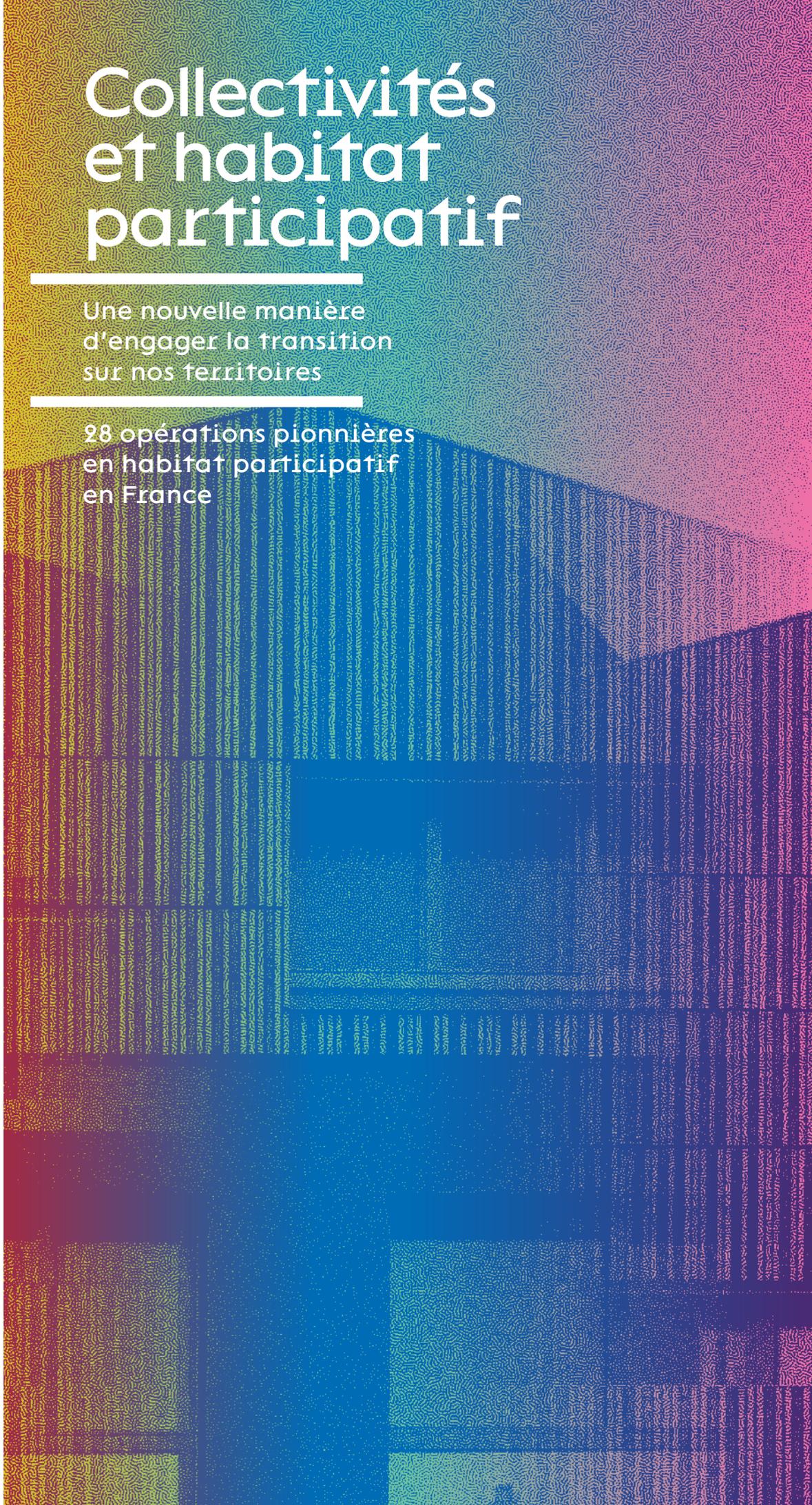


Collectivités et habitat participatif

Une nouvelle manière
d'engager la transition
sur nos territoires

28 opérations pionnières
en habitat participatif
en France



Étude réalisée par
le Réseau national
des collectivités pour
l'habitat participatif

Juin 2018



Coordination générale

Daniel Mosmant,
coordinateur du RNCHP
daniel@mosmant.fr

Rédaction

Daniel Mosmant, Didier Bonnet
(Agence de presse alsacienne
d.bonnet@agpa.fr)

**Conception et
réalisation graphique**

Bureau Roman Seban
<http://bureauromanseban.fr>

**Caractères typographiques
sous licence libre**

Eau Naturelle, dessiné
par Yamaoka Yasuhiro et Lack,
dessiné par Adrien Midzic et
distribué par la fonderie Velvetyne

Achévé d'imprimé par

Escourbiac à 81304 Graulhet
sur Trophee design smooth,
papier certifié FSC Mixte Crédit



Le RNCHP remercie chaleureusement les habitants et acteurs professionnels de l'habitat participatif ayant offert gracieusement des photos pour la réalisation de la présente brochure

Édito	
Une utopie... réaliste?	05
Un Réseau de Collectivités au service des territoires	06
<hr/>	
Étoilie, Avignon	10
Les Colibres, Forcalquier	12
La Salière, Grenoble	14
Au Clair du Quartier, Grenoble	16
Groupe du 4 mars, Lyon	18
Le coteau de la Chaudanne, Grézieu La Varenne	20
Chamarel, Vaulx-en-Velin	22
MasCobado, Montpellier	24
<hr/>	
Callisto, Balma	26
Terra Arte, Bayonne	28
La Ruche, Bègles	30
H'NORD, Bordeaux	32
Les Quatre Vents, Toulouse	34
<hr/>	
Ecorêve25, Besançon	36
La Pernoite, Besançon	38
Ecolline, Saint-Dié-des-Vosges	40
Making Hof, Strasbourg	42
Lieu Commun, Strasbourg	44
<hr/>	
OnzeGare, Ivry-sur-Seine	46
Les Voisins du Quai, Lille	48
Cosmopole, Lille	50
Jardin divers, Montreuil	52
Le Nouveau Centenaire, Montreuil	54
UTOP, Paris	56
<hr/>	
Les Petits Moulins, Rezé	58
Les Ruches, Nantes	60
Les Amis de Max, Rennes	62
Casalma, Rennes	64

Une utopie... réaliste ?

En quelques années, l'habitat participatif s'est installé dans le paysage des politiques locales du logement, de l'urbanisme et du vivre ensemble.

Aujourd'hui, ce qui était hier encore le rêve d'une poignée d'acteurs pour vivre un projet collectif, est devenu une réalité vécue pour quelques milliers de citoyens.

Au quotidien, leur engagement démontre qu'une nouvelle manière de construire et de vivre nos territoires est possible pour relever les défis de la transition.

500 projets sont aujourd'hui « habités » dans des quartiers de nombreuses grandes agglomérations ou villes moyennes, de bourgs centres, en milieu rural mais également sur des territoires en renouvellement urbain. Cette diversité vivante témoigne de l'agilité et de la richesse des modèles qui se développent aujourd'hui.

Vecteur de lien social favorisant de nouvelles formes de solidarité et d'innovation, levier de fabrication collective de la ville, espace d'implication active du citoyen, l'habitat participatif est une véritable chance à saisir pour les collectivités.

En apportant en 2014 un cadre politique et une reconnaissance officielle à l'habitat participatif, la loi ALUR a permis de légitimer et d'ancrer dans nos territoires ce nouveau mode de « construire ensemble ».

La mobilisation des collectivités (communes, inter-communalités, départements ou régions) a été déterminante pour donner à cette troisième voie du logement les moyens pour se développer en direction du plus grand nombre.

Entre le logement social public et la promotion immobilière privée, l'habitat participatif incarne cette dimension coopérative, solidaire et de mutualisation à laquelle aspirent aujourd'hui tant de nos concitoyens. Il démontre qu'un projet de logement doit dépasser les dimensions spéculatives pour devenir un véritable levier de fabrication d'une ville plus durable, qui répond à la fois aux défis climatique, énergétique et écologique et ne peut donc se construire qu'avec ses habitants.

C'est le sens de l'implication des collectivités pour l'habitat participatif.

Que le rêve un peu utopique d'une approche renouvelée du développement de nos territoires, plus empreinte de co-construction, devienne une réalité pour le plus grand nombre.



Alain Jund
Président du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif Adjoint au Maire de Strasbourg

Un Réseau de Collectivités au service des territoires

En juillet 2018, ce sont plus de 500 projets relevant de l'habitat participatif qui se développent sur le territoire métropolitain. Un quart seulement de ces opérations se développe dans des zones urbaines denses, pourtant considérées généralement comme terreau privilégié du genre. En parallèle, seuls 10% de ces projets émergent, malheureusement, dans les centres-bourgs, où l'habitat participatif pourrait constituer un outil majeur d'une redynamisation souhaitée par tous.

Cette troisième voie du logement, caractérisée par la grande variété des montages, a fait aujourd'hui la preuve de la reproductibilité du modèle qu'elle incarne. Les délais de livraison des opérations, il y a quelques années encore assez longs, pour l'essentiel du fait de la méconnaissance d'une démarche jugée récemment encore marginale par les partenaires incontournables des groupes d'habitants, se rapprochent de ceux des opérations menées par la promotion immobilière et le monde HLM.

Bien sûr, l'habitat participatif ne permettra pas à lui seul de répondre à la crise du logement que connaît notre pays. Il n'en a d'ailleurs pas la vocation. Néanmoins, si la production de logements pouvant lui être attribuée demeure modeste en volume, l'habitat participatif constitue désormais un outil précieux, répondant à la fois aux attentes d'un nombre croissant de nos concitoyens et aux enjeux des politiques publiques en la matière. Il porte ainsi en lui des capacités d'innovations réelles, tant environnementales que sociales, qui permettent de bousculer les débats établis autour de la qualité du logement et viennent réinterroger les pratiques notamment sur l'enjeu de la gestion post-livraison.

Le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) a été créé en 2010 afin de réunir les collectivités (communes, intercommunalités, régions...), souvent sollicitées par des initiatives citoyennes et désireuses de mutualiser leurs expériences sur le sujet. Ce Réseau constitue à la fois une plate-forme d'échange

d'expériences et un outil opérationnel et engagé pour faire de l'Habitat Participatif une composante des politiques publiques, mais aussi un levier d'interpellation nationale.

Cette démarche se situe à la convergence de 4 enjeux :

- 1 l'enjeu du droit au logement pour tous ;
- 2 l'enjeu des territoires, dans notre manière de fabriquer et organiser ces territoires et leur cohésion ;
- 3 l'enjeu de l'économie sociale et solidaire, dans son insertion entre le logement public et la promotion immobilière privée ;
- 4 l'enjeu de la citoyenneté dans la capacité des habitants à mener collectivement un projet pour vivre ensemble dans la ville.

Il y a là l'expression d'une volonté partagée de rendre cette forme d'habitat accessible au plus grand nombre, y compris aux familles disposant de revenus modestes.

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 définit l'Habitat Participatif comme « 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 habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. (...) 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 ». (Art. L. 200-1).

Le paysage actuel distingue principalement 3 grandes familles de projets :

- 1 l'autopromotion, où l'initiative du projet et la maîtrise d'ouvrage sont portées par un groupe d'habitants constitué. Pour certaines compétences (programmation, faisabilité financière, animation, etc.), le groupe se fera éventuellement assister par un ou des spécialistes ;

- 2 l'habitat coopératif, souvent réalisé en autopromotion, mais dont la propriété et la gestion sont collectives, hors du système spéculatif ;
- 3 l'habitat social, porté par un groupe d'habitants qui mobilise un organisme HLM pour assurer la maîtrise d'ouvrage, ou directement par un organisme HLM qui constitue le groupe d'habitants et assure cette maîtrise d'ouvrage ; la production de logements sera mixte ou sociale (promotion classique, accession-location, locatif social).

ALUR a créé des statuts spécifiques pour les deux premières et des dispositions permettant aux acteurs du logement social de s'investir dans de tels projets. Quelle que soit la nature du projet, les engagements se traduisent par la mutualisation d'espaces collectifs et, à peu près systématiquement, par une ouverture sur l'extérieur et la vie de la cité.

Cette démarche s'est concrétisée depuis près de 20 ans dans certains pays d'Europe tels que l'Allemagne, la Suisse ou la Suède. En France, l'Habitat Participatif a connu un premier « âge d'or » dans les années 70-80, durant lesquelles près de 200 projets ont vu le jour en autopromotion sous l'impulsion notamment du Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA). Le mouvement n'est toutefois pas parvenu à s'inscrire durablement comme troisième voie au logement.

Cet engagement citoyen a vigoureusement ré-émergé avec les années 2000. Les motivations des groupes sont multiples, tant les projets dépendent des priorités et attentes fixées par chacun. Elles répondent néanmoins à un besoin d'adapter leur logement à leurs aspirations et d'inventer une vie collective plus riche entre voisins. Les ménages impliqués estiment souvent qu'il n'existe pas une offre de logements répondant aux enjeux sociaux et écologiques actuels. Cette aspiration citoyenne à se réapproprier l'acte de concevoir son logement témoigne de la nécessité d'un lien social renouvelé et contribue à la fabrication de la ville et des territoires au sens large.

En cela, les projets d'Habitat Participatif interrogent les politiques publiques du logement et la conception usuelle de la qualité de l'habitat.

Le foisonnement des initiatives s'observe à l'échelle locale dans les territoires où des associations s'investissent sur ce champ aux côtés de professionnels, d'habitants et de collectivités. Une diversité de tendances coexiste au sein des mouvements associatifs. En miroir à la structuration du Réseau National des Collectivités, ces associations se sont fédérées en plate-forme nationale appelée Coordin'action. À ses côtés, quelques professionnels de l'assistance à maîtrise d'ouvrage s'organisent en réseau pour créer une filière d'accompagnateurs dédiés à ces projets. La montée en puissance des organismes HLM dans les opérations d'Habitat Participatif contribue à la diversité d'une offre de logements en habitat social ou coopératif accessible à tous.

Pourquoi un Réseau national des collectivités ?

Le Forum des éco-quartiers de Strasbourg (novembre 2010) a accueilli en son sein les rencontres nationales associatives de l'Habitat Participatif. Une journée au Parlement européen était dédiée à l'Habitat Participatif réunissant pour la première fois des centaines d'acteurs associatifs, institutionnels et professionnels. C'est à l'issue de cette rencontre que le Réseau national des collectivités a été créé avec onze premières collectivités. Il s'est structuré en association en janvier 2014.

Le Réseau national des collectivités s'engage auprès de ses partenaires pour :

- agir en faveur de la sécurisation juridique et financière du montage des opérations ;
- créer notamment un statut de coopérative d'habitants ;
- ouvrir l'Habitat Participatif au plus grand nombre en développant, entre autres, des opérations de logement social participatif, tant en accession qu'en locatif ;

- renouveler les modes de production du logement par l'innovation sociale et citoyenne.

Afin d'inscrire concrètement l'habitat participatif dans le champ des politiques publiques, la Charte du Réseau se veut à la fois souple et engageante. Fixant les grandes orientations, elle préserve la liberté d'expérimentation et de soutien local de chaque collectivité. Elle garantit donc le développement d'une diversité de modèles adaptée à la diversité de nos contextes territoriaux.

Pour favoriser les échanges d'expériences, même s'il est en priorité dédié au service des collectivités adhérentes, le Réseau vise à faire vivre le débat entre les grandes catégories d'acteurs. Il facilite donc la diffusion des connaissances et le partage des expériences pour réinterroger les pratiques.

Enfin, le réseau constitue un outil opérationnel qui vise à faciliter l'émergence de telles opérations en :

- s'interrogeant sur la légitimité et la nature du soutien à apporter ;
- recherchant des montages opérationnels stables et reproductibles ;
- évaluant leur coût de sortie au regard de leur qualité et de leur valeur d'usage.

Une démarche ouverte

Le Réseau demeure ouvert, tout en veillant à conserver un périmètre opérationnel. Conduite entre collectivités, cette coopération a tissé toutefois, dans la durée désormais, de riches échanges avec d'autres acteurs institutionnels et en direction du tissu associatif. Pour garantir une meilleure impartialité, les échanges se font vers des instances représentatives de l'ensemble des tendances associatives ou de la filière professionnelle en structuration. Pour optimiser la diffusion, chaque collectivité membre joue un rôle de relais de l'information vers les acteurs de son territoire.

Un Réseau prospectif et engagé pour faire de l'Habitat Participatif une composante des politiques publiques

Le Réseau n'entend pas privilégier une forme particulière d'Habitat Participatif. Si elles n'ont pas vocation à orienter les choix des mouvements associatifs, les collectivités entendent bien privilégier les démarches citoyennes incarnant une utilité sociale et recoupant les valeurs qu'elles souhaitent promouvoir. Un soutien particulier pourra donc être apporté aux projets caractérisés par une approche engagée en matière sociale et environnementale. Les partenaires se réservent le droit de demander des engagements spécifiques au regard du soutien apporté (introduction de clauses anti-spéculatives, par exemple). L'intégration de l'Habitat Participatif dans les politiques publiques pourra être étudiée pour donner à cette forme de projets une place à part entière dans la production des logements.

Une force d'interpellation nationale

En démontrant son intérêt dans la réponse aux enjeux sociaux et environnementaux, le Réseau offre une crédibilité accrue aux démarches d'Habitat Participatif. À la mesure des défis posés par son développement en France, le Réseau a constitué une force d'interpellation pour appuyer des modifications réglementaires et législatives. Notre association a ainsi joué un rôle déterminant dans l'inscription de l'Habitat Participatif dans la loi ALUR (promulguée en mars 2014) et dans la rédaction de ses décrets d'application. L'inscription de l'Habitat Participatif dans la loi n'étant pas une fin en soi, notre Réseau poursuit son investissement pour créer et faire perdurer un cadre d'échange national entre grandes têtes de Réseaux d'acteurs engagés. Notre objectif est de promouvoir le développement d'une diversité de projets et l'émergence de meilleures synergies coopératives.

Réunissant plus de 40 collectivités les plus diverses (agglomérations et grandes villes, villes moyennes et bourgs, Parcs naturels, communes rurales et villes de banlieue), le RNCHP est une association animée par

Président
Alain Jund
Adjoint au Maire de Strasbourg

Vice-président
Stanislas Dendievel
Conseiller municipal de Lille

Vice-présidente
Pascale Chiron
Vice-présidente
de Nantes Métropole

Vice-président
Michel Duchène
Vice-président
de Bordeaux Métropole

Trésorier
Suzanne Dathé
Conseillère municipale
de Grenoble

Secrétaire
Muriel Condolf-Ferec
Conseillère municipale
de Rennes, Conseillère
départementale

Étoilie

Alors que tout semblait bien lancé, le projet Étoilie rencontre une embûche majeure. Répondant initialement à un appel à projets de la Ville en 2015, un groupe d'une quinzaine de foyers se lance dans un projet de grande taille, avec 36 logements et une crèche. Le permis de construire obtenu en 2017, donne à penser au groupe que l'affaire est bien engagée... jusqu'à ce que des décisions de l'agglomération avignonnaise provoquent l'abandon de l'Etoilie version initiale. En cause notamment l'extension de l'aéroport, amenant les pistes à proximité de l'immeuble.

« Nous avons repris contact avec la Ville d'Avignon, qui voit d'un œil favorable les projets d'habitat participatif. Et nous avons trouvé un bien meilleur terrain, dans l'éco quartier Joly Jean, qui comptera à terme un millier de logements et dans une ambition écologique très affirmée, proche du tramway », se réjouit un des membres du groupe de départ. Le nouveau permis de construire est à l'instruction et devrait être obtenu en 2018.

La dimension initiale de l'édifice est maintenue, l'association porteuse du projet comptant 25 adhérents en juin 2018. D'autres foyers sont activement recherchés pour compléter l'équipe. En revanche, la nouvelle localisation de l'Etoilie fait diminuer la part de logement social imaginée au départ. Le quartier Joly Jean est dans une zone ANRU déjà bien pourvue en HLM, la Ville a demandé de revoir la copie sur ce point. En revanche, l'avantage de cette implantation est que l'immeuble à construire bénéficie de la TVA à taux réduit.

« Nous partons sur une enveloppe d'environ trois millions d'euros pour 2 400 m² de surface de plancher. Le maître d'œuvre est le cabinet A-Graf, de Nyons. À nous la maîtrise d'usage », expose un futur copropriétaire. Le groupe réfléchit encore à la forme juridique à adopter, qui sera peut-être une SCI. La Maison Familiale de Provence (Marseille), bailleur social coopératif, est partenaire du projet, après que les bailleurs du Vaucluse n'aient pas donné suite aux propositions du groupe Étoilie. Une assistance à maîtrise d'ouvrage est conduite par l'association Regain, avec un financement de la Ville, ce qui permet aux groupes de travail de se former et de progresser sous la conduite d'animateurs spécialisés.

« Nous passons beaucoup de temps en réunion », admet un des porteurs du projet. « La présence n'est pas systématiquement obligatoire et nous avons parmi nous des retraités dynamiques qui disposent de plus de temps que les actifs. » L'information circule par des mails collectifs.

Même si l'association sait qu'il reste encore bien des obstacles à franchir avant la remise des clés, espérée en 2020, l'expérience acquise débouche sur une demande : « Il serait judicieux que les organismes HLM déjà engagés dans des projets d'habitat participatif communiquent auprès de leurs homologues sur ce sujet. Il reste bien des blocages, faute de connaître les mécanismes et les possibilités en la matière », estime un des fondateurs du projet Etoilie



Aux habitants la « maîtrise d'usage »

Faire connaître l'habitat participatif aux bailleurs sociaux

Appel à projet de la ville d'Avignon lancé en mai 2015. Un groupe d'habitants est constitué. Le terrain initial est abandonné, le nouveau permis de construire est attendu en 2018 avec une livraison en 2020

Modèle →
VEFA et locatif social

Programme →
36 logements sur au minimum 2 400 m² de surface de plancher (possibilité d'étendre si les familles s'agrandissent), du T2 de 45 m² au T5 de 100 m², terrain de 6 000 m², 140 m² d'espaces partagés, 2 studios d'amis, salle commune de 50 m² et salle calme de 40 m², 1 buanderie, 1 jardin partagé et 1 crèche alternative de 220 m²

Forme juridique →
L'association de futurs résidents recherche la forme juridique finale

Maîtrise d'ouvrage →
La Maison Familiale de Provence

Maîtrise d'œuvre →
A-Graf Architecture (Nyons)

AMO →
L'association Regain

Coût estimé →
3 M€

Contact habitants →
associationetoilie@gmail.com

Contact collectivité →
vincent.delahaye@mairie-avignon.com

Forcalquier

Les Colibres

Comment mettre sur pied un projet familial d'habitat participatif dans le cadre d'une grande agglomération comme Marseille? Après des années de recherche de solutions, notamment par rapport à la problématique foncière, des familles de la métropole méditerranéenne ont trouvé une solution... à l'écart de la cité phocéenne. Ils ont vite compris que l'achat d'un terrain est subordonné à la constitution d'une entité juridique. Les recherches ont été orientées par le bouche-à-oreille du réseau des foyers intéressés par l'habitat participatif vers la mairie de Forcalquier, commune de près de 5 000 habitants dans la vallée de la Durance, à une centaine de kilomètres au nord de Marseille.

Changement de décor: l'accueil de la ville est favorable. La collectivité sécurise la démarche en permettant d'attendre que la vente soit réalisée une fois la maturation du projet, dans le cadre d'une démarche transparente. En janvier 2014, le groupe de dix familles, initialement marseillaises, est choisi par la commune pour se porter acquéreur d'un terrain de 4 000 m², au prix des domaines, avec la possibilité de construire 1 000 m² de surface de plancher.

Le travail entre le groupe d'habitants et la commune est riche d'enseignement, pour les deux partenaires. « Nous avons bénéficié de l'expertise du notaire local ainsi que de la Caisse d'Épargne de Forcalquier qui ont su trouver des solutions pour rendre possible ce projet inédit », souligne un membre du groupe de porteurs du projet.

Parmi les soucis à résoudre, le paradoxe résidant dans la volonté de

faire venir des familles jeunes, ayant besoin de surfaces de logement plus étendues mais disposant de moyens inférieurs aux seniors. D'autant que le coût du chantier dépasse les prévisions... « Nous avons inventé un coefficient de solidarité, sur une base très simple. Chacun a répondu à la question: pouvez-vous engager des fonds supplémentaires pour favoriser l'installation des moins fortunés? Cette solidarité a été rendue possible car notre groupe est très soudé », souligne un copropriétaire.

L'agilité est de règle dans ce genre de projet: c'est également le cas lorsque le groupe a décidé de ne pas établir de règlement de copropriété, très contraignant et cadré aux yeux de la loi. « Nos statuts ont fait leurs preuves, avec un mode de fonctionnement qui exclut des votes avec des majorités et des minorités. Tout le monde s'exprime, explique, discute et adhère... ou pas. Et en cas de blocage, nous retravaillons le projet », décrit une habitante des Colibres.

Autre innovation, l'auto consommation collective de l'énergie produite par les panneaux solaires mutualisés, avec l'accord d'Enedis. L'installation photovoltaïque renvoie au réseau les surplus, qui sont alors défacturés des factures individuelles, au prorata de la surface des logements. Quant à l'implication de chacun, elle se gère en bonne entente, tenant compte de la variété des emplois du temps et des compétences. « Nous avons des règles très précises pour régir notre fonctionnement, dont une très importante: on s'adapte quand ça coince », sourit une habitante des Colibres.



Agilité et innovation, grâce aux ressources locales

Projet privé à la recherche d'un terrain (né en 2005), répondant à l'intérêt de la commune de Forcalquier. Installation en décembre 2017

Programme →

10 logements, dont 2 en location contrôlés par une SCI. Parcelle de 4 000 m², 1 000 m² construits dont 800 m² privés et 200 m² partagés (salle commune, 1 buanderie, 2 ateliers et 2 chambres d'amis, rangements et locaux vélos, 2 000 m² de jardins communs. Espaces communs en auto-construction

Forme juridique →

Les copropriétaires ont créé une association, une SCIA et une SCI

Maîtrise d'œuvre →

Cabinet Ostraka & Sylvie Detot

Structure →

Construction à ossature bois, isolation laine de chanvre, panneaux photovoltaïques, énergie en autoconsommation et revente de l'énergie supplémentaire

Prix de revient →

2,4 M€. Coût final, foncier compris: 3 000 € le m²

Contact habitants →

scia@lescolibres.fr

Contact collectivité →

marie.petillon@ville-forcalquier.fr

Grenoble Alpes Métropole Grenoble

La Salière

Passer de la vente à la location

Au Sud de Grenoble derrière les grands boulevards, la Salière, immeuble (R+2/R+3) bardé de bois et de fenêtres rouges, abrite cinq familles depuis le printemps 2010. Pour certaines d'entre elles, tout a commencé en 2003, avec la volonté de se lancer en autopromotion. Se mettant en quête d'un terrain, elles répondent à un appel à projets de la Ville et le remportent. Malgré certains aléas — le permis de construire a été bloqué pendant près d'un an à cause d'un recours du voisinage — la réalisation sera menée à bien.

Leur idée : pousser l'ambition environnementale le plus loin possible avec l'aide d'un architecte lyonnais, Tekhnè. Pour ce faire, le bois est privilégié, notamment en façade. Les peintures sont sans COV et les alternatives au PVC recherchées. La réflexion sur les sources d'énergie n'est pas en reste, avec l'ajout de panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire. Lorsque l'ensoleillement est insuffisant, une chaudière à pellets de bois prend le relais. À noter : la chaleur est distribuée par des planchers chauffants dans les logements.

Pour profiter de la meilleure orientation possible, l'immeuble est situé dans l'angle sud-est de la parcelle. Avec une particularité : il dispose en son centre d'un escalier ouvert et végétalisé. « Il s'agit d'un véritable espace de rencontre ! »,

suggère l'une des membres du collectif. Tout en favorisant leur éclairage naturel et leur ventilation traversante, il distribue les logements, les espaces partagés (salle commune, studio, espace rangement) étant situés au rez-de-chaussée. La toiture est végétalisée elle aussi et un jardin de 200 m² complète les espaces bâtis, dont certaines finitions ont été réalisées par les habitants eux-mêmes tant pour une question de coût que pour assurer la cohésion du groupe.

Car celui-ci n'a cessé d'évoluer depuis le début du projet. C'est encore le cas aujourd'hui, avec la mise en colocation d'un appartement quitté par ses propriétaires (ils ont dû changer de ville). Un couple arrivé récemment a lui aussi décidé de partager son toit. Cela alors qu'en cas de départ, seule la vente des logements avait jusqu'alors été envisagée. « Ce sont des choses que nous n'avions pas du tout imaginées, explique une habitante. Nous avons donc inventé une nouvelle manière d'habiter tous ensemble ! »

Un escalier espace de rencontre



© photo François Molard

**Projet né en 2003,
livré en 2010**

Initiative →

Réponse d'un groupe préconstitué à un appel à projets de la commune

Modèle →

Autopromotion

Forme juridique →

Copropriété

Maîtrise d'ouvrage →

Collectif La Salière

Maîtrise d'œuvre →

Tekhnè

Programme →

5 logements (T4, 3 simplex et 2 duplex), allant de 94 à 120 m². Surface de la parcelle : 600 m² ; surface du projet : 772 m² SHON ; surface de jardin : 200 m

Structure →

Structure primaire en béton, façades à ossature bois ; finitions en autoconstruction

**Certification
environnementale →**

BBC 2005 option Effinergie

Coût des travaux →

822 000 € HT

Contact habitants →

<http://saliere.blogspot.com/>

Contact collectivité →

francois.molard@lametro.fr

Grenoble Alpes Métropole Grenoble

Au Clair du Quartier

Une forme originale en pentes

C'est dans une simple colocation qu'au Clair du Quartier, projet livré en 2017 à l'Ouest de Grenoble dans le quartier des Eaux-Clares, trouve sa source. Il y a une dizaine d'années, deux foyers partageant alors le même logement commencent à s'intéresser à l'habitat participatif pour satisfaire leur envie « d'habiter autrement ». De ce souhait naît d'abord une association, Les Habiles (pour HABitats Isérois Libres Et Solidaires) puis, à force de travail avec les collectivités, des appels à projets dédiés. C'est à l'un d'eux qu'ont répondu en 2011 les deux foyers, rejoints par trois autres rencontrés grâce aux Habiles, pour former le groupe d'Au Clair du Quartier.

Ensemble, ils créent dès le départ une copropriété, acquérant alors la parcelle « au tantième ». Elle regroupe six propriétaires: les cinq qui constituent le groupe, plus une SCI, qui possède une salle et un studio communs et dont le capital est ouvert à des sociétaires extérieurs pour davantage relier le projet à son quartier. Afin d'affiner leur choix, les résidents travaillent avec l'architecte sur plusieurs projets à la fois avant de retenir celui qui sera finalement construit. L'immeuble comprend des façades en ossature bois et sa structure (rez-de-chaussée, planchers et cage d'escalier centrale) est en béton armé. L'ensemble possède une forme originale en pentes pour répondre aux règlements d'urbanisme et pour s'insérer dans

un environnement constitué en partie de maisons de ville et de petits immeubles.

Dans l'idéal, les habitants auraient voulu un bâtiment passif, mais cela n'a pas été possible pour des raisons à la fois budgétaires et architecturales: la place manquait pour qu'il soit acceptable d'épaissir les murs davantage. À défaut, la réflexion s'est portée sur l'approvisionnement énergétique, en l'occurrence une chaufferie collective bois de faible puissance, alimentée localement. Ils dépensent en conséquence « très peu » en chauffage et en eau chaude. Ce qui vaut aussi pour l'eau froide, du fait de l'externalisation des machines à laver dans une buanderie et de l'installation de toilettes sèches dans les logements. Étant à séparation, celles-ci permettent d'évacuer les urines parmi les eaux usées tout en retenant les selles pour les composter. Ainsi, l'un des habitants relate n'utiliser que 10 m³ d'eau en six mois, contre 30 m³ dans un logement classique de surface équivalente au sien.

Une envie « d'habiter autrement »



© photo Thomas Braive

**Projet né en 2011,
livré en mars 2017**

Initiative →
Appel à projet de la commune

Modèle →
Autopromotion

Forme juridique →
Copropriété directe + SCI
propriétaire des communs

Maîtrise d'ouvrage →
Le groupe d'habitants;
association Au Clair du
Quartier

Maîtrise d'œuvre →
Florian Golay et
Christophe Séraudie

Programme →

5 logements (T4),
de 67 à 90 m². Surface de la
parcelle: 485 m²; surface de
plancher: 480 m² dont 105 m²
d'espaces partagés; surface
habitable: 426 m²; surface de
jardin: 200 m²

Structure →
Structure béton et bois

**Certification
environnementale →**
RT 2012 – 20%

Prix de revient →
1,3 M€ TTC, soit
2 637 € TTC/m² de plancher

Contact habitants →
auclairduquartier@gmail.com

Contact collectivité →
francois.molard@lametro.fr



© photo Nicephore Tsimbidarios

Métropole de Lyon Lyon

Groupe du 4 mars

Une formule participative et non spéculative

4 mars 2009 à Lyon. Huit personnes, locataires dans le quartier de la Croix-Rousse, réfléchissent à changer leur manière d'habiter. Sensibles aux questions de droit au logement, elles se tournent vers une formule participative et non spéculative.

C'est ainsi qu'elles se réuniront plus tard en une SAS, propriétaire des murs de treize logements achetés en VEFA au bailleur social Alliade Développement Immobilier auquel elles ont adossé leur projet. Devenu seul maître d'ouvrage, celui-ci propose de son côté onze appartements en location. Tous les habitants devraient emménager au dernier trimestre 2019 dans cet immeuble de six niveaux.

S'il aura fallu dix ans pour que leur idée se concrétise, c'est notamment en raison du caractère tendu du plateau de la Croix-Rousse. « Nous savions que ce serait un écueil », se souvient une habitante. Un long travail de rencontres avec les élus de l'arrondissement, de la Ville et de la communauté de communes devenue entretemps métropole s'est avéré nécessaire. Les futurs voisins estiment en outre que l'adoption de la loi ALUR, tandis qu'ils progressaient dans leur démarche, a pu contribuer à convaincre leurs interlocuteurs.

Bien que l'ensemble de la maîtrise d'ouvrage ait été déléguée à Alliade, les foyers actionnaires de la SAS ont été associés à la conception

architecturale du projet par le biais des ateliers participatifs organisés par le maître d'œuvre. L'ensemble s'inscrit dans une démarche éco-responsable. Les deux derniers niveaux, en attique, sont à ossature bois et le programme dispose d'une chaudière bois.

Mais leur priorité repose sur la mixité sociale, qui est en fait l'une des valeurs fondatrices du programme : leurs logements seront ainsi mélangés à chaque étage avec les appartements locatifs, jugés très bienvenus. « Si nous ne nous croisons pas, nous ne pourrons pas nous parler », résume une habitante. Quant à savoir si certains locataires, dont l'appartement aura été attribué selon les critères habituels du logement social, pourraient ne pas adhérer au projet, elle estime qu'il s'agit justement là du « pari » du collectif.

Habitué à tisser des liens, le groupe s'est par ailleurs doté d'un « cercle 2 », réunion de personnes intéressées par leur futur chez-soi et susceptibles d'y entrer en cas de départ de l'un des membres.

Si nous ne nous croisons pas, nous ne pourrons pas nous parler



© image Tectône

Projet né en 2009,
livraison prévue au dernier
trimestre 2019

Initiative →
Groupe du 4 mars

Modèle →
SAS avec achat en VEFA
et locatif social

Forme juridique →
Copropriété entre une SAS
et un bailleur social

Maîtrise d'ouvrage →
Alliade Développement
Immobilier

Maîtrise d'œuvre →
Tectône + Detry & Levy

Programme →

24 logements dont 13 en accession à la propriété (1 T2, 7 T3, 5 T4 allant de 50 m² environ à 76 m²) et 11 en locatif social (3 T2, 4 T3, 3 T4 et 1 T5 allant de 50 m² environ à 95 m²). Espaces partagés : 82 m² ; jardin partagé propre au groupe du 4 mars : 140 m²

**Certification
environnementale →**
Label HQE

Coût estimé →
4,3 M€ TTC, soit environ
2500 € TTC/m² SHAB pour
l'achat en VEFA

Contact habitants →
groupedu4mars@gmail.com

Contact collectivité →
mchanal@grandlyon.com

Métropole de Lyon Grézieu-la-Varenne

La Chaudanne

Parmi les formes très variées que peut recouvrir l'habitat participatif, le Coteau de la Chaudanne est l'un de ceux qui a engagé ses porteurs dans des domaines de compétence variés et inattendus. Au départ pourtant, l'intention était simple : créer un lieu de vie intergénérationnel dans une localité voisine de la métropole lyonnaise, à l'écart de la pression urbaine.

Avec la complicité du propriétaire d'un terrain constructible (1,3 ha) au cœur de la commune de Grézieu-la-Varenne (15 km au nord-est de Lyon), le projet prend un bon départ, début 2011. Le vendeur privilégie un projet à connotation sociale, qui fait écho aux intentions du groupe d'une douzaine de familles. Le terrain est acquis, mais la publication du plan local d'urbanisme de la commune, quelques mois plus tard, fait l'effet d'une douche froide : les sols restent accessibles au projet d'habitat participatif, mais le PLU impose de nombreuses contraintes.

La commune réclame un aménageur unique, exige que 35 % des surfaces de plancher soient en logement social, prévoit que la parcelle accueille entre 35 et 50 logements et nécessite la rétrocession d'une coulée verte traversant le terrain, aménagée en voie de déplacement doux.

L'un des initiateurs du projet s'en souvient très bien : ces annonces ont fait éclater le groupe de départ. Entre l'allongement des délais de réalisation, la densification du terrain et la complexité du montage technique, c'en était trop pour les intentions initiales. Un noyau dur subsiste et parvient

à endosser le costume d'aménageur, de lotisseur et de constructeur.

« Nous avons eu de la chance, grâce à l'appui d'un notaire qui a su prendre en considération la complexité et l'originalité du dossier. Nous avons reconstitué un groupe sur ces nouvelles bases, trouvé un bailleur social et des acquéreurs pour les parcelles à construire en maisons individuelles », relate un porteur du projet. Alliade Habitat, filiale d'Action logement et premier bailleur de la région Auvergne-Rhône Alpes, sera l'opérateur du programme de logement social, pour 17 logements. Avec les six maisons individuelles et les 13 appartements en habitat participatif, les contraintes du PLU sont satisfaites.

Reste à établir une entité juridique à même de gérer l'aménagement de l'espace. Le casse-tête sera résolu avec l'intervention d'un avocat spécialisé et l'appui des services fiscaux. Nouvel écueil, le prix du foncier est trop élevé pour le bailleur... il faudra donc consentir un rabais et se rattraper par ailleurs. Heureusement, la dimension solidaire ne s'est pas étioyée dans le temps : les « seniors » les plus engagés disposent de quelques moyens qu'ils investissent dans le projet. La banque éthique La Nef compense la frilosité initiale des organismes financiers traditionnels, même si le Crédit mutuel a financé les familles plus jeunes ou moins aisées. « C'est une SCIA qui porte l'aménagement du lotissement et de la construction. Nous avons eu la satisfaction de ne subir aucun recours quant aux permis de construire », se réjouit l'un des porteurs du projet.

Il a néanmoins été nécessaire de rassurer les voisins et de leur expliquer ce projet aux caractéristiques exceptionnelles. « La commune a soutenu nos démarches. Mais il n'a pas toujours été évident d'expliquer pourquoi des particuliers sont devenus des aménageurs », sourit un habitant.

À mesure du développement du projet, les familles se sont agrandies et il a fallu « pousser les murs ». Depuis avril 2016, douze familles vivent sur ce site. « Nous ressentons beaucoup de joie et nous sentons désormais citoyens d'une façon différente. C'est un chemin qui a été parcouru. La confiance qui

existe dans notre groupe a permis une solidarité financière qui se traduit dans de nombreuses autres solidarités du quotidien », observe une habitante. Dernier écueil : si les « anciens » travaillent sur papier, les « jeunes » fonctionnent avec le numérique et le croisement des données n'est pas toujours idéal, sourit une voisine...

Génération Gutenberg et numérique

Après obtention d'un premier permis de construire en 2011, le PLU impose de nouvelles contraintes. Permis d'aménager en 2013, entrée dans les locaux en avril 2016

Initiative →

Autopromotion sur terrain privé

Forme juridique →

SCIA porteuse du projet d'aménager et du lotissement, en charge de l'achat et des cessions de terrains aux partenaires

Maîtrise d'ouvrage →

MFLA-GHT + SNI (locatif social)

Maîtrise d'œuvre →

Armand Barthelemy (également en charge des logements sociaux) et Damien Gallet

Programme →

13 appartements pour 1 500 m² bâtis, dont 120 m² communs et 30 m² d'atelier bricolage, buanderie, une chambre d'amis, locaux vélos, etc., en indivision. La SCIA a réalisé l'aménagement de la parcelle (1,3 ha), trouvé le bailleur HLM et cédé 6 parcelles pour des maisons individuelles

Certification

environnementale →

Chaufferie commune à granulés bois

Prix de revient →

2,5 M€ de travaux et 800 K€ de terrains, soit 2 800 € le m²

Contact habitants →

christiaan.bois@gmail.com



Chamarel

Une coopérative d'habitants autogérée

Une résidence dédiée aux personnes âgées selon les principes de l'habitat participatif, c'est possible. La coopérative d'habitants Chamarel en apporte la preuve, avec un édifice de 16 logements, dont 14 accessibles aux prêts locatifs sociaux, tous adaptables au handicap. « C'est un groupe d'amis qui a lancé l'idée en septembre 2009 : créer un lieu de vie intergénérationnel pour les 3^e, 4^e et 5^e âge, permettant de prendre sa vieillesse en main, dans la continuité de l'existence menée jusque là, sans représenter une charge pour sa famille », raconte une résidente.

Cette alternative aux maisons de retraite « classiques » résulte de la volonté exprimée par le groupe de porteurs, qui a monté l'ensemble de l'opération depuis l'obtention d'un terrain à Vaux-en-Velin, importante commune de la banlieue de Lyon. « De la recherche de l'architecte, Arketype Studio, et des partenaires jusqu'au financement, les membres de l'association Chamarel ont tout fait », se réjouit une résidente. La coopérative d'habitants Chamarel, constituée en SAS à capital variable (460 K€ initial), est autopromoteur et maître d'ouvrage, avec l'accompagnement d'Habicoop et l'assistance à maîtrise d'ouvrage de Est Métropole Habitat, un bailleur social lyonnais.

L'ossature porteuse a été construite en béton, les murs de pourtour sont à ossature bois et bottes de paille

recouvertes à l'intérieur d'un enduit argile-sable. Selon les habitants, l'isolation phonique paille « est une source de bien-être ». Parmi les enseignements de cette aventure, l'ouverture d'esprit des architectes, qui ont « fait preuve d'une grande capacité d'écoute avec des personnes exigeantes, mais novices. Nous avons suivi de nombreuses formations », soulignent plusieurs résidents, qui se réjouissent de cette nouvelle manière d'appréhender les relations entre architectes et futurs occupants d'un immeuble.

Les valeurs de la coopérative d'habitants : la coopération, l'écologie, la citoyenneté, le respect de la vie personnelle. « Il s'agit d'habitat coopératif, pas de propriété, ni de location. Dans la SAS, une personne égale une voix. Notre règle est l'autogestion », racontent les résidents. Chacun paye une « redevance » entre 600 et 800 € par mois, qui tient compte du niveau de revenu et qui intègre une « épargne » de 25%, afin de prévoir d'éventuels travaux à venir.

L'association à la base du projet tient une réunion hebdomadaire de deux heures, animée par la gérante volontaire. Et si les résidents fourmillent de projets et sont fortement impliqués dans le tissu associatif et culturel local, notamment l'éducation populaire, la perte de compétences, voire d'autonomie avec l'âge, est envisagée. Et face à l'importance du travail en commissions thématiques pour gérer l'immeuble, certains admettent que cette densité a aussi l'avantage de maintenir actif. « On peut rester seul chez soi mais on n'est pas seuls dans la maison », apprécient-ils.

Quant au financement, il s'est appuyé sur les apports en capital de certains résidents dans la SAS et l'obtention d'un prêt de 2,5 millions d'euros sur... 50 ans ! Une confiance qui fait dire aux actuels résidents que le modèle Chamarel est assez crédible pour aller au-delà de leur propre existence. À noter encore un prêt de la CARSAT à 0% sur 20 ans, pour contribuer à ce projet autour du vieillissement, en faveur de personnes changeant de logement vers un habitat adaptable au handicap, sans oublier des aides de la MGEN et AG2R.

« Nous avons choisi Vaux-en-Velin car c'est une ville très dynamique. Mais l'image de cité de banlieue inquiète parfois les visiteurs », constate avec malice une résidente, pour sa part très heureuse de ce choix.

Un financement sur 50 ans



Projet lancé en septembre 2009, permis de construire obtenu en mai 2015, début du chantier en décembre 2015, installation en juillet 2017

Initiative →

Auto promotion à l'initiative d'un groupe d'habitants

Maîtrise d'ouvrage →

La coopérative d'habitants, Habicoop

Maîtrise d'œuvre →

Arketype Studio

AMO →

Est Métropole habitat

Programme →

Immeuble de 5 niveaux, 16 logements (14 en PLS) dont 2 T3. 1 salle commune, 1 buanderie, 1 atelier bricolage, 2 chambres d'amis et un bureau pour gérer la société. Surface : 1 217 m² au total, dont 814 m² de logements et 134 m² de locaux communs

Structure →

Ossature porteuse en béton et murs de pourtour à ossature bois et bottes de paille enduite à l'intérieur d'un enduit argile-sable, isolation phonique intérieure en paille

Prix de revient →

2,5 M€, dont 1,5 M€ pour la construction

Contact habitants →

michele.tortonese@wanadoo.fr

Montpellier Méditerranée Métropole Montpellier

MasCobado

Pousser la logique collective au maximum

MasCobado, habitat participatif situé en limite ouest de la ville de Montpellier, en bordure de l'agriparc du Mas de Nouguier, réunit en un seul deux projets. Deux groupes (dont l'un en quête d'un terrain depuis 2010) ayant projeté chacun son bâtiment sur des parcelles mitoyennes, ont en effet remporté à l'origine un appel à projets de la Ville en 2012.

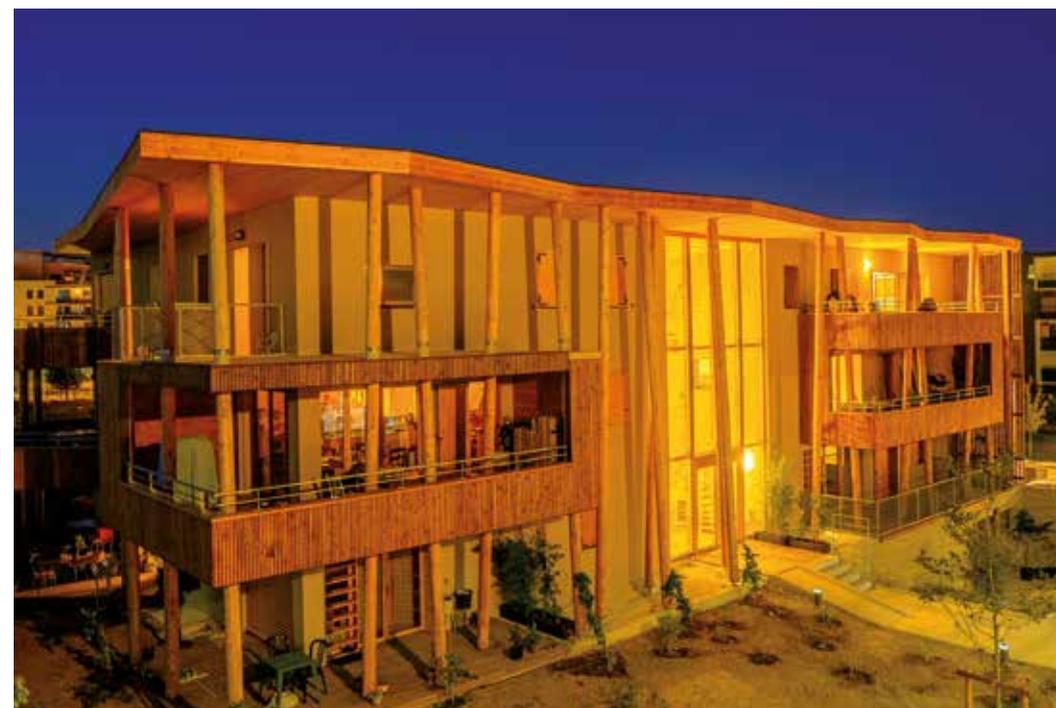
Les deux collectifs ont choisi de se regrouper et leurs lots ont été fusionnés, ce qui leur a permis de créer des espaces communs plus confortables. À l'été 2016, ce sont ainsi 23 logements, répartis dans deux bâtiments (R+2) séparés par un îlot central tout en verdure, qui sont investis. Les typologies vont du T1 au T5, associant plusieurs modèles d'accession à du locatif : l'ensemble des résidents ne pouvant pas financer l'acquisition de leur appartement, le groupe a décidé de s'associer à un bailleur, Promologis, qui a assumé seul la maîtrise d'ouvrage en phase travaux.

Pour la maîtrise d'œuvre, les habitants se tournent vers un architecte mettant entre autres en regard les façades de leur ensemble avec la pinède de l'agriparc voisin par le biais de grandes poutres verticales. Un choix correspondant à leur souhait de privilégier le bois et les filières locales et, par ailleurs, de ne pas multiplier les technologies. Les logements sont traversants et conçus pour rester

isolés des fortes chaleurs. « À l'été 2017, le mien n'a pas dépassé les 28°C à l'intérieur alors qu'il en faisait 38 ou 40 dehors », se souvient un habitant. En revanche, tous les souhaits du collectif n'ont pas pu être pris en compte, du fait de la réglementation en vigueur. L'idée d'une ossature bois avec éco-isolant a ainsi dû être abandonnée.

À MasCobado, la logique collective est poussée au maximum. Outre les espaces communs (plusieurs jardins, trois chambres d'amis, une salle polyvalente, des buanderies...), les voitures sont partagées. Mais des services sont aussi rendus constamment entre voisins : un système de tours a par exemple été instauré au fil de l'eau pour chercher les enfants à l'école et des achats, y compris alimentaires, sont réalisés de manière groupée. Sans oublier l'arrivée, en avril 2018, de nouvelles résidentes, en la « personne » de trois poules qui fournissent des œufs et aident au jardin...

Deux groupes réunis en un seul



Photos Frédéric Jozon sous licence Creative Commons By-Nc-Sa

**Projet né en 2012,
livré en août 2016**

Initiative →
Appel à projet de la commune

Modèle →
VEFA (9 logements), accession sociale (9 logements), locatif social (5 logements)

Forme juridique →
Copropriété + association (gestion des espaces communs)

Maîtrise d'ouvrage →
MasCobado + Promologis

Maîtrise d'œuvre →
Architecture et environnement

Programme →
23 logements, du T1 au T5, de 40 à 110 m². Surface de plancher : 1 877 m² ; surface habitable : 1 740 m² ; espaces verts : environ 1 000 m²

Structure →
Structure béton, blocs monomur et bois

**Certification
environnementale →**
RT 2012 – 20%

Prix de revient →
4,3 M€ HT, soit environ 3 150 € TTC/m² SHAB pour les logements en VEFA (TVA 20%)

Contact habitants →
contact@mascobado.org

Métropole de Toulouse

Balma

Callisto

Ensoleillement maximum et vue sur le paysage

La résidence « Callisto », réalisée par Le Groupe des Chalets et située au cœur de l'éco-quartier Vidailhan à Balma, comprend 32 logements : 14 en accession grâce à l'offre de location-accession du Groupe des Chalets et 18 en SCIAPP, dispositif permettant d'accéder progressivement à la propriété et destiné aux personnes qui, du fait de leur âge ou de leurs revenus, n'ont pas accès au crédit. Ils acquièrent progressivement des parts sociales de la SCI propriétaire de leur immeuble afin d'être in fine propriétaires de leur logement.

Alors que le programme a été lancé en octobre 2013, les habitants se sont installés dans la résidence en décembre 2015. Ce programme rassemble des citoyens qui ont imaginé leur lieu de vie dans le but d'en réduire les charges mais également dans le souci de l'adapter aux attentes et aux valeurs qu'ils partagent. Ils ont conçu un logement plus convivial, plus solidaire et plus écologique, une alternative à des formes d'habitat plus classiques.

Ce programme innovant est le fruit d'un travail collectif avec les résidents. Il a été porté et soutenu par les équipes du Groupe des Chalets et de la ville de Balma, en partenariat avec l'association AERA. La programmation a été engagée autour d'un projet de vie commun qui s'est traduit par une charte définissant les principes généraux de cohabitation et d'usage

au sein de la coopérative, puis par la définition des espaces privatifs et communs attendus et enfin par l'élaboration des règles d'usage et de fonctionnement des espaces ainsi définis.

Les espaces partagés regroupent une salle commune de 100 m², divisible afin de pouvoir y organiser plusieurs activités simultanément, un espace de bricolage de 30 m², un garage à vélo, une buanderie, une terrasse collective et un jardin. Le dénivelé du terrain d'une superficie d'environ 3 000 m², a permis d'orienter l'ensemble des logements vers le sud/sud-ouest. Le plan urbain prévoyait la construction d'un premier front bâti tourné vers le square et d'un deuxième front bâti comprenant des logements tournés vers un jardin en intérieur d'îlot. Le choix de fractionner le premier front bâti a permis d'offrir à l'ensemble des logements un ensoleillement maximum, ainsi qu'une vue sur le paysage lointain.

La propriété pour le plus grand nombre



© photo Faire Ville

Projet lancé en 2013, habité depuis fin novembre 2015

Opérateur →

SA HLM des Chalets, promoteur choisi par Toulouse Métropole

Forme juridique →

Les résidents sont constitués en association

Programme →

32 logements dont 14 en location-accession et 18 en SCIAPP, 3 T2, 18 T3, 9 T4, 1 T5, 1 T6. Surface : 3 056 m² – une grande salle polyvalente divisible de 100 m², espace bricolage de 30 m², terrasse collective en toiture, jardin, buanderie

Maîtrise d'ouvrage →

Comité Ouvrier du Logement (COL), coopérative HLM

Maîtrise d'œuvre →

Architecte : Atelier Tanka Architecture – Palacios
Paysagiste : Complément Terre

AMO →

SCIC Faire-Ville (recherche, architecte et habitat) et Nobatek (sensibilisation écologique)

Prix de revient →

4,9 M€ HT

Contact habitants →

asso@callisto.link

Contact AMO →

pe.faure@faire-ville.fr

Terra Arte

Une démarche fondée sur la collaboration entre architectes et usagers

Le programme Terra Arte s'intègre à l'éco-quartier du Séqué à Bayonne et illustre une manière originale de produire du logement social en favorisant l'accès social à la propriété. Il est habité depuis juin 2016. Le maître d'œuvre, le COL, et l'assistance à la maîtrise d'ouvrage de Faire-Ville s'inscrivent dans une démarche à la fois économique et écologique, mais plus que tout humaine.

La maturation de l'opération a demandé quatre ans : dix mois pour la programmation et la faisabilité, neuf mois pour la conception de l'objet bâti ESQ à APD, deux mois pour l'ajustement de la phase PRO-DCE, avec des rendez-vous individuels entre les architectes, les bureaux d'étude et les usagers pour affiner le projet de leur futur habitat. La participation des futurs résidents intervient alors que le projet est soigneusement calé et les opérateurs choisis. Pour Faire-Ville, il n'est pas pertinent de demander aux habitants de choisir l'architecte ou de sélectionner les entreprises dans des programmes de cette ampleur. Le but est aussi de reproduire ce type de montage dans d'autres villes de façon à faire émerger des programmes maîtrisés dans des délais raisonnables.

La démarche s'est appuyée sur l'étroite collaboration entre les architectes et les usagers. Elle a créé du lien, développé des moments de partage et offert aux habitants un nouveau regard sur leur résidence. Les futurs acquéreurs et le maître d'ouvrage ont souhaité des constructions respectueuses de l'environnement. Une grande attention a été portée au choix des matériaux de construction biosourcés, ainsi qu'à la bonne gestion de l'énergie consommée et produite par les bâtiments.

Deux unités accueillant les 45 logements sont orientées sud et sud-ouest pour un confort optimal. L'accès aux logements s'effectue en façade sud par des terrasses privatives, dont la couleur de façade a été choisie par les usagers, qui ont eu la possibilité de choisir la dimension et le nombre de baies par logement. L'aménagement des abords est conçu comme un parc, au cœur duquel un potager et un verger ont été créés, avec un réservoir d'eau de pluie pour l'arrosage.

À noter que cette opération voulue par la municipalité de Bayonne s'adresse à des foyers dont les revenus ne permettent pas d'accéder au crédit bancaire. Les modalités d'accès ont été échelonnées selon les revenus. Terra Arte a été récompensé par le Prix du projet citoyen de l'Union nationale des syndicats français d'architectes, qui distingue une démarche concertée au service des projets d'architecture, d'urbanisme, d'aménagement et de paysage et récompense à part égale le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre-architecte et le maître d'usage-citoyen.



Opération décidée par la Ville de Bayonne lancée en 2012, habitée depuis juin 2016

Opérateur →
L'association syndicale libre des habitants a acheté le terrain à la Ville

Maîtrise d'ouvrage →
Comité Ouvrier du Logement (COL), coopérative HLM

Maîtrise d'œuvre →
Atelier d'architecture Duhourcau et Laure Prablanc, architecte, Nobatek (AMO technique), Adour Etudes (BET structure), Carte Atlantique (BET fluides), L2G Conseil (BET VRD), Joseph Andueza (paysagiste)

AMO →
SCIC FaireVille (recherche, architecte et habitat) et Nobatek (sensibilisation écologique)

Maîtrise d'usage →
Association syndicale libre des habitants Terra Arte

Programme →
45 logements du T2 au T5 dans deux bâtiments, dont 41 en accession sociale (PSLA) et 4 en SCIAPP. Surface : 3 056 m²

Prix de revient →
3,5 M€ HT, prix au m², 2 318 €

Contact habitants →
cyrillehvostoff@gmail.com

Contact AMO →
pe.faure@faire-ville.fr



Bordeaux Métropole Bègles

La Ruche

Nous ne nous attendions pas à aller aussi loin

Vu de loin, ce pourrait être une succession de grandes maisons... Pourtant, La Ruche est bien un collectif de 11 logements en à peine deux bâtiments. Située à Bègles et livrée en 2016, elle est le premier habitat participatif de la métropole bordelaise.

Au départ, ce projet pensé par l'EPA Bordeaux-Atlantique et la Ville de Bègles, en partenariat avec la coopérative immobilière Axanis, n'était destiné qu'à l'accession sociale. Il s'est cependant ouvert en cours de route à la location, deux des foyers ayant rejoint le groupe de futurs habitants ne pouvant assumer l'acquisition de leur logement. Le collectif de résidents s'est constitué au cours de réunions publiques lancées par les promoteurs du projet.

« Solidarité » et « écologie » comptent parmi les maîtres-mots retenus par les occupants de La Ruche. Pour répondre à l'ensemble des critères exigés pour l'opération, certains ont accepté de payer leur logement plus cher que d'autres, en fonction des moyens dont ils disposaient. La fourchette des prix d'achat va ainsi de 2 300 à 3 000 € TTC/m² habitable. Une réflexion sur les matériaux a été longuement menée, aboutissant à une ossature bois (mis à part le socle de l'un des bâtiments, en béton) remplie de bottes de paille et de fibre de bois. Pour améliorer le confort d'été, les cloisons de distribution intérieures ont été remplies de torchis. Ce choix apporte un réel plus sur le

plan acoustique, mais aussi en termes de qualité de l'air intérieur. Au final, selon une étude conduite par l'Ademe Nouvelle-Aquitaine, le bilan carbone de La Ruche est bien moindre que pour un logement « classique » équivalent répondant à la seule RT 2012. « Nous ne nous attendions pas à aller aussi loin du point de vue environnemental », avance le maître d'ouvrage. Les acteurs du projet démontrent ainsi combien, en complément de la dimension participative, le logement peut devenir un formidable levier pour répondre aux enjeux climatiques.

Au quotidien, les espaces mutualisés (buanderie, salle collective, terrasse, jardin) sont possédés et gérés par une association syndicale libre, structure appréciée pour sa souplesse. Cette ASL est elle-même membre de la copropriété mise en place à l'échelle de La Ruche.

« Solidarité » et « écologie » comme maîtres-mots



© photo Annabel Albrech Photographe



© photo Axanis

**Projet né en 2012,
livré à l'été 2016**

Initiative →

Protocole partenarial entre l'EPA Bordeaux-Atlantique, la Ville de Bègles et Axanis, sur proposition de l'EPA et de la Ville

Modèle →

Accession sociale (7 logements), VEFA (2 logements, dont 1 en VEFA ANRU), locatif social (2 logements)

Forme juridique →

Copropriété + association syndicale libre propriétaire des espaces mutualisés

Maîtrise d'ouvrage →

Axanis

Maîtrise d'œuvre →

Dauphins Architecture

Programme →

11 logements en 2 bâtiments :
6 T3 de 68 m² en moyenne,
3 T4 de 84 m² en moyenne,
2 T5 de 90 m² en moyenne.
Surface de la parcelle :
1 390 m² ; surface habitable :
943 m² dont 75 m² d'espaces mutualisés (buanderie et salle collective) ; surface de terrasse collective : 90 m² ; surface de jardin : 480 m²

Structure →

Ossature bois (sauf un rez-de-chaussée en béton) et isolation paille

Certification environnementale →

Effinergie +

Coût global des travaux →

1,44 M€ HT ; coût d'achat moyen : 2 550 € TTC/m² SHAB

Contact habitants →

asllaruche@gmail.com

Contact Axanis →

a.canu@axanis.fr

Contact collectivité →

contact@mairie-begles.fr

Bordeaux Métropole Bordeaux

H'Nord

Les particuliers construisent le collectif

Initié par un groupe de foyers désireux de développer une autre façon d'habiter en ville, le projet H'Nord s'inscrit dans la rénovation d'un quartier bordelais situé sur d'anciennes friches portuaires, l'îlot Dupaty. 55 logements sont prévus : 35, dont 29 en PLS, pour la coopérative d'habitants H'Nord et 20, dont 14 PLUS et 6 PLAI, pour le bailleur social SNI Coligny (bailleur social aquitain, filiale de CDC Habitat).

L'une des particularités de cette opération réside dans les contraintes pesant sur le foncier, autrefois occupé par des chais. Le parcellaire est en lanières, les structures de l'ancienne activité étant en partie conservées, dans l'idée de construire la ville sur la ville. De quoi nécessiter l'appui en ingénierie de Bordeaux métropole. SNI Coligny apporte également son aide au groupe de futurs résidents, constitué en coopérative d'habitants, d'autant que l'ensemble du programme procède d'une même logique architecturale. À noter que la SNI Coligny partage les études pré-opérationnelles et assure la co-maîtrise d'ouvrage avec la coopérative pour les 20 logements sociaux, en diffusés dans l'un des bâtiments d'habitat participatif.

Les architectes, en charge de la maîtrise d'œuvre, soulignent l'implication des coopérateurs, et apprécient l'accompagnement de leur travail par les futurs occupants. Les notions de partage et d'écoute sont ainsi

prises en avant dans les relations architectes-futurs résidents.

La démarche portée par la coopérative d'habitants met l'accent sur les objectifs énergétiques, avec l'usage de matériaux de construction écologiques, l'attention à la bonne gestion de l'eau ainsi qu'à la dimension sociale. La solidarité intergénérationnelle se manifeste avec des logements réservés à des seniors, des locaux d'activités, un café associatif et une maison d'assistantes maternelles.

Le permis de construire pour ce projet de 4 000 m² habitables, dont 1 204 pour SNI Coligny, 288 m² d'espaces collectifs et un jardin extérieur qui sera notamment planté d'arbres fruitiers, a été délivré en janvier 2018. Le prix visé du m² s'élève à 2 800 € (SHAB). Bordeaux métropole garantit les emprunts PLS souscrits et a également accepté une décote de 20% sur le foncier, compte tenu des contraintes physiques ainsi que de la création d'une voie nouvelle qui traversera les lieux. La coopérative d'habitants N'nord contribue à redonner vie à l'activité symbolique de Bordeaux, le négoce de vins : les immeubles à construire s'appuieront en effet sur les murs des anciens chais.

Objectifs énergétiques, écologiques et sociaux



Projet né en 2008,
livraison prévue en 2021

Initiative →

Initiative privée intégrée dans un programme de rénovation urbaine

Programme →

2 800 m² construits pour la coopérative H'Nord avec 35 logements dont 29 logements en PLS sur 2 343 m², 1 200 m² construits pour SNI Coligny, avec 14 logements en PLUS et 6 en PLAI. Surface de la parcelle : 3 054 m², 4 000 m² de surface habitable dont 288 m² d'espaces collectifs, 3 chambres partagées, un espace bien-être, buanderie, espace travail, salle polyvalente, atelier, 18 m² d'espaces commerciaux

Forme juridique →

Coopérative d'habitants et SNI Coligny (bailleur social)

Maîtrise d'ouvrage →

La coopérative d'habitants pour ses logements et espaces mutualisés, co-maîtrise avec SNI Coligny.

Maîtrise d'œuvre →

Badia Berger architecte + 2 PM architecture

Accompagnement →

Habicoop-Aura/Atcoop

Certification environnementale →

BBC 2005 option Effinergie

Coût estimé →

Prix au m² visé hors foncier : 2 800 €

Contact habitants →

anne.deoule@yahoo.fr

Contact collectivité →

pcraveri@bordeaux-metropole.fr

Toulouse Métropole
Toulouse

Les Quatre Vents

La plus grande opération d'habitat participatif livrée en France

L'éco-quartier de la Cartoucherie est l'un des grands projets toulousains du moment. Parmi ses particularités, l'accueil de la plus grande opération d'habitat participatif jamais livrée en France, tant en nombre de logements qu'en terme de complexité de montage : seul l'un des modèles juridiques possibles en la matière, le locatif social, manque à l'appel des Quatre Vents qui distribue 89 foyers sur quatre bâtiments de quatre à neuf étages. L'un d'eux, de 17 logements, appartient à une SAS, Abricoop, et a été réalisé pour sa phase chantier en co-maîtrise d'ouvrage avec un bailleur social, le Groupe des Chalets. Ce dernier a en outre assuré la promotion des 72 autres logements du programme, proposés en VEFA, en PSLA et en SCIAPP.

C'est en 2013 qu'est lancé le processus de programmation participative sur cet îlot. Les membres de la future SAS, parfois engagés depuis plusieurs années, répondent à l'appel. Ils développent leur projet selon la certification Habitat et environnement, en mettant l'accent sur les isolations thermique et acoustique. Regroupant des typologies familiales très différentes, dont des personnes âgées (sept logements leur sont réservés dans le cadre d'un financement de la CARSAT), il leur apparaît en effet important de les protéger du bruit.

Mixités sociale et générationnelle sont partie intégrante des Quatre Vents.

Pour le reste, un programme participatif de 89 logements ne se gère pas comme un programme de dix : « Les habitants ont été associés dès le départ à tous les échelons, le fait que l'échelle soit importante induit qu'au delà du choix partagé, il est nécessaire d'informer en continu », indique le maître d'ouvrage. Ce travail participatif a été conduit avec la SCIC Faire-Ville (ex-AREA).

Du fait de ces deux échelles, le bâtiment Abricoop d'une part et l'îlot pris dans sa globalité d'autre part, deux catégories d'espaces communs ont été définies : certains, collectifs, sont partagés entre les 89 foyers. C'est le cas d'une salle polyvalente et d'un atelier bricolage. Les autres, coopératifs, sont utilisés uniquement par ceux qui les financent : Abricoop possède par exemple une buanderie et trois chambres d'amis et les autres habitants, une salle de musique et un atelier créatif.

Deux catégories d'espaces communs



© photo Seuil Architecture

Projet né en 2013, livré en janvier 2018

Initiative →
Ville de Toulouse

Modèle →
Accession sociale, SCIAPP, VEFA, autopromotion

Forme juridique →
Copropriété

Maîtrise d'ouvrage →
Groupe Les Chalets + Abricoop (pour un bâtiment)

Maîtrise d'œuvre →
GGR (logements portés par Les Chalets) + Seuil Architecture (logements Abricoop)

Programme →

89 logements, dont 72 portés par Les Chalets et 17 par la SAS Abricoop. 6 492 m² de surface de plancher.

Structure →
Structure béton et bois

Certification environnementale →
RT 2012
RT 2012 – 20% + certification Habitat et environnement pour la partie Abricoop

Prix de revient →
13,6 M€ HT, dont 2,6 M€ pour Abricoop

Contact habitants →
contact@les4vents.eu



© photo Christophe PICCI
Groupe des Chalets

Ecorêve 25

Conçu et développé par un groupe de cinq amis de longue date, le projet d'habitat participatif du chemin des Montarmots à Besançon, a été baptisé par ses promoteurs Ecorêve25 (référence au numéro du département du Doubs). Cette dénomination donne une première indication quant aux objectifs poursuivis par ces trois ménages: « Nous sommes très attentifs aux questions énergétiques et environnementales. Nous voulons une maison aux normes de l'habitat passif, avec des matériaux écologiques, produits localement, tout en prenant en compte l'énergie grise », expose l'un des porteurs d'Ecorêve25.

L'édifice prévu comptera quatre logements, dont un mutualisé, pouvant servir de résidence d'artiste, d'hébergement temporaire ou pour un aidant. La répartition des surfaces éclaire également quant aux intentions du groupe constitué en association, qui n'a pas encore définitivement choisi la forme sociale définitive. Les quatre logements vont compter 200 m2, et les parties communes 150 m2, dont une salle de 100 m2 qui doit fonctionner à la manière de la place du village, très ouverte sur le quartier. « Cette salle pourra accueillir des réunions, stages, activités culturelles ou sportives. Elle témoigne de notre volonté de construire une maison clairement ouverte sur l'extérieur, à l'inverse d'un repli sur notre petit groupe d'amis », ajoute le futur résident.

Ecorêve25 s'est matérialisé suite à l'annonce par la Ville de Besançon de son choix de réserver un emplacement pour de l'habitat participatif dans chaque nouveau lotissement. « Nous sommes tous proches de la retraite.

L'idée de loger à proximité du centre ville mais en milieu verdoyant nous a conduit à nous intéresser au terrain du chemin des Montarmots. Pour autant, pas question de multiplier les trajets en voiture, nous allons aussi mutualiser les moyens de transport et nous mettons aussi en place un fond solidaire pour d'éventuelles locations de voiture », raconte un membre de l'association.

Parmi les travaux en cours, la gouvernance du futur immeuble, la gestion des cas concrets, le fonctionnement financier qui prévoit de tenir compte des revenus de chacun et des éventuels changements de situation. Le respect des équilibres et la solidarité sont les bases du système à venir, dans un mode de fonctionnement qui consiste à formaliser sans brusquer.

Parmi les découvertes opérées par le groupe, la nécessité de soigneusement choisir l'architecte. Il devra non seulement être rompu à l'édification d'une maison passive, mais aussi savoir dialoguer avec des clients parfois très au fait de considérations techniques, ce qui introduit des relations inhabituelles entre le praticien et les futurs résidents. L'objectif de ne pas dépasser 2 000 € le m2 (hors terrain) vise à prouver qu'une maison passive n'est pas forcément ruineuse.

Ouverture maximale envers le voisinage



Du « passif » à prix abordable

Projet monté en auto-promotion par une association en réponse à un appel de la Ville de Besançon. Permis de construire à déposer avant la fin 2018 pour un chantier en 2019

Forme juridique →
L'association Ecorêve25 gère le projet. À sa charge, l'acquisition du terrain municipal. Forme juridique finale non encore décidée

Programme
4 logements sur 200 m2, dont un mutualisé et 150 m2 d'espaces partagés dont une salle de 100 m2 ouverte au voisinage

Maîtrise d'ouvrage →
L'association Ecorêve25

Maîtrise d'œuvre →
Cabinet d'architectes Ajeance (Sélestat, Bas-Rhin)

Structure →
Construction avec les matériaux les plus écologiques possibles, tenant compte de l'énergie grise. Immeuble aux normes « maisons passives »

Prix visé →
2 000 € le m2 (hors foncier)

Contact habitants →
piervernerey@free.fr

Contact collectivité →
laurence.fabre@besancon.fr



La Pernotte

Le projet d'habitat participatif de la Pernotte, à Besançon, a rencontré un aléa qui a obligé ses porteurs à modifier certains paramètres. «Après l'acceptation du permis de construire, nous avons eu une mauvaise surprise en découvrant les tarifs réclamés par les professionnels de la construction, 20% plus chers qu'attendus!», résume un futur occupant. Conséquence: le Café des Pratiques, en partie à l'origine de l'initiative, ne bénéficiera pas de nouveaux locaux, prévus au rez-de-chaussée. L'emblématique établissement de ce coin de Besançon, espace de transmission des savoir-faire, vecteur de lien social, de convivialité et d'expérimentations, restera en ses murs. Par ailleurs, l'immeuble n'accueillera que neuf logements au lieu de onze.

Cet écueil retarde évidemment l'avancée du dossier, validé par le conseil municipal bisontin fin juin 2018, et l'obtention d'un permis de construire modificatif. Certains membres de l'association ne pouvant attendre ces nouvelles échéances ont quitté l'aventure, remplacés par d'autres familles. Car le projet de la Pernotte conserve de nombreux atouts.

D'abord parce que le Café des Pratiques reste en charge du jardin partagé, havre de verdure en pleine ville. Ensuite, parce que l'emplacement du futur édifice permettra à ses occupants de résider en ville comme à la campagne...

«Notre groupe s'est réuni autour de valeurs de solidarité, de respect et de partage. L'espace autour de l'immeuble sera arboré, fleuri, serein et créatif.

Nous sommes engagés dans un projet immobilier qui a du sens, qui place l'humain au cœur de la conception des espaces de vie, approche écologique dans la construction», expose un futur résident.

Organisés en coopérative d'habitants, les foyers ont constitué une SCIA pour gérer ce qui sera finalement une copropriété «classique» du point de vue juridique. Ils bénéficient de l'appui du bailleur social bisontin SAIEMB, qui accompagne ce projet né en 2014 en réponse à une demande de la Ville. La maîtrise d'œuvre incombe aux architectes Lhomme et Sanchez, la maîtrise d'ouvrage étant collective. La coopérative d'habitant s'est adjointe les services d'un notaire, chaque foyer a conclu un prêt bancaire individuel. Et malgré l'embûche évoquée précédemment, il ne reste plus qu'un logement sur neuf à commercialiser, bien avant que les travaux ne démarrent!

De nombreux partenariats sont prévus avec le tissu associatif et scolaire du quartier. Il est vrai que le jardin partagé suscite de l'intérêt et que le Café des Pratiques insuffle déjà un esprit collaboratif aux alentours. Quant à l'édifice, il vise les meilleures performances énergétiques possible, pour devenir un bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

La coopérative d'habitants prépare la relance du projet: une fois obtenu le permis de construire modificatif, il faudra engager la déconstruction d'anciens préfabriqués, puis engager le chantier, avec une livraison attendue pour fin 2020, soit six ans après les débuts du parcours.



© photo photocoptère

Un ancrage local très affirmé

Appel à manifestation d'intérêt de la Ville de Besançon en 2014. Permis de construire modificatif en attente. Livraison attendue fin 2020

Initiative →
Autopromotion.
Une association gérant le Café des Pratiques s'est intéressée à ce projet voisin depuis 2013

Programme
9 logements et 25 m² de locaux partagés, plus un local de 30 m² pour la gestion du jardin partagé, le tout sur 670 m² de surface de plancher. Buanderie, local bricolage et chambre d'amis commune. Projet d'installer le Café des Pratiques au rez-de-chaussée abandonné, cette association gèrera le jardin partagé existant.

Maîtrise d'œuvre →
Lhomme et Sanchez, architectes

Coût estimé →
2,9 M€

Contact habitants →
anthony.s.lecomte@gmail.com

Contact collectivité →
Laurence.fabre@besancon.fr



Vivre en ville comme à la campagne

Écolline

Neuf des dix logements autoconstruits

Elles sont dix, tout de bois parées, situées en bordure de forêt et de Saint-Dié-des-Vosges. Ces maisons, conçues en bande à partir de 2008 par leurs habitants, sont le résultat du projet d'habitat participatif Écolline. Les résidents, tous propriétaires, ont joué le jeu jusqu'au bout, puisque neuf de ces logements ont été autoconstruits.

Il y a dix ans, le groupe s'est constitué en quelques mois et une association dédiée est née. Le projet est ensuite présenté à la commune, des études lancées et la parcelle, très préservée, achetée. Une fois les dernières étapes administratives passées, dont l'obtention du permis de construire, le calendrier de chantier est établi : toutes les maisons ne seront pas construites en même temps, les priorités étant définies selon les contraintes personnelles de leurs occupants.

Pour la réalisation en autoconstruction, le groupe doit s'équiper. Il achète entre autres un camion de transport de matériaux. Il lance le terrassement du terrain, le viabilise... Des entreprises interviennent ponctuellement, par exemple pour implanter les radiers des maisons. Celles-ci seront en ossature bois, remplie essentiellement de paille et recouverte d'enduits en terre et en chaux. L'impact environnemental tient une place centrale pour le collectif de propriétaires, qui l'évalue en

prenant en compte l'ensemble du cycle de vie des maisons. Les matériaux sont sélectionnés en fonction de leurs émissions de COV et les dérivés du pétrole ne sont employés d'exceptionnellement, par exemple pour l'étanchéité à l'air. Les toitures sont végétalisées.

L'isolation est soignée pour réduire les consommations énergétiques et l'eau chaude sanitaire fournie par des panneaux solaires. La plupart des logis sont également équipés en toilettes sèches, qui permettent de faire des économies d'eau. La sciure provient d'entreprises de la région.

Les trois premiers foyers ont emménagé en 2011 — une habitante note aujourd'hui que l'autoconstruction s'est révélée plus compliquée qu'elle n'avait été imaginée au départ — et une seule maison, réalisée en 2013, sera construite en quasi-totalité par une entreprise, ses propriétaires préférant ce modèle. Tous les logements sont aujourd'hui occupés. À noter que le groupe possède en commun certains espaces (une laverie, une chaufferie et une cave) ainsi que les deux tiers du terrain. À terme, une maison commune devrait aussi être construite.

Prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des maisons



© photo Éléonore Henry de Frahan



© photo Bruno Parasote

Projet né en 2008, habité à partir de 2011

Initiative →
Le groupe des propriétaires

Modèle →
Autopromotion

Forme juridique →
Copropriété

Maîtrise d'ouvrage →
Le groupe des propriétaires

Maîtrise d'œuvre →
Ascendense Architecture

Programme →

10 maisons individuelles de 70 à 140 m²

Structure →
Ossature bois avec remplissage paille

Certification environnementale →
Bâtiment BBC

Coût moyen →
Environ 2 000 €/m², avec des variations importantes selon la phase de construction, le niveau de finition...

Contact habitants →
<http://ecolline.over-blog.com/>

Making Hof

« Un immeuble à l'horizontal » : voilà comment est décrit le « Making Hof* » par l'un des copropriétaires du lieu. Edifié le long d'une ligne de tramway et à deux stations de la gare centrale de Strasbourg, le bâtiment comporte six appartements en accession et deux logements sociaux. Tous bénéficient de la même orientation donc du même ensoleillement et du même rapport au voisinage.

« L'idée de base est de manifester par l'architecture et l'implantation sur la parcelle, une équité parfaite entre tous les occupants, y compris les deux logements sociaux gérés par Habitat et Humanisme », souligne un résident. « Comme dans n'importe quelle copropriété, chacun est chez soi. Nous sommes en revanche notre propre syndic, notre jardinier, avec la charge partagée de l'entretien des espaces partagés », ajoute-t-il.

Aucun des logements ne ressemble aux autres. Ils exposent une surface allant de 75 à 120 m² et des performances énergétiques remarquables, selon les occupants. Bois et béton ont été utilisés pour les fondations et les éléments porteurs, l'isolation des façades est réalisée en paille et les larges baies-vitrées disposent d'un triple vitrage. Chauffage et eau chaude sanitaire proviennent d'un système de géothermie de surface.

« Pour habiter ici, il faut partager quelques valeurs, comme le rejet du gaspillage ou du quant-à-soi. Par ailleurs, cet immeuble prouve qu'il est possible d'habiter bien pour un prix très raisonnable », souligne un copropriétaire. Pourtant, les six ménages actuellement installés

au Making Hof n'ont pas participé au lancement du projet. La règle pour quitter la copropriété est simple : il suffit de trouver un repreneur pour les parts que chacun détient dans la SCIA. Il n'est pas prévu que le groupe s'exprime quant au choix d'un successeur, même si la logique conduit à rechercher des personnes partageant les valeurs et l'éthique régissant le fonctionnement du bâtiment.

« Nous disposons d'une liberté immense. Où trouver aussi bien au même prix ? Nous partageons un certain souci du bien commun et la responsabilité de l'ensemble de l'édifice et des espaces partagés », expose une copropriétaire. À l'origine du Making Hof, un architecte soucieux de répondre utilement à une demande de la Ville de Strasbourg, dans le cadre d'un appel à candidature. « Une égalité généreuse entre les familles » a été le socle de départ. Le cabinet Les Architectes SA évalue à 45 le nombre de réunions préparatoires, avec une réunion mensuelle pendant les travaux, devenue hebdomadaire jusqu'à la livraison.

Ces temps de construction sont passés : les six familles copropriétaires et les deux locataires des logements sociaux vivent désormais Making Hof au quotidien, et goûtent son insertion parfaite dans son environnement pavillonnaire.

Où trouver aussi bien à ce prix ?



Soleil et exposition identiques pour tous

Opération lancée par la ville de Strasbourg par un appel à candidature 2010, livrée en février 2016

Forme juridique →
SCIA

Modèle →
Autopromotion

Programme →
8 logements dont 2 sociaux et espace commun de 42 m² ; 845 m² bâtis sur une parcelle de 1 600 m², 800 m² de jardins et espaces partagés

Maîtrise d'œuvre →
Les architectes SA – Olga Balesteros

Coût de la construction
1,18 M€, soit environ 1 350 € le m²

Contact habitants →
jaehn.michel@orange.fr

Contact collectivité →
alain.kuntzmann@strasbourg.eu

* Hof signifie « cour » en allemand et en alsacien, dans le sens de celle entourée du bâti habitable et dédié aux activités agricoles, artisanales, commerciales, etc., des demeures d'autrefois.

Eurométropole de Strasbourg Strasbourg

Lieu Commun

Un besoin d'agilité réglementaire pour le bailleur

La dénomination de ce petit immeuble de 15 logements, situé dans un quartier de banlieue de Strasbourg principalement voué à l'accession à la propriété, ne relève pas d'un trait d'esprit. Ce « Lieu commun » se caractérise par des espaces partagés intérieurs et extérieurs qui contrastent avec son environnement urbain. Autre originalité : son statut d'immeuble dédié au logement social.

Ce sont plusieurs énergies qui ont rendu possible le Lieu Commun. Celle de la ville de Strasbourg, à la recherche de locataires intéressés par ce projet et celle d'un groupe initial qui s'est presque entièrement renouvelé entretemps. L'architecte Thomas Huguen, que l'on retrouve engagé dans de nombreuses opérations d'habitat participatif et enfin le bailleur social coopératif Habitat de l'III.

Une fois le groupe de futurs locataires stabilisé, les opérations ont avancé rapidement : signature du bail entre l'association de résidents et le bailleur en 2014, début du chantier en 2016 et installation des habitants au printemps 2018. Pour autant, l'avancée administrative du dossier n'a pas été simple. Habitat de l'III a dû faire preuve d'imagination pour résoudre une difficulté alors inédite : comment intégrer les espaces communs dans les surfaces locatives, de façon à ce que les bénéficiaires d'aide au logement perçoivent l'APL à hauteur

de leur contribution globale, et pas seulement de la surface habitée ? Les autorités de tutelle du bailleur ont accepté d'adapter la règle, ce qui a permis en retour la réalisation d'autres opérations analogues.

« Avec son installation dans l'immeuble, notre groupe entame après quatre ans de préparation une nouvelle tranche de vie. Je ne suis pas inquiète quant au fonctionnement quotidien, nous nous connaissons bien désormais », raconte une locataire, qui s'avoue « emballée par les lumières fantastiques qui éclairent les logements, pour la plupart traversant, les grandes terrasses et les performances énergétiques attendues ». Autres caractéristiques avantageuses, les vastes paliers dont l'usage est régi par une entente entre voisins, ainsi que l'espace partagé de 83 m², qui comporte une chambre d'amis, une cuisine équipée, une buanderie et bien entendu, la salle de rencontres et réunions des habitants, que complète un local à vélo et de bricolage de 36 m².

Comme ailleurs, les tâches d'entretien courant sont confiées aux locataires, ainsi que l'entretien du potager collectif, ouvert sur le quartier. L'architecte évalue les économies de charges locatives rendues possibles par ce principe entre 300 à 600 euros par an et par locataire. Une réunion hebdomadaire, tenue dans la salle commune, permet de faire fonctionner l'immeuble au quotidien. L'architecte effectue une mission d'accompagnement de l'association au cours de la première année d'habitation et anime certaines de ces réunions.

« Compte tenu de l'implication des locataires dans la conception de l'immeuble, ce type de projet fait évoluer la nature des relations des résidents et de l'architecte », observe une locataire. Elle souligne les connaissances acquises au cours des années de préparation en matière de constructions, de matériaux, etc., ne faisant pas des occupants des experts, tout en étant désormais bien loin de simples locataires sans influence sur le bâti, le chauffage, la performance énergétique, l'environnement social, etc.

Reste un paradoxe, qui va peser sur l'avenir de l'ambition humaine qui a porté le Lieu commun : « Pour des jeunes, il est difficile de se projeter à long terme dans un logement social. Nous avons la volonté d'évoluer dans notre parcours résidentiel », admettent de jeunes occupants, tout en reconnaissant qu'une telle qualité d'habitat à ce prix, ce n'est pas courant...

Une utopie devenue réalité

© photo Alain Kuntzmann



Opération lancée par la ville de Strasbourg. Appel à candidature sur la ZAC des Poteries, association d'habitants constituée en 2014, livré en février 2018

Forme juridique →

Les copropriétaires ont créé une association, une SCIA et une SCI

Programme →

15 logements du T1 au T5, 1172 m² de surface de plancher

Maîtrise d'ouvrage →

Bailleur social associatif Habitat de l'III

Maîtrise d'œuvre →

Thomas Huguen, Archi-Ethic

Structure →

Construction mixte bois et béton, enveloppe bio-sourcée, façades végétalisées

Certification environnementale →

RT 2012 – 30 % Effinergie

Coût de la construction →

1,340 M€, soit environ 1 270 € le m² habitable

Contact habitants →

veroniquebrom@gmail.com

Contact collectivité →

alain.kuntzmann@strasbourg.eu

Ivry-sur-Seine

OnzeGare

La garantie de bonnes relations de voisinage

« Malgré d'intenses réflexions, notre groupe n'a pas encore trouvé un nom définitif au projet d'immeuble en habitat participatif situé 11 rue de la Gare à Ivry-sur-Seine. Alors la dénomination de "OnzeGare" va demeurer tant qu'une autre idée ne sera pas retenue », s'amuse une future occupante de cet immeuble, fruit d'une volonté municipale.

Cette aventure est récente, puisque née dans la foulée d'une réunion publique où la Ville d'Ivry-sur-Seine a lancé la recherche de 17 foyers pour participer à ce projet, ainsi qu'à trois autres, fin 2016. « Un groupe s'est constitué à l'issue de cette rencontre et nous avons constaté que de nombreux aspects étaient déjà cadrés : le choix du terrain municipal, de l'aménageur Coopimmo et de l'architecte Archi Ethic », indique une future propriétaire.

Qui reconnaît volontiers que si ce montage réduit les possibilités de choix et d'engagement du groupe, il a le mérite de garantir une avancée plus rapide du projet. Pourtant, cela n'a pas empêché une mauvaise surprise : les (futurs) voisins ont réclamé — et obtenu — une remise en cause de l'immeuble initialement envisagé. Archi Ethic s'est engagé dans une refonte de l'édifice qui perd un peu en surface, sans remettre en cause l'essentiel.

Le groupe d'habitants continue de s'étoffer, même s'il reste encore des places à occuper, et prend sa place dans les réflexions en cours. La buanderie commune, par exemple, quasiment présente partout dans l'habitat participatif, a été abandonnée. Les règles de vie et le règlement intérieur sont en cours d'élaboration et les foyers travaillent avec un paysagiste pour les aménagements du jardin de toit et des abords de l'immeuble. Ils soulignent aussi le rôle de conseil du cabinet Archi Ethic, jugé très précieux.

Avec l'avancée de ces travaux, il apparaît aussi que le groupe est constitué de foyers très militants en matière d'habitat participatif, soucieux de l'ouverture de l'immeuble sur le quartier. D'autres futurs occupants n'y sont pas hostiles mais ont comme principale motivation la perspective de devenir copropriétaire dans de bonnes conditions financières — environ 4 000 € le m² — et surtout, en évitant les « galères » de voisinage difficile subies dans d'autres copropriétés.

L'apport apprécié de l'architecte



© perspective Archi-Ethic

Projet développé par la commune d'Ivry-sur-Seine sur la ZAC Ivry-Confluences, appel à candidature fin 2016. Livraison prévue fin 2020, permis de construire modificatif en attente

Initiative →

Projet développé par la commune, Coopimmo sera le promoteur choisi après appel à candidature

Forme juridique →

Le groupe de futurs occupants se constitue en association

Maîtrise d'ouvrage →

Coopérative HLM Coopimmo

Maîtrise d'œuvre →

Thomas Huguen, Archi Ethic et Les Rondeaux (paysagiste)

Programme →

17 logements, une surface de plancher de 1 220 m² dont 1 120 m² habitable

Certification environnementale →

RT2012 – 20%, matériaux bio-sourcés, végétalisation, gestion des eaux pluviales

Coût estimé →

2,4 M€, 4 000 € le m²

Contacts habitants →

sandrine.r.veyret@gmail.com
nicolasbescond@yahoo.fr

Contacts collectivité →

jflores@ivry94.fr
sduranton@ivry94.fr

Les Voisins du Quai

Tous les souhaits n'ont pas pu être exaucés

Ils sont onze foyers et ils auront passé leur mois de juin 2018 dans les cartons. « Ils » sont les résidents d'un programme d'habitat participatif lillois tout juste livré, appelé Les voisins du quai.

Le projet naît sept ans plus tôt en 2011, un groupe se constituant autour d'un appel à projets de la Ville de Lille. Ses membres ne se connaissent pas encore et tous ne sont pas au fait de ce qu'est l'habitat participatif. « J'étais assez écolo à l'époque, je voulais une maison passive, se souvient une habitante. C'est au détour d'une réunion consacrée à cette question que j'ai entendu parler du projet, c'est ainsi que j'ai découvert cette forme de logement ! »

Aujourd'hui, huit propriétaires — tous n'étaient pas dans le groupe originel, celui-ci s'étant recomposé avec le temps — en accession sociale et trois locataires sont réunis dans cet immeuble de deux étages situé dans le quartier des Bois Blancs, au bord de la Deûle. Pour les résidents, l'idée est de « passer du "loger" à l'"habiter ensemble" ». Leur projet est ainsi axé sur l'intergénérationnel, la mixité sociale, l'écologie et l'ouverture sur l'environnement immédiat. Pour ce faire, ils travaillent depuis le début avec un bailleur social local, Lille Métropole Habitat (LMH), devenu maître d'ouvrage. Parmi les appartements en location, un logement de solidarité doit profiter à une personne en situation de

handicap. Des familles, mais aussi des personnes seules et des couples sans enfants, tous actifs ou retraités, constituent le collectif.

Pour autant, faute de budget suffisant, tous les souhaits n'ont pas pu être exaucés. Ainsi, l'idée d'un chez-soi passif a dû être abandonnée, tout comme celle d'un atelier bricolage ou d'un deuxième logement de solidarité. La surface de certains espaces partagés a dû être réduite. En revanche, le recours à l'énergie solaire thermique a pu être préservé et une subvention régionale a été obtenue pour utiliser du bois local, l'ossature du bâtiment étant constituée de ce matériau.

Du côté des espaces partagés (salon, buanderie, chambre d'amis, jardin), les résidents doivent adhérer à l'association « Les voisins du quai... mais pas à l'ouest », en charge de la gestion de ces lieux, pour pouvoir en bénéficier.

Passer du « loger » à l'« habiter ensemble »



© photo BplusB Architectures

Projet né en 2011, livré en juin 2018

Initiative →

Appel à projet de la commune

Modèle →

Accession sociale et locatif social

Forme juridique →

Copropriété

Maîtrise d'ouvrage →

LMH

Maîtrise d'œuvre →

BplusB Architectures

Programme →

11 logements, dont 1 T1, 2 T2, 2 T3 et 6 T4, allant de 24 à 97 m². Surface de plancher : 830 m² dont 67 m² d'espaces partagés, jardin de 350 m²

Surface habitable →

830 m² dont 67 m² d'espaces partagés, jardin de 350 m²

Structure →

Fondations en béton, ossature bois

Certification environnementale →

RT 2012 – 20%

Prix de revient de l'opération →

448 570 € TTC, soit un prix d'achat de 2 825 € TTC/m² SHAB pour les logements en PSLA

Contact habitants →

contact@lesvoisinsduquai.org

Contact collectivité →

syleleu@mairie-lille.fr

Cosmopole

Créer durablement du logement neuf très abordable, voici l'objectif poursuivi par la Ville et la métropole européenne de Lille avec le « foncier solidaire ». D'inspiration américaine (les "Community Land Trusts"), cette innovation à l'échelle nationale dissocie le foncier du bâti grâce aux possibilités ouvertes par la loi ALUR de 2014, complétées et consolidées par la loi Macron de 2015 et par la loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017. Avec pour l'acquéreur, des écarts de prix d'achat considérables par rapport au marché du neuf.

Concrètement, Lille a créé un Organisme foncier solidaire (OFS). Première opération : un immeuble de 15 logements dans l'important programme de rénovation urbaine Cosmopole. C'est le promoteur, Finapar, qui achète les terrains à la Ville et monte le projet. Il revend un volume foncier représentant 15 logements à l'OFS, qui lui établit un bail réel solidaire (BRS). Le promoteur vend les logements sous BRS en direct, avec le soutien du Crédit Foncier pour la commercialisation. Les candidats propriétaires doivent respecter le plafond de ressources du Prêt social de location-accession (PSLA). Une autre opération de ce type est en cours dans le cadre du quartier Cosmopole, elle concerne 102 logements (48 LLS et 54 ULS), commercialisés par Vilogia.

Pour résumer, ces acquéreurs sont propriétaires de leur logement tout en étant locataires du terrain sur lequel il est construit. L'avantage financier est conséquent : grâce à ce système, le prix d'un T3 de 65 m² qui atteint en moyenne 224 000 € (fin 2017 à Lille) descend à environ 136 500 €, rendant

la mensualité d'un emprunt tout à fait abordable pour un foyer à faibles revenus. Pour cet appartement, la redevance est de 1 € par m² et par mois, donc 65 € par mois versé par le résident à l'OFS.

Et s'il existe de nombreux autres mécanismes favorisant l'accès à la propriété des moins fortunés, celui-ci se caractérise par d'autres atouts : en cas de revente, la plus-value est plafonnée à l'indice de révision des loyers. Le nouvel acquéreur devra justifier de conditions de ressources. Le nouveau bail signé entre le propriétaire des murs et l'OFS repart à zéro, offrant une pérennité unique aux acquéreurs, contrairement aux baux emphytéotiques qui ont une date de fin.

Ce « bail réel solidaire » liant l'OFS et les propriétaires ambitionne de « créer un modèle d'accession sociale qui soit durablement abordable ». Finapar a enregistré un nombre conséquent de demandes pour cet immeuble situé dans un environnement extrêmement favorable ; s'il est couronné de succès à terme, un autre projet de 17 logements en accession sociale à la propriété pourrait être mené par l'OFS de Lille d'ici à 2021. Une troisième opération est aussi à l'étude sur le site de la gare Saint-Sauveur. Plusieurs autres collectivités ont emboîté le pas à Lille en mettant en place ce dispositif. Soulignons qu'il peut parfaitement être associé à une démarche d'habitat participatif.

Une vraie nouveauté pour les revenus modestes



© perspective Mirage

Projet né en 2015, permis déposé en novembre 2016, délivrance décembre 2016, démarrage travaux fin 1er semestre 2017 dont démolition, BRS Opérateur signé en décembre 2017 / BRS Utilisateurs en juin 2018, livraison prévue en 2019

Initiative →
Appel à projet ville et métropole lilloise dans le cadre de la nouvelle loi sur les Organismes fonciers solidaires

Forme juridique →
Promoteur : Finapar
Organisme de foncier solidaire de Lille métropole

Programme →
15 logements en BRS : 2 T5, 3 T4, 3 T3 et 6 T2 dans 2 bâtiments dans le cadre d'une opération globale de 20 000 m². 900 m² de surface de plancher, 860 m² de SHAB

Maîtrise d'ouvrage →
Finapar

Maîtrise d'oeuvre →
Agence Red Cat et Etienne Sintive (architecte du patrimoine)

Coût de construction →
Hors foncier, 1 600 €/m²

Contact Organisme foncier solidaire →
contact@ofsm.l.fr

Contact collectivité →
jbdebrandt@mairie-lille.fr

Propriétaire des murs, locataire du terrain

Est Ensemble Montreuil

Jardin Divers

700 m² de jardins

Avec 700 m² de surface végétalisée, Jardin divers, projet du Haut-Montreuil livré début 2017, n'a pas volé son nom. Il compte trois jardins partagés entre 26 logements, au sol et sur les toits. S'y ajoutent de petites parcelles privatives en rez-de-chaussée. Le programme est ambitieux et propose notamment une toiture dotée d'un substrat très épais, 80 cm, permettant d'y planter des arbres fruitiers et demi-tige. Pour supporter ce poids, le recours à une structure béton s'est imposé.

Autre originalité architecturale : ce programme est totalement évolutif, de manière à répondre aux éventuels changements dans la composition du groupe. Ainsi, sans modifier l'aspect extérieur du bâtiment (sa grille est régulière et toutes les fenêtres répondent au même modèle, qu'elles donnent sur un salon ou sur une chambre), toutes les cloisons intérieures sont démontables et réorganisables, chaque niveau constituant de fait un plateau libre.

Au-delà du seul bâti, les modalités d'accès aux logements sont variées, afin d'accueillir le plus de situations personnelles possibles. Ainsi, trois logements sociaux, dont l'un pour répondre à des situations d'urgence, ont été acquis par Habitat et humanisme, plus un logement en démembrement afin d'inclure dans le projet une personne n'ayant pas obtenu son financement. « La structure est propriétaire des murs et l'habitant, usufruitière. Elle ne paie par conséquent pas de loyer mais, en quelque sorte, épargne. Ainsi, si elle

quitte le projet, elle pourra récupérer une partie de cet argent qui, à sa mort, reviendra à Habitat et humanisme, sachant qu'elle n'a pas d'héritier », explique le maître d'ouvrage CPA-CPS, qui conduit ici son deuxième projet en partenariat avec le mouvement solidaire. Six autres appartements sont en accession aidée pour des personnes à fort taux d'endettement, grâce au Mouvement d'aide au logement qui propose à leurs acquéreurs un système de prêt à taux zéro complémentaire. Restent 16 logements en accession classique.

Ce modèle original reste encore peu développé en France. « Nous souhaiterions que les collectivités se mobilisent davantage encore avec des acteurs comme nous », glisse le maître d'ouvrage qui, tout en favorisant des modèles solidaires, reste un promoteur privé.

La démonstration d'une capacité à s'ouvrir au plus grand nombre



© photo Juane Sepulveda Grazioli

**Projet né en 2013,
livré en février 2017**

Initiative →
CPA-CPS

Modèle →
VEFA, accession aidée,
logement d'insertion, un
logement en démembrement

Forme juridique →
Copropriété

Maîtrise d'ouvrage →
CPA-CPS

Maîtrise d'œuvre →
NZI Architectes + Champs libre
(paysagiste)

Programme →

26 logements répartis sur
deux bâtiments, dont 3 T1,
6 T2, 7 T3, 8 T4 et 2 T5, allant
de 36 à 123 m². Parcelle de
1 200 m²; surface habitable:
1 850 m²; local mutualisé
de 60 m²; surface végétalisée:
700 m²

Structure →
Structure béton

**Certification
environnementale →**
RT 2012 – 20%

Montant de l'opération →
7,7 M€ TTC

Contact habitants →
<http://lejardindivers.wixsite.com/lejardindivers>

Contact CPA-CPS →
cpa-cps@orange.fr



Est Ensemble Montreuil

Le Nouveau Centenaire

Un modèle innovant difficile à mettre en œuvre

« Dominique Voynet m'a dit un jour : "il faut trouver une solution, mais il est hors de question de construire un foyer classique"... » Si l'ex-directeur de l'OPH Montreuillois Jean-Paul Bléry a depuis pris sa retraite, il n'a pas oublié cet échange de 2009 avec l'ancienne maire de Montreuil. Il s'agissait alors de reloger près de 140 travailleurs originaires du Mali, vivant depuis 1996 et leur expulsion de deux autres foyers (en 1980 et en 1995) dans un ancien entrepôt rue du Centenaire, dans des conditions plus que précaires.

Aussi, à la faveur d'un changement de municipalité, la Ville confie à l'association Pour Loger la réalisation d'un diagnostic social sur ce « foyer informel ». L'idée est de proposer à ses habitants du sur-mesure, en construisant sur une friche, propriété de la commune, un ensemble très différent des standards en vigueur, réunissant aussi bien des studettes classiques que des unités de vie pouvant compter jusqu'à sept pièces (chambres, salon avec kitchenette, salle de bain partagée) et des appartements en colocation. La répartition se fait selon les villages d'origine des résidents, de manière à respecter leurs besoins et leur organisation. Quelques studios sont prévus pour les anciens qui partagent leur vie entre le Mali et la France et ne sont pas sur place en permanence. Les logements sociaux en colocation pourront, à terme, s'ouvrir à d'autres familles plutôt qu'aux seuls membres

du foyer. Ces derniers, qui cogèrent avec Pour Loger leur lieu de vie par le biais d'une association baptisée Nouvelle France (du nom de la rue où ils ont vécu de 1980 à 1995), paient une redevance allant de 240 à 380 €/pers./mois selon le type de logement.

Ce modèle innovant n'a pas été simple à mettre en œuvre. Il a nécessité de s'immiscer dans les détails de la réglementation pour déroger aux habitudes en matière de résidences sociales et accéder aux financements nécessaires, tout en se conformant aux textes législatifs. Douze versions du projet par l'architecte ont ainsi été nécessaires, pour répondre aux attentes des futurs habitants, mais aussi pour convaincre le voisinage.

Ont également été pris en compte dans la conception du bâtiment les futures évolutions de l'organisation des habitants, différentes générations se côtoyant. Par ailleurs, des commerces tenus par des résidents et un restaurant d'insertion ont vu le jour dans le cadre du programme.

Proposer du sur-mesure



© photo OPHM



Projet né en 2009, livré en décembre 2015

Initiative →
Ville de Montreuil

Forme juridique →
Foyer résidence sociale + locatif social (PLAI)

Maîtrise d'ouvrage →
OPH montreuillois

Maîtrise d'œuvre →
Atelier Philippe Jean architecture

Programme →

Résidence sociale : 107 unités résidentielles réparties dans 30 logements (13 T1, 3 T2, 2 T5, 8 T6 et 4 T7) ; 2 083 m² SHAB + 380 m² SU de locaux communs (bar, salles communes, bureaux, 3 cuisines collectives en étage, atelier, laverie, bagagerie, etc.). Logements sociaux : 6 T3 + 2 T4 ; 535 m² SHAB ; restaurant associatif : 300 m² ; locaux d'activités (3 locaux) : 65 m² SU

Certification environnementale →
Cerqual Habitat et Environnement + BBC Effinergie

Coût total →
8,5 M€ TTC

Contact habitants →
contact@nouveaucentenaire.fr

Paris

UTOP

Construire son propre logement social

Devenir propriétaire à Paris est au-delà des espérances de très nombreuses familles. Avec UTOP et son projet d'immeuble entre Belleville et le Père Lachaise, le rêve devient réalité. L'immeuble à construire et son projet humain et social s'inscrivent dans la réponse à une initiative de la Ville de Paris, même si les origines du projet remontent avant la démarche publique. « Nous représentons une initiative privée qui a répondu à un souhait public », observe un des porteurs de l'initiative. Autre facteur important dans la démarche : la Ville de Paris a tiré des leçons de propositions d'habitat participatif antérieures qui n'ont pas abouti. Pas question de risquer l'enterrement d'UTOP à deux pas du cimetière le plus célèbre au monde.

Coopimmo assure la maîtrise d'ouvrage et a fait l'acquisition du foncier, avec un bail à construire de 60 ans. Les résidents verseront une redevance pour financer l'investissement, pas simple à réaliser dans le contexte de la pression foncière que connaît Paris. Le terrain retenu subit par ailleurs des contraintes techniques, avec une pente et un sous-sol incertain, une ancienne carrière. Moins de hauteur pour l'immeuble, et une surface de plancher (1 109 m²) revue à la baisse, qui permet quand même d'édifier 17 T1, T2 et T3 sur sept niveaux pour 3,5 millions d'euros de budget prévisionnel de construction.

Trois logements sociaux gérés par Habitat et Humanisme figurent dans le projet, sans oublier les locaux d'activités et partagés.

« Nous avons établi un dispositif anti spéculation, surveillé par la Ville de Paris. Il garantit un logement social abordable pour des ménages à revenus modestes et moyens en proposant des redevances inférieures au plafond du locatif social. UTOP s'ouvre sur le quartier à travers un projet culturel citoyen et une mixité fonctionnelle », indique un futur résident.

Le montant des redevances — 14 € le m² — est calculé pour tenir compte de l'équilibre économique de cet édifice et des possibilités des occupants. Compte tenu de la possibilité de dessiner et concevoir son lieu de vie et du lieu d'implantation, UTOP reste très attractif, à condition pour chacun de participer au montage de l'opération. Une implication chronophage, ici comme ailleurs. Chaque foyer membre de l'association verse un « droit d'entrée » de 2 250 €, restitué en cas de départ. Pour favoriser le rôle social d'UTOP vis-à-vis du quartier, le rez-de-chaussée sera consacré à un bar associatif et un studio musical qui seront gérés par l'association des habitants.

Une solution adaptée aux réalités parisiennes



Opération lancée par la Ville de Paris en 2014, livraison prévue en 2021

Initiative →

Ville et groupe d'habitants dans un appel à projet

Forme juridique →

Les futurs habitants sont constitués en coopérative

Maîtrise d'ouvrage →

Coopimmo, propriétaire du terrain

Maîtrise d'œuvre →

Archi Ethic

Programme →

17 logements (T1, T2 et T3) dont 3 sociaux, sur 7 niveaux. 1 109 m² de surface de plancher, espaces communs, séjour, chambres d'amis, buanderie, jardin toit terrasse. Bar associatif et studio de musique au rez-de-chaussée géré par l'association des résidents

Certification environnementale →

RT2012 – 30%, énergies renouvelables, gestion des eaux pluviales

Coût de la construction →

2,6 M€

Contact habitants →

micaynard@orange.fr

Contact collectivité →

yannick.martin@paris.fr



Nantes Métropole
Rezé

Les Petits Moulins

Une démarche durable omniprésente

Tout près de Nantes, Rezé est notamment connue pour sa Maison radieuse. Mais aussi, depuis 2006 et la naissance du projet des Petits moulins, comme un exemple de mixité sociale dans l'habitat participatif. Concrètement, cet ensemble de maisons colorées propose six logements en accession sociale et six autres en location, dans une perspective solidaire et intergénérationnelle.

Pour développer cette idée encore peu répandue lorsqu'elle est lancée par deux foyers membres de l'association HEN (pour Habitats et Énergies Naturels), qui seront progressivement rejoints par d'autres, le maître d'œuvre est choisi dès le départ, afin de fournir des éléments palpables aux partenaires sollicités. La commune de Rezé conditionne son acceptation du projet à la construction de 50% de logements locatifs sociaux, ce qui correspond parfaitement aux valeurs du collectif de résidents. Ces lots seront pris en charge par un bailleur social, Harmonie Habitat.

Outre la solidarité, la limitation de l'impact environnemental du programme compte parmi les priorités du groupe, quitte à bousculer les habitudes de gestion du logement social : les futurs propriétaires souhaitent en effet que leurs voisins bénéficient de leurs équipements collectifs (atelier bricolage, maison commune réalisée en chantier

participatif, etc.). Les jardinets des logements loués en rez-de-chaussée disposent par exemple d'un portillon permettant d'accéder directement à la propriété privée.

En termes de bâti, l'architecte a travaillé avec des matériaux biosourcés et autant que possible locaux, comme de la laine de chanvre et de lin produits à 50 km de là. Les éléments d'origine pétrolière ont été bannis et les émissions de COV réduites le plus possible. De la terre crue a aussi parfois été utilisée en parement intérieur. La question de l'impact du transport des matériaux, selon leurs spécificités et leur provenance, a également été régulièrement discutée. À noter que deux des propriétaires ont réalisé eux-mêmes le second-œuvre et que du liège a été mis au sol collectivement par les habitants.

Côté ressources énergétiques, les douze foyers partagent une chaudière bois et des capteurs solaires thermiques. Seule la production électrique photovoltaïque n'est pas mutualisée, le bailleur social ayant préféré y renoncer. « Sur l'aspect énergétique comme sur celui de l'utilisation de matériaux les plus écologiques possibles, il s'agit de l'un des projets les plus aboutis que nous avons réalisés », assure le maître d'œuvre.

Des matériaux biosourcés et si possible locaux

© photo SoléCité



Projet né en 2006,
livré en 2012

Initiative →
Groupe d'habitants

Modèle →
Autopromotion, locatif social

Forme juridique →
Copropriété

Maîtrise d'ouvrage →
SCIA Les Petits moulins +
Harmonie Habitat

Maîtrise d'œuvre →
SoléCité

Programme →
6 maisons en accession à la propriété, du T3 au T6, de 76 à 149 m² + 6 logements en locatif social, du T2 au T4, de 48 à 78 m². Foncier de 3731 m²; pour une SHAB de 1171,5 m²

Structure →
Ossature bois et matériaux biosourcés

Certification
environnementale →
Label Qualitel

Prix de revient →
Total : 1,5 M€ HT. En moyenne pour les propriétaires : 2 116 € TTC/m² SHAB

Contact habitants →
info@hen44.org

Contact collectivité →
habitat.participatif@
nantesmetropole.fr

Nantes Métropole Nantes

Les Ruches

Deux échelles d'espaces partagés

Dans la ZAC de la Prairie-au-Duc, sur l'île de Nantes entourée par la Loire, voit le jour un nouvel éco-quartier. Parmi les programmes qui le composent, Zellige, une résidence devant rassembler cent foyers fin 2019, dont quinze en habitat participatif portés par le collectif Les Ruches (Rêve Urbain et Coopératif d'Habitat Écologique et Solidaire). Songeant à se lancer en autopromotion dès 2011 mais ne disposant pas de moyens suffisants, ce collectif se rapproche en 2013 de MFLA-GHT, structure spécialisée dans l'accession abordable rencontrée par l'intermédiaire de Nantes Métropole. Celle-ci propose de répondre ensemble à un appel à projet de la Samoa, la Société d'aménagement de la métropole Ouest Atlantique.

Une fois celui-ci remporté, l'équipe des futurs habitants en participatif s'étoffe pour atteindre progressivement le seuil des 15 foyers, tout en étant accompagnée par l'agence Wigwam (AMO). « Elle nous a fait travailler sur le groupe, ce qui a été précieux. Nous le mesurons encore maintenant », estime une habitante qui indique que certaines familles ayant quitté le projet, le collectif continue d'évoluer.

Outre les 15 logements en participatif, l'opération comporte 45 logements en accession sociale et 40 en locatif social. Deux niveaux d'espaces partagés sont définis : l'un pour le collectif et l'autre pour l'ensemble des occupants de la résidence.

Dans la première catégorie se trouvent une salle commune, une chambre d'amis et une buanderie. Dans la seconde, une salle, un atelier de bricolage, une terrasse et un cœur d'îlot. Le règlement de copropriété est en cours d'élaboration et une association indépendante vouée à la gestion de ces lieux en cours de création. « Nous espérons pouvoir conduire des ateliers participatifs avec les autres résidents sur l'usage des parties communes », avance une membre du groupe.

En revanche, du fait de cette complémentarité entre Les Ruches et le reste des logements, les membres du collectif n'ont pas pu choisir la forme et les matériaux du bâtiment, mais seulement leurs propres espaces. En attendant de pouvoir y entrer, ils ont décidé d'investir le chantier, y réalisant des accrochages de portraits de travailleurs, en textes en en images.

Une complémentarité entre le participatif et les autres logements



Projet né en 2011,
livraison prévue au dernier
trimestre 2019

Initiative →
Concours de la Samoa

Modèle →
Accession sociale

Forme juridique →
Copropriété + ASL à l'échelle
des 15 logements

Maîtrise d'ouvrage →
MFLA-GHT (participatif
et abordables) + SNI (locatif
social)

Maîtrise d'œuvre →
Tectône + Tact

Programme →

15 logements du T3 au T6, de
40m² à 110m². Surface de la
parcelle dédiée à l'opération :
2 409 m² ; surface habitable
des 15 logements participatifs :
1 136 m² dont 82 m² d'espaces
partagés + 85 m² partagés
à l'échelle de l'opération

Structure →
Structure béton

Certification
environnementale →
RT 2012 – 20%

Prix de revient →
Prix de revient des soixante
logements en PSLA, dont les
15 participatifs : 9,3 M€ HT.
Prix de sortie :
2 490 € TTC/m² SHAB

Contact habitants →
nicaretailleau@free.fr

Contact collectivité →
habitat.participatif@
nantesmetropole.fr

Rennes Métropole
Rennes

Les amis de Max

Un rêve devenu possible en se groupant

Lorsque la Ville de Rennes décide de vendre une parcelle de 977 m² à une association de porteurs d'un projet d'habitat participatif, un groupe de sept familles d'amis se constitue. Nous sommes alors en septembre 2009... mais personne n'imagine alors qu'il faudra neuf ans pour déposer les cartons et emménager dans l'immeuble rêvé par le groupe.

Il faut dire que le terrain n'est pas simple à occuper. Il faut déconstruire une bâtisse qui est de plus squattée. Quant au sous-sol, il nécessite une dépollution dans les règles avant tout usage. Le groupe des Amis de Max (le projet est établi au 6 rue de la rue Max Jacob) recherche un promoteur, sans en trouver. Ils deviendront donc autopromoteurs.

C'est finalement la Ville de Rennes qui se charge de la dépollution, garantie du meilleur résultat possible. Les contours de l'immeuble se précisent : ce sera un collectif en R + 2 à ossature bois et aux normes des constructions « passives ». Pour des raisons de coût, la construction paille est abandonnée. Mais le temps passant, quatre des foyers membres de la première heure ne poursuivent pas l'aventure, les Amis de Max n'étant plus que trois foyers en 2013.

« Nous avons constitué une nouvelle équipe, avec comme ambition un projet "écologique", sans connotation sociale en revanche.

Nous sommes tous propriétaires et avons constitué une SCA, avec des droits proportionnels aux surfaces occupées », décrit un adhérent de la première heure. C'est la société civile qui cautionne les emprunts effectués par chaque famille au Crédit mutuel de Bretagne. Le financement est assuré par des appels de fonds auprès de chaque copropriétaire, au fil de l'arrivée des factures, au prorata des mètres carrés en propriété, les parties communes étant divisées par sept.

« Aucun d'entre nous n'avait la possibilité de vivre en ville en disposant d'un grand jardin. Grâce aux Amis de Max, c'est devenu possible en nous regroupant, dans des appartements allant de 48 à 94 m² et un prix du m² de 3 300 € avec des charges qui seront très minimales », se réjouit un copropriétaire.

À ajouter au bilan, des centaines de réunions, 5 200 mails — et ce n'est pas fini — même si la réception des travaux est pour juillet 2018, après neuf mois de travaux. Cet automne, les sept foyers seront installés dans l'immeuble. La gouvernance qui prévoit la recherche du consensus, va se poursuivre, et la vie sera réglée autour de la charte des Amis de Max. L'ancien hangar a été partiellement conservé et rénové, pour faire des espaces couverts mais non clos, à l'extrémité du jardin, part essentielle du rêve initial.

Un projet avant tout écolo



Achat par un groupe d'habitants en 2009 d'un terrain mis en vente par la ville pour un projet d'autopromotion, permis de construire déposé en septembre 2015, début des travaux de construction en septembre 2017, réception du chantier juillet 2018

Forme juridique →
Autopromotion, via la SCA constituée par les habitants

Maîtrise d'ouvrage →
SCA habitants

Maîtrise d'œuvre →
Renaud Munch, architecte

Programme →
1 000 m² de couvert au total, dont 530 m² d'habitations, sept logements de 48 à 94 m² sur 530 m², salle commune de 50 m², chambre d'amis, atelier et parkings couverts, buanderie, jardin, vastes paliers partagés

Structure →
Construction à ossature bois, bâtiment « passif »

Prix de revient →
3 300 € le m² habitable

Contact habitants →
yannig.marquet@orange.fr

Rennes Métropole Rennes

Casalma

Une autre façon d'habiter le cœur de ville

Le projet Casalma est né de la volonté de la ville de Rennes de développer des projets d'habitat participatif dans ses opérations de développement ou de requalification urbaine. En mars 2014, une réunion de lancement permet d'entamer la constitution d'un groupe de foyers intéressés par le principe de l'habitat participatif et ce projet en particulier.

Proche de la gare centrale de Rennes, dans un quartier partiellement en zone ANRU et concerné par une très importante opération de rénovation urbaine, l'immeuble Casalma apporte une autre manière de vivre en cœur de ville. « Par rapport à d'autres projets similaires, notre immeuble a été construit avec une rapidité étonnante », se réjouit une future occupante. Il est vrai que l'implication de la ville dans la gestion du foncier, le choix du promoteur, etc., a permis d'avancer rapidement.

Le terrain occupé — non bâti — présentait plusieurs contraintes spécifiques : une ligne de métro est en sous-sol, alors qu'un de ses côtés est bordé par un établissement pénitentiaire. Pas question de creuser ni d'élever l'édifice au-delà de deux étages : ces contraintes sont prises en compte par la Ville de Rennes, qui confie à Habitation familiale — société coopérative, membre du mouvement HLM — le rôle de promoteur du projet. « Face à la ville qui voulait progresser rapidement, le groupe de futurs

occupants constitué après les réunions de lancement a pu faire valoir ses choix », précise une future occupante. Notamment celui de l'architecte Gwelona Jicquel.

Mais face à cette avance à marche forcée, que reste-t-il aux futurs habitants de Casalma pour orienter la nature et le dessin de l'immeuble ? « Le cadrage voulu par la ville représente de vrais atouts et une grande sécurité dans la pérennité du projet. Par ailleurs, nous avons beaucoup appris grâce à Habitation familiale, avec des échanges très enrichissants », ajoute un copropriétaire.

À l'automne 2018, les 9 occupants — dont trois locataires de propriétaires-bailleurs — de l'immeuble vont emménager dans des logements allant du T1 au T5. Tous les appartements sont différents, mais la construction reste classique. Si la solvabilité des futurs propriétaires a été vérifiée par le promoteur, celui-ci a apporté un confort en finançant l'opération : chaque foyer n'a versé que 5% à la réservation, le solde n'intervenant qu'à la remise des clés. Un réel atout pour les futurs propriétaires qui financent leur acquisition grâce à la revente de leur bien actuel.

Une progression très rapide



© photo Habitation familiale

Projet lancé en avril 2014 par un appel à projets de la ville de Rennes, association de résidents constituée en 2016, livraison fin 2018

Initiative →

Projet porté par Habitation familiale, Rennes Métropole et Territoires & Développement

Forme juridique →

Association des habitants organisée en SCCV

Aménageur de la ZAC →

Territoires & Développement, avec l'appui de l'Atelier de Midi (maître d'œuvre urbain) et de ABEIL (maîtrise d'œuvre des espaces publics)

Maîtrise d'ouvrage →

SCI de construction vente (SCCV) regroupant Habitation familiale et l'association Casalma

Maîtrise d'ouvrage

espaces publics →
Rennes Métropole
(convention de mandat)

AMO →

L'Epok (organisation de la démarche participative)

Programme →

9 logements (629 m² de SP) avec 1 studio (18 m²), 1 T2 (51 m²), 5 T3 (de 57 à 81 m²), 1 T4 (98 m²) et 1 T5 (107 m²). 107 m² d'espaces partagés (stationnement, rangements, local vélos, local ordures ménagères, salle de réunion, office, salle d'eau, chaufferie, buanderie), soit 14% des surfaces. Un jardin potager commun est prévu en fond de parcelle

Architecte →

Gwelona Jicquel

Prix de revient →

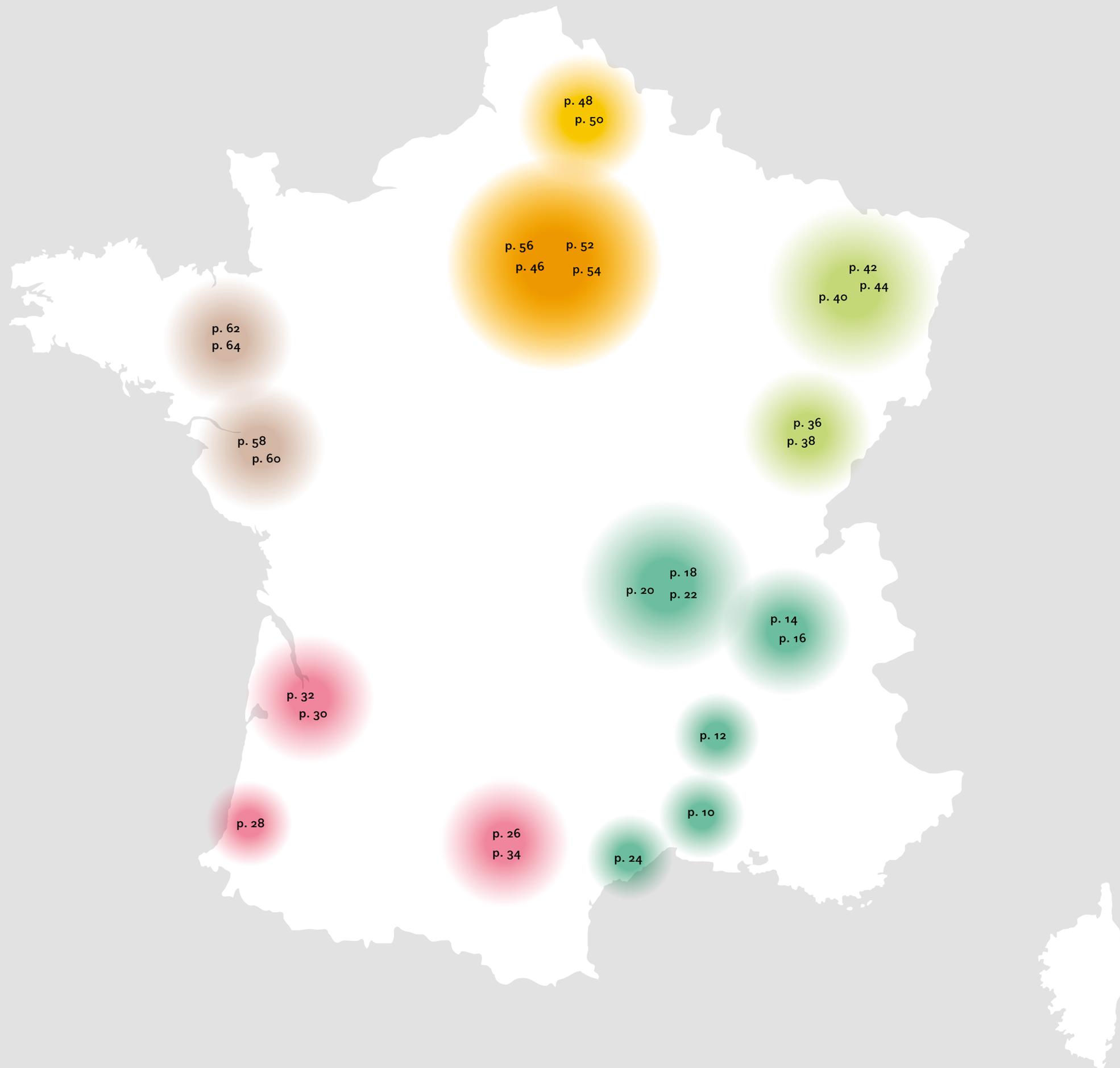
Total : 1,615 M€, prix de sortie : de 2 500 à 2 800 €/m² SHAB

Contact habitants →

domi.lefevre@hotmail.fr

Contact collectivité →

aurelie.chatellier@territoires-rennes.fr



Hier encore objet logeant mal identifié, l'habitat participatif suscite un intérêt croissant auprès de tous les acteurs de la production de logements. Il interroge frontalement les politiques publiques et ses modèles — leur diversité, leur temporalité, leur reproductibilité, leur intérêt pour la collectivité — imposent de revoir les règles établies. Avec ce recueil d'expériences, le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif vous présente 28 projets illustrant la diversité d'opérations récentes ou en devenir développées sur tous nos territoires.

ARRAS
AURILLAC
AVIGNON
BAYONNE
BÈGLES
BESANCON
BORDEAUX
FORCALQUIER
GRENOBLE
LA VERRIÈRE
LILLE
LYON
MONTPELLIER
MONTREUIL
MOUANS-SARTOUX
NANTES
PARIS
PAYS D'AVEZOU
PNR CAP ET
MARAIS D'OPALE
RENNES
ROUBAIX
SAINT-HERBLAIN
STRASBOURG
VITRY-SUR-SEINE
et bien d'autres...

1, parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex
France

