

# da

**DOSSIER**  
Participatif :  
le défi économique, humain  
et écologique de l'habitat

**PARCOURS**  
Guinée\*Potin

**RÉALISATIONS**  
Herzog & de Meuron  
Faloci  
GBAU

**TECHNIQUES**  
Mobilier pour ambiance urbaine  
Classement des 200 premiers BET  
par chiffre d'affaires





À gauche : Donald Trump, sa femme et son fils dans leur appartement de la Trump Tower © DR.

À droite : logements participatifs à Vitry-sur-Seine, par Anne Durand Architecte © David Boureau.

*d'architectures* est un magazine libre et indépendant de toute institution, Ordre, entreprise du BTP ou groupe d'architectes. Il est uniquement financé par vos abonnements, la vente en kiosque et l'apport des annonces publicitaires.

## ÉDITORIAL / *Power to the people vs Trump Tower*

On pourrait s'amuser à composer une vision manichéiste du monde du bâtiment : il y aurait d'un côté la générosité, l'humilité et la contrition du péché moderniste (comprendre *low cost*, développement durable et démocratie participative). Une posture qui a trouvé une forme d'accomplissement à la dernière Biennale de Venise. De l'autre, il y aurait l'égoïsme, l'ostracisme, l'apologie de l'argent et l'ostentation du pouvoir qu'elle permet d'exercer sur les autres. Une attitude magistralement incarnée par un promoteur immobilier spécialisé dans les casinos, les tours et les « resorts » pour nouveaux riches. Vous aurez reconnu l'antéchrist de l'architecture : Donald Trump.

Il faudra peut-être un jour s'intéresser à ce magnat de l'immobilier à la peau orange et à la houppe jaune, mais contentons-nous pour l'instant des hérauts de l'engagement social : dans l'échelle de la contrition des architectes, le dévouement porté à l'habitat participatif ou coopératif arrive largement en tête. L'élan artistique y est refoulé devant la parole donnée aux habitants, l'ego s'efface, l'individualisme est banni. Il est vrai qu'on les regarde souvent avec condescendance, ces architectes qui sacrifient leur carrière et leurs revenus dans des réunions nocturnes interminables avec des néobabas cools. L'architecture qu'ils produisent peine à déclencher des émotions esthétiques, et les revues d'architecture redoutent son ostensible manque de glamour. Pourquoi alors nous y intéresser ce moi-ci ? Parce que devant l'ultra-formatage de la commande et face au logement réduit à un vulgaire produit de consommation, ceux qui travaillent sur des projets d'habitat participatif ou de coopératives d'habitants sont les seuls à défricher des pistes alternatives. Ces formes d'autoconstruction mutualisées se développent énormément aujourd'hui, la loi ALUR les ayant d'ailleurs encouragées. Leur modèle économique est loin d'être performant et la réflexion architecturale qu'elles génèrent encore embryonnaire : c'est justement une bonne raison d'y consacrer une longue enquête.

Emmanuel Caille



## SOMMAIRE N° 247 - SEPTEMBRE 2016

### MAGAZINE

- 7 Le dessin de Martin Étienne
- > PARCOURS
- 9 Guinée\*Potin, en toute liberté
- > PHOTOGRAPHE
- 18 Deidi von Schaewen, l'œil collector
- > POINT DE VUE
- 24 Brexit & the City, le crépuscule des tours ?
- > FEUILLETON
- 28 Une brève histoire de l'isolation - épisode 1
- > QUESTION PRO
- 34 La loi CAP : des enjeux dont la profession ne semble pas encore avoir pris la mesure
- > CONCOURS
- 38 Le réaménagement du site du stade du Ray à Nice

### DOSSIER

- > PARTICIPATIF : LE DÉFI ÉCONOMIQUE, HUMAIN ET ÉCOLOGIQUE DE L'HABITAT
- 50 Du XIX<sup>e</sup> siècle aux années 1970
- 52 Une alternative au logement-produit
- 56 Un parcours du combattant
- 58 Stéphane Gruet : une dynamique « durable »
- 61 Petit lexique
- 62 Cinq histoires d'habitat participatif

### RÉALISATIONS

- > HERZOG & DE MEURON
- 76 Extension de la Tate Modern, Londres
- 88 Vitra Schaudapot, Weil am Rhein
- > PIERRE-LOUIS FALOCI
- 94 Le Learning Center, Dunkerque
- > GBAU
- 104 Extension d'une MJC, Chambéry
- 109 Réhabilitation-extension d'un presbytère, Thorens-Glières

### GUIDE

- > INNOVATION
- 116 Ventilation naturelle hybride dans un bâtiment universitaire, Paris Ouest la Défense
- > DESIGN
- 120 Meubles au mètre au tri postal de Nancy
- 122 > PRODUITS UTILES
- 123 > CONCOURS
- > TECHNIQUES
- 125 mobilier pour ambiance urbaine
- > DOSSIER : LE TOP 200 DES BET PAR CHIFFRE D'AFFAIRES
- 143 BET et architectes : à la recherche d'une pensée commune
- > AGENDA
- 161 > QUÈZACO ?
- 170 Mais à quel usage ce bâtiment est-il destiné ?

> Prochain numéro de *d'architectures*, n° 248, octobre 2016  
 Parcours : Abinal & Ropars  
 Dossier : réhabiliter l'architecture des bureaux

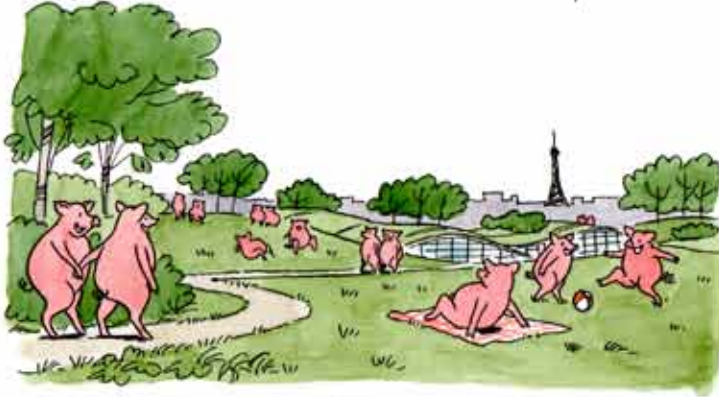
Couverture :  
 Thorens-Glières, réhabilitation-extension du presbytère © Emmanuelle Blanc



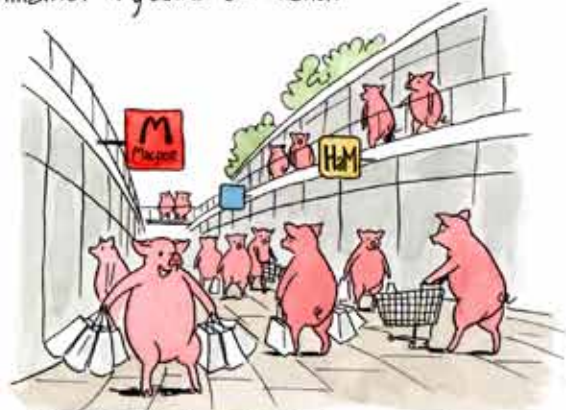
# EUROPORCITY



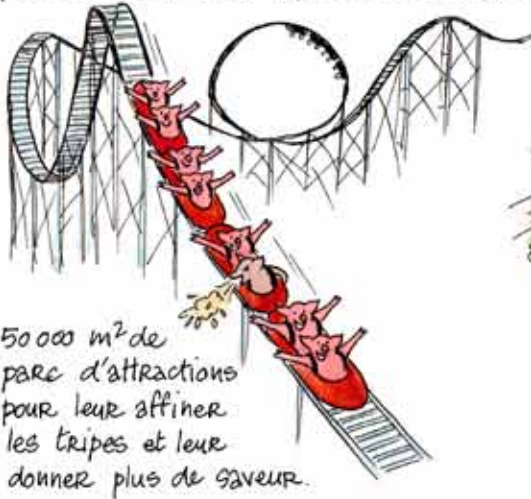
Bientôt, sur le triangle de Gonesse, là où dépérissaient les derniers terrains agricoles de la région Île-de-France, les boucheries Auchan construiront le plus grand centre jamais dédié à l'élevage porcin : un projet de 80 hectares destiné à recevoir plus de 30 millions de petits gorets par an ! Et c'est à la célèbre agence d'architecture PIG (Pork Ingels Group) qu'a été confiée la réalisation de ce futur temple de la cochonnaille. Il y aura au menu :



100 000 m<sup>2</sup> de prairie en toiture pour un élevage en plein-air avec une vue imprenable sur la Tour Eiffel.



250 000 m<sup>2</sup> de galeries commerciales pour bien ramollir les cervelles de nos petits cochons.



50 000 m<sup>2</sup> de parc d'attractions pour leur affiner les tripes et leur donner plus de saveur.



**EUROPORCITÉ**  
Les meilleurs jambons  
aux portes de Paris !  
Plus d'informations sur  
le site [www.europacity.com](http://www.europacity.com)



20 000 m<sup>2</sup> de parc aquatique pour que leur couenne soit parfaitement attendrie.



30 000 m<sup>2</sup> de pistes enneigées pour une conservation de l'andouille à -10°C toute l'année.

# Participatif : le défi économique, humain et écologique de l'habitat



## DOSSIER

Dossier réalisé par Raphaëlle Saint-Pierre

Du XIX<sup>e</sup> siècle aux années 1970  
Une alternative au logement-produit  
Un parcours du combattant  
Stéphane Gruet : une dynamique « durable »  
Petit lexique

Cinq histoires d'habitat participatif :  
Les sept familles à Vitry-sur-Seine  
La Coop Coteau à Ivry-sur-Seine  
Le Making Hof à Strasbourg  
La Ruche en paille à Bègles  
La Semblada à Clermont-Ferrand

De gauche à droite :  
Le Familistère de Guise © collection musée de Guise.  
Logements participatifs à Vitry-sur-Seine © David Boureau.  
Terra Arte : 45 logements en accession sociale PSLA,  
écoquartier du Séqué à Bayonne. © AREA  
La Coop Coteau à Ivry-sur-Seine © Raphaëlle Saint-Pierre.

S'il reste encore marginal en France, l'habitat participatif bénéficie ces dernières années d'un véritable regain d'intérêt. Programme complexe où l'architecte joue un rôle fondamental, il demeure un défi économique, humain et écologique, relevé par quelques pionniers du « vivre ensemble » au XXI<sup>e</sup> siècle. L'habitat participatif repose sur une éthique partagée et propose une synthèse entre les avantages du logement individuel sur mesure et ceux de la mutualisation liée au regroupement. Outre la valorisation des modes de vie qui prennent en compte les données environnementales, il a vocation à mettre en commun tout ce qui gagne à l'être et à privilégier les circuits courts. Combat pour un habitat choisi, il place les habitants à l'origine et au centre du processus. Favorisant un renouvellement urbain durable, il offre une véritable alternative aux produits défiscalisés, au tout-pavillonnaire, et un outil de revitalisation des centres-bourgs. Mis en œuvre sous diverses formes juridiques, l'habitat participatif est aujourd'hui développé par un large spectre d'acteurs privés et sociaux.

## Du XIX<sup>e</sup> siècle aux années 1970

**Après les coopératives d'habitation destinées aux ouvriers et, plus tard, les communautés issues de la contre-culture, apparaissent en France dans les années 1970 des logements groupés autogérés, constitués à l'initiative des habitants, généralement dans un cadre militant, politique ou associatif.**

Inventé au XIX<sup>e</sup> siècle, l'habitat coopératif s'inscrit dans la lignée des utopies sociales du Britannique Robert Owen, de celles de Charles Fourier et de leur interprétation par Jean-Baptiste Godin au Familistère de Guise (1858-1883) ou encore de Jean Dollfus et sa cité ouvrière de Mulhouse (1853-1897). Les futurs habitants ne sont pas présents à l'origine de ces opérations philanthropiques, menées essentiellement par de grands industriels paternalistes ou même par Napoléon III qui favorise en 1867 la création de la Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris. En 1894, la loi Siegfried ouvre la voie

aux coopératives d'habitation qui se développent jusque dans les années 1950. L'unité d'habitation de Rezé (1953-1955), dont la totalité des 294 logements fonctionnait à l'origine en location coopérative, est l'un des exemples les plus connus. Cette cité radieuse de Le Corbusier est née à la demande d'usagers réunis dans la coopérative « La Maison familiale » de Nantes, regroupant des ouvriers et contremaîtres. Elle est financée par des prêts HLM et par l'apport personnel de chaque foyer à hauteur de 15 %. Les habitants sont locataires copropriétaires des actions de la société coopérative, participent à la vie commune de l'immeuble et doivent devenir propriétaires de leur appartement au bout de soixante-cinq ans. Mais en 1971, la loi Chalandon casse le mécanisme en supprimant le cadre juridique de cet « habitat coopératif ». Ceux qui peuvent devenir propriétaires sont sommés de payer sans délai l'intégralité de leur logement, tandis que les autres resteront simples locataires.



© collection musée de Guise

D'un côté, la loi Chalandon interdit la location coopérative, tout en subventionnant de l'autre l'urbanisme pavillonnaire. En France, la participation est née dans les années 1950 avec les Castors, une association fondée en 1948 par des personnes aux revenus modestes venues à l'auto-construction, où l'apport-travail remplace l'apport-argent. Le travail collectif, réalisé pendant les loisirs, venait répondre à l'incapacité des membres de financer l'achat ou la construction de leur logement. En douze ans, 20 000 logements sont ainsi construits.

### DES CLASSES POP AUX CSP+

Puis au cours des années 1970 et 1980, dans plusieurs pays européens, le *cobousing* prend la forme d'opérations alternatives à orientation communautaire et participative menées par les classes supérieures avec des moyens financiers, intellectuels et techniques. En France, quelques groupes disséminés à travers le pays parviennent

En haut, le Familistère de Guise dans l'Aisne. Une opération philanthropique réalisée entre 1858 et 1883 pour les ouvriers de l'usine Godin.

Les logements sont accompagnés d'écoles, de magasins, d'un lavoir-piscine, d'un théâtre, d'un kiosque à musique et de jardins.

À droite, les enfants du Lavoir du Buisson Saint-Louis trente ans après sa construction par l'architecte Bernard Kohn (assisté de Dominique Tessier) au début des années 1980.



© Philippe Molon-Deschamps

## DES HABITANTS SE FÉDÈRENT À PARTIR DE 1977 DANS LE CADRE DU MOUVEMENT DE L'HABITAT GROUPÉ AUTOGÉRÉ (MHGA).

à mettre en place des habitats communautaires en autogestion. Les différents foyers conçoivent ensemble un habitat convivial, maîtrisé et doté d'espaces collectifs gérés en commun, où chacun définit ses besoins et ses capacités financières. Certains des collectifs intègrent dans leur démarche des objectifs écologiques et bioclimatiques. Ils se fédèrent à partir de 1977 dans le cadre du Mouvement de l'habitat groupé autogéré (MHGA). Parmi les réalisations qui ont fonctionné sur le long terme, on peut citer en Île-de-France les Jardies à Meudon (1972-1975), dont l'architecte, Claude Guislain, fait partie des habitants, le Kolkhoze à la limite du village de Saulx-les-Chartreux (1975-1978) ou l'opération de la rue du Buisson-Saint-Louis dans le 10<sup>e</sup> arrondissement de Paris (1979-1983). Sur un terrain de 1650 m<sup>2</sup> en cœur d'îlot, sur lequel se dressait un ancien lavoir, l'architecte Bernard Kohn y est parvenu à assembler des logements pour douze foyers. Autour d'un groupe de base

de trois familles, les différents membres se sont réunis grâce à des relations de travail, au MHGA et à des petites annonces. Chaque appartement comportant deux entrées, certains ont été divisés pour suivre l'évolution des habitants. Une vaste salle commune, dans laquelle se déroulent de nombreuses réunions et fêtes, une buanderie et une terrasse couverte complètent l'ensemble.

Près de Grenoble, à Meylan, le quartier des Béalières demeure un exemple particulièrement intéressant, notamment pour l'implication des acteurs publics. Entre la fin des années 1970 et les années 1980, l'architecte Charles Fourrey se consacre à sa réalisation, d'abord en tant qu'aide à la maîtrise d'ouvrage, puis engagé pendant quatre ans au sein même de la mairie. Le quartier compte trois projets d'habitat autogéré avec locaux communs, dont les sept logements du groupe Hélix (architecte Jean Achard) et les 13 de l'association Les Naïfs, destinés à la location participa-

tive (André Zanassi architecte). Plusieurs objectifs d'urbanisme et d'habitat durables sont intégrés : composition attentive au site existant, prise en considération des qualités environnementales du lieu (exposition sud, vues), primauté donnée aux piétons dans l'organisation des espaces extérieurs, intégration en amont du projet d'équipements collectifs de proximité, démarche de concertation entre les différents acteurs de l'aménagement, participation des habitants à la conception du projet, volonté de favoriser la diversité sociale et, enfin, développement des relations de voisinage.



© Photos : Groupe Hélix/CAUE Isère

Les bâtiments disposés en arc de cercle autour d'un patio sont destinés aux sept familles du groupe



Hélix, soutenu par l'OPAC, dans le quartier des Béalières à Meylan, en Isère (1979-1984).

# Une alternative au logement- produit

**Dans l'habitat participatif, la fonction première du logement, sa valeur d'usage, l'emporte sur l'investissement. Certains tentent même de s'inscrire dans une démarche antispéculative. Tandis que s'offre à l'architecte la possibilité d'imaginer un habitat non stéréotypé, adapté à chacun, qui dépasse le modèle familial traditionnel.**

Depuis le début des années 2000, avec la crise du logement, un véritable intérêt pour ce mode de construction et de vie voit le jour. Au-delà de la création du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif en 2010 et du succès des Rencontres nationales de l'habitat participatif à Strasbourg en 2010, Grenoble en 2012 et Marseille en 2015, des rencontres régionales et des journées de réflexion sont régulièrement organisées partout à travers le pays. Quatorze associations militantes sont réunies en Coordin'action et une mise en réseau des architectes impliqués dans ces projets a été lancée l'année dernière sous la houlette d'Alain Costes, suite aux trois journées de débats sur l'habitat partici-

patif à la Maison de l'architecture d'Île-de-France en novembre 2014. Archicoop sera une plateforme d'échanges et de réflexions transversale aux différents modes d'exercices et de diffusion de la profession, entre étudiants, architectes salariées et libéraux, collectivités publiques, chercheurs et enseignants en architecture. De leur côté, les CAUE n'hésitent pas à communiquer sur ces démarches qu'ils voient d'un bon œil, notamment le CAUE du Bas-Rhin, sensibilisé par ce qu'il se passait de l'autre côté de la frontière avec les *baugruppen* allemands.

## UNE ARCHITECTURE INCARNÉE

Jusqu'à présent, la majorité des projets d'habitat participatif menés à terme ont été conduits par des personnes aux revenus relativement confortables et dotées de compétences culturelles et professionnelles adaptées. Mais de plus en plus, ils sont portés par les classes moyennes qui, si elles ne peuvent bénéficier de logements sociaux, ont des difficultés à se loger dans le privé. À qualité de construction identique, le coût global d'une opération de ce type est moins élevé, en premier lieu grâce à la diminution du nombre d'intermédiaires : promoteur, syndic, etc. Les habitants paient uniquement le prix de revient de leur logement. L'intérêt de la mutualisation des dépenses se joue au niveau de l'achat du terrain, de l'organisation du chantier et de la production d'énergie. Puis les futurs habitants choisissent ensemble ce

qu'ils veulent partager : une salle destinée aux réunions et festivités (mais la question de son financement est délicate car les prêts immobiliers financent rarement les parties communes, il faut donc le faire en fonds propres), une chambre d'amis, une buanderie, une salle de jeux pour les enfants, un atelier de bricolage, un jardin potager, etc. Souvent, les économies initiales sont contrebalancées par la création de ces espaces partagés, l'emploi de matériaux et de techniques constructives de qualité pour s'inscrire dans une dimension écologique durable, mais aussi par le caractère chronophage de l'aventure.

L'enjeu consiste aussi à enclencher une réappropriation de la question de l'habitat, à casser les stéréotypes et à adapter le logement à l'évolution de la famille, monoparentale ou recomposée, peu prise en compte par les politiques publiques. Les exemples réalisés ces dernières années montrent qu'habitants et architectes pensent évolutif et modulable dès la conception, une projection dans l'avenir concrète avec des habitations plus facilement réaménageables qu'à l'ordinaire. « Cela rompt la question du logement-produit et cela remet de la culture architecturale, cela réintroduit la maîtrise d'usage de l'habitant, et une réelle réflexion sur le programme et les modes de vie. Le logement est une affaire plus complexe et les habitants peuvent s'en emparer. Et dans ce cas, le développement durable est vécu comme



## HABITANTS ET ARCHITECTES PENSENT ÉVOLUTIF ET MODULABLE DÈS LA CONCEPTION.

une demande et non comme une obligation », apprécie François Rouanet, vice-président du Conseil national de l'Ordre des architectes. « C'est une architecture incarnée, parce qu'elle a un vrai visage et que ses habitants se sont mêlés de ce qui les regarde », déclare Alain Costes d'Atelier 15. L'idée est de recréer une solidarité, des relations de voisinage et, dans l'idéal, une dynamique intergénérationnelle. À l'architecture ensuite d'esquisser des frontières entre la convivialité et le respect de l'intimité et de la vie privée de chaque foyer pour que le collectif ne

prenne pas le dessus. Mais traduire un projet de vie en données architecturales nécessite une vraie phase de programmation en amont.

### SORTIR DU LOTISSEMENT

Aujourd'hui, une grande partie des particuliers qui choisissent de promouvoir leur logement le font aussi par rejet de la maison-prison retranchée derrière sa haie de thuyas et avec la volonté de combattre la dénaturation des paysages. En contraste avec la tendance générale à l'étalement, la logique de l'habitat

dit « groupé » est la densification et la mutualisation d'espaces et de matériel, dont la voiture. L'association Habicoop, qui accompagne les groupes, aide à la circulation de l'information et mène un travail de promotion en direction des institutions et du personnel politique, l'exprime ainsi : « Les logements peuvent être édifiés sous la forme d'un immeuble ou, en milieu rural, de maisons – de préférence accolées pour éviter le mitage. Il s'agit de faire des économies d'énergie et de préserver les espaces naturels ».

À Die, dans la Drôme, le groupe Habiterre (chantier 2010-2013) ne voulait pas jouer le jeu des lotissements, de la destruction de la périphérie des villes et des villages, ni participer au pillage des terres agricoles. Malgré la difficulté de trouver un terrain constructible proche des services qui ne soit pas déjà pris par un promoteur, le groupe est parvenu à acquérir un morceau de lande en pente non cultivable, à proximité des réseaux d'infrastructure et à moins d'un quart d'heure à pieds du centre-ville pour réduire les transports. La



© Raphaëlle Saint-Pierre

La Coop Coteau,  
à Ivry-sur-Seine :  
douze logements livrés  
au printemps dernier  
par l'Atelier 15.

densité était un autre de leurs objectifs : sur 4 700 m<sup>2</sup>, le projet fini comporte cinq maisons de deux logements, une maison de trois logements et accueille onze familles. Avec une continuité de cheminement entre les constructions et l'aménagement de placettes, les architectes ont agencé les lieux de manière à faciliter les rencontres – tout ce que n'offre pas un lotissement. Les onze familles du groupe Habiterre sont parvenues à maintenir une mixité sociale. Elles sont propriétaires collectivement des lieux, les parts de chacun n'étant pas proportionnelles à la surface utilisée ni à l'apport financier d'origine. L'une de ses originalités réside dans la maison commune financée par de l'épargne solidaire et non par les habitants. Ce lieu joue à la fois un rôle de ciment du projet collectif et d'ouverture sur l'extérieur par l'accueil de groupes et de manifestations culturelles.

« L'habitat participatif sous forme de maisons groupées est une réponse à la situation actuelle, y compris dans le périurbain. La taille de ces opérations trouve encore du foncier en zone tendue sur des terrains trop petits ou compliqués, des enclaves ou des dents creuses qui n'intéressent pas les promoteurs immobiliers car ils ne peuvent pas tirer de marge suffisante », explique l'architecte Alain Costes de la coopérative Atelier 15 à Ivry-sur-Seine (*voir p. 62*). Dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine, les projets coopératifs peuvent offrir l'occasion à des habitants de rester en ville et de participer à la conception de leur nouveau logement, plutôt que de se faire



## EN ZONE RURALE, L'HABITAT PARTICIPATIF OFFRE ÉGALEMENT UN OUTIL, ENCORE TROP PEU EXPLOITÉ, POUR RÉUTILISER LE BÂTI EXISTANT.

construire, toujours plus loin, une maison sur catalogue.

### HABITAT PARTICIPATIF ET ÉCOHAMEAUX EN MILIEU RURAL

De nombreux projets apparaissent également dans des zones non tendues où le foncier est plus abordable que dans le reste du pays. Dans leur étude, *Le mouvement de l'habitat coopératif en France. Diversité, innovation, difficultés et perspectives. Un focus sur le mouvement en Massif central*, (v. 0, Montpellier, Association OiSA, 2012), David Moya et Claudia Flatten ont découvert qu'il existe bien plus de réalisations dans le Massif central que celles répertoriées par les associations. Elles sont moins visibles qu'en ville parce que, la pression foncière étant plus faible, les groupes cherchent moins de soutien des collectivités et des réseaux. Le désir d'isolement, donc de discrétion, peut également être un objectif de certains habitats coopératifs dans les zones les plus reculées. De plus, la peur d'être stigmatisé par le voisinage est plus prégnante en milieu très rural qu'en milieu urbain. La suspicion de communauté retranchée n'est jamais loin. Ainsi, en Corrèze, un groupe et son architecte, Virginie Farges, se sont d'abord vus refuser leur premier projet par la mairie de Cornil, soutenue par de nombreux habitants qui avaient des craintes au sujet des futurs arrivants. Leur deuxième projet, à Chanteix, a été refusé par l'architecte-conseil de la DDT car trop éloigné des réseaux et accusé de mitage, bien que rassemblant un nombre important d'habitants sur peu de surface.

Le troisième projet, sur un autre terrain de la même commune, n'est pas passé loin du refus, mais après justifications et visite sur place, il a été validé par l'architecte-conseil. Les projets ruraux semblent plus diversifiés qu'en milieu urbain, motivés par une recherche d'autonomie alimentaire et énergétique (*voir Les Oasis en tous lieux, inspirés par Pierre Rabhi*) avec une proportion bien plus importante de projets hors réseaux. La question écologique, les dimensions collectives de l'habitat et la conception de ce mode de vie comme idéal de société, y sont extrêmement présentes.

Dans le Massif central, les projets d'habitat coopératif entraînent l'installation de nouvelles populations dans les territoires à faible densité, essoufflés sur le plan démographique, comme les communes situées à plus de 35 à 40 kilomètres des agglomérations. Un nombre de personnes conséquent s'y implantant d'un coup, elles peuvent atténuer cette désagrégation, notamment en participant au maintien de certains services comme les écoles. Leur impact sur le dynamisme social peut s'élargir jusqu'à attirer d'autres démarches novatrices, des métiers inédits et par l'engagement citoyen de leurs membres. « L'habitat coopératif, par sa faculté aujourd'hui constatée en Massif central à mieux se répartir géographiquement, à rééquilibrer partiellement l'occupation du rural et de l'urbain, à redynamiser des zones fragiles, ainsi qu'à diversifier les populations et les activités, peut être vu comme une voie vers laquelle orienter les politiques publiques

de logement », concluent David Moya et Claudia Flatten.

En zone rurale, l'habitat participatif offre également un outil, encore trop peu exploité, pour réutiliser le bâti existant et réinjecter de la vie dans les centres-bourgs délaissés. Il permet de baisser les coûts de transformation et de rénovation des bâtiments anciens, d'assembler plusieurs petites maisons ou de se lancer dans la restauration d'une grande demeure qui n'intéresse plus une famille seule mais qui pourrait en accueillir plusieurs. Le directeur du CAUE de la Corrèze, Xavier Hochart, estime que, dans une ville comme Tulle, l'habitat participatif serait une bonne solution pour le bâti patrimonial, avec la possibilité de regrouper des immeubles, tout en favorisant la mixité en s'appuyant sur le savoir-faire d'un bailleur social. Pour attirer des familles dans son centre ancien, la municipalité d'Aurillac a ainsi réservé à l'habitat participatif trois bâtiments dotés d'une cour commune au sein de son projet de réhabilitation de l'îlot Gerbert aux qualités architecturales remarquables mais dont les logements sont vacants et inconfortables. Accompagnés par l'AMO Hab-Fab, les futurs habitants seront en relation directe avec l'architecte Boris Bouchet et le promoteur Polygone (Entreprise sociale de l'habitat). Pour la mairie, l'idée est de créer une dynamique positive de participation citoyenne avec des habitants sensibilisés aux enjeux du renouvellement urbain, qui se réapproprient la question de leur logement et s'impliquent dans son bon entretien.

## Un parcours du combattant

Alors que les modèles coopératifs et d'autopromotion se sont beaucoup développés dans les pays du nord de l'Europe, les projets d'habitat participatif français sortent du cadre hypothécaire traditionnel proposé par les banques et rencontrent des difficultés en matière de crédit, d'accès aux aides au logement, de titre de propriété ou de valeur patrimoniale. Des obstacles en passe d'être levés grâce à la loi ALUR (Accès au logement et un urbanisme rénové) qui apporte une reconnaissance législative et réglementaire à ces projets.

### LES COOPÉRATIVES EUROPÉENNES

Aujourd'hui, la France compte encore peu de réalisations d'habitat participatif et les exemples demeurent à des échelles réduites. Dans certains pays d'Europe ou au Québec, les coopératives parviennent à réunir des centaines de foyers. Il faut cependant distinguer les coopératives d'habitation qui ont comme objectif principal de mettre sur le marché des logements à prix coûtant et les coopératives d'habitants où ceux-ci sont impliqués dès le début du projet. Les coopératives d'habitation représentent 8,8 % du parc immobilier de la Suisse et jusqu'à 20 % à Zurich. En proposant des loyers 30 % inférieurs au prix du marché, elles viennent pallier l'absence de parc social dans le pays et sont investies par les classes moyennes. Depuis deux décennies, le modèle ne cesse de se redévelopper – de surcroît avec une véritable qualité architecturale – et va jusqu'à constituer des quartiers entiers et avoir une influence sur la fabrique de la ville, tel le quartier Hunziker à Zurich, formé

Fin de chantier festive pour l'immeuble de quatre logements d'Anne Durand à Vitry-sur-Seine.



© David Bourreau

par les 450 logements de 35 coopératives avec une réelle attention au lien entre les immeubles et aux espaces de rencontre. Dans les pays du Nord, le système des coopératives d'habitation est institutionnalisé depuis au cours du XX<sup>e</sup> siècle grâce à un travail entre acteurs publics et privés, un cadre juridique propice et une culture de la coproduction éloignée de l'esprit français.

Mais toutes les réalisations ne relèvent pas forcément du participatif. En Norvège, le logement social représente 13 % du parc national, organisé uniquement en coopératives d'habitation (15 % du parc immobilier du pays et 40 % à Oslo) qui comprennent entre 50 et 60 appartements en moyenne. L'immeuble et le terrain appartiennent à la société coopérative, les membres achètent des parts sociales de la coopérative sur le marché libre qui leur confèrent un droit de jouissance exclusif sur un logement. En Suède, le parc coopératif représente 18 % du parc national (27 % à Stockholm) mais n'implique pas systématiquement un partage des espaces communs ni un projet de voisinage. En

Allemagne, les coopératives représentent 10 % du parc locatif du pays et l'habitat participatif 20 % des logements neufs. Soutenus par les municipalités, les *baugruppen*, des habitats groupés réalisés en autopromotion, se sont développés plus récemment comme le fameux écoquartier Vauban à Fribourg, né au milieu des années 1990 avec la crise du logement.

### UN CADRE JURIDIQUE ET FINANCIER DÉFAILLANT

Le droit français reste très marqué par la notion de propriété individuelle. Jusqu'à présent, les opérations qui ont vu le jour résultent de montages hybrides complexes réalisés par des gens qui avaient le temps et le capital pour faire face aux aléas du projet. Depuis 2005, l'association lyonnaise Habicoop propose aux groupes un accompagnement juridique, administratif et technique. À partir de 2006, la loi relative aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété a permis la réapparition timide de la propriété collective sous la forme de coopérative d'habitants, tel le Village vertical à Villeurbanne (ZAC des Maisons-Neuves, archi-

## LA LOI ALUR VOTÉE EN 2014 DONNE À L'HABITAT PARTICIPATIF UN STATUT, UNE RECONNAISSANCE OFFICIELLE ET UN CADRE LÉGAL.

tectes Arbor&Sens et Detry&Lévy, études 2007-2011, chantier 2011-2013). Actuellement, la France compte environ 400 projets en jachère, bloqués par le périmètre administratif consistant à établir un cadre juridique adapté, à convaincre les banques de financer ces projets hors normes, à trouver les bonnes assurances, etc. Les prêts classiques leur sont proposés lorsque chaque membre est propriétaire de son logement ou des parts sociales correspondantes. Mais dans les coopératives d'habitants, l'emprunt est collectif et les parts sociales ne sont pas liées à un logement, si bien que les membres peuvent uniquement accéder au prêt social le moins intéressant. Avec la loi ALUR, un prêt imaginé spécialement pour les coopératives par la Caisse des Dépôts devrait proposer des taux d'intérêt différenciés selon les revenus des foyers.

« L'habitat participatif est une histoire qui doit devenir française. Le mouvement coopératif est la troisième voie car il répond à une demande. Entre ceux qui peuvent avoir accès à un logement social et ceux qui ont les moyens d'un logement privé, il y a une frange considérable de gens sans solution. Enfin, il va y avoir les structures pour le faire », se réjouit Philippe Madec, qui travaille actuellement à son premier projet d'habitat participatif à Bordeaux. Effectivement, la loi ALUR votée en 2014 donne à l'habitat participatif un statut, une reconnaissance officielle et un cadre légal. Le décret promulgué le 23 décembre 2015 précise le fonctionnement des deux nouvelles formes juridiques. D'une part, les sociétés d'autopromotion et d'attribution, de l'autre, les coopératives d'habitants qui permettent à un bailleur social de programmer des logements avec leurs futurs habitants, d'acheter jusqu'à 30 % des parts des coopératives et de proposer à des locataires de devenir des locataires-propriétaires. Si des bailleurs sociaux s'intéressent aujourd'hui à ce modèle, c'est parce qu'ils visent une réappropriation sociale

des logements, à l'opposé des locataires-clients, et ils y voient un nouveau moyen de renforcer leur présence tout en diversifiant leurs activités. Pour que l'habitat participatif devienne un modèle économique, il faut que les grands acteurs rentrent dans le processus. « L'enjeu actuel, c'est sortir du cadre militant, en construisant avec des populations et des quartiers moins privilégiés », insiste Alain Costes. Passer par l'habitat participatif peut aussi aider les opérateurs sociaux à renouveler l'accession, notamment dans la capitale intra-muros, où cela restera forcément modeste pour éviter les effets d'aubaine. Ainsi, en février dernier, après un long et fastidieux processus, la ville de Paris a retenu un groupe par terrain pour trois projets d'habitat participatif dans les 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements. Pour ces projets, Coopimmo a créé les deux premières coopératives ALUR.

Le prix du foncier, correspondant en moyenne à 30 % du coût global de l'opération dans les grandes villes et leurs agglomérations, est un frein important. C'est pourquoi les opérations d'habitat participatif reposent sur l'implication des acteurs publics. Le pouvoir des élus locaux se joue dans l'accès au foncier, notamment pour en libérer au cœur du tissu urbain à des prix inférieurs à ceux du marché. Une volonté politique forte est nécessaire pour éviter de mettre en concurrence les groupes d'habitants et les promoteurs privés lors de la recherche du terrain. En outre, certaines de ces opérations, considérées comme relevant de l'action sociale, sont moins imposées. Des villes comme Strasbourg, Grenoble, Ivry-sur-Seine ou Montreuil-sous-Bois (Comme un baobab, 2010-2015) appuient ces initiatives. Dans bien des cas, le recours à un assistant à la maîtrise d'ouvrage (AMO) paraît nécessaire pour aider les groupes à se constituer puis faire l'interface avec le concepteur et l'administration. Courant en Allemagne, ce métier est en pleine expansion en France. Cer-

tains AMO interviennent bien en amont en proposant des conduites de projets, tels Hab-Fab en Occitanie (anciennement Toits de Choix), AERA-Faire-Ville dans le grand Sud-Ouest ou A-Tipic en Île-de-France (réalisations : Unisson à Montreuil et Le verger de Sylvestre à Palaiseau). Ils peuvent aussi aider à trouver du foncier grâce à leurs relations avec les collectivités.

Le décret sur la nature et les modalités de la garantie d'achèvement pour protéger les habitants qui construisent contre les aléas du chantier n'a pas encore été promulgué. En effet, dans le cas de l'autopromotion et de la Vente en futur état d'achèvement (VEFA, qui entraîne un surcoût en frais de notaire représentant 2,5 % du prix total de l'opération), les banques demandent de souscrire une garantie financière d'achèvement (GFA), ce qui s'avère quasi impossible.

Reste aussi à voir comment l'architecte peut trouver son compte dans des opérations particulièrement chronophages. Il doit développer une méthode de projet collaborative avec des ateliers pédagogiques expliquant au groupe ses marges de manœuvre et les contraintes techniques pour que tous comprennent et acceptent les choix. Viennent ensuite les réunions individuelles sur les usages. En phase conception, la rétribution ne peut donc se faire qu'au temps passé en définissant un nombre de réunions et un cadre pour se décider. Idéalement, une mission spécifique de programmation participative et d'accompagnement, réalisée par l'architecte du projet ou un autre (AMO), devrait être identifiée et rémunérée indépendamment de la mission de maîtrise d'œuvre.

## Stéphane Gruet : un dynamique « durable »

Stéphane Gruet est le fondateur et directeur de l'association AERA (Actions, études et recherches sur l'architecture, l'habitat et la ville) et du Centre des cultures de l'habiter (le CCHa, ex-CMAV) à Toulouse. Née en 1992, l'AERA s'est transformée en juin dernier en la Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) Faire Ville. Investi notamment dans la promotion et la réalisation d'habitat participatif en accession sociale à la propriété, il se bat au sein du réseau national des coopérateurs de la SCIC Faire Ville pour contribuer à faire la ville autrement.

### D'A : QUELLES ONT ÉTÉ LES CONSÉQUENCES DE LA LOI CHALANDON DE 1971 POUR LES COOPÉRATIVES D'HABITATION ?

En séparant clairement la coopération de production – c'est-à-dire les professionnels – de la coopération d'habitants, la loi Chalandon a tué le mouvement social coopératif en France, alors que ces modèles coopératifs dans l'habitat ont continué de se développer de manière importante ailleurs en Europe. Elle a, par ailleurs, mis fin brutalement à la location coopérative d'après-guerre, comme la Cité radieuse de Rezé, qui représentait alors près de 200 000 logements en France.

### D'A : QU'EST-CE QUE LA LOI ENL DE 2006 A APPORTÉ ?

Elle a offert la possibilité pour des personnes relevant des plafonds HLM et n'ayant pas accès aux emprunts immobiliers

d'accéder à la propriété au sein d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété (SCI APP). Dans le cadre de l'adaptation coopérative que nous avons aussitôt proposée au ministère, les accédants s'associent en prenant des parts sociales dans la SCI et, au fur et à mesure qu'elles paient leurs mensualités, acquièrent l'ensemble des parts sociales correspondant à leur habitat. Nous avons vu dans la mécanique juridique de cette loi d'esprit libéral la possibilité de relancer la location coopérative dans le cadre HLM avec toutes les aides à la pierre et à la personne – une idée issue du XIX<sup>e</sup> siècle : des pauvres, en louant leur bien, peuvent progressivement en devenir propriétaires. Sur la demande du cabinet Borloo, nous avons travaillé sur les décrets avec l'administration, puis il a fallu un peu de temps pour rencontrer les opérateurs HLM prêts à s'engager dans une telle innovation. Notre combat s'inscrit dans l'histoire de la location coopérative, sauf que le processus est cette fois résolument participatif. Car les coopératives du XIX<sup>e</sup> et du XX<sup>e</sup> siècles, de Fourier à Le Corbusier, de même que celles qui se sont développées ailleurs en Europe – sauf quelques exceptions à partir des années 1970 – n'étaient pas du tout participatives. La loi ALUR a eu le mérite de reconnaître officiellement cette aspiration importante pour la participation à l'habitat, même si ses dispositions spéci-

fiques restent très marginales au regard des vrais problèmes de développement de ces démarches. L'essentiel restant l'évolution des pratiques des acteurs professionnels et la maîtrise de processus plus assurés et garantis quant à leurs objectifs.

### D'A : QU'EST-CE QUE L'ACCESSION PARTICIPATIVE ?

Cela permet de proposer du sur-mesure à des gens qui gagnent à se rapprocher pour faire des économies de construction, d'énergie, etc., tout en étant accompagnés par un opérateur et des professionnels. Par leur ouverture à tous, notamment aux plus modestes, leurs garanties sociale et financière, la maîtrise du temps et des coûts, leur importance (de 15 à 90 logements) et leur reproductibilité, ces modes d'accession sociale participatifs se distinguent des démarches d'autopromoteurs formés par affinités au préalable et hors-sol, c'est-à-dire sans foncier préalablement déterminé. La SCIC Faire Ville regroupe un certain nombre d'acteurs publics et privés pour développer cette nouvelle approche de l'habitat participatif.

Depuis douze ans, nous nous battons pour que ce soit une vraie réponse aux problématiques nouvelles d'un véritable développement social, économique et environnemental durable, en garantissant des démarches maîtrisées dans le temps, démocratisées, accessibles à tous, banalisées et reproductibles. Le but est de deve-

Ci-contre et sur la photo de gauche en page de droite, projet Callisto : 32 logements en accession sociale PSLA et SCIAPP dans l'écoquartier de Vidailhan à Balma, près de Toulouse.

Opérateur : SA des Chalets.  
Architectes : Douchan Palacios et Bruno Marcato.  
Lancement du processus de programmation : octobre 2013. Livraison : novembre 2015.



© Photos : AERA



« NOTRE COMBAT S'INSCRIT DANS L'HISTOIRE DE LA LOCATION COOPÉRATIVE,  
SAUF QUE LE PROCESSUS EST CETTE FOIS RÉSOLUMENT PARTICIPATIF. »

nir une voie importante d'accès dite « sociale » à la propriété, qui aujourd'hui concerne en fait 80 % de la population française ! Nous avons développé des méthodologies participatives spécifiques d'accompagnement des habitants, et accompagnons également en conseils méthodologiques les collectivités, les aménageurs, les opérateurs et les maîtres d'œuvre, de sorte à assurer le succès des opérations. Actuellement, quatre opérations ont été livrées et une douzaine d'autres sont en cours pour une livraison dans les trois années qui viennent.

**D'A : QUE PENSEZ-VOUS DE LA SITUATION  
DE L'AUTOPROMOTION DANS NOTRE PAYS ?**

Depuis 2005, il y a beaucoup de velléités mais, en France, il est très difficile pour un groupe de personnes de travailler ensemble sans méthode, avec les problèmes d'accès au foncier, la temporalité des investissements des uns et des autres. De surcroît, les élus qui fustigent l'entre-soi n'apprécient pas que les gens se réunissent par affinités et ne sont donc pas enclins à les aider à accéder au foncier. Enfin, les obstacles juridico-financiers sont importants. Au départ, les membres du groupe ne veulent pas prendre en compte la solvabilité des uns et des autres et dans un esprit solidaire veulent faire une péréquation, mais ces montages très complexes font des usines à gaz non reproductibles. Et tout ce parcours

du combattant prend souvent une dizaine d'années. Ces aventures ont donc un taux de réussite très faible en France. Mais les choses évoluent, ces groupes qui avaient des fortes velléités d'autonomie et des idéologies rigoureuses s'assouplissent et se rapprochent aujourd'hui des opérateurs HLM.

**D'A : QUELLE EST VOTRE POSITION  
VIS-À-VIS DE L'ANTISPÉCULATION ?**

Dans les coopératives de type locatif, les habitants montent l'opération ensemble avec des emprunts plus ou moins sociaux (type PLS) et détiennent une part sociale mais restent locataires de la société. Lorsqu'ils quittent les lieux, ils ne peuvent donc récupérer leur effort immobilier. Ce montage peut avoir des vertus dans certains contextes. Dans d'autres, au contraire, il bloque la mobilité résidentielle et le renouvellement urbain. Avec la SCI APP, qui s'adresse à des familles très modestes qui n'ont pas accès aux emprunts immobiliers, les habitants acquièrent progressivement des parts qu'ils peuvent vendre s'ils souhaitent partir. La valeur des parts est alors librement négociée entre celui qui part et celui qui arrive. Elle est nettement inférieure au marché mais non pas décrochée de lui. Sur quarante ans, cela représente un dispositif décourageant suffisamment toute spéculation. L'illusion de l'antispéculatif radical avec l'espoir louable de changer le monde suppose que l'on sacrifie son intérêt propre. Or le fait

de refuser la valorisation de l'immobilier revient à s'interdire de retrouver une valeur d'échange à la sortie, et les moyens de réinvestir dans un nouveau logement équivalent à l'ancien. En opposant ainsi frontalement l'intérêt collectif aux intérêts particuliers, ce modèle est condamné à rester très marginal et à manquer son objectif, même au plan macroéconomique. C'est ainsi qu'à Montréal, les habitants des coopératives locatives ne bougent plus et restent bloqués dans leur logement. Du fait de nos préoccupations avant tout sociales et politiques, nous sommes partis en 2003 de questions urbaines et d'intérêts publics, avec dès le départ l'idée de travailler avec des opérateurs HLM pour abaisser au maximum le seuil d'accès au logement pour les plus modestes. Notre combat aujourd'hui consiste à promouvoir une image de l'habitat participatif qui ne soit plus perçue comme aventureuse, marginale voire sectaire, mais au contraire comme une opportunité s'adressant à tous, démocratique et sécurisée.

**D'A : POUR CELA, L'IMPLICATION DES COLLECTIVITÉS  
EST-ELLE NÉCESSAIRE ?**

C'est la condition *sine qua non*. Nous intervenons uniquement lorsqu'il y a une collectivité, un opérateur et un foncier. À ce moment-là, nous lançons l'opération publiquement et accompagnons la formation des groupes à mesure que s'élabore



Ci-contre, les habitants de Terra Arte : 45 logements en accession sociale PSLA, écoquartier du Séqué à Bayonne.

## UNE DYNAMIQUE « DURABLE » INDISSOCIABLE À LA FOIS DE L'HUMAIN, DE L'ÉCONOMIE ET DE L'ENVIRONNEMENT AU SENS LARGE.

leur projet commun. Les futurs habitants interviennent dès le départ des études. Nous parvenons ainsi à boucler une opération sur trois ans s'il n'y a pas d'aléa.

### D'A : QUEL AVANTAGE LES MUNICIPALITÉS ONT-ELLES À S'IMPLIQUER DANS CE MODÈLE ?

Cela permet de créer une vraie vie de quartier avec des gens qui s'engagent dans la vie citoyenne, qui vont tout faire pour favoriser la bonne gestion, le bon entretien et le bien vivre ensemble au sein de leur résidence, contribuant ainsi à sa valorisation ainsi qu'à celle du quartier. Une dynamique « durable » indissociable à la fois de l'humain, de l'économie et de l'environnement au sens large.

### D'A : VOTRE TRAVAIL VA-T-IL AU-DELÀ DE CELUI D'UNE ASSISTANCE À LA MAÎTRISE D'OUVRAGE ?

Oui, car nous sommes engagés très en amont en recherche, diffusion et médiation culturelle. Nous intervenons publiquement pour promouvoir auprès des élus, aménageurs, opérateurs, professionnels de l'architecture et de l'urbanisme, et citoyens, un mode de production de l'habitat et de la ville qui privilégie les circuits courts immobiliers, et remet la société civile à l'origine de l'habitat et de la ville. Faire Ville apporte en ce sens son conseil auprès des élus et des aménageurs pour favoriser un développement social durable et orienter certains fonciers stratégiques vers des processus participatifs.

### D'A : CE TYPE DE DÉMARCHE OFFRE-T-ELLE UNE SOLUTION POUR AIDER LE TERRITOIRE

#### À SORTIR DES LOTISSEMENTS PAVILLONNAIRES ?

C'est une solution qui réunit les avantages de l'habitat individuel et de la mutualisation d'un habitat plus collectif, ou disons plus coopératif. La démarche participative permet de concevoir de manière beaucoup plus dense un habitat où chacun trouve sa place propre et singulière. Elle sert les problématiques du développement durable. Il faut changer notre rapport aux modes de production économique et environnemental de l'habitat. Dans les centres urbains denses, l'habitat participatif apporte de la mixité sociale, générationnelle, culturelle. En revanche, s'il marche bien dans les métropoles, il est plus difficile à mettre en œuvre dans les zones non tendues par insuffisance de la demande solvable.

### D'A : L'HABITAT PARTICIPATIF POURRAIT-IL ÊTRE UNE FORMULE POUR LES CENTRES-BOURGS DÉLAISSÉS ?

J'ai récemment fait une intervention à Pont-Saint-Esprit, dans le Gard, à la demande de l'Association nationale des Villes et Pays d'art et d'histoire, où nous avons évoqué la reviviscence du centre-bourg par une opération participative. Je crois beaucoup à ce type de démarche, c'est une réponse possible pour les centres anciens qui comportent un beau patrimoine à réhabiliter.

### À LIRE :

*Kaizen*, numéro spécial avec l'association Colibris, « Oasis, un nouveau mode de vie », septembre 2015.  
Association Écoquartier, *Guide pratique de l'autopromotion à l'intention de ceux qui souhaitent construire ensemble un habitat collectif écologique*, CAUE du Bas-Rhin, Strasbourg, 2015.  
Ève Jouannais, « L'habitat participatif, pratique marginale ou modèle social ? », *Archiscopie* 4, octobre 2015.  
Bruno Parasote, *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux*, éditions Yves Michel, 214.  
Pierre Lefèvre, *L'habitat participatif*, éditions Apogée, 2014.  
Éric Dupin, *Les défricheurs. Voyage dans la France qui innove vraiment*, éditions de La Découverte, 2014.  
David Moya et Claudia Flatten, *Le mouvement de l'Habitat Coopératif en France - Diversité, Innovation, Difficultés et Perspectives - Un focus sur le mouvement en Massif central*, Montpellier, Association OïSA, 2012.  
Sous la direction de Yann Maury, *Les coopératives d'habitants. Méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, ENTPE et université de Lyon, éditions Bruylant, Bruxelles, 2011.  
Camille Devaux, *Guide de l'habitat participatif et coopératif*, Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, Union sociale pour l'habitat, février 2011.  
Sous la direction de Philippe Bonnin, *Mouvement pour un Habitat groupé autogéré*, éditions Alternatives/Syros, 1983.

### Sur Internet :

[www.habitatparticipatif.net](http://www.habitatparticipatif.net)  
[www.ecohabitatgroupe.fr](http://www.ecohabitatgroupe.fr)  
[www.habicoop.fr](http://www.habicoop.fr)  
[www.faire-ville.fr](http://www.faire-ville.fr)  
[www.regain-hg.org](http://www.regain-hg.org)  
[www.hab-fab.com](http://www.hab-fab.com)  
[www.rahp.fr](http://www.rahp.fr)  
[www.reseau-relier.org](http://www.reseau-relier.org)  
[www.ecoquartier-strasbourg.net](http://www.ecoquartier-strasbourg.net)  
[www.habitatparticipatif-ouest.net](http://www.habitatparticipatif-ouest.net)  
[www.colibris-lemouvement.org](http://www.colibris-lemouvement.org)

Retrouvez ce dossier dans l'exposition « Participatif : le défi économique, humain et écologique de l'habitat », produite par la Maison de l'Architecture de Lorraine à la Maison de la Culture et des Loisirs de Metz. Sous le commissariat de Raphaëlle Saint-Pierre, qui a mené l'enquête pour *d'a*, elle présentera principalement six réalisations architecturales exemplaires en les situant dans les grands enjeux de l'habitat participatif et son histoire, et s'accompagnera de rencontres, conférences et ateliers jeune public.

Du 1<sup>er</sup> octobre au 10 novembre 2016  
à la Maison de la Culture et des Loisirs de Metz, 36, rue Saint-Marcel.  
Vernissage le 5 octobre à 18h30.

Exposition produite par la Maison de l'Architecture de Lorraine, en partenariat avec la revue *d'a* et la Maison de la Culture et des Loisirs de Metz.  
[www.maisondelarchi-lorraine.com](http://www.maisondelarchi-lorraine.com)



## **PETIT LEXIQUE**

### **Apport travail :**

Apport en temps de travail mis sur un pied d'égalité avec l'apport en capital.

### **Charte :**

Document non officiel issu d'une élaboration commune de tous les habitants détaillant les valeurs environnementales, sociales ou économiques du groupe, la philosophie de son projet et le mode de gouvernance. Elle sert à garantir le respect de l'esprit d'origine au fil du temps et de l'éventuel renouvellement des habitants.

### **Clause antispéculative :**

Mesures visant à encadrer la revente pendant une période donnée pour que des logements obtenus à des prix accessibles ne puissent être revendus rapidement en dégageant une plus-

value importante (clause de retour à meilleure fortune où une partie de la plus-value est reversée, clause d'indexation du prix sur l'indice de référence des loyers ou autre, clauses de type préférentiel où le destinataire doit remplir un certain nombre de critères). Et lors d'une revente, cela permet à des personnes au profil social équivalent d'accéder aux parts recédées.

### **Coopérative d'habitants :**

Société civile à capital variable visant à l'élimination du profit capitalistique par la prise en charge des fonctions de production ou d'intermédiaire au bénéfice de ses membres. La coopérative est propriétaire des logements qu'elle met à disposition de ses coopérateurs en échange d'un loyer et de parts sociales. Les habitants sont donc propriétaires collectivement du bien, et individuellement locataires. L'enjeu pour les coopérateurs est d'être les acteurs de leur projet, depuis la définition de leurs intentions en passant par les choix architecturaux jusqu'à l'organisation de la vie collective après l'emménagement, chaque coopérateur contribuant à la gestion et au fonctionnement de l'ensemble. La démocratie s'y applique selon le principe une personne = une voix. En conséquence, le poids dans les décisions ne dépend pas du nombre de parts sociales détenues par des actionnaires (source Habicoop). Les coopératives d'habitants ne sont pas spéculatives : le coopérateur sortant récupère la valeur nominale de son apport et de son épargne, indexés à l'indice de référence des loyers, sans rapport avec le prix du marché (source : Coordin'action).

### **Habitat participatif :**

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 (art. L200-1 du code de la construction et de l'habitation).

### **Part sociale :**

Droit reçu par l'associé en contrepartie de son apport, représentant une fraction du capital social et déterminant les prérogatives de l'associé. Dans une coopérative, la valeur des parts sociales est dissociée de la valeur marchande du bien et simplement indexée sur l'indice de référence des loyers.

### **Société d'attribution et d'autopromotion :**

Groupe de personnes, généralement formé par affinités, et organisé en maîtrise d'ouvrage collective pour construire un ensemble de logements pour son propre compte. Cela concerne des projets d'échelle réduite ne dépassant pas 10 à 15 logements et des personnes aux revenus supérieurs aux plafonds HLM. Les habitants sont obligés d'être en attribution à la propriété. Mais ils peuvent détenir des parts et non une propriété réelle pour conserver la maîtrise du peuplement et éviter de perdre l'esprit d'origine. Les modalités de gouvernance sont décidées par le groupe lors de la rédaction des statuts : gouvernance coopérative ou décisions au prorata des millièmes.

## Le jeu des sept familles à Vitry-sur-Seine

L'architecte parisienne Anne Durand a réuni elle-même les habitants des deux petits immeubles de quatre et trois appartements qu'elle a construits dans la même rue en panneaux de bois massif KLH.

La double réalisation d'Anne Durand à Vitry-sur-Seine est singulière car elle est née de la volonté de l'architecte de réaliser une opération et non du désir préalable d'un groupe d'habitants de vivre ensemble. En 2012, la ville propose à ses parents d'acheter au prix des Domaines un terrain de 330 m<sup>2</sup> qu'ils louaient contre leur maison. Mais cela reste trop cher pour simplement étendre le linge. La ville leur propose alors une autre parcelle plus petite dans la même rue. Mais à 15 numéros de chez eux, cela ne les intéresse pas non plus. Anne Durand se met alors en tête de construire deux bâtiments de quatre et trois logements. « En plus de la dimension affective, c'était l'occasion de faire un projet », raconte-t-elle. Mais elle ne rencontre

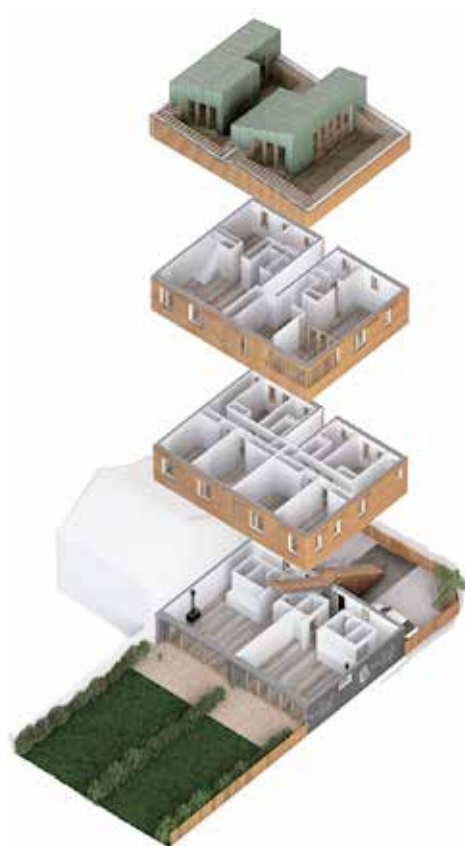
que des obstacles : la municipalité refuse de lui apporter le moindre soutien logistique, les promoteurs démarchés ne sont pas intéressés par des opérations si petites et les banques ne veulent pas lui prêter d'argent. C'est ainsi que lui vient l'idée de procéder à l'envers, en commençant par chercher les habitants.

Grâce à un agent immobilier, elle parvient à recruter les sept familles en seulement sept mois. Après avoir essuyé de nombreux refus, elle trouve finalement une banque dans le secteur qui accepte d'ouvrir un compte destiné à récolter l'argent nécessaire pour payer les entreprises. Elle fait équipe avec un assistant à la maîtrise d'ouvrage. « Le recours à un AMO est très important pour le montage juridique, financier et même technique pour essayer d'avoir la GFA et pour, pendant les réunions, avoir une tierce personne afin de tempérer ou d'argumenter autrement », insiste l'architecte. Pour le montage, les habitants sont réunis en Société civile



© Photos : David Bourrea

EN DEVENANT COOPÉRATEURS, LES DIFFÉRENTES FAMILLES FINANCENT LEUR PROJET ET ACQUIÈRENT LEUR LOGEMENT EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT.



coopérative immobilière, qui sera dissoute pour se transformer en copropriété une fois toute l'opération bouclée.

En devenant coopérateurs, les différentes familles financent leur projet et acquièrent leur logement en état futur d'achèvement.

« UNE RÉVOLUTION »

Les quatre duplex possèdent chacun un accès direct pour se sentir comme dans une maison et un espace extérieur. Le montage en trois jours de la structure en bois massif KLH crée l'événement dans le quartier. Un bardage en bois autoclavé à fausses claires-voies vient habiller l'ensemble. Grâce à l'addition des deux opérations, les entreprises peuvent baisser les prix – la ville leur ayant interdit de vendre à plus de 4200 euros TTC le mètre carré pour éviter la spéculation immobilière. « Même si je suis parvenue à me débrouiller sans elle, la loi ALUR est importante car elle permet de diffuser

d'autres modes de faire. Les notaires et les banquiers vont comprendre qu'il se passe quelque chose. Pendant quarante ans les architectes ont perdu leur place dans la maison, c'est une manière pour eux d'y revenir », estime Anne Durand. Depuis, la municipalité de Vitry s'est intéressée à l'habitat participatif et a lancé une opération dans le quartier Balzac avec Atelier 15 et la coopérative HLM Coopimmo. « Il y a eu une révolution en quatre ans ! », constate l'architecte.

[ Maîtrise d'œuvre : Atelier urbain Anne Durand – Maîtrise d'ouvrage : SCCV 54 – BET structure : Arpente – BET fluides : Maya – Entreprises : Tradicharpente (entreprise bois), CRB (entreprise TCE) – Surfaces : 330 m<sup>2</sup> SHAB (et 487 m<sup>2</sup> surface construite avec terrasse) – Coût : 639 300 euros HT (287 200 euros pour le bois + 352 100 euros TCE) – Livraison : 2015 ]



Les deux duplex du rez-de-chaussée ont un jardin tandis que les deux autres, en hauteur, possèdent une grande terrasse avec une petite pièce sur le toit.

## La Coop Coteau à Ivry-sur-Seine

À quelques centaines de mètres de son agence, la Scop Atelier 15 a lancé l'aventure de la Coop Coteau sous la houlette de l'architecte Alain Costes et de son chef de projet Léo Garros. Cette coopérative d'habitants est parvenue à financer en autopromotion la construction de dix maisons passives en bois sur un terrain particulièrement pentu.

Le mur antibruit du périphérique marque l'extrémité de la rue Villars, bordée de terrains vagues et de pavillons hétéroclites. Entre deux bâtiments en briques et bois, un escalier métallique descend, provoquant un léger sentiment de vertige tant la pente est forte jusqu'à la rue Antoine-Thomas en contrebas. Il dessert les maisons étagées sur le coteau d'Ivry par l'Atelier 15. Ce petit ensemble vient prolonger un morceau de quartier que l'agence a livré en 2012, comprenant notamment un immeuble d'habitation, des maisons triplex en



En haut, plan-masse de l'ensemble du quartier conçu par l'Atelier 15.

Ci-contre, côté rue, les maisons arborent un parement Vetabric. Un escalier extérieur mène directement à l'appartement réservé à la colocation d'étudiants.





## LES DIX FAMILLES FORMENT UNE SOCIÉTÉ CIVILE COOPÉRATIVE DE CONSTRUCTION-VENTE ET PASSENT PAR LA VEFA.



bande à la hollandaise et une place piétonne. Le début de l'histoire remonte à l'an 2000, lorsque l'Atelier 15 est lauréat d'un appel à projets du PUCA Villa urbaine durable, sur le thème « habiter la pente ». Il mène alors cette opération avec le promoteur social Expansiel – qui l'abandonne en cours de route – et la ville d'Ivry pour la mixité programmatique et fonctionnelle.



Réservé à l'accession sociale à la propriété, le terrain de 1900 m<sup>2</sup> est trop complexe pour y élever un immeuble. La mairie d'Ivry-sur-Seine accepte donc de le céder à un prix en dessous du marché à la Coop Coteau, qui regroupe des personnes issues de son parc social, motivées pour mener ensemble un projet d'habitat participatif. Seule condition : les travaux doivent comprendre l'aménagement d'une sente publique, permettant de recréer une liaison urbaine qui sera rétrocédée à la ville à la fin du chantier. Autre coup de pouce, la coopérative



La sente publique, qui sera bientôt rétrocédée à la ville, prend la forme d'un escalier métallique de 55 mètres de long reliant le haut et le bas de la parcelle.

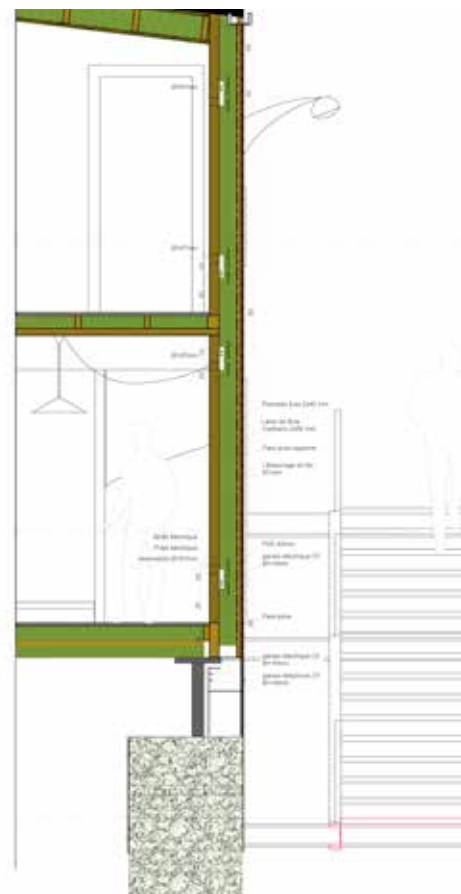
obtient une TVA à 5,5 % auprès du ministère des Finances parce que le projet se trouve dans le périmètre d'une zone ANRU pour l'accession à la propriété, et que les revenus des futurs habitants se situent en dessous d'un certain plafond. En revanche, les décrets de la loi ALUR n'étant pas encore promulgués, les dix familles forment une société civile coopérative de construction-vente et passent par la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Le Crédit coopératif leur prête 3 millions d'euros après l'apport de 20 % d'une mise de fonds collective constituée par six familles. Une clause antispéculative encadre l'ensemble avec l'interdiction de vendre pendant quinze ans sauf en cas de divorce, de décès, de handicap ou de mobilité professionnelle. L'idéal recherché par le groupe étant de pouvoir faire valoir une indexation du prix de revente du bien sur l'indice de référence des loyers.

### UN VERNACULAIRE CONTEMPORAIN DENSE

« Les gens pensent toujours que les maisons renvoient au petit, au mignon, au pittoresque mais, nous, nous défendons un vernaculaire contemporain très dense », expose l'architecte Alain Costes, cofondateur de l'Atelier 15 et habitant de la Coop Coteau. Cette « densité à plat » articule dix maisons passives pour douze logements entre 92 et 150 m<sup>2</sup> avec des espaces extérieurs. Les architectes travaillent deux typologies : des triplex traversants, en haut du terrain, puis des maisons duplex en L, chacune autour d'une terrasse-jardin. Tout en bas, le long de la rue Antoine-Thomas, une salle commune a été prévue ainsi qu'un studio pour les invités et un atelier de bricolage avec mise en commun des outils. Sur la rue Villars, au dernier étage de l'un des bâtiments, un appartement indépendant a été spécialement agencé pour accueillir une colocation de trois étudiants.

Afin de réduire l'empreinte énergétique

et de faciliter le chantier, l'Atelier 15 privilégie la filière sèche. Les fondations Techno Pieux en acier minimisent l'impact sur la topographie du site. Dans le but d'éviter les entrées et sorties de matériaux, les murs de soubassement en gabion, qui tiennent la pente, sont constitués de gravats et de moellons calcaires issus de la démolition de maisons en meulière présentes sur le site. Des panneaux CLT de bois lamellé-croisé, reconnus pour leurs grandes performances thermique et acoustique, constituent la superstructure des bâtiments. Après trois semaines de préfabrication dans une usine de République tchèque, une maison est montée en quatre jours. Un bardage en mélèze ou un parement VETabric viennent recouvrir l'isolant biosourcé en laine de lin mélangée à de la cellulose et des fibres textiles. Le système intégré Nilan procure un chauffage par air soufflé au pied des triples vitrages et une ventilation double flux avec batterie eau



Les murs et les planchers des maisons sont en panneaux structurels CLT (pin massif contrecollé de 8 centimètres d'épaisseur). Certains habitants ont choisi de les laisser apparents à l'intérieur.

Les plans des maisons en L sont tous différents car aucune famille n'a positionné sa cuisine au même endroit.



AFIN DE RÉDUIRE L'EMPREINTE ÉNERGÉTIQUE ET DE FACILITER LE CHANTIER,  
L'ATELIER 15 PRIVILÉGIE LA FILIÈRE SÈCHE.



chaude et pompe à chaleur réversible. À 2 850 euros TTC, le mètre carré de la Coop Coteau revient nettement moins cher que tout logement neuf à Ivry-sur-Seine (entre 4 000 et 5 000 euros). Une extension, destinée à accueillir des activités professionnelles, est en cours de conception sur la lanrière voisine. Et un peu plus loin, l'Atelier 15 s'occupe d'une nouvelle opération d'habitat participatif comprenant sept logements et aussi une sente publique. Actuellement, l'agence est impliquée dans trois autres projets d'habitat participatif en Île-de-France, en autopromotion ou avec des bailleurs sociaux.

[ Maîtrise d'œuvre : Atelier 15, Léo Garros (chef de projet) – Maîtrise d'ouvrage : Coop Coteau – Entreprises : Techno Pieux (fondations spéciales pieux acier), CMB (construction bois), Agrop Novatop (panneaux massifs bois), Almendra SARL (couvertures, charpente acier), Agribat (soutènements), Quitech (électricité générale), IB7 Energies (Plomberie et CVC) – Surfaces : 1 160 m<sup>2</sup> SHAB – Prix : 2,3 millions euros HT – Livraison : printemps 2016 ]



Chaque logement profite d'un espace extérieur. Les façades sont revêtues d'un bardage de mélèze. Les triples vitrages ont des menuiseries PVC.

## Le Making Hof à Strasbourg

**Pour cette opération de maisons en bande achevée cette année, les Architectes SA ont associé deux logements locatifs, réalisés avec un bailleur social, aux six logements en accession.**

En 2009, la ville de Strasbourg lance une consultation pour soutenir l'autopromotion sur dix sites ne trouvant pas d'acquéreurs pour une promotion classique (trop petits, dent creuse, etc.). Elle propose à des équipes composées de futurs propriétaires résidants et d'un architecte de leur céder les terrains à des prix d'autant plus faibles que seront élevées les performances écologique et environnementale des projets. Les Architectes SA (Patrick Texier, Jean-Mathieu Collard) sont lauréats avec un premier groupe sur un terrain triangulaire de 1598 m<sup>2</sup> formé par le tracé du tram. Mais la constitution du groupe définitif met plus de trois ans à se stabiliser et les architectes sont obligés de déposer le permis en leur nom pour bloquer le terrain. Aujourd'hui, il ne reste plus aucun membre d'origine. Heureusement, le projet « flexible dans sa rationalité », suivant le principe des maisons en bande, permet d'intégrer un nouvel habitant assez facilement. Pour apporter un peu de mixité, les architectes s'associent au bailleur social

Habitat et Humanisme. Si bien qu'en plus des six logements en accession, deux autres sont attribués à des locataires. Ce choix apporte une caution fondamentale auprès des banques mais complexifie le projet du point de vue juridique : deux maîtrises d'ouvrage, deux permis de construire, des marchés de travaux distincts et la nécessité d'une association syndicale qui gère l'ensemble.

Quels que soient leur taille ou les moyens financiers des habitants, tous les logements présentent la même typologie (duplex et triplex directement accessibles depuis l'extérieur), comme l'orientation, la surface de jardin et la vue, mais sont aménagés différemment selon les besoins des propriétaires. Situés à l'extrémité du bâtiment, les locaux partagés de 42 m<sup>2</sup>

sont financés au prorata des mètres carrés de chacun. Et au centre se trouve un jardin collectif de 800 m<sup>2</sup>.

### UN PRIX DE REVIENT MOINS ÉLEVÉ

« Philosophiquement, nous pensons que le bâtiment reste trop cher et qu'il faut trouver des solutions simples et efficaces pour baisser les coûts, comme laisser les matériaux bruts sans finitions », explique Jean-Mathieu Collard. Ici, l'agence parvient à démontrer l'intérêt économique de l'autopromotion en dégageant un prix de revient 30 % moins élevé que celui du marché, sans rogner sur les aspects écologiques. La structure et le bardage sont en douglas des Vosges et l'isolation en paille. À l'intérieur, c'est béton brut, enduit en terre et sapin. Au Making Hof, un T4



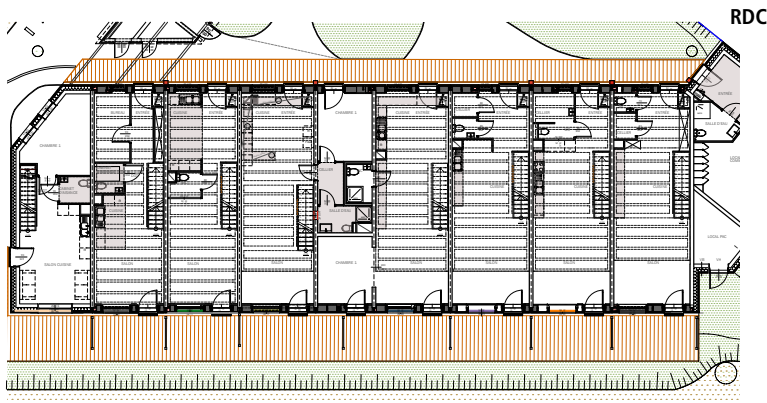
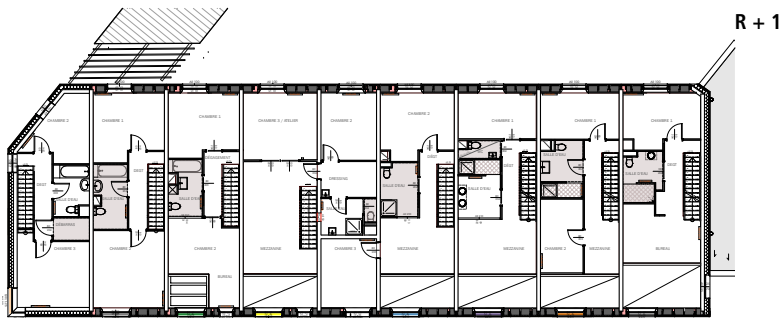
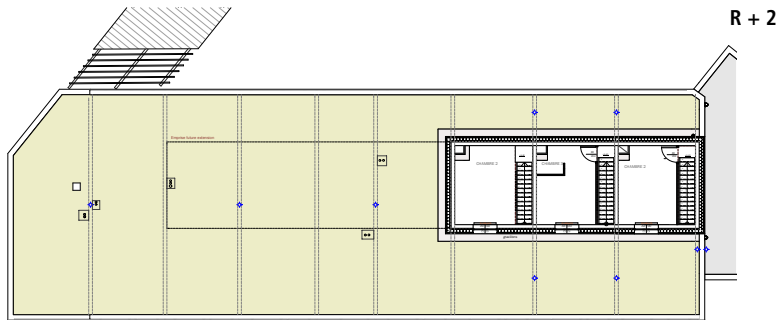
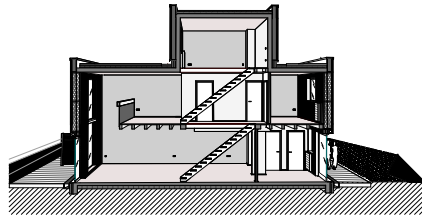
© Les Architectes SA



Le petit bâtiment s'étire le long de la voie du Tram. De l'autre côté, le volume du parking à vélos forme un porche d'entrée. Le dernier étage des triplex émerge de la toiture.

Page de droite, l'isolation en paille a reçu un enduit en terre crue. Les sols sont en béton ciré, les murs séparatifs en voile béton pour protéger du feu et apporter une bonne isolation phonique.





mesure 95 m<sup>2</sup> au lieu de 73 (programme de promotion immobilière classique) et a une double hauteur sous plafond, pour 2562 euros TTC le mètre carré au lieu des 3500 d'un logement neuf à Strasbourg.

« Avec l'habitat participatif, on démontre l'action sociale que peut exercer un architecte dans la production de la ville. Mais pour supporter un projet comme ça, il faut avoir un côté soldat et des projets en parallèle ! Au départ, l'impulsion d'une commune qui propose un terrain est nécessaire mais aussi une préfiguration architecturale pour qu'un groupe puisse ensuite se constituer. L'autopromotion dans le cadre de réhabilitations – par exemple des bureaux à restructurer – pourrait également être intéressante, avec l'aide d'un bailleur qui préempterait plusieurs immeubles », conclut Jean-Mathieu Collard.

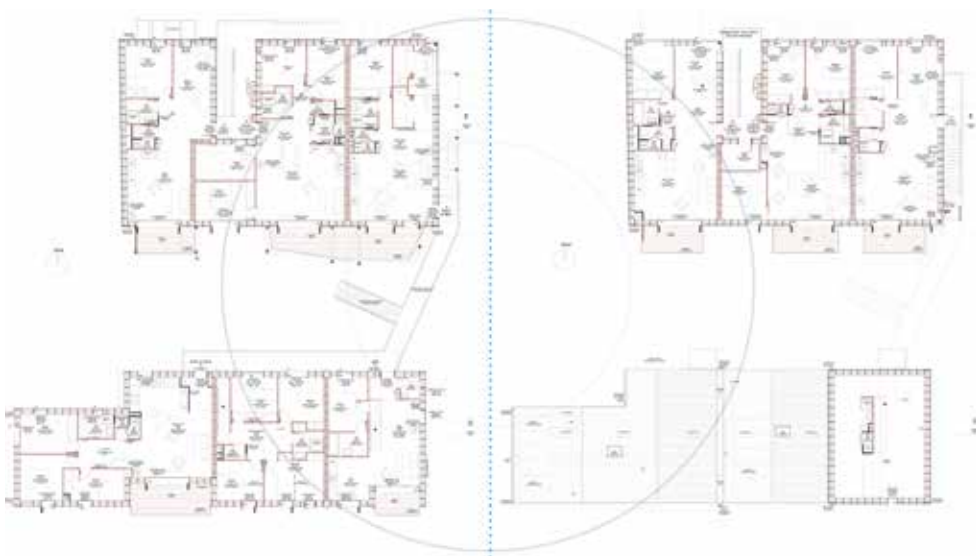
[ Maîtrise d'œuvre : Architectes SA (Patrick Texier, Jean-Mathieu Collard, Olga Ballesteros, Caroline Mange, Marc Steinmetz) – Maîtrise d'ouvrage : SCIA Le Making Hof, SCA Foncière d'Habitat et Humanisme – BET fluides : Louise-Adèle – BET électricité : id. Ingénierie – Consultant paille et terre : Laurent Garczynski – Entreprises : Rauscher (VRD), Gallodana (gros-œuvre), Sopréma (couverture, étanchéité), Martin fils (charpente et bardage bois), Batilibre (façade paille, enduit terre), VOB (menuiseries extérieures bois), Jean-Yves Meyer (menuiseries intérieures bois) – Surfaces : 845 m<sup>2</sup> SP – Coût : 1 148 290 euros HT – Livraison : 2016 ]



## La ruche en paille à Bègles

Ces onze appartements et maisons en matériaux biosourcés, imaginés par Dauphins Architecture avec leurs habitants, ont été livrés cet été après un chantier partiellement participatif.

Cette première opération d'habitat participatif d'Axanis, filiale coopérative du bailleur social Aquitanis, a été réalisée en partenariat avec l'ESH (Entreprises sociales pour l'habitat) de la métropole de Bordeaux, Euratlantique, la ville de Bègles (Gironde), l'ADEME (qui a apporté 18 000 euros pour les études préalables) et le conseil régional (qui a investi 81 000 euros dans le projet). Un appel public est d'abord lancé pour former un groupe de personnes éligibles au logement social. Pendant un an, Axanis et l'AMO toulousain Cerises (Centre européen de ressources sur les initiatives solidaires et les entreprises sociales) travaillent à sa constitution puis aident les futurs habitants à élaborer le programme. En 2014, les architectes bordelais de Dauphins Architecture (Étienne Besson, Gauthier Claramunt, Alexandre Crampes, Hugues Joinau, Faiçal Oudor, Quentin Reynaud) entrent dans l'aventure



Le petit immeuble, côté rue, et les maisons, à l'arrière, ont une structure en bois et une isolation en paille. Les façades sont bardées

de pin des landes autoclave ou enduites à la chaux de Saint-Astier. Les logements mesurent entre 60 et 114 m<sup>2</sup>.

Un chantier participatif a été organisé pour le montage des bottes de paille dans les caissons en bois de l'ossature et la réalisation des enduits terreux à des logements.



après avoir été choisis par les habitants parmi trois candidats sélectionnés par Axanis. L'AMO organise la transition au cours de deux réunions puis passe le relais aux architectes. Ces derniers attendent longtemps avant de montrer des images au groupe et préfèrent échanger sur les univers des uns et des autres. Eux-mêmes ont en tête les œuvres de Wang Shu, Hundertwasser ou Terunobu Fujimori. « L'habitat participatif est une réponse au pavillonnaire sur le soin pris à l'adaptation à chaque foyer, le dessin sur mesure », estime Hugues Joinau. Dans les réunions individuelles pour la conception de leurs logements, ils demandent aux futurs habitants de leur raconter des souvenirs positifs liés à la maison. De ces évocations, ils conserveront notamment l'utilisation du bois et l'intégration de pergolas pour permettre à la végétation de se développer dans les lieux.

L'opération fait la transition entre un grand immeuble voisin et le tissu d'échoppes du quartier. Le bâtiment sur rue, qui abrite sept logements sur trois niveaux, s'apparente à un petit collectif. C'est là que se trouve la salle commune

de 80 m<sup>2</sup>, en liaison avec le quartier, la buanderie et le stockage des granulés de bois. Sur son toit, une terrasse est accessible à tous. Sur la partie arrière de la parcelle, quatre maisons en bande plus basses s'adaptent aux contraintes du PLU. Les architectes reprennent certains codes de la maison (volets, pièces de bois pour végétation, auvent) et soignent les parcours avec un jeu de passerelles pour favoriser les rencontres. « Le but est de se rapprocher de l'esprit du village dans la dynamique d'échange intergénérationnel », explique Hugues Joinau.

Concernant la construction, le groupe opte pour une filière sèche. Les architectes leur proposent alors d'utiliser des matériaux biosourcés à faible énergie grise (bois, paille, terre) avec l'objectif d'atteindre une performance énergétique élevée. Devant l'enthousiasme du groupe, la maîtrise d'ouvrage plutôt réticente décide de jouer le jeu et de leur faire confiance. « Grâce à la dynamique de l'habitat participatif, ce projet sans cloison en plâtre ni parpaing a permis de faire évoluer le BTP », se réjouit l'architecte. Un chantier participatif est orga-

nisé pour le montage des bottes de paille dans les caissons en bois de l'ossature et la réalisation des enduits terreux à l'intérieur des logements. S'il n'a pas généré de réelles économies, cet investissement symbolique est tout de même positif : les habitants connaissent leur bâtiment et pourront s'occuper facilement de sa maintenance. Ce chantier participatif a également permis des formations menées par Fabrice Tessier d'AsTerre (Association nationale des professionnels de la terre crue) avec la participation d'une quarantaine de personnes extérieures.

Au final, le coût de construction revient à 1440 euros HT le mètre carré pour un prix de sortie de 2440 euros, soit le coût d'une construction traditionnelle. Les onze familles de la Ruche ont investi leurs logements en juillet. Neuf en accession (avec une majorité de primo-accession) et deux en location (pour les foyers qui se sont avérés non solvables). Le montage financier est sécurisé par Axanis qui a facilité l'obtention de prêts pour certaines familles. « C'est un acte politique pour les habitants, ils se sentent concernés », conclue Hugues Joinau.



[ Maîtrise d'œuvre : Dauphins Architecture – Maîtrise d'ouvrage : Axanis – Entreprises : Manon Levailant (VRD, terrassement), Lusitania (gros-œuvre), Ecoyat et Nature Bois (charpente, ouvrage bois), Fabrice Tessier (paille, enduit), Ludovic Bernadet (menuiserie) – Surface : 950 m<sup>2</sup> – Coût : 1350 euros HT/m<sup>2</sup> (VRD comprise ; avec les aides de la région et de l'ADEME), prix de vente 2400 euros/m<sup>2</sup> – Livraison : juillet 2016 ]

## La Semblada à Clermont-Ferrand

**L'Atelier du Rouget Simon Teyssou va enclencher cet automne le chantier d'un immeuble à patio pour sept foyers, réalisé en autopromotion, sans AMO ni bailleur. Il sera construit en douglas de la région.**

« C'est un projet de longue haleine mais passionnant », raconte Simon Teyssou. En 2011, un groupe de personnes investies ensemble dans le tissu associatif clermontois (dont l'association Habiter Autrement<sup>1</sup>) auditionne cinq architectes pour un habitat participatif en autopromotion, sans AMO ni bailleur. Leur terrain se situe dans un écoquartier de Clermont proche des équipements du centre-ville. Dans un premier temps, Simon Teyssou leur propose un contrat allégé de mission préalable pour définir leurs besoins, les qualifier, les quantifier et concevoir une première esquisse chiffrée. La petite taille du terrain et sa forte pente l'incite à imaginer une forme fermée avec patio qui accentue l'esprit collectif. Il alterne les entretiens en groupe et individuels avec

les cinq familles et deux femmes seules puis met par écrit « les aspirations des uns et des autres : le rapport aux voisins, à la vue, au sol, les matériaux, les références ». Une grande réunion de synthèse permet de valider un programme qualitatif et quantitatif.

Pour passer d'une somme de demandes individuelles à un projet intelligible au niveau de la forme et répondant à la nécessité de rationalité constructive, l'architecte identifie les programmes proches en souhaits et conçoit quatre duplex ouvrant sur le jardin, au-dessus desquels prennent place trois simplex accessibles par le haut et dotés d'une galerie de 65 m<sup>2</sup>. Puis il varie l'aménagement des différents logements. Ouvert au sud-ouest, le patio forme un grand préau pour placer des tables ou abriter les jeux des enfants. Les espaces intérieurs communs (environ 200 m<sup>2</sup>) sont financés au prorata de la surface de chaque logement : un local à vélos, une buanderie, une cuisine salle à manger, une chambre d'ami séparée afin d'éviter les

conflits d'usage, etc. La Semblada est parvenue à négocier avec la ville pour réduire de moitié de nombre de places de parking car les habitants partageront certaines voitures. La structure et le bardage seront en douglas, les menuiseries extérieures en pin sylvestre – tous deux exploités localement –, les murs de refend en béton et l'isolation en ouate de cellulose. L'estimation prévisionnelle (mai 2016) du coût au mètre carré est de 1564 euros HT pour un total de 817 m<sup>2</sup> de surface plancher.

Heureux de cette première expérience en habitat participatif dont le chantier commence cet automne, Simon Teyssou se dit « armé pour répondre à ces nouveaux programmes. C'est une opportunité que les architectes doivent saisir car elle les replace au cœur du processus. Leur rôle y est fondamental, ces projets demandant un vrai travail de synthèse et une vision transversale ». C'est pourquoi, en tant qu'enseignant, il a organisé au printemps dernier à Tulle, pour la deuxième année consécutive, un concours d'étudiants



© Atelier du Rouget Simon Teyssou

En haut, la façade côté jardin. À la demande des habitants, la galerie-terrace de l'étage supérieur ne comportera pas de séparations.

Ci-contre, l'abri semi-couvert destiné aux voitures peut également offrir un espace commun supplémentaire.



© Atelier du Rouget Simon Teyssou



« L'HABITAT PARTICIPATIF EST UNE OPPORTUNITÉ QUE LES ARCHITECTES DOIVENT SAISIR CAR ELLE LES REPLACE AU CŒUR DU PROCESSUS. »

destiné aux élèves de l'École d'architecture de Clermont-Ferrand et à ceux du département Génie civil d'Égletons. En collaboration avec le directeur du CAUE de la Corrèze, Xavier Hochart, il leur a proposé le programme détaillé de la Semblada et un site en pente dans Tulle même. En partenariat avec BoisLim qui fédère la filière en Limousin, la pédagogie proposée impose aux étudiants de construire en bois : un matériau particulièrement représenté dans l'habitat participatif car à faible énergie grise et très intéressant à utiliser dans le Massif central. Pour une force de frappe plus importante, Xavier Hochart et Simon Teyssou ont couplé la présentation du projet final avec une journée d'étude sur l'habitat participatif. ■

1. L'association Habiter Autrement a pour but d'aider la mise en place par les citoyens de nouvelles façons d'habiter en Auvergne qui prennent en compte une dimension à la fois collective et écologique : écolieux, écovillages, nécoquartiers, coopératives d'habitants. Elle s'adresse aussi bien aux citoyens qu'aux collectivités locales et offices publics de l'habitat. [www.habiter-autrement.fr](http://www.habiter-autrement.fr)

[ Maîtrise d'œuvre : Atelier du Rouget Simon Teyssou – Maîtrise d'ouvrage : La Semblada – Surface : 817 m<sup>2</sup> SP – Coût prévisionnel (mai 2016) : 1 564 euros HT/m<sup>2</sup> – Calendrier : choix des architectes 2011, début du chantier automne 2016 ]