



LES FOLIES À LORMONT

HABITAT PARTICIPATIF, QUARTIER ATTRACTIF

Inscrite dans le processus de rénovation urbaine du grand ensemble de Génicart, l'opération des Folies illustre tout le potentiel de l'habitat participatif en faveur de la mixité sociale.

Incarnant il y a peu encore l'idée même du quartier sensible, Bois Fleuri, sous-secteur de Génicart, se découvre actuellement une nouvelle attractivité. Le mérite aux Folies, une opération d'habitat en accession aidée qui s'adresse tout particulièrement à des professionnels de « l'économie créative ». Son pouvoir de séduction à l'égard de ce public est double. D'une part, une programmation innovante associant habitat et ateliers et ce, pour l'ensemble des 24 logements individuels prévus au total. D'autre part, un processus participatif ouvrant des possibilités de personnalisation. Parmi les premiers à répondre à l'appel : un tailleur de pierres, un artiste plasticien, un écrivain, un fabricant d'émaux, un architecte, un loueur de pianos et un imprimeur.

Options étendues

« La dimension participative était initialement limitée à la possibilité de choisir entre trois différents niveaux de finition, allant du logement clés en mains au volume livré brut, avec des prix décroissants, souligne Sylvain Benallal, responsable du projet chez Axanis, le maître d'ouvrage. Mais les demandes exprimées par les acquéreurs et la nécessité de définir précisément les espaces partagés prévus au sein de l'opération ont finalement amené l'opé-

rateur à adopter les modalités de dialogue propres à l'habitat participatif ». La répartition des charges au sein de la future copropriété – comprenant les Folies, trente-six logements collectifs, un parc de stationnement et une chaufferie commune – est l'un des principaux sujets abordés mensuellement lors de réunions ouvertes à l'ensemble des acquéreurs. D'autres discussions collectives s'engagent, par exemple, autour de l'aménagement d'espaces extérieurs pour les enfants ou du choix, pour l'équipement commun, entre un « local de la créativité des entrepreneurs », des chambres d'amis ou un autre programme. Des discussions individuelles ont, elles, lieu autour du plan de financement de chaque logement et de ses possibilités d'évolution. Des marges de manœuvre ont été dégagées en ce sens, bien que le permis de construire, accordé à un concept plus proche à l'origine de la Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) que de l'habitat participatif, ait globalement figé l'organisation des Folies. Parmi les modifications les plus significatives issues du dialogue, la réaffectation des quatre Folies donnant sur la rue en ateliers à part entière : un choix répondant aux souhaits des acquéreurs comme à la nécessité d'étoffer et diversifier le tissu économique du quartier. D'autres évolutions, de

moindre importance, ont porté sur la réalisation d'une mezzanine au profit d'une famille nombreuse, le raccordement au gaz pour le fabricant d'émaux, la réalisation d'une cheminée...

La question du financement des accédants à la propriété est restée un point dur de l'opération, les acquéreurs potentiels se situant majoritairement en dessous du seuil de revenu réclamé par les banques. D'où la mise en place d'un dispositif d'accompagnement personnalisé grâce à une convention entre Axanis et le Crédit Coopératif. La ville de Lormont s'est, elle, confrontée à quelques complexités de l'ingénierie du projet, atypique par rapport à d'autres opérations d'accession aidée. Un avenant à la convention ANRU a même été nécessaire. La collectivité n'en tire pas moins une certaine fierté, car, précise Carole Malaval, chef de projet Renouvellement urbain à Lormont, « habituellement ce type d'opération est davantage mené dans les secteurs centraux des villes que dans les zones urbaines sensibles ».

Alessandro Casamento



www.lesfolies-lormont.fr