



HABITER AUTREMENT 65

Vivre dans un ancien immeuble de bureaux
ou dans un logement coopératif ?

Face à la crise du logement,
particulièrement aiguë dans les
grandes agglomérations, de nouvelles
formes d'habitat se font jour.

Qu'il s'agisse de limiter l'étalement urbain ou
de contourner les obstacles des prix de l'immobilier,
ces solutions originales cassent les modèles anciens.
Elles intègrent aussi une bonne dose de respect
de l'environnement et de prise en compte des
besoins des futurs occupants. Visite guidée.

UNE VILLE INSOLITE



HABITER AUTREMENT



Le logement est au cœur des préoccupations de millions de Français qui peinent à trouver un logement décent puis à assumer son coût. C'est un enjeu majeur pour l'État et pour les collectivités locales.

Alors qu'un grand débat national a eu lieu sur la transition énergétique, on voit se développer de nouveaux objectifs pour la construction de logements. Fini les lotissements pavillonnaires alignant des dizaines de maisons jumelles, la priorité est aujourd'hui donnée à l'écoquartier, à la diversité architecturale, à la densification, à la reconstruction de la ville sur la ville. L'enjeu est de développer un habitat plus économique, plus écologique, moins impersonnel.

L'évolution dans les politiques de l'habitat s'observe dans la construction de logements neufs, mais elle s'exprime aussi par la réutilisation et la rénovation de logements anciens ou d'autres types de bâtiments existants (immeubles de bureaux, équipements publics, etc.). Les contraintes de réduction des coûts énergétiques et des impacts environnementaux sont partout.

Cette recherche d'un habitat plus proche des besoins de leurs occupants, et plus responsable, se révèle aussi au travers de nouvelles façons d'habiter. Le tout n'est pas de vivre dans une maison «verte», encore faut-il trier ses déchets. A quoi bon partager des équipements si on n'échange jamais un mot avec ses voisins ? Pourquoi ne pas construire soi-même sa maison voire son quartier ?

DE NOUVEAUX HABITATS

La volonté des villes de contrôler leur expansion impose des contraintes fortes aux opérations d'aménagement. La tendance est à la densification des villes et à la limitation de la consommation d'espaces.

En outre, face à l'accroissement maîtrisé du volume de nos déchets, difficiles et coûteux à traiter, le recours à la « récup' », au recyclage, se banalise. La seconde vie des objets est devenue pour certains un réflexe, par souci d'économie mais aussi par engagement. Cette tendance au *vintage* se traduit depuis des années déjà dans l'architecture et l'urbanisme par le réinvestissement de bâtiments anciens, parfois atypiques. On connaît depuis longtemps les exemples hors du commun, églises ou

châteaux d'eau réaménagés en logements par des particuliers. L'enjeu actuel est de changer d'échelle.

C'est ainsi que le recours à la rénovation de l'ancien est un axe clé de la production de nouveaux habitats. Les friches industrielles et les « dents creuses » des villes ont d'ores et déjà fait l'objet de réemplois. Une des pistes actuelles proposées par le gouvernement consiste donc à réutiliser des immeubles de bureaux pour en faire des logements. Cette solution n'est pas neuve, elle avait été avancée dans les années 1990 pour répondre... à la crise de l'immobilier de bureaux dont la vacance était déjà très importante.

Dans la métropole parisienne, structurellement en déficit de logements, c'est un enjeu majeur. Le gouvernement a ainsi annoncé en mars 2013 sa volonté de transformer 2,5 millions de mètres carrés de bureaux, ce qui représenterait environ 36 000 logements.

L'évolution rapide des entreprises et de leurs besoins accélère l'obsolescence des immeubles de bureaux. Alors qu'un immeuble de logements sera conservé des décennies, un immeuble de bureaux cesse d'être fonctionnel en dix ou vingt ans.



A la Défense, un groupe de travail réfléchit à la transformation de bureaux obsolètes en logements.

L'évolution perpétuelle de La Défense est en cela très significative. Faut-il vraiment tirer un trait sur ces bâtiments en bon état ? Ne faudrait-il pas plutôt les réaménager pour les rendre habitables ? L'Epadesa, établissement public d'aménagement de La Défense Seine Arche, a ainsi initié un groupe de travail pour réfléchir à la transformation de tours ou d'immeubles de bureaux obsolètes en logements. L'organisme promeut également le concept de tours mixtes regroupant bureaux, commerces, hôtellerie et logements.

Le coût du réaménagement est un frein important à cette démarche. Aujourd'hui, il revient globalement plus cher de réutiliser de l'ancien que de construire du neuf. Et ce d'autant plus que, désormais, les communes intègrent dans chaque projet immobilier un fort pourcentage de logement social, moins rentable que du logement en accession. Autre écueil à considérer : la localisation des immeubles. Pour faire un programme d'habitat cohérent, il faut avoir à proximité des moyens de transport, des commerces, des équipements, des loisirs. Il ne s'agit pas de parachuter des habitants au milieu d'un bloc de bureaux.

Les nouvelles constructions comme les réhabilitations doivent désormais aussi respecter des normes plus strictes en matière d'environnement.

La construction de maisons écologiques devient un marché de plus en plus abordable, et donc de plus en plus populaire, pour les particuliers qui cherchent à réduire leurs factures d'eau et d'électricité tout en participant à la lutte contre le changement climatique. Le recours à de nouveaux équipements s'est répandu : panneaux solaires pour produire de l'eau chaude, puits de chaleur pour chauffer son salon, éolienne dans son jardin pour revendre de l'énergie à ses voisins, matériaux respectueux de la santé (isolants, colles, peintures...). Conçue dans un souci d'économie, de respect de la santé de ses occupants et de protection de l'environnement, la maison verte a aujourd'hui trouvé son public.

Cette exigence d'un habitat plus confortable, plus économique, plus sain doit maintenant être intégrée dans les logements collectifs, à des échelles plus importantes et pour un coût maîtrisé.

Tous les types de logements ont en effet vocation à être « modernes », à savoir respectueux de l'environnement, économiques, modulables et plus en adéquation avec les nouveaux besoins de leurs habitants, surtout citadins.

DE NOUVELLES MANIÈRES D'HABITER

Globalement partout en France, et surtout dans les grandes agglomérations, le manque de logements est devenu un phénomène de société. En Allemagne, 13 % des revenus d'un ménage lui servent à payer son logement. En France, ce taux est de 29 % au niveau national, 35 % en Ile-de-France et pour certains ménages à faible revenu il grimpe jusqu'à 45 %.

Autre constat, la construction de logements stagne et même recule par rapport aux décennies précédentes. Il s'agit aussi bien de la construction de neuf que du simple renouvellement du parc existant.

Enfin, les opérations immobilières traditionnelles peinent à intégrer l'évolution de la société et donc des besoins en logements. Le modèle familial traditionnel cohabite aujourd'hui avec une multitude de situations : familles monoparentales, familles recomposées où l'on est tantôt quatre tantôt six selon le jour de la semaine et la garde des enfants, présence de jeunes adultes actifs contraints de rester chez leurs parents avec toutes les difficultés que cela entraîne en termes d'intimité, vieillissement de la population, etc. Les logements d'hier ne répondent plus à nos besoins actuels.

Face à cette difficulté croissante rencontrée par les citoyens pour se loger dans les grandes agglomérations, de nouvelles démarches de construction ont fait leur apparition.



Elles concernent en premier lieu la classe moyenne, qui ne peut pas bénéficier de logements sociaux mais a des difficultés à se loger dans le privé. Elles sont également portées par des particuliers et des professionnels de l'aménagement qui y voient une autre façon de concevoir le logement. Pour eux, il est essentiel que le logement de qualité devienne accessible à tous, même à ceux qui n'ont pas le sacro-saint apport de départ exigé par les banques dans le cadre des accessions classiques.

Les racines de l'habitat participatif en France plongent dans les années 1970, avec la constitution de groupes issus de la contre-culture qui montèrent des formes d'habitat communautaire en autogestion. Leurs membres étaient des débrouillards et des intellectuels. La situation d'alors était toutefois bien différente de celle d'aujourd'hui, car il n'y avait pas de crise du logement.

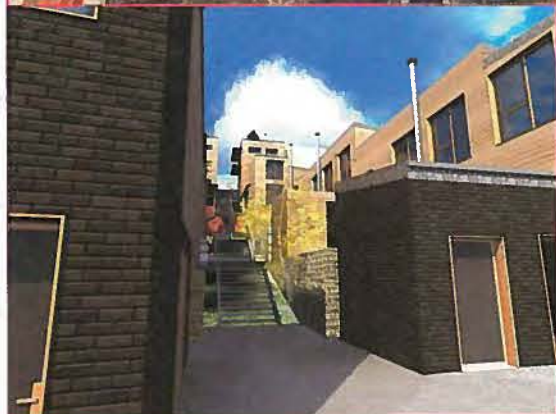
Dans les années 1980, ces structures ont plus ou moins disparu en France, mais à l'inverse elles se sont généralisées en Norvège, Suède, Allemagne. Il y a ainsi aujourd'hui presque 40 % de logements coopératifs à Oslo, grâce à un travail entre acteurs publics et privés. Il faut dire qu'il existe dans les pays du nord de l'Europe une culture de la coproduction bien différente de l'état d'esprit français. Après guerre, la France a, elle, plutôt opté pour une production de logements massive, portée par les acteurs publics et municipaux, eux-mêmes issus de coopératives assez anciennes.

Dans les années 2000, la crise du logement et la connaissance de ce qui se fait ailleurs ont donné un nouveau souffle à ce type de démarche.

Au total, environ quatre-vingts opérations d'habitat participatif sont en cours en France. Elles répondent à une aspiration à plus de partage, plus de mise en commun, plus de lien social. L'accent est donc mis sur la co-élaboration du projet, la mutualisation des équipements (buanderies, studios pour les visiteurs, matériels techniques...) et des services (entretien, aide à domicile...).

L'habitat participatif repose d'une part sur une volonté de mixité sociale et culturelle, et d'autre part sur la conception d'un habitat non stéréotypé, adapté à chacun. Afin que le projet fonctionne il est essentiel que les futurs habitants soient intégrés à la conception dès le lancement des projets. Par un mode de décision où la voix de chacun pèse autant, l'habitat participatif entend rendre le choix et la décision aux utilisateurs finaux.

Par ailleurs, les conditions d'accès à ce type de programmes exigent souvent un engagement à ne pas revendre son logement avant un certain nombre d'années, afin d'éviter la spéculation. Le coût global des logements ainsi conçus baisse, car le nombre d'intermédiaires diminue également : pas de promoteurs, pas



Opération de logement coopératif à Ivry-sur-Seine

de bailleurs, pas de syndics ! Ainsi, à Ivry-sur-Seine, le projet porté par la coopérative d'habitants Coop Coteau sort avec un prix au m² de 2 700 €, bien loin des 5 400 € habituellement constatés dans la commune.

Qu'on ne s'y trompe pas pour autant : ces projets de logements coopératifs ne se font pas sans mal. Une difficulté, évidemment, est de trouver un terrain disponible, utilisable et surtout accessible financièrement. Une autre est de convaincre les banques de financer le projet. Enfin, il est souvent ardu de se lancer seul, sans qualifications particulières. L'inclusion d'un architecte dans le projet semble essentielle, ne serait-ce que pour recevoir le soutien des partenaires. La formation et la montée en compétences sont d'autres pistes à explorer.

L'habitat participatif nécessite aussi de repenser la place de chacun, d'accepter que l'habitant ne fasse pas que recevoir un logement clé en main, mais qu'il puisse aussi faire des choix éclairés. Acteur de son habitat, l'habitant coopérateur devient maître d'ouvrage. Face à lui, le promoteur ou l'architecte devront, de même que les élus, accepter de changer leur façon de faire du logement, et donc de faire la ville.

Géraldine Brochon



ALAIN COSTES,
*architecte urbaniste (Atelier 15)
et membre de la Coopérative
d'habitants Coop Coteau
d'Ivry-sur-Seine*

INTERVIEW



Les Cahiers de la Ville Responsable :
*Quel état des lieux de l'habitat participatif
pouvez-vous faire aujourd'hui ?*

Alain Costes : Le logement est la première des précarités aujourd'hui en France, devant l'emploi. C'est un enjeu majeur, qui exige d'engager des actions rapidement. Certaines villes s'intéressent donc à de nouvelles façons de construire du logement : Strasbourg, Grenoble, Aubagne, Malakoff, Ivry, Montreuil, Pantin, etc. Elles s'engagent dans des projets d'habitat participatif, coopératif, qui offrent une nouvelle voie. La Ville de Paris vient de se lancer aussi dans cette démarche en mettant à disposition trois terrains pour des opérations d'habitat alternatif.

Ce type de projets, fréquent en Europe du nord, peine à se développer en France. Le cadre juridique est peu propice et complique les démarches, notamment auprès des banques pour obtenir les financements nécessaires.

Par ailleurs, le portage foncier est un point crucial. En effet, le prix du foncier correspond en moyenne à 30 % du coût global d'une opération de logement dans les grandes villes et leurs agglomérations. C'est un frein important. C'est pourquoi les opérations d'habitat coopératif reposent sur l'implication des acteurs publics. Quand ces derniers portent le coût du terrain, l'opération devient bien plus accessible. Les collectivités nous proposent bien souvent le foncier à des prix inférieurs à ceux du marché. En outre, nos opérations, considérées comme relevant de l'action sociale, sont moins imposées.

Le principe de l'habitat participatif est que chacun fasse un effort. La collectivité nationale fait un effort sur l'imposition. La collectivité locale fait un effort sur le terrain. Le coopérateur fait un effort en acceptant de ne pas faire de plus-value, de marge sur le projet. Ainsi, la revente est-elle impossible pendant quinze ans, sauf en cas de décès, divorce ou changement d'emploi éloigné de plus quatre-vingts kilomètres. On construit pour habiter, pas pour investir.

Aujourd'hui, il y a une dizaine d'associations, environ quatre cents projets en jachère, quatre-

(Suite page 70)

vingts assez avancés et seulement quatre réalisés ou en cours de construction. Il faut donc être modeste sur la réalité actuelle, mais aussi être conscient que cette situation va être bouleversée dans les mois à venir.



CVR : *Quel événement peut faire basculer la situation ?*

Alain Costes : Le gouvernement, par la voix de Cécile Duflot, a invité la société civile à participer à la coproduction de l'article 22 de la loi ALUR¹, qui va consacrer une forme juridique pour l'habitat participatif. Cette loi, dont les décrets d'application sont attendus pour mars-avril 2014, est la première étape vers une propriété collective finançable. Elle va structurer la création de deux formes juridiques : la coopérative d'habitants et la société civile d'autopromotion.

A mon sens, la société civile d'autopromotion concernera plutôt une échelle réduite, soit des projets de dix ou quinze logements. En effet, les groupes ne pourront pas être trop importants car les particuliers vont devoir acquérir un savoir important. Aujourd'hui, on peine à faire travailler plus de vingt familles ensemble. En Allemagne, à Berlin, une coopérative transforme un hôpital de 40 hectares en logements en livrant cent cinquante logements par an et en réunissant mille personnes !

La coopérative d'habitants, elle, permettra à des particuliers de s'adosser à des bailleurs sociaux. Ceux-ci pourront acheter jusqu'à 30 % des parts des coopératives et proposer à des locataires de devenir des locataires-propriétaires. Une sorte de loyer couvrira le montant de l'investissement de départ et leur permettra de racheter en vingt ou trente ans toutes les parts nécessaires pour devenir propriétaire. L'accession sociale n'est pas le métier des bailleurs sociaux, dont le rôle est de produire et de gérer du logement, pas de le vendre. Ils pourront donc se décharger de ce rôle sur cette offre nouvelle.

Ce nouveau rapport avec les acteurs publics est très important... En effet, le logement social, parce qu'il est piloté par des acteurs publics, a été le fer de lance de l'innovation en matière de logement, sur les formes architecturales, sur les mixités programmatiques, sur les objectifs de performance, etc. Le logement privé, construit pour être un investissement financier, ne peut pas atteindre cette qualité, car les majors du BTP

n'ont pas les mêmes exigences que les habitants ou que les élus.

Les premiers promoteurs commencent d'ailleurs à nous contacter car ils ont bien compris qu'il y a là un marché qui leur permettrait d'obtenir des terrains moins chers et donc d'augmenter encore leurs marges...

Il faut donc que les acteurs historiques des démarches participatives soient solides et structurés pour conserver l'esprit du logement coopératif quand la machine sera lancée : le cœur de l'habitat coopératif est de s'inscrire dans une démarche non lucrative et non spéculative.



CVR : *Est-ce que cette nouvelle offre de logements a un impact sur les façons de travailler des maîtres d'ouvrage et de leurs maîtres d'œuvre ?*

Alain Costes : Tout à fait. Et le milieu de l'architecture n'est aujourd'hui pas prêt pour ce type de projets, qui nécessite un engagement politique que la profession a peu à peu délaissé ces dernières années. Le logement coopératif est pourtant très intéressant, car enfin les architectes rencontrent les habitants. Ils peuvent concevoir leurs logements pour eux, avec eux, en offrant une réponse adaptée à leurs modes de vie. On a encore trop tendance aujourd'hui à construire sur un modèle familial éculé qui date des années 1950. De plus, il y a un divorce entre la population d'une part, les architectes et les urbanistes d'autre part. La profession paye la facture des grands ensembles, des problèmes de banlieue dont on lui fait porter la responsabilité. Il faut espérer que le coopératif va renouveler les rapports.

De leur côté, les particuliers doivent apprendre à devenir des maîtres d'ouvrage. Notre rôle est de les accompagner pour qu'ils acquièrent des savoirs, des compétences. Dans le cadre de l'appel à projet de la Ville de Paris, Atelier 15 souhaite créer une université des savoirs d'usage et des savoirs d'ouvrage pour les groupes de particuliers qui souhaitent se lancer. Concevoir et habiter une maison passive, c'est un apprentissage ; monter un dossier bancaire, c'est un apprentissage... Nous souhaitons que les habitants soient co-producteurs de leurs logements.

Pour conclure, nous sommes aujourd'hui à gué. Nous avons un pied dans un fleuve qui va nous emmener très loin.

Propos recueillis par **Géraldine Brochon**