




Habitat participatif

Vivez groupés



À Grézieu-la-Varenne, le lotissement des Terres Mêlées est habité. À Vaulx-en-Verin, le projet Chamarel touche au but. À la Croix-Rousse, l'immeuble du Groupe du 4 Mars va être lancé. Leur point commun ? Une démarche collective et participative.

Dossier réalisé par **Alexandre Buisine**.

Une inauguration au printemps, une livraison à l'été, une première pierre à l'automne... Les projets d'habitat participatif fleurissent dans l'agglomération. Soyons clairs, avec quelque 400 initiatives recensées en France, cette approche différente du logement demeure confidentielle. Elle croît néanmoins.

De quoi parle-t-on ? De concevoir, réaliser et gérer collectivement un habitat avec des locaux mutualisés. La loi Alur (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) de 2014 donne cette définition et crée les formes juridiques adéquates : la société d'attribution et d'autopromotion (SAA) et la coopérative d'habitants. *"Avec cette reconnaissance, banquiers et notaires arrêtent de nous prendre pour des hurluberlus"*, note Cécile Viallon. Impliquée dans Cohab'titude, qui soutient l'habitat participatif en Rhône-Alpes, et dans la Coordin'action (union d'associations), elle vit elle-même dans un habitat groupé depuis 1985. Si la SAA est plus proche de l'accession "classique" dans son fonctionnement (souscription d'emprunts individuels), la loi fait renaître la coopérative d'habitants, supprimée en 1971.

Lancé en 2005 à Villeurbanne et achevé en 2013, le Village Vertical, *"première coopérative d'habitants de France"*, était donc en avance. *"Il a essuyé les plâtres de la co-construction entre un bailleur et les habitants"*, reconnaît Pete ►

Conception, orientation et isolation des logements participatifs des Terres Mêlées ont été étudiées pour favoriser la sobriété

Les Terres Mêlées

Du projet groupé à l'éco-hameau

Afin de mener à bien leur projet de créer un habitat participatif, un collectif a porté sur les fonts baptismaux un lotissement complet avec une résidence sociale. L'inauguration a eu lieu le mois dernier, à Grézieu-la-Varenne.

Les Terres Mêlées ont été inaugurées le 13 mai. Derrière le geste officiel, ce lotissement de 35 logements situé à Grézieu-la-Varenne recèle un sacré défi, relevé par une poignée de particuliers. Imaginez deux personnes souhaitant – il y a six ans – concevoir leur éco-habitat participatif. Ajoutez une volonté intergénérationnelle.

Par l'entremise de l'association Co-habitude, qui promeut l'habitat groupé dans la région urbaine de Lyon, un groupe d'une douzaine de personnes se forme. Plutôt des seniors. *"Mutualisation, solidarité, sobriété me parlent, mais je n'avais jamais eu le temps de me lancer dans un habitat autre que traditionnel"*, explique l'une des membres, Michèle Cauletin, aujourd'hui à la retraite. *"Le but des Terres Mêlées, c'est offrir une proximité à de jeunes familles et que mon fils sache que je suis entourée pour mon vieillissement"*.

FONCTIONNEMENT AU CONSENTEMENT

Sans foncier, la réflexion tourne à vide. Sensible à la démarche, un propriétaire leur donne en 2012 la priorité pour acquérir 1,3 hectare de terrain agricole non viabilisé à Grézieu-la-Varenne. L'arrivée du plan local d'urbanisme fait l'effet d'une douche froide : il impose un aménagement global de la parcelle avec une coulée verte à reculer à la commune, des voiries et 35 à 40 logements dont 35 % de sociaux. Grézieu a du retard à rattraper. L'idée d'un partenariat avec un bailleur social naît. Équilibrer le projet demande également de vendre au moins six parcelles individuelles. Bref, le collectif doit devenir aménageur d'un lotissement s'il veut mener à bien

son opération. Et par là même obtenir un statut fiscal pour que l'opération soit portée par des non-professionnels. Bilan des défis qui se profilent ? *"Deux tiers du groupe s'en va. On se retrouve à quatre"*, raconte Michèle Cauletin. Avec toutefois une volonté réaffirmée : maîtriser totalement le projet, donc ne pas le confier à un promoteur. Chose peu banale, c'est une association qui va déposer le permis d'aménager, au nom d'un collectif d'habitants.

Pas mal de postulants passent avant de trouver l'équilibre définitif. L'habitat participatif comprendra 12 foyers (7 anciens et 5 jeunes). Un couple, séduit par le projet, vient de Lille pour occuper le dernier logement. La solidarité commence là. Les plus anciens engagent leur capital pour différer le lancement des prêts individuels afin d'éviter aux jeunes – aucun n'est alors propriétaire – de cumuler loyer et remboursement.

Parallèlement, la forme coopérative est écartée par les seniors. Celle-ci suppose, outre un apport faible, le paiement d'une redevance mensuelle incompatible avec une petite retraite. *"Comme pour toutes les décisions, le mode choisi est le consentement. Alors on travaille jusqu'à lever les objections"*, explique Michèle Cauletin. La société civile d'attribution (SCA) du Coteau de la Chaudanne est créée. Elle n'est pas devenue une copropriété – chacun reste propriétaire de l'ensemble en parts sociales – pour permettre de contrôler entrées et sorties, afin de s'assurer que les éventuels repreneurs d'un logement s'inscrivent bien dans la philosophie du projet. Écologie, soli-

darité, vivre-ensemble, décisions au consentement : tous sont aujourd'hui liés par une charte interne.

BESOINS MUTUALISÉS

Le gros œuvre et une partie du second œuvre ont été mutualisés. *"Intérieur est très individualisé dans une enveloppe commune. Sans un tel projet, aucun d'entre nous n'aurait pu se faire ainsi construire une maison par un architecte"*, relève Michèle Cauletin. Si l'ensemble va au-delà de la réglementation thermique (RT 2012), il a fallu arbitrer entre volonté écolo et coût. Les bâtiments ont une ossature bois avec



"Toutes les décisions sont prises par consentement", explique Michèle Cauletin

Une association syndicale libre gèrera les voiries et espaces verts du lotissement

Isolation en laine de bois. Pas de construction bois/paille pour l'ensemble en revanche. Idem pour l'eau chaude solaire, trop chère. *Dix-neuf adultes, cela donne une capacité de travail importante pour maîtriser le projet, chacun donnant de son temps. On a ainsi vu des visites de chantier effectuées par... des mères en congé maternité*, sourit la cogérante. Économiser les frais de promotion (8 à 10 % du total) a permis d'amortir les espaces collectifs, raison d'être d'un habitat participatif. Aux Terres Mêlées, il y a une maison commune (grande salle, salle d'activité, chambre d'amis, atelier local à vélos, buanderie avec machines à laver pour tous, cellier, cave, espaces de rangement et chauffage bois). S'y ajoute un jardin collectif. Tout ce qui est mutualisé, c'est autant de gagné dans les logements.

PARTENARIAT AVEC ALLIADÉ HABITAT

Si les occupants sont entrés dans leurs murs en mai 2016, l'échameau comportait d'autres volets. Après avoir rencontré plusieurs bailleurs, le choix s'est arrêté sur Alliadé Habitat pour l'achat d'une parcelle. Prenant le même architecte afin de favoriser la cohérence du projet, l'organisme a réalisé 17 logements sociaux.

La vente des 6 lots à bâtir n'a pas non plus été une sinécure. La dernière transaction a eu lieu en janvier. Néanmoins, les deux tiers des preneurs sont intéressés par la philosophie du projet. Elle va d'ailleurs se poursuivre avec la création d'une association syndicale libre du lotissement, pour gérer voirie et espaces verts en se passant d'un syndic.

Les mêmes efforts de communication ont été déployés vis-à-vis des habitants de Grézieu, notamment avec une conférence publique sur l'isolation bois-paille, pour leur faire accepter l'arrivée de 33 logements à la place d'un champ. L'inauguration du 13 mai allait aussi dans ce sens.

La Croix-Rousse, coopérative et sociale

La première pierre de l'immeuble du Groupe du 4 mars doit être posée à l'automne. La coopérative aura 13 logements, tandis que le maître d'ouvrage - Alliadé Habitat - gèrera les 11 logements sociaux.

Le groupe s'est réuni pour la première fois le... 4 mars 2009. D'où son nom. Avec la pose de la première pierre prévue à l'automne, ses membres devraient emménager à l'été 2019. Il aura donc fallu de la persévérance aux 22 coopérateurs. Ces 13 ménages, tous locataires et en butte à la difficulté de se loger face à la pression immobilière, avaient un objectif ambitieux : devenir propriétaires tout en restant à La Croix-Rousse.

"Jusqu'en 2015, le groupe s'aggrave, travaille avec Habicoop⁽¹⁾ sur le projet et recherche un bailleur social pour l'accompagner", explique Séverine Puel, une coopératrice. Sans oublier de faire du lobbying auprès du maire du 4^e, David Kimelfeld, en campagne pour sa réélection en 2014. Son soutien ne sera pas de trop. Échaudé par le difficile accouchement du Village vertical à Villeurbanne (voir p. 43), le Grand Lyon est réticent lorsque l'opportunité d'un terrain rue Philippe-de-Lassalle se présente. La communauté urbaine accepte finalement de vendre cette dent creuse à Alliadé Habitat, choisi par le Groupe du 4 Mars pour l'accompagner dans son projet.

Vefa participative

"Nous ne sommes pas en co-maîtrise d'ouvrage - qui représentait un risque financier plus important -, mais en Vefa [vente en l'état futur d'achèvement], une Vefa participative où chaque appartement est personnalisé", détaille un autre coopérateur, Pierig Le Lan. La SAS coopérative que le groupe vient de constituer achète au bailleur 13 logements et les espaces communs (salle, buanderie, bureau, chambre d'amis, potager) pour 2,6 millions d'euros. Afin d'éviter toute spéculation, les habitants ne sont pas propriétaires mais versent un loyer - dont ils maîtrisent le montant (avec en plus une péréquation solidaire entre eux) - à la coopérative. L'investissement s'appuie sur un prêt locatif social de 40 ans. Alliadé reste copropriétaire de l'immeuble et de 11 logements sociaux. Entrée et espaces extérieurs sont communs. Il n'y aura pas non plus d'"étages réservés". Tout est fait pour que les liens se tissent. "Le choix des locataires passe par le circuit légal de la commission d'attribution, mais il est évident que l'on sensibilise les candidats aux spécificités de ce projet, ce qu'implique une terrasse partagée, la charte qui régit le fonctionnement de l'immeuble, etc. Nous allons devoir le gérer ensemble, mais on a tous intérêt à ce que cela se passe bien", explique Estelle Masson, responsable de la communication du bailleur.



"Pour nous, c'est un projet monté en sens inverse, où l'on s'adapte au potentiel financier et aux souhaits des habitants", abonde Gaëlle Caillens-Musitelli, responsable du programme. Nous sommes passés de 6 à 8 mois de conception en moyenne au double ici. Ça nourrit la manière dont on aborde le client." Si la présence d'espaces communs a permis de minimiser les logements et de réduire les coûts, l'ossature et la façade bois souhaitées ne rentraient pas pour autant dans le budget.

"Communauté de bolcheviques"

Les échanges dépassent néanmoins le cadre de la coopérative. Outre un forum ouvert de "coproduction intellectuelle" avec le bailleur, les habitants, les élus, le conseil de quartier, la banque... 9 ateliers participatifs doivent rythmer le chantier.

Pourquoi se lancer dans cette aventure dont le côté "sur mesure" ne peut être généralisé à tous les programmes d'Alliadé ? "L'expérimentation est dans notre culture, assure Estelle Masson. Même si nous sommes un bailleur important, nous devons montrer que l'on reste à l'écoute des projets particuliers, prêts à l'innovation et ouverts sur d'autres usages pour savoir comment les gens veulent habiter. Tous les moyens sont bons pour faire du logement. Notre cœur de métier c'est de loger les salariés. Là, on est directement à leur contact." Le but est également pour Alliadé de porter un projet modélisable, reproductible, dont il pourra se revendiquer. Malgré la rareté du foncier. Et la difficulté de faire comprendre la philosophie d'une telle démarche. "On a notamment entendu : Vous êtes des bolcheviques qui forment une communauté et vous voulez que la collectivité vous paie votre logement... quand on cherchait un terrain auprès de la mairie, confie Séverine Puel. La notion d'intérêt général véhiculée par notre projet ne saute pas aux yeux de tous".

1. Fédération française des coopératives d'habitants



© Pierre-Antoine Dupont

Pour les 3^e, 4^e et 5^e âges aussi !

Avec son isolation en paille et ses coopérateurs de 60 ans et plus, Chamarel (pour Coopérative d'habitants, maison résidence de l'Est lyonnais) est la coqueluche des médias. Les 16 logements de l'immeuble situé à Vaulx-en-Velin seront livrés en juillet. Objectif ? Un lieu de vie pour les 3^e, 4^e et 5^e âges dont ils sont maîtres d'ouvrage. "La pérennité d'une coopérative leur permet de contracter des prêts de 40 ans pour le bâti et 50 ans pour le terrain, ce qui serait inimaginable individuellement", relève Pete Kirkham, d'Habicoop. Dans le même esprit, Est Métropole Habitat construit à Saint-Priest pour 2020 le premier ensemble social locatif participatif de la métropole. L'Oasis répondra à la demande d'un collectif de femmes désireuses de trouver un habitat pensé en fonction de leurs usages (logements individuels et espaces communs) comme une alternative aux structures spécialisées pour personnes âgées.

Situé dans le quartier des Barges à Vaulx-en-Velin, l'immeuble Chamarel doit être livré en juillet et inauguré à la rentrée.

- Kirkham, coprésident d'Habicoop¹, soutien de la première heure du projet. *Ça a été long mais, grâce aux efforts de ces pionniers, l'USH (Union sociale pour l'habitat) intègre désormais l'habitat participatif dans le logement social.*

UN MOUVEMENT DE CRISE ?

Les spécificités du coopératif dans le participatif ? La propriété collective (chacun possède une part sociale), la démocratie (une personne = une voix) et la non-spéculation (la revente est indexée sur l'indice des loyers). Cela permet de se lancer avec un faible apport, l'emprunt collectif étant remboursé via la redevance mensuelle (tel un loyer) versée par chacun.

Tendance, l'habitat participatif ? "Ça repart depuis 2008, constate Cécile Viallon. De la fin de la guerre à aujourd'hui en passant par les années 70-80, on voit que le mouvement est lié aux crises économiques. C'est une manière de lutter contre la spéculation. Avec des locaux

"On vit mieux dans un logement, un quartier et avec des voisins que l'on a choisis"

communs, on achète moins de terrain. Et on vit mieux dans un logement, un quartier et avec des voisins que l'on a choisis."

Une vague sur laquelle surfent les professionnels. "Des promoteurs parlent d'habitat participatif dès qu'il y a une salle commune ou une conciergerie. C'est une version très minimaliste, note Pete Kirkham. Pour nous, ce sont des gens qui décident qu'ils ont envie de vivre ensemble et se réunissent pour apprendre à se connaître et dire ce qu'ils veulent partager ou pas. Savoir où l'on place le curseur, c'est l'essentiel de la démarche. On ne peut donc y parachuter n'importe qui."

D'aucuns ont bien compris la dynamique que cet élan collectif peut générer. Une étude pour favoriser l'habitat participatif dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville est en cours. Reste que, souvent par incompréhension, les collectivités demeurent réticentes.

MONTRER UNE 3^E VOIE

Pour Cécile Viallon, Grenoble est plus active que Lyon. Même si le groupe de La Gargousse a obtenu un bail emphytéotique pour réhabiliter un immeuble de six appartements dans le 7^e ou que la Coop du Mont Sauvage postule à un appel à projets à la Croix-Rousse. "Rien n'empêchera la collectivité de prendre un promoteur privé qui paiera plus vite et plus cher pour ce terrain, note-t-elle. Si 1 % des terrains étaient réservés à l'habitat participatif, on serait contents. C'est en moyenne 15 logements, donc des parcelles trop grandes pour de l'individuel et trop petites pour du collectif." Elle place quelques espoirs dans la probable élection de David Kimelfeld, "qui a soutenu le Groupe du 4 Mars" (lire p. 45), à la présidence du Grand Lyon pour voir les choses changer. Pete Kirkham attend lui des avancées dans l'Ouest lyonnais : "Les projets coopératifs peuvent contribuer à rééquilibrer le manque de logements sociaux dans ce secteur." Mais pour ça, "il faudrait que la création d'une coopérative - cette troisième voie entre propriété individuelle et location - soit aussi aisée que l'accession "classique". Le modèle de réussite des Trente Glorieuses avec la maison, le terrain et deux voitures n'est pas forcément soutenable, mais il est tellement ancré que c'est difficile de montrer qu'il existe d'autres possibilités. Car aujourd'hui l'habitat ne consiste pas simplement à avoir un toit sur la tête. C'est aussi une manière de faire de l'argent.

1. Cette association née en 2005 à Lyon est devenue la fédération des coopératives d'habitants