

# Habitat participatif, de l'utopie à la réalité

L'HABITAT PARTICIPATIF A PRIS SES LETTRES DE NOBLESSE AVEC LA LOI ALUR, QUI RECONNAÎT CE MODE DE PRODUCTION COMME UNE TROISIÈME VOIE ALTERNATIVE, ENTRE PROMOTION IMMOBILIÈRE ET LOGEMENT SOCIAL. AUX CÔTÉS D'HABITANTS, PROFESSIONNELS, COLLECTIVITÉS ET ORGANISMES HLM S'INVESTISSENT DANS CES PROJETS PORTANT DES VALEURS DE MIXITÉ ET DE SOLIDARITÉ.

Dossier réalisé par P.B.

**E**rigée en injonction dans le cadre de la politique de la ville, la participation des habitants ou capacité d'agir, s'illustre dans les expériences d'habitat participatif, démontrant que le citoyen peut être acteur, voire prescripteur, de son cadre de vie. Elles reposent sur une implication collective dans la conception et la gestion d'un programme d'habitat, dans lequel chacun va disposer de son logement et bénéficier d'espaces mutualisés et partagés. Un choix que font des citoyens animés par le désir de «vivre autrement», autour de valeurs communes : mixité, solidarité, écologie, démocratie... Le phénomène n'est pas nouveau. Des coopératives d'habitants existent depuis longtemps en Suisse, au Québec (où on en dénombre plus de mille) et en Europe du Nord avec des quartiers entiers coproduits et autogérés sur le modèle de Fribourg en Allemagne. En France, il est l'héritage du mouvement coopératif Hlm, Les Castors, dans l'entre-deux guerres et des opérations expérimentales d'habitat groupé autogéré réalisées dans les années 70/80, pour certaines avec des organismes Hlm.

## UN FLORILÈGE D'INITIATIVES

Après avoir périclité au fil du temps, l'habitat participatif a connu un regain d'intérêt depuis les années 2000. Le terme est apparu seulement en 2010, après que le sujet a envahi le Net. «Les projets foisonnent, à l'initiative d'habitants recherchant une alternative à la promotion privée et l'habitat social, dans un contexte de crise immobilière caractérisée par la rareté du foncier et l'inefficience relative des voies traditionnelles d'accès au logement. Ils sont également motivés par le désir de retrouver des liens sociaux et de voisinage, dans la mouvance de l'habitat inter-générationnel et partagé<sup>(1)</sup>. Enfin, ils comportent une dimension environnementale dans une perspective de développement durable», explique Sarah Trudelle, vice-présidente de l'association Habicoop.

Il existe une grande diversité de montages opérationnels envisageables pour réaliser un projet d'habitat participatif : l'autopromotion par

les futurs habitants ; le recours à un promoteur social ou privé ; l'habitat coopératif et anti-spéculatif, dont le montage est aujourd'hui facilité par

## La loi ALUR : une reconnaissance de l'habitat participatif

*Adoptée en mars 2014, la loi ALUR a comblé un vide juridique en donnant à l'habitat participatif une définition, un statut et des outils.*

*Création de deux statuts de sociétés d'habitat participatif « sans préjudice des autres formes juridiques prévues par la loi » :*

- **la coopérative d'habitants**, structure propriétaire de l'immeuble collectivement. Un contrat coopératif fixe le montant de la redevance composée d'une fraction locative (jouissance du logement) et d'une fraction acquisitive (acquisition de parts sociales). La loi gère les remboursements et cessions de parts sociales, prévoit la mise en place de provisions pour gros travaux d'entretien et de réparation, pour vacance des logements et pour impayé ;
- **la société d'attribution et d'autopromotion** attribue aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale. La loi prévoit un état descriptif de division pour délimiter les lots et diverses parties de l'immeuble, en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif.

**Organisation des relations entre les sociétés d'habitat participatif et les organismes Hlm**

*La loi ALUR reconnaît la capacité des organismes Hlm (OPH, ESH, COOP) d'assister, à titre de prestataires de services, les sociétés d'habitat participatif et de souscrire ou d'acquérir des parts dans les sociétés d'habitat participatif, dans une limite de 30 % du capital social ou des droits de vote. Enfin, la loi introduit un dispositif permettant aux commissions d'attribution de logement (CAL) de prendre en compte la spécificité des logements locatifs sociaux dans des sociétés d'habitat participatif, faisant de l'implication des habitants et de leur adhésion au projet un critère d'appréciation, donc un motif éventuel de refus.*





toit et terrasse en contrebas  
observatoire

salon zen

bassin

© Toits de Choix



la reconnaissance du statut de la coopérative d'habitants qui avait été supprimé en 1971.

Mais passer du rêve à la réalité est périlleux. Sur quelque 400 initiatives recensées en France, seulement 70 projets sont sortis de terre, parce que ces opérations complexes se heurtent à de nombreux obstacles, comme l'investissement en temps qu'elles exigent, la cohésion du groupe d'habitants, la recherche d'un terrain, le montage juridique, la volonté politique, le financement, la construction...

Des associations militantes de la première heure, comme Habicoop ou Eco Habitat Groupé, accompagnent les habitants dans la traduction des besoins et des attentes. Progressivement, l'accompagnement s'est structuré, avec la constitution d'un réseau national des acteurs professionnels de l'habitat participatif (RAHP) réunissant des structures spécialisées dans la conduite de projet. En jouant le rôle de facilitateur et de coordinateur entre groupes d'habitants et leurs partenaires (collectivités, aménageurs, bailleurs, financeurs, etc), les acteurs de l'habitat participatif mettent en place les conditions de la démocratie participative, ouvrant ainsi cette voie aux plus modestes, susceptibles d'accéder à la propriété.

## LES HLM, PARTENAIRES DES HABITANTS

Devant l'intérêt de la formule, notamment en termes de mixité et d'intégration urbaine, les collectivités locales leur ont emboîté le pas. Sous l'égide de quelques villes comme Strasbourg, Montreuil, Nantes, et Grenoble, un réseau national de coopération d'une vingtaine de collectivités s'est créé, doté d'une charte d'orientation<sup>(2)</sup> visant à faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques. Leur soutien se manifeste par l'inscription dans les documents d'urbanisme, l'octroi de financements, le foncier, l'ingénierie ou le lancement d'appels à projets, comme celui de Paris, au mois de mai, qui a reçu près de 400 candidatures. Sollicités par les groupes d'habitants ou par les Villes, les organismes Hlm s'impliquent via le portage de projets, la prestation de services et la maîtrise d'ouvrage. Ils interviennent du stade de la coproduction jusqu'à la construction, comme en témoignent les opérations menées avec Pluralis, Rhône Saône Habitat, Promologis, Axanis et Lille Métropole Habitat. « Les projets les plus significatifs sont ceux dans lesquels un bailleur social est partie prenante, l'autopromotion pure restant une exception. Outre leur savoir-faire de maître d'ouvrage et leur rôle dans la sécu-

## Habitat participatif et coopératif : l'implication des organismes Hlm



“ Sans remonter au « Castors » qui, dans les années 50, se regroupaient pour se donner les moyens de construire leurs logements, de nombreux groupes d'habitants se sont constitués dans les années 70 et 80 avec pour ambition de développer des habitats « autogérés ». Plus

d'une centaine d'opérations auraient ainsi vu le jour, principalement du fait de personnes ayant un profil social et culturel homogène mais également dans le logement social, avec une pérennité aléatoire. Ce mouvement a acquis une nouvelle vigueur dans les années 2000, en évoluant dans ses attendus, sous deux effets : la crise du logement et l'impulsion des collectivités locales.

La rencontre de collectifs de citoyens et de volontés politiques a conduit à une réelle effervescence, mais les organismes Hlm ne sont pas restés en marge de ce mouvement, bien au contraire. Ce sont vers eux que, spontanément ou conseillés par les collectivités locales, des groupes d'habitants se sont tournés pour s'appuyer sur une expertise considérée comme « neutre » ou permettre cette mixité sociale recherchée par l'inclusion dans le projet de logements locatifs sociaux. Le partenariat avec un organisme Hlm peut aussi faciliter l'accès au foncier et la négociation avec les élus locaux. La loi ALUR facilite d'ailleurs ces collaborations en sécurisant les relations juridiques et économiques entre les groupes et les organismes. Pour les organismes, appuyer ces opérations revient à s'impliquer dans des projets encore expérimentaux, consommateurs de temps et d'énergie, mais pouvant enrichir la maîtrise d'ouvrage en y intégrant le regard de l'habitant. Plus encore, faciliter ces projets peut contribuer à redynamiser le tissu urbain local et à encourager une nouvelle citoyenneté. Encore faut-il que l'organisme trouve sa juste place par rapport aux habitants, en respectant leur légitimité tout en introduisant la dose nécessaire de réalisme dans leurs attentes. C'est l'objet du guide coédité en 2011 par la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm et l'Union sociale pour l'habitat.

A ce jour, plus de 30 projets d'habitat participatif se développent avec l'appui d'un organisme Hlm, aussi bien en accession sociale à la propriété qu'en mixité accession/locatif. Encore balbutiant, le mouvement de l'habitat participatif pourrait être appelé à se développer fortement dans les prochaines années, et ce d'autant plus que les derniers freins non levés par la loi ALUR seront réglés par les pouvoirs publics. Le Mouvement Hlm a un rôle essentiel pour l'accompagner et en garantir la mixité sociale. ”

**Vincent Lourier, directeur de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm.**



Réalisation du Toit Angevin en habitat participatif à Angers.



risation, les organismes Hlm permettent d'introduire une mixité des statuts d'occupation, qui est source de pérennité et de diversité, avec la promesse d'une gestion facilitée par la bonne appropriation des lieux», précise Stefan Seiger, membre de l'association Toit de Choix et du comité de pilotage du réseau RAHP. Avec l'adoption de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), en mars 2014, le législateur consacre ce mode de production. Comme l'écrivait Camille Devaux, auteur d'une thèse sur le sujet<sup>(3)</sup>: «si la participation des habitants dans le champ du logement n'est pas nouvelle, cette initiative habitante qu'est l'habitat participatif a émergé dans le champ de l'action publique pour y être à présent intégrée (...).» Innovation sociale, dans une perspective de changement de société, l'habitat participatif devrait maintenant sortir du «bricolage» et de la margina-



lité par le jeu des acteurs et les pratiques, pour changer d'échelle et développer un modèle qui promeut le vivre-ensemble et l'habitat durable. La nouvelle place dévolue à l'habitant serait-elle les prémisses d'une reconfiguration des rôles dans le processus de production et de fabrication de la ville? P.B.

Un maîtrise collective du projet.

« L'originalité du modèle français réside dans la mixité entre locatif et accession. »  
Camille Devaux

(1) Journée du Club habitat social pour la ville, «Habitat participatif, intergénérationnel, copropriétés sociales: des concertations d'un autre type?», mars 2014.

(2) Les collectivités signataires en 2010: Rennes, Toulouse, Strasbourg, Lille, Paris, Montreuil, Grenoble, Besançon, Saint-Denis et Bordeaux, les communautés urbaines du Grand Lyon, Grand Toulouse et d'Arras et les régions Île-de-France et Rhône-Alpes.

(3) Camille Devaux, auteur d'une thèse à l'Université de Paris Est Créteil, réalisée sous la direction de Jean-Claude Driant, «L'habitat participatif: de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique», 2013.

## EXEMPLES

# Montpellier : coopération à tous les étages



Un éco-habitat conçu par et pour ses futurs habitants, en co-maîtrise d'ouvrage avec Promologis.

A l'ouest de Montpellier, dans l'écoquartier flambant neuf des Grisettes, accessible en tramway, l'habitat participatif a sa place sur deux parcelles voisines attribuées par la Ville. Deux petits immeubles de deux étages accueilleront 5 logements locatifs sociaux et sept en location-accession, onze en accession libre), avec petits jardins privatifs en rez-de-chaussée, terrasses ou grands balcons aux étages. Il y aura aussi quatre chambres d'amis, une salle polyvalente avec cuisine, des aires de jeu et de repos, deux buanderies, une serre et un potager en terrasse. Un logement est prévu pour une personne âgée dépendante, un autre pour étudiant ou jeune travailleur. «Coopération à tous les

étages» est le mot d'ordre de ceux qui ont imaginé ce lieu de vie, en lien avec l'architecte: deux collectifs d'habitants (Habiter, c'est Choisir et éCOhabitons) qui se sont unis en un seul, autour du projet Mas-cobado.

Désigné comme opérateur par la ville, le bailleur social toulousain Promologis s'engage dans sa toute première opération participative. L'organisme Hlm porte le projet notamment financièrement et en assure la maîtrise d'ouvrage, aux termes d'une convention de partenariat avec l'association d'habitants et l'association AMO Toits de Choix. «Au-delà de toute la partie locative sociale, nous sommes intervenus sur la maîtrise du budget, déterminante pour la solvabilité des ménages, explique le directeur de l'agence Promologis, Clément Lecoupegrainville. Nous réfléchissons aussi à la rédaction d'une charte, parallèlement au bail, pour les attributions.»



Les futurs habitants sur le terrain.



## Bègles : effervescence collective

**L'architecture, expression du projet de vie**

L'ensemble s'organise autour d'une rue interne et d'une circulation libre. De part et d'autre, les constructions, en socle béton, ossature bois et isolation en paille, se singularisent par des jeux de lumière et de transparence, des façades plurielles. La nature est partout, sur les terrasses, sur le toit qui accueille un jardin pergola. Une salle polyvalente de 70 m<sup>2</sup> servira pour des expositions, l'AMAP, lieu de rassemblement et d'économie coopérative. Au premier étage, des espaces d'intimité et d'autres plus partagés. *Dauphins Architecture.*



**Avec l'objectif de réaliser 10% de sa production en habitat participatif, la coopérative Axanis expérimente « La Ruche » pour essaimer.**

L'habitat participatif, comme « forme d'innovation sociale et économique en réponse à la crise du logement », trouve une illustration dans le projet qu'ont initié l'EPA Bordeaux Euratlantique, la Ville de Bègles et la société coopérative de production Hlm Axanis (groupe Aquitanis) dans un quartier d'habitat social.

Ce programme de onze logements, soutenu par l'Ademe et la Région Aquitaine, s'inscrit dans un cadre expérimental. La mixité sociale en est une composante majeure : sept logements sont proposés en accession aidée à la propriété (PSLA) ; deux logements en VEFA (l'un avec une TVA à 7 %, l'autre à 20 %, selon le périmètre Anru) pour être ven-

due, en accession libre, à des ménages dépassant les plafonds de ressources ; et deux logements en locatif social (PLUS), rachetés et gérés par l'OPH Aquitanis.

Trois années seulement ont séparé le lancement, en 2012, du démarrage des travaux, à l'automne. Après avoir choisi une AMO (Cerise) pour accompagner les habitants, les partenaires ont organisé des réunions publiques au cours desquelles un noyau de trois familles a été repéré pour coopter ses futurs voisins. Les habitants, préalablement formés à l'architecture, ont écrit une charte ainsi qu'un règlement intérieur et constitué le groupe de coopérateurs. L'année suivante a été celle de la conception du projet. Mutualisation et entraide, ouverture sur le quartier, écologie appliquée et économie coopérative en sont les principes fondateurs.

Les coopérateurs sont socié-

taires de l'association syndicale libre (ASL) qui est chargée de gérer les parties communes, en copropriété. En cas de vente, un pacte de préférence est donné à l'ASL. Les parties communes sont réparties au pro-

rata, de façon unitaire, dans les prix de chaque logement et cédées pour un euro symbolique à l'association (ainsi, le potager est dans la copropriété, mais c'est l'ASL qui le gère). Enfin, un chantier éducatif et solidaire sera réalisé lors de la construction, à base de matériaux sains et naturels.

Comme l'explique le directeur de la coopérative Hlm Axanis, Loris de Zorzi, « si la maîtrise du temps se pose dans les mêmes termes que pour une opération classique, on procède à l'inverse car la recherche du terrain et du groupe de co-habitants précède la conception architecturale et la construction. Axanis privilégie la démarche économique, tandis que les habitants rêvent d'utopie, nécessaire à la création. Faire se rejoindre ces deux mondes, en apportant de la crédibilité et du concret, est notre valeur ajoutée. »

Les habitants ont été formés à l'architecture. © M. Darroman





# Lille : une coproduction

Perspective du projet: BPLUB Architectures.



**Dix ménages constitués en groupe d'habitants ont coproduit, avec Lille Métropole Habitat, un programme de 12 logements locatifs et en accession.**

**B**rigitte, Alain, Julie et les autres ne se connaissaient pas avant les réunions publiques organisées en 2011 par la Ville de Lille, qui mettait en vente cinq terrains à un prix attractif pour des groupes d'habitants constitués, dans le cadre de son appel à projets « habitat participatif ». Professeur, acteurs du milieu associatif, masseuse ou chargé de projet, ils ont tout de suite été séduits. Toutefois, le collectif « Les Voisins du quai, mais pas à l'Ouest » a voulu s'adosser à un maître d'ouvrage bailleur social. Une première pour l'OPH Lille Métropole Habitat.

Le programme a été co-écrit par l'office et le groupe d'habitants, lui-même très structuré en sous-groupes thématiques, formé à la conduite de projet et accompagné par une assistance à maîtrise d'ouvrage, au travers de l'association Toits de Choix et d'un bureau d'études. Du choix du maître d'œuvre à la gestion de la résidence, les décisions sont prises en toute transparence. Une mixité sociale a été recherchée, tant au niveau des statuts d'occupation avec cinq logements locatifs sociaux (PLUS), un PSLA, cinq acquisitions maîtrisées, une acquisition libre, qu'avec la dimension intergénérationnelle et humaine, puisque deux logements de solidarité sont réservés à des jeunes en réinsertion, à des personnes âgées ou handicapées. En revanche, les habitants ont dû renoncer au standard passif, trop coûteux, et se devront se

contenter d'un bâtiment basse consommation très amélioré. Au final, le programme comportera douze logements et des espaces partagés: salon avec cuisine, chambre d'hôtes, buanderie, atelier bricolage, jardin, local à vélos.

Le terrain, en cours d'acquisition, est situé dans le quartier en pleine métamorphose des Bois-Blancs, à deux pas de la cathédrale et du métro. Il faudra dépolluer et démolir, avant de construire. Si le statut des futurs habitants n'est pas encore tout à fait choisi, entre coopérative et copropriété, le permis de construire sera déposé pendant l'été.

## La coproduction a guidé tous nos échanges

“ Pourquoi LMH s'est engagé dans l'aventure ?

C'était un enjeu de répondre à la demande émanant des habitants et de la Ville, sur ce mode d'habitat alternatif. Le projet est très innovant parce qu'il est porteur de mixité sociale, avec une diversité de produits (PSLA, locatif social, VEFA, accession libre), qu'il se fonde sur des valeurs communes partagées et qu'il est situé dans un quartier en plein devenir.

### Quel rôle a joué l'office dans le projet ?

Le principe de coproduction préside à tous nos échanges. Dans ce type d'opération qui bouscule les pratiques et les métiers, la méthode de concertation est beaucoup plus poussée, en raison des temps de travail avec l'architecte, le collectif d'habitants, la Ville, le conseil d'architecture et d'urbanisme (CAUE). Au sein de l'office, le projet mobilise trois personnes: la prospection foncière, le montage d'opération et la direction gestion locative/politiques sociales.

### Quelles sont les points de vigilance pour un bailleur social ?

La reproductibilité d'une opération s'appuie sur le cadre juridique et financier. Pour des raisons de maîtrise du coût, il a fallu faire des arbitrages comme renoncer au passif ou réduire la surface dédiée aux espaces partagés de 110 à 72 m<sup>2</sup>. Les espaces mutualisés font, en effet, tout l'intérêt et la difficulté du projet. Outre le financement des parties communes, d'autres questions se posent comme le statut des habitants qui se regroupent et l'attribution des logements.”

*Julie Xavier, responsable des politiques locatives et sociales à LMH.*

ville de Lille  
4 octobre à 18h30  
Mairie de Lille  
**IMAGINEZ  
VOTRE  
LOGEMENT  
AVEC VOS  
VOISINS.**  
2ème appel à projets  
d'habitat participatif  
**POUR EN SAVOIR PLUS,  
VENEZ PARTICIPER  
AUX REUNIONS  
PUBLIQUES !**  
Pour tout renseignement :  
www.mairie-lille.fr - rubrique  
-habitat participatif-  
habitatparticipatif@mairie-lille.fr  
03.20.49.51.94  
Lille Métropole



## Meylan: 30 ans d'habitat autogéré

Ce programme pionnier de l'habitat groupé autogéré, signé par Pluralis, fonctionne encore sur un mode participatif.

«L'urbanisation ne se fera pas sans vous». Avec ce leitmotiv, la mairie de Meylan, lançait, en 1978, un programme expérimental de trois habitats groupés autogérés, ZAC des Béalières, dans l'agglomération de Grenoble. La démarche, novatrice à l'époque, a donné lieu à un atelier public d'urbanisme d'où ont émergé beaucoup d'idées. Un groupe d'habitants, les Naïfs, travaille alors avec un architecte-urbaniste à la définition du projet, qui sera locatif, compte tenu des contraintes budgétaires. La réalisation du programme est confiée à un organisme Hlm, Pluralis. La réflexion préalable entre habitants, maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage se traduit dans l'enveloppe architecturale et l'organisation des circulations. C'est un petit collectif R + 2 abritant (sans en avoir l'air) treize logements, une grande salle avec coin cuisine, des salles d'activités et une pièce buanderie/congélateur. D'un commun accord, il avait été décidé que chacun aurait un appartement aux surfaces minimales Hlm pour mutualiser les 12 à 15% - auxquels renoncent les locataires - dans les espaces communs, dont le coût est intégré aux loyers.

Une convention, signée en 1984 entre le groupe d'habitants réunis au sein de l'association «les Naïfs» et l'organisme



Une grosse bâtisse contenant 13 logements et des espaces communs.

Hlm, précise les conditions de gestion et d'entretien des espaces communs, de renouvellement des locataires et crée une instance de rencontre, annuelle aujourd'hui. Concrètement, un panneau d'affichage indique les tours de ménage et de jardinage. Les charges de fonctionnement des parties communes sont supportées par l'association qui fixe chaque année la cotisation des membres, correspon-

dant à un pourcentage des loyers bruts (3%), variable selon l'état des finances et des travaux à prévoir. Les habitants participent à de petits travaux, comme la peinture de locaux. Lorsqu'un logement se libère, les attributions ont lieu par cooptation: les locataires ont une possibilité de mutation interne (rotation générale il y a quelques années) et de proposer un candidat, non sans avoir vérifié qu'il remplit les conditions d'entrée - plafonds de ressources du logement social et adhésion au projet - et procédé à un vote collectif. Jérôme Lair, directeur du développement chez Pluralis, se réjouit: «près de trente ans après la réalisation des opérations La Viorne à Villefontaine, plébiscitée par les habitants qui y sont quasiment tous depuis l'origine, et les Naïfs à Meylan, tout autant une réussite, nous relançons ces projets marginaux à Voiron ou Bourgoin-Jallieu, avec le soutien des collectivités, pour répondre à des besoins exprimés sur le territoire».

### L'esprit collectif est demeuré intact

“ Quelle a été la genèse du projet ?

Nous étions quelques locataires du quartier Hlm de Villeneuve, bien connu à Grenoble pour sa grande barre, à imaginer un habitat alternatif, collectif et autogéré. Lorsque la mairie a proposé son projet, nous avons été tout de suite partants. Nous rêvions beaucoup, la première mouture dépassait de 40 % l'enveloppe budgétaire !

Comment se passe le vivre-ensemble au quotidien ?

Le principe est que chacun est autonome dans son logement, mais il y a une vie collective à travers des repas communs, les animations qui ont pu être organisées autour des enfants, des ateliers de création ou encore des spectacles ouverts sur l'extérieur. Le fonctionnement est autogéré: l'entretien et la gestion se font de manière naturelle, en bonne intelligence.

Quel est le bilan de l'expérience ?

Les premiers habitants n'ont pas vécu les choses de la même manière car leur implication était très forte, mais l'esprit collectif et solidaire ne s'est pas délité, malgré les changements d'habitants aux profils plus hétérogènes à présent: chauffeur de bus, auxiliaire de vie, animatrice culturelle, retraités, plombier, BTP, professeur... Dans un projet participatif, il faut bien réfléchir à la vie que l'on souhaite, pour adapter la construction. Je suis étonnée que ce ne soit pas plus développé, nous nous occupons bien de notre patrimoine. ”

Jacqueline Goldschmid, habitante des Naïfs depuis 29 ans.



Dîner champêtre, le 25 juin dernier, à Meylan.



# Villeurbanne : laboratoire « d'écologie de vie »

**Le fabuleux destin du Village Vertical raconte l'histoire de dix ménages qui avaient fait le pari un peu fou de vivre écologiquement en ville.**

Mariage entre une coopérative d'habitants et une coopérative d'Hlm, ce projet emblématique et totalement atypique dans sa conception et son montage, résume à lui seul toutes les difficultés de l'habitat participatif en France. L'absence de cadre juridique, à l'époque, a été l'obstacle majeur de ce projet d'une durée de huit ans, qui n'aurait jamais vu le jour sans la ténacité des habitants portés par une exigence citoyenne et la revendication d'un habitat choisi sur laquelle ils ne voulaient pas transiger malgré la nécessité d'arbitrages techniques et financiers; sans l'appui de l'association Habicoop (créée en 2005 concomitamment à l'association d'habitants « le Village Vertical ») pour promouvoir le statut de coopérative d'habitants par un travail partenarial de lobbying auprès des pouvoirs publics; sans le partenariat de la coopérative d'Hlm **Rhône Saône Habitat** qui a sécurisé l'opération; enfin, sans le soutien des collectivités locales du Grand Lyon et de Villeurbanne.

La coopérative d'habitants créée par les Villageois possède trois caractéristiques: le débat démocratique (une personne = une voix), la propriété collective (parts sociales détenues par les coopérateurs), la posture anti-spéculative. La particularité de ce groupe d'habitants a été son investissement dans la maîtrise du projet partagée démocratiquement, en prenant les décisions de manière consensuelle et en connaissance de cause (commissions thématiques: architecture, juridique, communication, etc.). « Être Villageois, ça implique », comme ils se plaisent à le dire. La question du foncier a été résolue grâce à la Ville de Villeurbanne qui a cédé un terrain au prix du logement social, ZAC de Maisons-Neuves. Le groupe a obtenu un prêt collectif garanti par les collectivités et s'est adossé à la coopérative d'Hlm Rhône Saône Habitat pour réaliser une opération en co-maîtrise d'ouvrage: maîtrise d'ouvrage déléguée en conception, puis contrat de promotion immo-



Le programme comprend 38 logements (du T1 au T5) dans un seul immeuble de cinq niveaux, labellisé BBC «Habitat & Environnement» et BBC Effinergie d'une surface totale de 3 438 m<sup>2</sup> de SHON:  
- Le Jardin de Jules: 24 appartements en accession sociale à la propriété (Rhône Saône Habitat: 2 078 m<sup>2</sup> dans la partie ouest du bâtiment);  
- Le Village Vertical: 14 appartements en coopérative d'habitants (coopérative d'habitants Le Village Vertical: 1 360 m<sup>2</sup> en partie Est du bâtiment); dont quatre en résidence sociale pour des jeunes; et des espaces communs partagés (buanderie, salle de réunion, chambres d'amis) qui se prolongent à l'extérieur.  
Maîtrise d'œuvre: atelier d'architecture Arbor & Sens et agence Detry & Lévy.

bilière en réalisation. RSH s'est également engagée à reprendre la coopérative en cas de défaillance prolongée des coopérateurs.

Tout a été pensé pour consommer le moins d'énergie possible: sobriété énergétique (orientation bioclimatique, compacité des volumes, isolation et étanchéité à l'air de l'enveloppe, optimisation des apports solaires), équipements (chaudière performante, récupération de calories sur l'air extrait des logements), recours aux énergies renouvelables (chauffage bois et production photovoltaïque), et choix des principes constructifs et des matériaux (système bois-béton). Enfin, il y a une mutualisation de certains espaces et équipements dans l'immeuble comme les coursives, l'ascenseur ou la récupération des eaux de pluie. Voisins mais pas forcément amis, les Villageois ont emménagé en 2013.

## Le Village Vertical

*« Un habitat social et écologique initié et conçu par ses habitants, dont ils sont, collectivement, l'unique propriétaire, et qu'ils gèrent démocratiquement, sans spéculation, ni but lucratif ».*