsgemenskaper i Frankrike

I Frankrike har olika former av kollektiva initiativ och kollektivt boende avlöst varandra. Ett tidigt exempel är Familistären vid gjuteriet i Guise, skapad av industrimannen Godin kring 1860. Syftet var att skapa ett "palats för arbetarna" med centralkök, förskola, skola, tvätteri, restaurang och bibliotek med mera. Familistären, som överläts av Godin på en kooperativ förening, fungerade ända fram till cirka 1950 och är nu museum. Familistären nämns också som ett tidigt exempel på en Community Land Trust. I Guise har bland annat grytor och kastruller från Le Creuset tillverkats.

Utvecklingen i Frankrike på 1960- och 1970-talen påminner mycket om vad som hände i andra europeiska länder med grupper av ungdomar som sökte efter andra sätt att bo i form av storfamiljer, kollektiv och andra bostadsexperiment. De alternativa boendeformerna var dock få och okända för de flesta. 1978 bildades organisationen MHGA, /Föreningen för självförvaltade bostadsgemenskaper, som var som mest aktiv under 1980-talet. Föreningen var löst organiserad och somnade in före sekelskiftet.

Efter år 2000

I början på 2000-talet började intresset för nya boendeformer att öka igen, nu med mer gemenskap i boendet, ekologi och uthållighet som utgångspunkt. Grupper bildades för att skapa boendeformer efter egna önskningar, bostäder som inte marknaden kunde erbjuda. Grupperna ifrågasatte den rådande bostadspolitiken och det konventionella sättet att se på boendekvalitet.

Till pionjärerna hörde "La Salière" i Grenoble och "Eco-Logis" i Strasbourg. Där kom inspirationen från Freiburg på andra sidan gränsen till Tyskland. Ett tiotal av bogemenskaperna som varit medlemmar i MHGA tog initiativ till en efterföljare, Eco Habitat Groupé som organiserar boende i olika typer av alternativa boenden.

Under samma tid hade forskare under ett antal år försökt få anslag för forskning om alternativa sätt att bo. När de till sist fick ett mindre anslag 2014 kunde de genomföra en studie av tjugofyra bygg- och bogemenskaper från perioden 1970-1995. Eftersom anslaget var litet finns mycket obetalt arbete bakom rapporten, som arbetades fram i samarbete med Eco Habitat Groupé. Forskarnas sammanfattning och förslag till åtgärder för att underlätta för bygg- och bogemenskaper innehåller många förslag som känns igen från den svenska diskussionen (Broutin 2014):

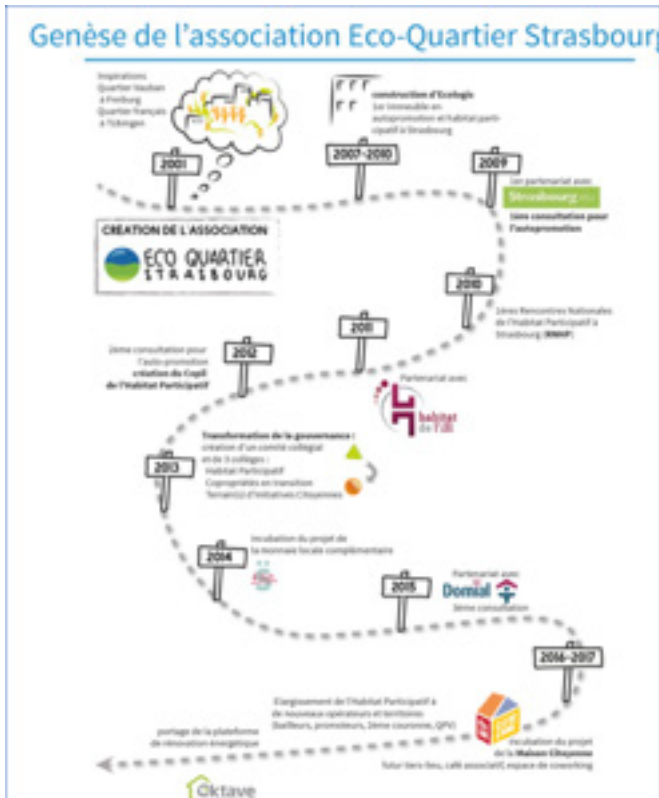


Figur 1 Fest på innergården i Familistären i Guise 1907.

- Gruppdrivna projekt bidrar till starka sociala band mellan de boende, en viktig källa för att må bra.
- Den sociala gemenskapen är särskilt betydelsefull i samband med stora förändringar i livet som sjukdom, skilsmässor, ensamhet och åldrande,
- Självförvaltning medför lägre kostnaderna jämfört med annat boende.
- Brukar drivna projekt skapar värden, men behöver uppmärksammas och stöttas.
- Samverkan mellan startargrupper, utbildning och forskning bör främjas,
- Information behövs för att öka kunskapen hos startargrupper och andra aktörer.
- Organisationer för bygg- och bogemenskaper är avgörande för att fler projekt ska komma till och behöver förstärkas liksom utvecklingsprogram.
- Nya finansieringslösningar behövs för att stötta brukardeltagande.

Eco Habitat Groupé var en av flera organisationer med inriktning på bygg- och bogemenskaper som uppstod eller återuppstod under början av 2000-talet och dessa började samarbeta genom årliga möten, att organisera "öppna hus" i och liknande. En vitbok som pläderade för fler bygg- och bogemenskaper publicerades av nio organisationer 2011.

2013 bildades en samarbetsorganisation "Coordin'action" med syfte att påverka den nya bostadslagstiftningen som förbereddes. Målet var att få tillstånd upplåtelseformer och regler som skulle göra det lättare för bygg- och bogemenskaper. Coordin'action har bytt namn till "Habitat Participatif" och har idag femton organisationer som medlemmar och fortsätter att arbeta för att främja bogemenskaper av olika slag. Organisationen är öppen för alla intresserade och kallar sig för "Mouvement/Rörelsen".



Figur 3 Vägen från idé till projekt och förening för byggemenskaper i Strasbourg.

Sedan 2013 genomför Habitat Participatif "De Öppna Dörrarnas Dag" under sensvåren. I april 2019 ordnades mer än 120 olika aktiviteter över hela Frankrike. Över 90 projekt välkomnade besökare och 35 konferenser, möten, diskussioner osv genomfördes liksom fester och andra aktiviteter. De Öppna Dörrarnas Dag är numera en europeisk satsning (i Sverige har Kollektivhus Nu dock valt att fortsätta med "Öppen dörr i kollektivhusen" under hösten, numera i samarbete med Open House).

Parallellt hade flera kommuner, där politikerna såg betydelsen av brukarinitierade projekt börjat samarbeta. Strasbourg tog, tillsammans med tio andra kommuner, initiativet till ett kommunnätverk "le Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP)" som bildades 2010 i samband med en konferens om ekokvarter och gemenskapsboende. Kommunnätverket har vuxit kraftigt sedan 2010 och nästan alla större kommuner i Frankrike är medlemmar. Nätverket är en plattform för idéutbyte och kunskapsöverföring mellan medlemmarna, men det fungerar också som en lobbyorganisation för att övertyga politiker och andra policyskapare om vikten av att aktivt stötta bygg- och bogemenskaper (Parasote 2015).

2018 gav kommunnätverket RNCHP ut en studie med exempel på 28 projekt, "Collectivités et habitat participatif. Une nouvelle manière d'engager la transition sur nos territoires. 28 opérations pionnières en habitat participatif en France/Kollektivitet och gemenskapboende. Ett nytt sätt att utveckla bostadsbyggandet. 28 pionjärexempel på bogemenskaper i Frankrike" som kan laddas ned.

Den nya bostadslagstiftningen "Loi ALUR"

Frankrike fick en ny bostadslagstiftning 2014. Tack vare insatser från Coordinación och kommunnätverket RNCHP innehöll lagstiftningen två nya möjligheter för brukarinflytande och -deltagande, boendekooperativ och byggemskaper för grupper som vill bygga i egen regi. Dessutom fick franska sociala bostadsaktörer/HLM möjlighet att ingå som en del av sådana projekt. Kommunerna fick möjlighet att upplåta med tomträtt och ställa krav på spekulationsfrihet.

Lagen har senare fått två förtydligande tillägg och ett tredje diskuteras.

Många projekt använder dock inte de möjligheter som den nya lagstiftningen givit. Lagen var snarare en bekräftelse på en pågående utveckling med stark förankring runt om i Frankrike, bland startargrupper, hos sociala bostadsföretag och i kommuner och regioner.

Community Land Trusts och samarbetet inom SHICC

Community Land Trusts väcker ett ökande intresse som ett sätt att hålla nere markkostnader för bostäder och möjliggöra rimliga boendekostnader i nyproduktionen. Principen är att marken inte ska kunna användas för spekulation utan ägs av en stiftelse utan vinstintresse och sedan arrenderas ut eller upplåts med tomträtt via mycket långsiktiga överenskommelser.



Figur 4 Susanne Dathé, kommunalråd i Grenoble och kassör i nätverket RNCHP på ett seminarium hos Equator våren 2019.

Sedan 2018 pågår ett arbete stöttat av INTERREG North-West Europe som kallas "Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC)". Projektet pågår 2018-2020 och leds av staden Lille. Övriga fem samarbetspartners är

- Community Land Trust Bruxelles
- National Community Land Trust Network, England
- vzw Samenlevingsopbouw Gent
- London Community Land Trust
- Fonds Mondial pour le Développement des Villes (FMDV).

Aktörerna inom SHICC definierar grundstenarna i en CLT som "en brukardriven bostadsområdesutveckling, på mark som ägs gemensamt (via en stiftelse/ och som är inriktat för ett långsiktigt ekonomiskt överkomligt boende".

Läget 2020

Sedan 2010 har allt fler nya projekt kommit till. På hemsidan för Habitat Participatif finns en interaktiv karta med länkar till 733 projekt, 213 inflyttade, 122 under genomförande, 225 i form av förstudier och 177 startargrupper på idéstadiet. Av hemsidan framgår också vilka grupper som söker nya medlemmar.



Figur 5 Interaktiv karta över bygg- och bostadsprojekt i Frankrike. Bakom symbolerna finns en kort beskrivning av projektet.

Kartan är sökbar vad gäller hur långt byggprojektet kommit, gruppens läge, tillgången till mark, projektets lokalisering, upphandlingsmodell, juridisk status och geografiskt läge/län (källa habitatparticipatif-france.fr).

Särskilt intressant är att se hur många sorters upplåtelseformer som är representerade bland projekten på kartan:

- Non défini/odefinerade (230)
- Société d'Autopromotion et d'Attribution (SAA)/byggemenskap (5)
- Société Civile Coopérative de Construction (SCCC) (18)
- Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA) (84)
- Société Civile Immobilière (SCI) (110)
- Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP) (14)
- Coopérative d'habitant/boendekooperativ (72)
- Copropriété/samägande (100)
- Copropriété mixte/blandat samägande (location et accession) (43)
- Locatif social (42)
- Association/förening (157)
- Fondation/stiftelse (5)
- Autre(s)/annat (50)

2020 är det kommunalval i Frankrike. Habitat Participatif har tagit fram en webbenkät som kan skickas till lokala och regionala politiker med frågor om hur dessa stöder bygg- och bostadsprojekt.

Habitat Participatif beskriver sig själva som en organisation på offensiven. Man för samtal med andra aktörer, inte minst staten, kommunnätverket för byggemenskap, HLM, finansörer som Credit Mutuel och Caisse de Depot och framförallt med alla boende, föreningar och professionella som är aktiva i "Le Mouvement/Rörelsen".

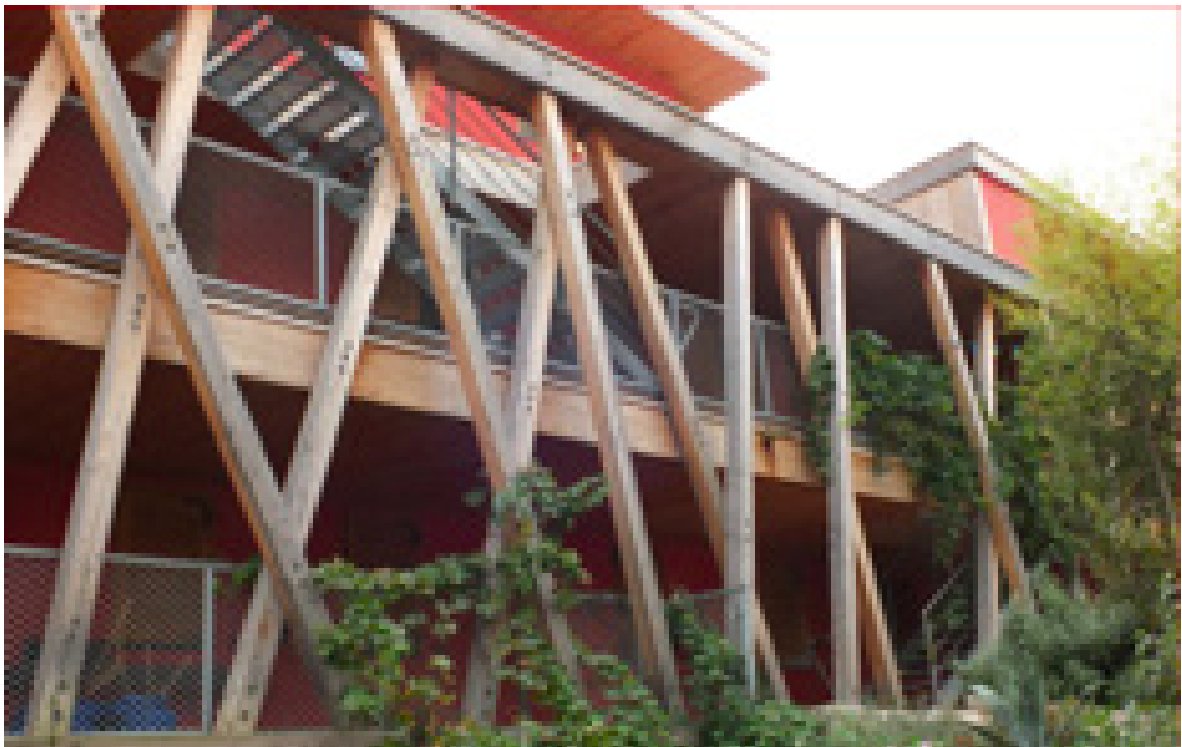
Ett resultat är att det kommer ett cirkulär om bygg- och bostadsprojekt som ska klargöra vilka regler som gäller och peka på goda exempel och rutiner, uppmuntra till fler projekt, inte minst i samarbete med HLM och andra sociala bostadsaktörer i början av 2020. Bostadsministern Julien Denormandie har dessutom accepterat en inbjudan att besöka en bostadsprojekt.

På dagordningen i organisationen står att utveckla bygg- och bostadsprojekt i utsatta områden och i stadskärnorna, att utveckla bygg- och bostadsprojekt för seniorer, att ta fram och sprida ett verktyg för hur blivande boende ska kunna delta i planering och förvaltning, ett öppet brev och en video till alla ny- och omvalda kommunpolitiker, en satsning på rundabordsträffar lokalt för att utveckla nätverken mellan alla involverade, kallade "Les Tablées" och att förbereda nästa omgång av "De öppna dörrarnas dag" 2020.

Bostadspolitik

Frankrike har såväl en bostadspolitik som medel för att genomföra det man lagstiftat om. 20 % av allt bostadsbyggande ska vara sociala bostäder (HLM/bostäder med moderata hyror). Man har sedan länge ett heltäckande finansieringssystem som vänder sig till alla grupper och med stöd för gröna renoveringar. Det finns alltså ett ekosystem som redan fungerar, även för bygg- och bostadsgemenskaper i form av en mångfald av aktörer som agerar inom en ram som politiken har satt. Stöd till hyresinvesteringar ingår eftersom man vill underlätta för privata personer att köpa ägarlägenheter. Bankerna förmedlar på villkor som staten bestämt. Det handlar framförallt om skatterabatter (Yves Chantereau 2019).

Den statliga finansiella fonden Caisse des dépôts finansierar bland annat det sociala bostadsbyggandet och är en gigantisk aktör med 430 miljarder € i förvaltad kapital. Det är en institution som skapades 1816 med syfte att underlätta samhällsutvecklingen. Den agerar som statens finansiella armen med korta tider från beslut till genomförande eftersom den har så pass mycket resurser och ett ganska luddigt och omfattande mandat. Den franska staten är en kraftfull beställare.



Organisationer

Eco-Habitat Groupé

<http://www.ecohabitatgroupe.fr/>

Ecoquartier-Strasbourg

<http://www.ecoquartier-strasbourg.fr/>

Habitat Participatif France

<https://www.habitatparticipatif-france.fr>

Réseau National des Acteurs Professionnels de l'Habitat Participatif

<https://www.rahp.fr/>

Réseau National des Architectes en matière d'Habitat Participatif

Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participative

www.rnchp.fr

Strasbourgs hemsida om byggemenskaper

<https://www.strasbourg.eu/autopromotion-habitat-participatif>

Kontaktpersoner & karta

RNCHPs hemsida innehåller bl.a kontaktpersoner till alla organisationens mer än 40 medlemmar (kommuner, regioner, storstäder, mellanstora städer, landsbygdskommuner m fl):

www.rnchp.fr/annuaire-des-membres

Karta över franska bygg- och bostadsmenskaper h

<https://www.habitatparticipatif-france.fr/?HPFCartographie>

Att läsa

Anne Bruneau, Commun village : 40 ans d'aventures en habitat participative, (2016)

Michel Broutin m fl, 40 années d'habitats groupé (2014).

http://www.ecohabitatgroupe.fr/dyn_img/cms/c6b06031973b412c042edf6e36a66423.pdf

Anne-Laure Euvrard (red), Le Livre Blanc de l'Habitat Participatif, (2011).

https://www.habiter-autrement.org/04_co-housing/contributions-04/Livre_Blanc_Habitat_Participatif-2011.pdf

Guide de l'autopromotion, Association Eco-Quartier (2015)

Mathieu Lietart, Le cohabitat. Reconstrutions des villages en ville! (2012)

Réseau national des collectivités pour l'habitat participative, Collectivités et habitat participatif.

Une nouvelle manière d'engager la transition sur nos territoires, 28 opérations pionnières en habitat participatif en France (2018).

Wohnbund, Europe. Co-operative housing (2015).

