



# L'habitat participatif : une solution pour le logement abordable?

Florence Menez

► **To cite this version:**

Florence Menez. L'habitat participatif : une solution pour le logement abordable?. rapport d'étude. 2013. <halshs-00968485>

**HAL Id: halshs-00968485**

**<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00968485>**

Submitted on 1 Apr 2014

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## DOSSIER

### **CETE de LYON**

Centre d'Études  
Techniques  
de LYON

Département  
Construction  
Aménagement Projet

Affaire  
91AVE12004

Mars 2013

# ***L'habitat participatif : Une solution pour le logement abordable?***



Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie



# L'habitat participatif :

## une solution pour le logement abordable?

### Mars 2013

Date	Version	Commentaires
Janvier 2013	V 1	Coordination du dossier par Florence Menez, Cete de Lyon Rédaction du dossier par Florence Menez et Sophie Desprez, Cete de Lyon
Février 2013	V 2	Révision suite aux remarques de Rhône-Saône Habitat, du Village Vertical, de Haute-Savoie Habitat et d'Habicoop
Mars 2013	V3	Relecture par Noémie Simand, Gersende Franc, Cete de Lyon Guillaume Bailey, AD4 Rédaction finale par Florence Menez, Cete de Lyon

CETE69\_R2\_DM\_Rapport\_Rev4



**Département Construction Aménagement Projet**  
46, rue Saint-Théobald  
BP 128  
38081 L'ISLE D'ABEAU CEDEX  
Tél.: +33 (0)4 74 27 53 00 - Fax.: +33 (0)4 74 27 68 75  
Courriel : dcap.cete-lyon@developpement-durable.gouv.fr

## Sommaire

<b>1 - INTRODUCTION.....</b>	<b><u>5</u></b>
1.1 - Quelques définitions.....	<u>5</u>
1.2 - L'éventail des montages : quelle prise de risque, quel degré de participation pour les futurs habitants ?.....	<u>6</u>
1.3 - Les principaux obstacles liés à l'habitat participatif.....	<u>8</u>
1.4 - Quels montages possibles en France ?.....	<u>10</u>
<b>2 - LE JARDIN DE JULES À VILLEURBANNE :.....</b>	<b><u>15</u></b>
2.1 - Fiche d'identité du projet.....	<u>16</u>
2.2 - Montage du projet et processus.....	<u>20</u>
2.3 - Contacts.....	<u>25</u>
<b>3 - L'ECOQUARTIER DE VIRY :.....</b>	<b><u>26</u></b>
3.1 - Fiche d'identité du projet.....	<u>27</u>
3.2 - Montage du projet et processus.....	<u>30</u>
3.3 - Contacts.....	<u>34</u>
<b>4 - L'HABITAT PARTICIPATIF: UNE ALTERNATIVE À ENCOURAGER VIA LA MOBILISATION DES DIFFÉRENTS MONTAGES POSSIBLES.....</b>	<b><u>36</u></b>
<b>5 - BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b><u>37</u></b>

# ***L'habitat participatif : une solution pour le logement abordable?***

L'analyse des 393 dossiers déposés dans le cadre de l'appel à projets EcoQuartier 2011 montre l'intention de 66 communes de se lancer dans un projet d'habitat participatif. Ce type de projet a l'ambition de répondre aux besoins des futurs habitants puisque ceux-ci sont associés à la conception de leur logement mais également de permettre de réduire les coûts pour accéder à la propriété. Des opérations émergent également en-dehors des EcoQuartiers. Mais passer du stade de l'intention à celui de la réalisation s'avère long et parfois douloureux, comme en témoignent plusieurs projets avortés.

Toutefois de nombreuses idées reçues circulent sur l'habitat participatif, avec, qui plus est, une confusion sémantique entre l'habitat participatif, l'habitat coopératif, l'habitat groupé ou encore l'autopromotion. Pour caricaturer, la notion d'habitat participatif fait écho à des démarches militantes, qui se veulent en rupture avec l'économie de marché et la spéculation immobilière tout en revendiquant un habitat plus écologique aussi bien dans sa construction que dans sa gestion. De fait, il suscite un intérêt mais aussi des craintes. Cette fiche vise d'une part à expliciter les différences sémantiques, d'autre part à exposer l'éventail des montages possibles pour ces projets avec leurs avantages, leurs inconvénients et les niveaux de risque quant à l'abandon du projet.

Deux exemples seront également décryptés :

- Le Jardin de Jules à Villeurbanne qui résulte de l'association entre une coopérative d'habitants (Le Village Vertical) et un bailleur social (Rhône Saône Habitat)
- 37 logements réalisés en habitat participatif entre le bailleur Haute Savoie Habitat et la coopérative suisse, la Codha à Viry, Haute Savoie

Ces deux exemples illustrent la diversité des approches de l'habitat participatif sans couvrir tous les possibles. Il s'agit donc, pour les porteurs de projet de s'en inspirer pour concevoir leurs propres projets.

Effectivement, les exemples aboutis en habitat participatif montrent des prix de sortie généralement inférieurs aux prix du marché, permettant ainsi de répondre aux besoins en logement d'un plus nombre de ménages. Plus généralement, abaisser le coût du logement revient à travailler sur les montages financiers (Friggit, 2009) et à proposer une ingénierie financière et un processus innovants en réponse aux approches classiques conduites jusqu'à présent.

Ce dossier initie cette démarche de recherche d'innovations dans les montages de projet en vue de favoriser la construction de logements de qualité à coûts réduits.

# 1 - Introduction

## 1.1 - Quelques définitions

Derrière les différents termes, habitat groupé, autopromotion, habitat coopératif, habitat participatif, se cache une volonté identique qui est de promouvoir du logement différent, c'est-à-dire autrement qu'une propriété individuelle classique. Cependant ces termes renvoient à des réalités différentes en ce qui concerne la gestion de la propriété, de l'implication des futurs habitants et du projet de vie lié au projet d'habitat.

### - Habitat groupé

Ce terme générique désigne tout projet et réalisation d'habitat ayant des parties communes collectives et des parties privatives à l'instar d'une copropriété collective avec un projet de vie collectif. « *Par la notion de groupe, ce terme met l'accent sur le projet de vie collectif* » (Bruno Parasote, 2011). En France, de nombreuses réalisations illustrent ce cas de figure, essentiellement en milieu rural. Chacun possède son logement (en pleine propriété ou avec un droit d'usage exclusif), regroupé autour d'équipements communs (jardin, buanderie, salle commune, chambres d'amis, etc.).

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que ce terme est à différencier de l'usage qui en est fait par les urbanistes et les architectes pour désigner plutôt un habitat accolé.

### - Autopromotion

L'autopromotion désigne une manière de faire un projet, en particulier un projet d'habitat groupé. Voir page suivante pour plus d'information.

### - Habitat coopératif

L'habitat coopératif correspond à une forme différente de propriété de l'habitat en proposant une alternative à l'habitat locatif et à l'accession individuelle. Le groupe d'habitants est constitué en une société, qui, aujourd'hui peut recouvrir plusieurs statuts juridiques. L'habitation, composée de logements et de parties communes, est la propriété de la société coopérative. Les résidents, détenteurs de parts sociales de la coopérative et donc sociétaires ou coopérateurs, sont aussi locataires des lieux avec un usage exclusif sur les espaces dédiés à leur logement. L'objectif principal poursuivi par cette forme d'habitat est de s'extraire des mécanismes spéculatifs et marchands liés au logement. L'un des enjeux actuels est de donner une entité juridique claire à ce type de société coopérative. C'est notamment l'une des missions de l'association HABICOOP qui promeut l'habitat coopératif.

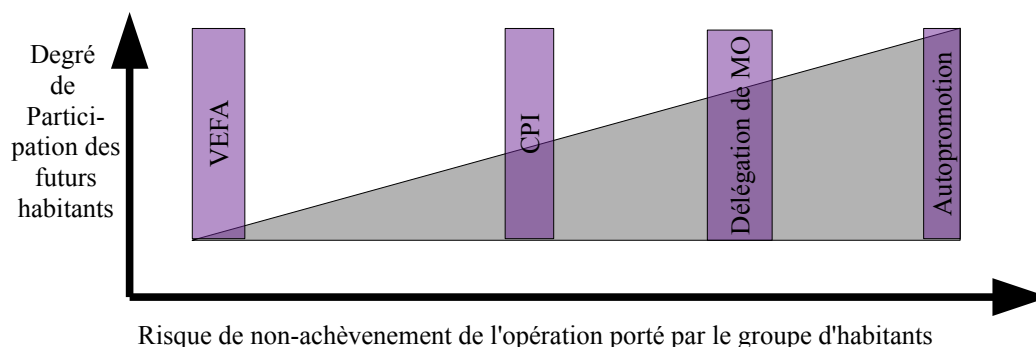
### - Habitat participatif

L'habitat participatif désigne un processus de conception et de gestion de l'habitat, au sein duquel, les futurs habitants sont invités à collaborer de manière plus ou moins forte, de l'émergence du projet à la finalisation des plans intérieurs des logements. L'habitat participatif peut être réalisé sous un contrat de promotion classique comme en autopromotion.

La confusion des mots et des notions vient notamment du fait que les réflexions autour de l'habitat participatif sont d'abord portées par les militants de l'habitat coopératif, ayant une certaine vision du logement. Ainsi, les 4 termes exposés ci-dessus ne s'opposent pas mais sont complémentaires.

Par la suite, nous choisissons de traiter principalement de l'habitat participatif comme pouvant être une voie à poursuivre et qui, selon les montages juridico-financiers retenus, peut générer des économies par rapport à la production d'un logement en promotion classique et renouveler l'approche culturelle autour du logement. Toutefois, suivant les montages, le rôle de la collectivité, la prise de risque lié à l'achèvement du projet, ou encore les principes « fondateurs » de l'habitat participatif ne sont pas les mêmes.

## 1.2 - L'éventail des montages : quelle prise de risque, quel degré de participation pour les futurs habitants ?



### VEFA: Vente en État Futur d'Achèvement

Il s'agit du principe de la vente sur plan réalisée par la promotion immobilière, de manière tout à fait classique, dans la construction neuve. Le risque de non-achèvement du projet est alors entièrement supporté par le promoteur (Garantie financière d'achèvement - GFA), de même que la conception de son projet, de l'enveloppe bâtie aux plans précis des logements.

La garantie d'achèvement de l'immeuble permet d'assurer l'acquéreur en cas de défaillance du promoteur ou du constructeur et a pour objet l'achèvement des travaux. Cette garantie prend donc fin lors de la livraison. Dans le cadre de la construction d'une maison individuelle, si l'acheteur n'est pas assisté d'un professionnel au moment de la réception de la maison, il dispose de 8 jours supplémentaires pour émettre des réserves. Cette garantie est à distinguer de l'assurance « dommages-ouvrage », obligatoire quel que soit le montage juridique du projet, et qui couvre les désordres liés à la construction pendant 9 ans à compter de l'expiration de la garantie de parfait achèvement (1 an à l'issue de la livraison).

### - CPI: Contrat de Promotion Immobilière

Il s'agit du contrat qu'une société ou un groupe d'habitants passe avec un promoteur/constructeur pour l'élaboration et la mise en œuvre de son projet. Dans ce cas, le groupe d'habitants bénéficie de la Garantie Financière d'Achèvement que prend le promoteur, de même que la garantie « dommages-ouvrage ». Le promoteur reste seul maître d'ouvrage.

### - DMO: Délégation de Maîtrise d'Ouvrage

Le groupe d'habitants commence à concevoir son projet puis peut le remettre à un professionnel (ex un promoteur ou un bailleur) pour le réaliser. Dans ce cas, le maître d'ouvrage

délégué peut agir au nom du maître de l'ouvrage, notamment en matière de passation des marchés et de paiement des prestataires. En lieu et place du maître de l'ouvrage, le délégué élabore et signe les différents contrats, il choisit les entreprises et les fournisseurs, il prépare et gère leurs marchés, il s'occupe de la gestion financière et administrative de l'opération. Le maître d'ouvrage (le groupe d'habitants) conserve un droit de regard sur l'exécution des missions de son délégué qui doit lui rendre compte de ses activités. **Les dépassements de prix et les obligations des locateurs d'ouvrage ne sont pas garantis dans le contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage contrairement au contrat de promotion immobilière.** Le maître d'ouvrage délégué n'assume pas de mission de conception. Le droit privé soumet le maître d'ouvrage délégué à la responsabilité décennale des constructeurs et à l'obligation d'assurance, notamment l'assurance dommages -ouvrage.

### - Autopromotion

Dans ce cas, le groupe d'habitants est le maître d'ouvrage du projet et va donc définir, concevoir et réaliser son projet immobilier ensemble. L'autopromotion peut ainsi être définie comme une « *Initiative et un regroupement volontaire de particuliers qui montent et conduisent collectivement pour eux-mêmes, à titre de maître d'ouvrage, une opération immobilière dans une perspective qualitative et non spéculative, ayant pour objet la construction ou la réhabilitation d'un immeuble qui réponde de manière optimale et personnalisée à leurs besoins en logements ou locaux professionnels, cet immeuble étant destiné à être partagé en propriété ou copropriété.* » (Alain Meyer, 2007) Depuis plusieurs années, quelques expériences d'autopromotion en groupe émergent, principalement en milieu rural.

Quel que soit le montage retenu, il n'est pas exclu que la maîtrise d'ouvrage puisse être accompagnée tout au long du projet par une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). Celle-ci apporte ses compétences mais son expérience mais ne peut se substituer à la maîtrise d'ouvrage, juridiquement seule responsable du projet. **Les différentes réalisations d'habitat participatif montre le recours fréquent à une AMO pour accompagner le groupe d'habitants dans son fonctionnement afin de mieux maîtriser les délais et les coûts.**

De même, quel que soit le montage, la maîtrise d'ouvrage doit avoir recours à une équipe de maîtrise d'œuvre (MOE), à minima un architecte éventuellement accompagné de bureaux d'études spécifiques, pour la conception du projet. En revanche, en fonction du montage choisi, le groupe d'habitants sera plus ou moins responsable et en capacité de décision vis-à-vis des propositions de l'équipe de maîtrise d'œuvre. **En autopromotion, le groupe d'habitants assume son entière responsabilité, en VEFA, c'est le promoteur. Entre ces deux formes, les responsabilités sont partagées.**

### - Couplage habitat participatif/ montages juridiques

L'habitat coopératif peut aussi bien être réalisé en autopromotion, qu'en VEFA. Toutefois, les expériences d'habitat coopératif recensées montrent que l'esprit de l'habitat coopératif se rapproche plus de l'autopromotion ou de la délégation de maîtrise d'ouvrage. Les coopératives d'habitants sont certes une des voies à poursuivre pour permettre la sortie de logements abordables, mais d'autres voies sont à exploiter, comme l'habitat participatif en contrat de promotion immobilière.



## 1.3 - Les principaux obstacles liés à l'habitat participatif

Nos différentes lectures et témoignages montrent plusieurs obstacles auxquels sont confrontés les groupes d'habitat participatif.

### - La gestion du temps

Le délai entre les premières initiatives et l'entrée dans le logement est souvent très long et peut décourager certaines personnes ou ne plus correspondre à leur projet. Toutefois l'expérience montre que les groupes restent relativement soudés, à condition d'avoir établi des règles de fonctionnement dès le démarrage du projet. En revanche, d'autres difficultés apparaissent au fur et à mesure de l'avancée du projet.

### - Le fonctionnement intrinsèque du groupe

Il n'est pas aisé de faire fonctionner un groupe sur plusieurs années ayant, certes, un objectif commun – bénéficier d'un logement, mais des points de vue et des attentes qui peuvent différer. Les retours d'expérience montrent l'importance de fixer dès le départ les modalités de fonctionnement du groupe durant le temps de la conception et de la réalisation du projet. Les questions suivantes méritent d'être clairement posées dès le début du projet :

- Comment seront prises les décisions?
- Comment seront gérés les départs et les arrivées de familles?
- Quelles sont les responsabilités du groupe vis-à-vis du montage du projet?
- Faut-il s'adosser à un opérateur (bailleur, promoteur)? Si oui, lequel?
- Quels seront les locaux et les équipements qui seront partagés?
- Chacun sera-t-il propriétaire de son logement ou s'agit-il d'une propriété commune sous forme de coopérative?

Durant la phase de conception du projet, il est également important de fixer les règles de gestion des futurs logements et des parties communes. S'il s'agit d'une coopérative d'habitants il est important de prévoir les modalités de gestion en cas de défaillance de l'un des coopérateurs ou du départ de l'un d'eux.

Il ne faut pas non plus hésiter à se faire accompagner à des moments clés du processus comme la rédaction des statuts du groupe, lorsqu'il faut obtenir un financement et réunir les fonds nécessaires pour le projet ou encore effectuer les démarches administratives, en particulier s'il s'agit de l'autopromotion.

### - L'accès au foncier

Si le groupe décide d'un projet conduit sous forme coopérative et/ou en autopromotion, l'accès au foncier peut être difficile, en particulier en milieu urbain. En effet, les lots en milieu urbain sont souvent de taille importante, au minimum une vingtaine de logements, dépassant ainsi les besoins du groupe. Dans cette perspective, il est possible de s'associer avec un opérateur qui développera une partie du programme selon ses propres modalités et l'autre partie en collaboration avec le groupe d'habitants.

En milieu rural ou périurbain, l'accès au foncier est d'une part moins cher, d'autre part peut être facilité avec la possibilité pour l'aménageur ou la collectivité, de faire des petits lots et de les intégrer dans un projet de lotissement par exemple. Ceci permet de proposer une mixité de produits logements, en sortant de l'offre classique, avec le cas échéant, des prix de sortie se situant entre les niveaux de prix de l'accession sociale et les prix du marché libre classique.

### - L'accès au crédit et aux assurances

Aujourd'hui, toujours lorsqu'il s'agit d'un montage hors VEFA ou CPI, l'accès au crédit reste la difficulté majeure. Les banques hésitent à prêter aux particuliers, surtout dans le cas de montage en autopromotion (pas de garantie suffisante quant à la réalisation effective du projet) et en coopérative d'habitants (difficulté à cerner le propriétaire et à trouver des garanties financières comme les frais d'hypothèque). Dans ces cas, les habitants sont également solidaires les uns des autres et ils n'ont pas toujours les moyens financiers de cette solidarité. De fait, les montages sont aujourd'hui fragiles, expliquant la réticence des banques à investir dans ce type de projets.

Dans le cas de montages en VEFA ou CPI, le promoteur doit prendre à son compte la garantie financière d'achèvement qui l'assure contre une défaillance financière en cours de réalisation du projet. En cas de défaillance, les sommes avancées par les futurs acquéreurs sont prises en charge par l'assurance et remboursées si le projet ne se fait pas. Sans cette garantie, les sommes avancées pour le projet sont perdues. En dehors des montages VEFA et CPI, cette garantie n'est pas obligatoire et coûte très cher d'autant plus si les souscripteurs ne sont pas des professionnels de la construction. Ceci est notamment le cas des groupes d'habitants. Dans ce contexte, le projet est financièrement moins sécurisé et présente un risque accru pour la banque prêteuse.

Ce point fait aujourd'hui l'objet de discussion au sein d'un groupe de travail mis en place par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement. Ce groupe devrait aboutir à des propositions pour dépasser ce blocage.

## 1.4 - Quels montages possibles en France ?

Les chapitres suivants décryptent le montage de deux opérations qui sont en cours de livraison:

- le Jardin de Jules: 38 logements développés conjointement par une coopérative d'habitants « Le village Vertical » et un bailleur social, Rhône Saône Habitat, à Villeurbanne (69)
- une opération à Viry (74) de 37 logements, comprenant du locatif social, de l'accession sociale développés par un bailleur social, Haute Savoie Habitat et des logements sous forme de coopératives réalisés par un organisme suisse, la CODHA (coopérative d'habitat associatif).

Ces deux projets sont différents, illustrant des possibilités de participation des futurs habitants.

Toutefois, d'autres montages sont possibles, en particulier l'habitat participatif en contrat de promotion immobilière ou VEFA. Certaines sociétés de promotion s'intéressent à ce type de montage, qui peut aboutir à une baisse de 7 à 15% des prix de sortie de logements par rapport à un logement équivalent sur le marché libre.

Parallèlement, inspirée des expériences étrangères comme en Suisse avec la CODHA ou au Québec, l'association française Habicoop a imaginé un montage en coopérative d'habitants.

### - L'habitat participatif en VEFA: une alternative

Dans un montage classique en VEFA, l'opérateur se positionne d'abord sur un foncier. Puis il recrute une équipe de maîtrise d'œuvre pour concevoir un projet de construction allant jusqu'aux plans d'aménagement des espaces privatifs ainsi que sur des éléments de finition (choix des revêtements au sol, des peintures, de l'aménagement technique des cuisines, des salles de bains, etc.). L'acquéreur potentiel choisit un logement avec quelques possibilités de finition mais n'a aucune prise de décision quant à l'aménagement intérieur de l'immeuble ou de l'agencement de son logement.

Lorsqu'un acquéreur achète un bien dans ce contexte, il paie

- une part du foncier sur lequel repose son logement, incluant les frais sur le foncier (notaire, impôts) et la taxe d'aménagement
- une part de la construction incluant les assurances sur travaux

Ces deux premiers postes sont les plus importants et représentent environ 55 à 60% du prix de sortie d'un logement. Viennent ensuite d'autres postes:

- la rémunération des différents bureaux d'études, (environ 4%)
- la rémunération de l'opérateur, (environ 5%)
- la part de frais financiers supportés par l'opérateur, (environ 2%)
- la part des frais de commercialisation et de publicité engagés par l'opérateur pour vendre ses logements (environ 6%)
- la part de garantie financière d'achèvement (environ 1%)
- les marges et aléas. (environ 8%)
- et enfin la TVA. (environ 16%, certains postes étant soumis à un taux de TVA réduit)

Pour réserver son logement, le futur acquéreur engage une petite somme. Mais l'essentiel des sommes sont versées au fur et à mesure de l'avancement du chantier, selon un calendrier d'appels de fonds. Ainsi, 35% du montant total du logement sera exigé à l'achèvement des fondations, 70% au moment où l'immeuble est hors d'eau, 95% à l'achèvement de la

construction, le solde au moment de la remise des clés. De fait, l'opérateur doit avancer les frais, ce qui lui génère un découvert en trésorerie et un prêt important, même s'il est de courte durée, sur lequel la banque prêteuse se rémunère (frais financiers). Cependant, l'opérateur doit apporter des garanties financières pour réaliser son projet à travers un apport de fonds propres, en général 20% du montant total du projet. Ceci lui permet d'obtenir de la banque un prêt de 80% du montant du projet. L'apport de fonds propres peut provenir de l'opérateur lui-même mais bien souvent il fait appel à des sociétés foncières ou des investisseurs. Ces derniers exigent une rémunération du risque encouru à travers ce projet immobilier qui se négocie, classiquement, autour de 25%. Le poste « marges et aléas », qui s'établit autour de 8% du prix de sortie d'un logement neuf, inclut cette rémunération des fonds propres. L'opérateur ne démarre son chantier qu'à partir du moment où il a recueilli un certain nombre de réservataires, autour de 40 à 50% de son programme.

Toutefois, certains postes de dépenses peuvent être réduits simplement en mobilisant une autre logique d'ingénierie financière. C'est le cas de certains opérateurs, le plus souvent ayant un statut de société coopérative et poursuivant des missions d'intérêt collectif, qui ont développé des formes de participation. Ceci peut aboutir d'une part à mutualiser certains équipements et espaces dans les lieux communs et d'optimiser les surfaces dédiées au logement et d'autre part à une économie substantielle du prix d'acquisition de son logement.

Par exemple l'opérateur se positionne sur un foncier puis il sélectionne son équipe de maîtrise d'œuvre qui va réaliser une esquisse du projet immobilier. Sur cette base, l'opérateur recrute de futurs acquéreurs, parfois avec l'appui de la collectivité locale. Ils vont définir ensemble des éléments du projet d'habitat (surface, localisation et destination des locaux communs, mode de gestion de ces locaux, aménagement-type d'un logement, choix des matériaux pour les aménagements intérieurs, etc.). Les éléments du projet soumis à la concertation, ainsi que leurs modalités de sélection sont à l'appréciation de l'opérateur. Ce mode de participation fait partie intégrante des processus de conception de la CODHA.

Il importe de se demander, **pourquoi, dans ce contexte, le montage financier peut-il être innovant?** Les opérateurs qui s'inscrivent dans cette démarche de participation sont aussi des sociétés ayant d'autres modes de financement qu'un opérateur classique. Ainsi, les fonds propres sont souvent apportés par des sociétés financières éthiques qui demandent des rémunérations à hauteur de 5% au lieu des 25%, allégeant le poste « marges et aléas ». Le taux de réservataires pour de tels projets est plus important que dans des projets classiques, parfois 100% au démarrage du chantier, réduisant de fait les frais financiers, le montant du prêt octroyé à l'opérateur et les frais de commercialisation et de publicité.

Il serait également possible, dans la continuité de ce raisonnement, de faire baisser les coûts en faisant supporter directement par les futurs acquéreurs, l'acquisition du foncier. Dès lors, ce coût n'aura plus d'impact sur le bilan de l'opérateur, ce qui permettra de réduire encore les frais financiers, le montant du prêt et donc les marges.

Ce type de montage est notamment expérimenté par certains promoteurs privés tels Terra-Cités ou encore Urbancoop. Ces opérateurs restent confrontés avec quelques difficultés comme l'accès au foncier, l'acception culturelle de ces montages innovants par certains élus, certains architectes ou encore certains acquéreurs potentiels.

### - L'exemple Suisse de la CODHA

La CODHA est une société coopérative d'habitat associatif basée en Suisse. Fondée en 1994 à Genève son objet est de produire des immeubles en-dehors des logiques du marché immobilier puis de les remettre en gestion à leurs occupants sous forme de bail associatif tout en garantissant un loyer correspondant aux coûts réels de l'immeuble. La philosophie de la société est de produire des logements écologiques, avec une mixité sociale, sans spéculation immobilière, le tout dans le cadre d'un fonctionnement démocratique et d'une transparence des

coûts.

Toute personne peut devenir coopérateur de la CODHA via l'acquisition de parts sociales (100 F Ch pour une adhésion individuelle, 500F Ch pour une adhésion collective soit environ 80€/400€). Cette adhésion confère à la personne une participation à la gouvernance de la société, selon le principe « un homme = une voix », quel que soit le nombre de parts achetées. Tous les ans, les coopérateurs s'acquittent d'une cotisation pour le fonctionnement de la société.

Lorsque la CODHA se positionne sur un projet (foncier ou immeuble à réhabiliter), elle consulte en premier lieu, un architecte qui va réaliser un esquisse du projet. Sur cette base elle opère un appel à candidature pour recruter les familles susceptibles d'habiter dans l'immeuble projeté. Il faut être coopérateur pour devenir locataire des logements construits par la CODHA. Lorsqu'une famille est intéressée par un projet, elle dépose un apport personnel de quelques dizaines de francs suisses pour réserver son logement. Pour l'opération située à Viry (Haute-Savoie), l'apport était environ de 20 000 € pour un logement de 100 m<sup>2</sup><sup>1</sup>. L'ensemble des apports participe au financement de l'opération. Le reste du financement sera couvert par un emprunt contracté par la CODHA.

Les futurs locataires participent ensuite à la définition du projet (éléments à décider variable selon les projets) et anticipent les modalités de gestion de l'immeuble. Le principe est une autogestion de l'immeuble par les résidents, regroupés en association. Cette association est chargée de faire les appels de fonds pour les redevances et d'assurer l'entretien courant de l'immeuble. Généralement les futurs locataires sont conviés à un nombre important de réunions pour l'ensemble du projet (entre 15 à 20). Les réunions sont organisées autour des thématiques suivantes : une présentation du projet, la création de l'association, l'intervention d'un médiateur autour de la problématique « vivre-ensemble », les pièces communes, les aménagements extérieurs, les aménagements intérieurs, les points de détails spécifiques à chaque projet.

La redevance payée par les locataires à la CODHA couvre le remboursement du prêt et la constitution d'une provision pour gros travaux. La CODHA bénéficie de prêts longue durée, en moyenne 70 ans avec des taux bas et une garantie financière apportée par le canton de Genève. Cela lui permet de démarrer ses chantiers avec seulement 5% de fonds propres au lieu de 20% demandés habituellement. Par conséquent, ses frais financiers et sa marge sont moins élevés que dans un montage classique et les économies sont directement répercutées sur les montants des redevances. Étant une société à but non lucratif, elle bénéficie également d'une TVA à taux réduit. En outre, sur les projets développés jusqu'à présent, hormis quelques exceptions, la CODHA a travaillé sur des terrains publics en bail emphytéotique, permettant d'alléger fortement le poste foncier avec un loyer sur 99 ans. Par conséquent, les logements qu'elle propose sont au-dessous des prix pratiqués sur le marché immobilier, tout en garantissant des objectifs de performance énergétique importants (Label Minergie recherché<sup>2</sup>).

Lorsqu'un locataire quitte son logement, il récupère tout simplement son apport initial. Actuellement la demande pour ce type de logement est forte dans l'agglomération genevoise. La CODHA doit ainsi gérer des listes d'attente et ne connaît pas la problématique de logements vacants.

### **- S'inspirer des exemples étrangers: ce que promeut l'association Habicoop**

L'association Habicoop, fondée en novembre 2005, a pour objet la promotion de l'habitat coopératif. Elle accompagne des projets de groupes d'habitants en les aidant à définir leur projet mais également en leur apportant une assistance juridique et financière sur le montage de leur projet (constitution d'une société coopérative, budgets, financement), ainsi que quelques conseils techniques (architecture, intégration des énergies renouvelables). Elle a également un

1 Pour comprendre cette différence de prix entre un logement produit en Suisse et un logement produit en France, nous renvoyons le lecteur au détail du montage de l'opération de Viry, chapitre 3.

2 Équivalent au Label BBC

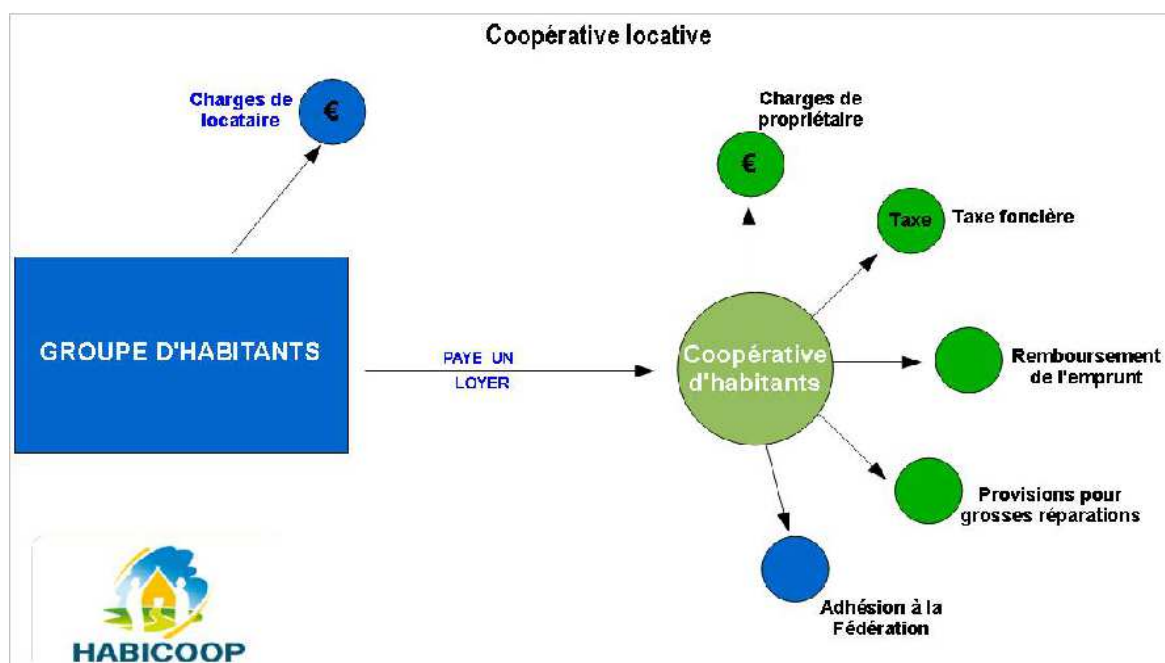
rôle de capitalisation des expériences et de diffusion des pratiques actuelles. Elle a participé aux groupes de travail nationaux sur le logement participatif qui se sont déroulés à l'hiver 2012-2013 pour proposer un statut renforcé et plus sécurisé des coopératives d'habitants. Basé sur le principe de la CODHA, Habicoop présente ainsi deux modèles de coopératives :

- la coopérative d'habitants
- la coopérative d'habitants locative où la valeur des parts sociales acquisitive est nulle

Le montage est le même au moment de la création du projet.

Le groupe d'habitants constitué est détenteur de parts nominales et indépendantes de la valeur du bien que le groupe achètera ou construira. Ceci permet d'apporter des fonds propres à la société coopérative et donc de garantir un minimum d'apports pour obtenir un prêt. La société peut ainsi emprunter pour acheter ou réaliser les logements, qui constitueront la propriété exclusive de la société.

En phase fonctionnement, les coopérateurs constituant le groupe d'habitants sont à la fois les sociétaires de la coopérative et les locataires de l'immeuble dont la coopérative est propriétaire. Chaque coopérateur paie les charges du locataire (gestion quotidienne de l'immeuble, eau, électricité, etc.) et un loyer. Ce loyer inclut les charges du propriétaire, la taxe foncière, le remboursement de l'emprunt, les provisions pour grosses réparations et l'adhésion à la fédération des coopératives.



Dans le modèle alternatif proposé (coopérative d'habitants locative où la valeur des parts sociales acquisitive est nulle) n'est pas encore abouti et fait l'objet d'un travail actuel d'Habicoop, notamment en lien avec des juristes. Mais l'idée est de pouvoir anticiper sur la capacité d'emprunt de la coopérative et de renforcer la sécurité financière de ces montages.

Lorsqu'un coopérateur entre dans son logement, il doit avancer des fonds propres, aujourd'hui équivalents à 20% de la valeur du bien. Il ne dispose pas forcément de l'intégralité des fonds propres. On peut également imaginer un système de solidarité entre les coopérateurs d'une

même coopérative. En effet, certains coopérateurs peuvent disposer d'un capital initial plus important (issu de la vente d'un premier logement par exemple) et ceux qui ont plutôt un profil de primo-accédant avec peu de réserves financières propres.

Lorsqu'un coopérateur quitte son logement, il cède ses parts sociales , soit au coopérateur entrant (cession de gré à gré), soit à la coopérative (remboursement).

L'idée de tels montages est de pouvoir bénéficier, au même titre que les exemples étrangers, d'emprunts longue durée (50 ans une moyenne), de pouvoir plus facilement décorrélérer la propriété foncière de la propriété immobilière. Ces mécanismes permettent ainsi de réduire le montant mensuel à disposer pour se loger. Par ailleurs, Habicoop travaille actuellement sur le statut de ces parts sociales afin d'éviter toute spéculation à la revente. La valeur des parts sociales ne doit pas être annexée sur la valeur du bien immobilier.



## 2 - Le Jardin de Jules à Villeurbanne :

### Une collaboration inédite entre un bailleur social (Rhône-Saône Habitat) et une coopérative d'habitants (Le Village Vertical de Villeurbanne)

Situé dans la ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne (Rhône), à une quinzaine de minutes à pied de la gare de la Part-Dieu à Lyon, le « Jardin de Jules » est un immeuble de 38 logements, comprenant 24 logements en accession sociale dont 5 logements en PSLA, et 14 logements dédiés à l'habitat coopératif porté par l'association « Village vertical de Villeurbanne ». Parmi ces 14 logements, 10 sont des logements familiaux occupés par les coopérateurs et 4 sont des logements en résidence sociale.



Plan Masse de la ZAC Maisons Neuves de Villeurbanne



## 2.1 - Fiche d'identité du projet

### - Maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est constituée de Rhône Saône Habitat (bailleur social et coopérative HLM) et de l'association « le Village Vertical de Villeurbanne », coopérative d'habitants avec un statut de Société par Actions Simplifiées (SAS).

Il s'agit d'un montage atypique dans le sens où le choix de l'architecte et la rédaction du DCE ont été réalisés en collaboration entre Rhône-Saône Habitat et le Village Vertical, avec la volonté d'intégrer les contraintes et les exigences des coopérateurs dans les pratiques de travail du bailleur. Il s'agit donc d'une seule opération avec des prises de décisions communes à chaque maître d'ouvrage.

L'ensemble de l'opération constitue donc une copropriété unique. A la livraison de l'opération, il y aura 26 copropriétaires: les 24 acquéreurs des logements commercialisés par le bailleur, la coopérative d'habitants « le Village Vertical » pour les 10 logements familiaux et Rhône Saône Habitat en tant que bailleur social pour les 4 logements en PLAI.

### - Équipe de maîtrise d'œuvre

L'équipe de maîtrise d'œuvre est constituée d'un groupement d'architectes pour la conception et le suivi de chantier : Pierre Levy (Detry & Levy) et Marine Morain (Arbor&sens), assistés de différents bureaux d'études dont un BET acoustique en raison de la présence de bois dans l'ossature du bâtiment.

D'autres partenariats ont été mis en œuvre avec :

- Michael Gies, architecte ayant collaboré au projet Vauban à Fribourg.
- Habicoop sur les aspects juridiques et financiers.
- AILLOJ (association d'Alde au Logement des Jeunes) pour la gestion de l'accueil temporaire de jeunes dans les 4 logements PLAI de la résidence sociale, AILLOJ reversant une redevance à Rhône Saône Habitat.



*Perspective façade sud du Jardin de Jules*

## - Descriptif du projet

Le bâtiment s'inscrit dans la ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne avec un emplacement privilégié, au bord du parc. L'OPAC du Rhône (bailleur social du département du Rhône) en est l'aménageur.

Le Village Vertical occupe la partie Est du bâtiment commun. Il comporte 9 logements financés en PLS, 4 logements en résidence sociale de type PLAI (partenariat avec AILLOJ) et 1 logement financé en fonds propres, ainsi qu'au rez de chaussée toutes les parties communes réservées aux 14 logements (une salle commune, 4 chambres d'amis, une buanderie et un jardin potager).

## - Caractéristiques

**Bâtiment Basse Consommation 2005** labellisé BBC Effinergie et « Habitat et Environnement »

**Objectif de consommation** : 40 Kwh/m<sup>2</sup>/an

**Structure** : bâtiment mixte bois-béton

**Coût des travaux** : 3 715 000 € HT dont 1 650 000 € pour la partie Village Vertical, soit 1 350€ HT/m<sup>2</sup> SHAB y compris espaces communs.

Nombre de logements :

- 24 appartements en accession sociale à la propriété (Rhône Saône Habitat)
- 10 appartements en coopérative d'habitants (Village Vertical)
- 4 appartements PLAI en résidence sociale

**Surface totale** : 2 752 m<sup>2</sup> sur 5 niveaux dont 810 m<sup>2</sup> pour le Village Vertical (espace habitable et espaces communs)

**Coût du foncier** : 212 € HT/m<sup>2</sup> SHON

162 € HT/m<sup>2</sup> SHON pour le Village Vertical (grâce à l'abondement de 50€/m<sup>2</sup> du Grand Lyon)

162€ HT/m<sup>2</sup> SHON pour les PLAI

**Coût final des logements** : prix de revient de 2 100€ HT/m<sup>2</sup> pour les logements du Village Vertical, comprenant le prorata d'espaces communs et les garages.

Prix de vente moyen de 2 750€ TTC/m<sup>2</sup> (TVA à 19,6%) pour les logements Rhône-Saône Habitat hors garage et de 2 425€ TTC/m<sup>2</sup> pour les PSLA (TVA à 5,5%)

(pour information : le prix du marché libre à Villeurbanne est d'environ 3 500€/m<sup>2</sup> TTC)

**Surface des logements** :

T1= 31m<sup>2</sup>, T2 = 48 m<sup>2</sup>, T3 = 63 m<sup>2</sup>, T4 = 77 m<sup>2</sup>, T5 = 92 m<sup>2</sup> pour la partie Village Vertical

T2 = 48 m<sup>2</sup>, T3 = 68 m<sup>2</sup>, T4 = 82 m<sup>2</sup>, T5 = 92 m<sup>2</sup> pour la partie Rhône Saône Habitat

**Panneaux photovoltaïques** : 350 m<sup>2</sup>

## - Conception du bâtiment

Le projet est constitué d'un seul bâtiment avec deux entrées et deux adresses différentes, l'une pour les villageois et l'autre pour les occupants de Rhône Saône Habitat. A l'arrière du bâtiment, côté Nord, il existe une coursive commune à l'ensemble du bâtiment car un seul ascenseur a été prévu afin de mutualiser cet équipement et d'en réduire le coût.

Dans cette même optique, le ratio d'espaces partagés communs dans la partie « Village Vertical » est beaucoup plus élevé par rapport à d'autres projets, ce qui permet d'économiser de l'espace dans les logements et de rester dans des coûts acceptables (pas de baignoire dans les logements, pas d'emplacement prévu pour le branchement d'un lave-linge, taille des salons

réduite).

En compensation, les espaces partagés du RDC offrent les équipements suivants : une buanderie avec quatre lave-linge alimentés avec l'eau de pluie récupérée du toit, une salle de bains, quatre chambres d'amis dont deux en « lit marchand »<sup>3</sup>, une salle commune avec cuisine équipée. Les paliers de chaque étage sont grands et peuvent faire office de pièce supplémentaire pour les habitants (salon commun par exemple).

Tous les logements sont traversants avec une orientation plein sud pour améliorer les performances thermiques.

### - Mode constructif

La volonté initiale était de construire un immeuble en bois, mais compte-tenu de la réglementation et de la taille de l'immeuble (R+5) ainsi que des contraintes économiques, le choix s'est porté sur une ossature mixte bois (façades) et béton (armatures, structure porteuse et une façade). Les établissements Farjot et le centre technique bâtiment basse consommation ont développé un système constructif bois-béton, qui permet aujourd'hui de réaliser ce type de bâtiment jusqu'à R+8. Les performances de l'enveloppe s'approchent de celles des bâtiments passifs.

Les inconvénients en matière d'acoustique liés à la structure bois ont été traités par un bureau d'études acoustique.

La question de l'installation d'une ventilation double flux a créé débat. Finalement il a été mis en place une ventilation simple flux avec système de récupération de chaleur permettant le pré-chauffage de l'eau chaude sanitaire. L'intérêt de ce choix est d'éviter un entretien bi-annuel spécifique qui, s'il n'est pas assuré, diminue les performances du double flux. L'entretien du simple flux est plus classique, et la prise en charge peut être faite plus facilement par le gestionnaire de l'immeuble. Les performances de ce système sont proches de celles du double-flux sur une année complète grâce à la récupération de chaleur qui se fait tout au long de l'année.

Une chaufferie bois à granulés assure le chauffage et la production d'eau chaude. Une chaudière gaz assure l'appoint éventuel et prend le relais en cas de défaillance de la chaufferie bois.

---

3 Un lit marchand ouvre la possibilité de louer une chambre à la nuitée.



Façade Sud

La moitié de la toiture est en panneaux photovoltaïques et compense la consommation des communs (ascenseur, eau chaude). Ces 350 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques sont gérés par la SERL Energie (avec un usufruit donné par la copropriété pour 20 ans).

Un premier test d'étanchéité à l'air, concluant, a déjà été réalisé sur un seul logement témoin. Conformément aux exigences du label BBC, 30% des logements seront testés.

### - Calendrier

2005	Prise de décision de réaliser le projet en coopérative d'habitants
Octobre 2010	Obtention du permis de construire
Juillet 2011	Achat du terrain
Septembre 2011	Démarrage des travaux
Septembre 2012	Démarrage du second œuvre
1er semestre 2013	Livraison



Façade nord



## 2.2 - Montage du projet et processus

L'association de la coopérative avec Rhône-Saône Habitat est liée à une conjonction de deux facteurs : **l'accès au foncier et les garanties apportées pour le montage juridique et financier.**

### - La négociation foncière

L'association le « Village Vertical de Villeurbanne » a démarché plusieurs communes du Grand Lyon pour trouver un terrain. La ville de Villeurbanne a alors présenté le projet de la ZAC des Maisons Neuves. Étant les premiers intéressés sur cette opération, les coopérateurs du Village vertical ont pu se positionner sur l'un des terrains les mieux situés.

Le foncier proposé par l'OPAC du Rhône (aménageur) nécessitait un projet d'une quarantaine de logements, que la coopérative ne pouvait assumer seule (une dizaine de familles mobilisée pour le projet car, au-delà, le groupe devient difficilement gérable). Le bailleur Rhône-Saône Habitat s'est intéressé à ce projet et a entrepris de développer, en co-maîtrise d'ouvrage, le projet mixte du Jardin de Jules. Cette association a permis de sauver le projet compte-tenu des difficultés financières et juridiques auxquelles a été confronté ce projet expérimental.

Compte-tenu du caractère expérimental de l'opération, le Grand Lyon a apporté une aide exceptionnelle pour abaisser le prix de cession de la charge foncière au niveau de celle destinée au logement social (environ 162 €/m<sup>2</sup> au lieu de 210 €/m<sup>2</sup> SHON). Afin de justifier légalement et juridiquement cette aide financière et de la légitimer, le Grand Lyon a souhaité en contre-partie que l'opération ait une dimension sociale forte, d'où la coopération avec AILLOJ.

### - Le montage juridique et financier

Les Villageois se sont constitués en SAS (société par actions simplifiée) pour pouvoir assurer une co-maîtrise d'ouvrage avec le bailleur et participer aux choix des prestataires aux côtés de Rhône Saône Habitat. En phase conception du projet, une maîtrise d'ouvrage déléguée a été mise en place. Puis, en phase de réalisation (début du chantier), les Villageois ont passé un contrat de promotion immobilière pour bénéficier des assurances professionnelles prises par le bailleur (dommages-ouvrage, Garantie financière d'achèvement, garantie des emprunts octroyée par les collectivités).

Le montage financier initial prévoyait une prise en charge des coûts au prorata des surfaces dédiées pour chaque partie du projet. Or, la coopérative d'habitants a dû faire face à de nombreuses difficultés : accès à l'emprunt bancaire pour les membres du Village Vertical, assurance dommage-ouvrage et garantie financière d'achèvement, très difficilement souscriptibles par des particuliers.

L'association avec le bailleur social a permis de soulever ces blocages, notamment pour les assurances puisque le bailleur endosse la responsabilité pour l'ensemble du programme.

En septembre 2011, les membres de la coopérative n'avaient toujours pas finalisé la contractualisation de leurs prêts bancaires alors que la construction devait démarrer. C'est donc Rhône Saône Habitat qui, pour le moment, porte les frais de conception du projet et les coûts de construction. Il sera remboursé pour la partie Village Vertical dès que les prêts seront accordés.

L'acquisition foncière est réalisée au prorata des surfaces de plancher entre Rhône-Saône Habitat et le Village Vertical. Le foncier a été acquis par le biais des fonds propres déposés par les coopérateurs.

La banque a souhaité que l'accord des prêts pour la coopérative soit conditionné à l'apport d'une garantie financière de la part des collectivités : Ville de Villeurbanne et Grand Lyon. Ce type de garantie étant normalement réservé aux bailleurs sociaux, les collectivités ont demandé qu'en cas de défaillance de l'un ou plusieurs coopérateurs, Rhône Saône Habitat rachète les parts au coopérateur défaillant.

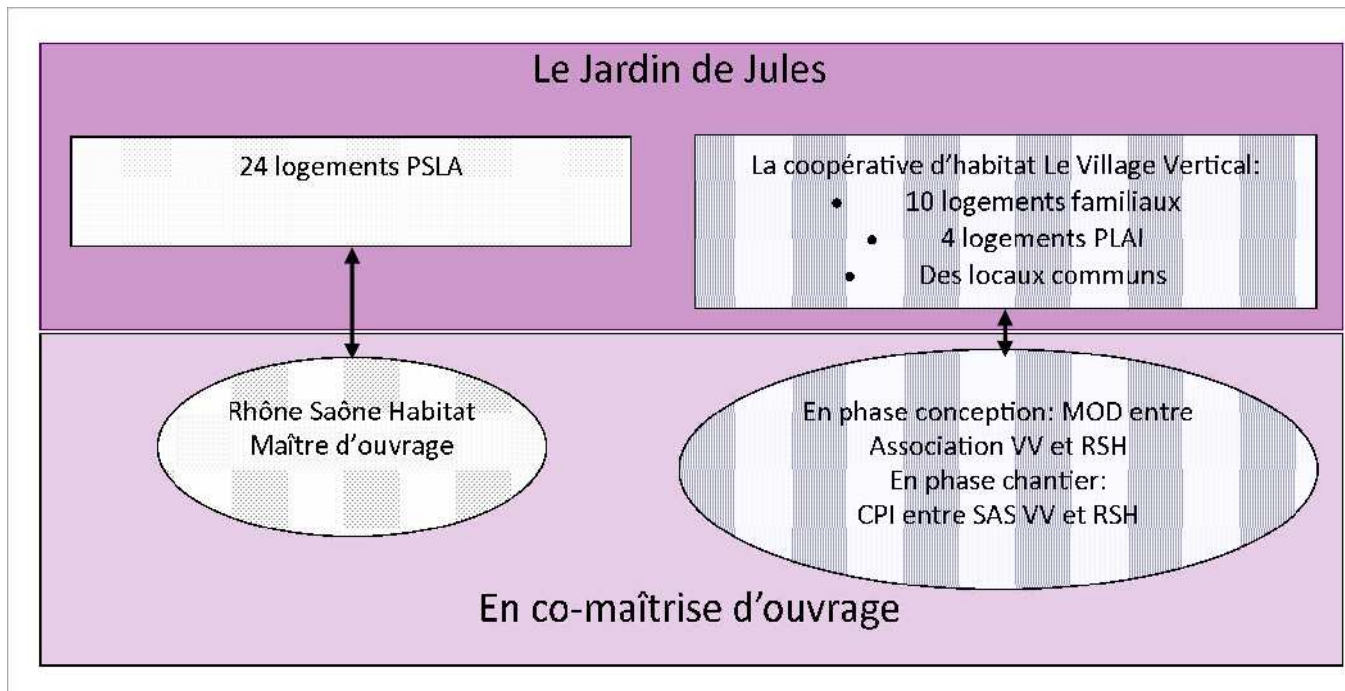
L'emprunt contracté par les coopérateurs permet de couvrir les coûts de conception et de construction de l'immeuble. La coopérative a bénéficié d'un taux réduit au titre du logement social (prêt PLS) car les logements développés (sauf 1) entrent dans les conditions d'éligibilité. Le prêt court sur une durée de 40 ans, ces prêts à longue terme permettant de faire baisser la somme mensuelle à déboursier.

Les Villageois ont apporté 20% du montant de l'opération en fonds propres, qui sont convertis en parts sociales de la coopérative. Pour un T3, le ménage doit apporter environ 33 000 euros. Les associés possèdent donc des parts et sont locataires avec un droit d'usage sur les parties communes et un droit d'usage exclusif sur leur logement.

Tous les mois, les coopérateurs versent une redevance comprenant un loyer (80%) et un compte courant d'associé (prêt du coopérateur à la coopérative correspondant à 20 %), en fonction de la taille de leur logement. Pour un T3 de 66 m<sup>2</sup>, la redevance est comprise entre 700 et 750 euros. Cette redevance permettra principalement à la coopérative de rembourser ses emprunts et de faire face à ses charges : gestion locative et comptable, petit entretien des logements, provision pour gros travaux (envisagés dans une vingtaine d'années) et provision pour vacances et impayés.

Lorsqu'un coopérateur quitte son logement, il récupère dans un premier temps les fonds propres versés initialement. Les sommes versées sur le compte courant d'associés ne seraient récupérables, pour le moment, qu'à l'issue de l'échéance du prêt contracté par la coopérative, soit dans 40 ans. Toutefois, des problèmes liés notamment à la fiscalité de comptes d'associés ne sont toujours pas résolus, les coopérateurs pouvant être imposés sur ces sommes versées. Aucun des Villageois n'a souscrit de prêt à titre individuel pour couvrir l'apport de fonds propres, levant ainsi cette difficulté.

Le montage des 4 logements financés en PLAI est très particulier. Une coopérative d'habitants n'est pas éligible à de tels prêts dont les bailleurs sociaux sont seuls bénéficiaires. Ainsi, Rhône Saône Habitat a passé un bail à construction avec la coopérative sur 50 ans pour ces 4 logements. C'est donc le bailleur qui finance et gère ces logements. A ce titre, il récupère les loyers versés par l'association AILLOJ. Au terme du bail, les logements seront remis à la coopérative et auront alors le même statut que les 10 logements familiaux.



### - Gouvernance du projet

Le Village Vertical est né de la rencontre de quatre familles, ayant le souhait commun de trouver un logement en sortant du contexte du marché.

En parallèle, l'association Habicoop émergeait pour relancer la dynamique habitat coopératif. Suite à la rencontre entre Habicoop et les membres du Village Vertical, un travail collaboratif s'est engagé. Les Villageois s'engagent à réaliser un projet reproductible et Habicoop élabore en même temps un projet de statut juridique pour de futures coopératives d'habitants en tirant les leçons de l'expérience du Village.

La collaboration avec Rhône-Saône Habitat est venue suite à la recherche de foncier et à leur positionnement respectif sur la ZAC des Maisons Neuves.

Rhône Saône Habitat et le Village Vertical ont d'abord fait un appel à candidatures pour recruter les architectes. Trois architectes étaient pré-sélectionnés pour les auditions. Deux d'entre eux ont choisi de se regrouper et ce groupement a été retenu. Le programme a été co-écrit. Rhône Saône Habitat a assuré la co-maîtrise d'ouvrage et l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le processus de conception du bâtiment est très particulier : le challenge a été de concevoir le projet avec une partie des futurs habitants en tenant compte de leurs exigences, tout en « gérant les possibles ». Il fallait vérifier en permanence la faisabilité technique et économique du projet avec le groupement des habitants et le bailleur.

Ce fonctionnement particulier a induit une conception en deux temps :

- des séances de travail avec l'équipe d'architectes et les Villageois, en dehors de la rationalité économique du bailleur social : de la forme générale du bâtiment à la conception interne des logements,
- en parallèle, une confrontation entre les décisions prises collectivement par le groupe de villageois et les contraintes économiques, techniques mais aussi réglementaires.

L'équipe d'architectes a ainsi joué un rôle pédagogique auprès des villageois. Par exemple, le

projet d'un système global unique pour équiper tous les appartements de toilettes sèches gérées de manière centralisée a dû être abandonné, en raison d'une trop grande difficulté de mise en œuvre, mais aussi parce que cette technique est trop consommatrice d'espace (largeur des conduits). Il reste néanmoins possible pour chaque ménage de mettre en place des toilettes sèches artisanales. Même si chaque appartement est conçu avec les futurs occupants potentiels, les concepteurs ont tenu à garder une typologie assez classique en individualisant peu l'aménagement (pas de loft de 100 m<sup>2</sup> avec 1 seule chambre par exemple).

Plusieurs séances de travail se sont tenues. Concrètement, les Villageois se réunissaient tous les jeudis soirs en phase conception plus 1 week-end par mois, et parallèlement assistaient par petits groupes à une réunion de maîtrise d'ouvrage et 2 réunions de maîtrise d'œuvre par mois. Les familles se sont regroupées en fonction de la typologie des logements, et des séances famille par famille ont aussi eu lieu pour élaborer en détail le plan de chaque appartement. Ce travail a été chronophage: une moyenne de 5 heures par semaine par famille et plus de 7 ans se sont écoulés entre le tout début du projet en 2005 et l'achèvement des travaux prévu en 2013.

Cela constitue un exercice intéressant sur la démocratie avec des questions qui sont soulevées : qu'est-ce que la participation ? qu'est-ce que le rôle de l'architecte ?, avec également quelques tensions en particulier au moment du chantier. La conception architecturale a nécessité 24 mois environ entre le début de la conception du projet et le dépôt du permis de construire. Ce délai est bien plus long qu'une conception classique d'un immeuble mais a permis d'optimiser les espaces, leurs agencements et leurs destinations (parties privatives, parties communes) et de former les futurs habitants sur l'habitat écologique (par exemple: quel impact des différents modes de chauffage en termes financiers, en termes d'usages et d'entretien). En phase chantier, les décisions doivent être prises rapidement, parfois en une journée, entraînant quelques incompatibilités avec le mode de fonctionnement de la coopérative.

Toutes les décisions du Village vertical sont prises au consensus et non à la majorité et préfigurent les processus de décision en phase gestion de l'immeuble. Ainsi, 1 habitant vaut 1 voix, quel que soit le nombre de parts acquises. Entre le moment où le projet a émergé et le moment où les coopérateurs vont entrer dans les logements, seule une famille sur les quatre familles fondatrices est encore dans le projet en 2013, d'autres les ayant remplacé. Or, pour permettre au processus d'avancer, lorsqu'un coopérateur intégrait le groupe, il ne lui était pas possible de revenir sur les décisions prises auparavant. Certaines personnes dans le groupe ont été formées à la gestion de conflits en amont du projet.

### - Les atouts de ce montage

Le projet du Village Vertical répond à deux enjeux : créer un modèle et aller le plus loin possible dans la participation citoyenne.

La difficulté était d'être pionniers et d'« essayer les plâtres ». C'est pourquoi l'apport d'Habicoop a été également précieux sur l'organisation de la maîtrise d'ouvrage et sur les questions juridiques, financières et fiscales.

Côté Village vertical, le groupe était bien structuré avec une bonne organisation et des réunions régulières dans la phase conception. Côté Rhône Saône Habitat, la conception du projet a conduit à faire évoluer les pratiques du bailleur avec une implication forte (réunions en soirée et le week-end).



Le Jardin de Jules a une valeur expérimentale et se veut exemplaire. Par conséquent, le travail supplémentaire de la part du bailleur et des équipes d'architectes, lié à la co-conception avec des futurs habitants n'a pas été facturé.

La collaboration avec le bailleur a été nécessaire à plusieurs titres : l'accès à un foncier urbain, une assistance à maîtrise d'ouvrage sur le métier de promoteur, un préfinancement des études et des travaux et enfin, l'apport de garanties bancaires et d'assurances professionnelles.

Rhône Saône Habitat estime qu'une répartition entre la taille de l'opération et donc des masses financières à hauteur de 2/3 bailleur et 1/3 coopérative permet de pré-financer sans prendre de risque trop élevé. Ainsi, si le projet échoue du côté des coopérateurs, il est moins difficile pour le bailleur de reprendre cette partie du projet sous forme d'accession sociale ou de locatif social.

Les Villageois notent également que cette expérience est favorable à la prise en main de leur futur logement. En effet, plusieurs travaux montrent que les habitants peinent à utiliser les logements écologiques (défaut d'utilisation des systèmes de chauffage, défaut de maintenance des systèmes de ventilation, etc.). La collaboration des habitants avec les architectes et les bailleurs leur ont permis de mieux comprendre l'ensemble de ces systèmes et de trouver, ensemble, des solutions qui puissent convenir à tous. La participation permet ainsi de former les habitants et d'améliorer les processus d'appropriation.

#### - Les difficultés rencontrées

Les fonds propres de la coopérative suffisaient seulement à couvrir l'achat du terrain. C'est donc Rhône Saône Habitat qui a pré-financé durant toute la phase de conception puis demandera à la coopérative le remboursement de la quote-part en appliquant le taux du livret A dès que la coopérative aura obtenu son prêt bancaire.

La difficulté majeure était de garantir le prêt. Or pour souscrire un prêt, la garantie est indispensable et l'hypothèque a été refusée par la banque pour ce projet. Pendant 2 ans, un combat a été mené pour obtenir la garantie côté collectivité (50% de garantie Grand Lyon et 50% de la ville où s'implante le dossier). Une collectivité publique peut se porter garante d'un bailleur, mais, pour le moment elle ne peut se porter garante d'une SAS ou d'une autre forme d'une coopérative d'habitants, puisqu'il s'agit de personnes privées. Le Grand Lyon a contourné ces difficultés en conditionnant sa garantie. En effet, le Grand Lyon s'est porté garant à condition que Rhône-Saône Habitat s'engage à reprendre en gestion le(s) logement(s) en cas de défaillance du (des) coopérateur(s) occupant(s). Ainsi, Rhône Saône Habitat a signé une convention stipulant que pendant toute la durée du prêt, soit 50 ans, il remplace le coopérateur défaillant en prenant à compte les impayés. Passé un certain taux d'impayés, Rhône Saône Habitat se porte acquéreur à part entière du logement. Rhône Saône Habitat détient 5% des parts sociales de la coopérative (soit 20 K€), lui donnant le pouvoir d'intervenir. Cependant, cette situation est un frein au développement de l'habitat coopératif car un bailleur ne peut pas systématiquement accompagner le remboursement d'éventuels impayés.

Enfin le groupe d'habitants se compose de ménages, ayant tous un emploi et donc peu de temps en journée à consacrer au projet. Cette contrainte a été relevée avec une forte implication des personnes dans le projet. Or, en particulier en phase chantier, du fait de ce manque de disponibilité, les temps de réaction ont parfois été trop longs ou le bailleur a pris une décision avec un minimum de concertation avec les habitants. Ce point pourra certainement être amélioré.

## 2.3 - Contacts

Le Village Vertical : <http://www.village-vertical.org/>  
[contact@village-vertical.org](mailto:contact@village-vertical.org)

Rhône Saône Habitat : <http://www.rhonesaonehabitat.fr/>  
[contact@rhonesaonehabitat.fr](mailto:contact@rhonesaonehabitat.fr)

Habicoop : <http://www.habicoop.fr/>  
[info@habicoop.fr](mailto:info@habicoop.fr)

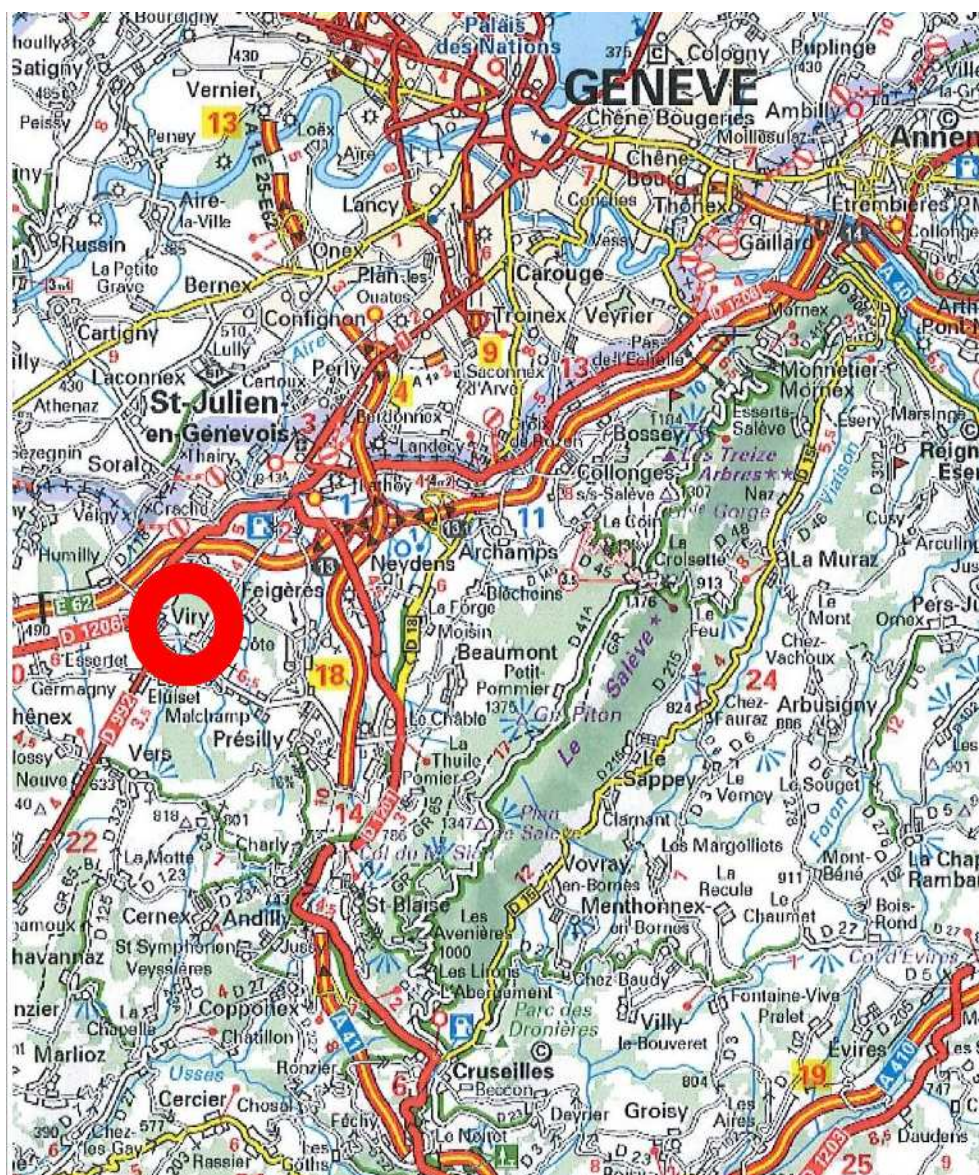
### 3 - L'EcoQuartier de VIRY :

#### Un projet d'habitat participatif en zone péri-urbaine, mêlant des approches française et suisse

Viry est une petite commune de 3 528 habitants située à 10 kilomètres de Genève et à 35 kilomètres d'Annecy, dans un secteur géographique où les prix du marché immobilier sont parmi les plus élevés de France.

Situé au centre du village, l'EcoQuartier de Viry, nommé ZAC Ecovela prévoit la réalisation de 800 logements (soit environ 2 000 habitants) sur une surface de 16,3 hectares. Il comprendra 25% de logements en locatif social, 10% en accession sociale et 65% en libre. Il est également prévu l'implantation de 4 000 m<sup>2</sup> de commerces ainsi que des équipements publics.

Le projet immobilier présenté dans ce chapitre est un programme de 37 logements, réalisé en habitat participatif.



## 3.1 - Fiche d'identité du projet

### - Maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage est constituée du bailleur social, Haute-Savoie Habitat, et de la CODHA (Coopérative de l'habitat associatif basée à Genève). L'innovation de cette opération tient dans son montage avec la collaboration entre un bailleur social français qui souhaitait expérimenter l'habitat participatif dans son projet et une coopérative suisse qui découvrait, au fur et à mesure du projet, le contexte juridico-économique français.

### - Équipe de maîtrise d'œuvre

L'équipe de maîtrise d'œuvre est composée des architecte Philippe Delétraz et Sophie Chassagne et des bureaux d'études :

- Structures Eric DETRAZ
- Fluides BRIERE
- Économiste et OPC Lionel BERTINOTTI

### Autres partenariats

- La région Rhône-Alpes, au titre de la création d'espaces partagés et du processus participatif, de la qualité environnementale du bâtiment (QEB) et de l'aide à la production de logements sociaux en accompagnement du PLH
- Le conseil général au titre de l'aide à la production de logements sociaux et de l'habitat innovant
- La communauté de communes du Genevois et donc la commune de Viry au titre de l'aide à la production de logements sociaux dans le cadre du PLH
- Le groupe AMALLIA au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction





### - Descriptif du projet

Le projet d'habitat participatif s'inscrit dans la ZAC du centre et comprend 37 logements répartis en trois bâtiments de trois étages. Deux bâtiments sont développés par Haute Savoie Habitat avec un bâtiment dédié au locatif social, le second à l'accession sociale. Le troisième bâtiment est sous maîtrise d'ouvrage de la CODHA et il est destiné à de l'habitat coopératif. Le bâtiment locatif social inclut en rez-de-chaussée des locaux partagés de 61 m<sup>2</sup> avec une salle commune, une cuisine collective, un garage à vélos et un atelier. Ces locaux sont destinés à l'usage de l'ensemble des habitants des trois bâtiments. Un studio pour les invités de 20 m<sup>2</sup> et une buanderie de 19 m<sup>2</sup> ont également été prévus dans l'immeuble de la CODHA à usage exclusif de ses résidents.

A terme, il y aura 3 propriétés distinctes : Haute Savoie Habitat pour l'immeuble en locatif social, la CODHA pour l'immeuble en coopérative d'habitants, une copropriété privée pour l'immeuble en accession sociale. Le local commun et les espaces extérieurs communs sont mis à la disposition d'une association syndicale libre (ASL) créée entre les trois futurs propriétaires, et sont entretenus par une association des habitants. L'ASL est chargée de gérer et de répartir les charges liées aux espaces communs entre les différents propriétaires, et de gérer la sous-station de la chaufferie bois du réseau de chaleur du quartier.

### - Caractéristiques

#### Bâtiments Basse Consommation ou MINERGIE

Objectif de consommation : répondre au niveau très performant du référentiel QEB de la

## Région Rhône-Alpes

Standard BBC pour la partie Haute Savoie Habitat, Minergie pour la partie CODHA

**Structure** : béton

**Coût total de l'opération** : 6 700 000 € TTC (hors frais de commercialisation) dont 842 K€ pour l'acquisition du terrain (soit une charge foncière de 260 € HT/ m<sup>2</sup> de SHON)

Nombre de logements :

- 15 logements locatifs aidés
- 12 logements en accession sociale (PSLA)
- 10 logements coopératifs CODHA

Autres éléments du programme

- un local commun de 61 m<sup>2</sup>, une buanderie de 19m<sup>2</sup> et un atelier de 20m<sup>2</sup>
- 37 parkings en sous-sol

**Surface totale** : 3 232 m<sup>2</sup> de SHON pour les 3 bâtiments et 3 255 m<sup>2</sup> de terrain, soit un COS = 1.

**Coût des travaux** : 1 445 € HT/m<sup>2</sup> de SHAB y compris les garages en sous-sol.

**Prix de vente des logements** : 2 670€/m<sup>2</sup> TTC (hors garage) pour l'accession sociale classique et 2 365€/m<sup>2</sup> TTC pour le PSLA (pour information : le prix du marché local est d'environ 4 000 €/m<sup>2</sup>).

Prix du local commun Haute-Savoie Habitat : 168 500€ TTC avec une participation de la Région à hauteur de 40%, soit 67 800€ (au titre du label grand projet).

**Mission d'animation de la CODHA** : 20 000€ TTC avec une participation de la Région à hauteur de 50% (innovation sociale dans l'habitat).

**Loyer d'un T3 de 70 m<sup>2</sup> en PLUS (pour le locatif social – Haute Savoie Habitat)** : environ 420 € / mois hors charges.

**Loyer d'un logement CODHA de 100 m<sup>2</sup>** : 1 420€/ mois hors charges (pour information : le prix du marché suisse est d'environ 1 850 €/ mois pour 100 m<sup>2</sup>).

### - Mode constructif

Les bâtiments sont réalisés en béton, avec une isolation extérieure. Le bois est également très présent, par exemple au niveau des bardages et des balcons.

Les bâtiments dédiés à Haute Savoie Habitat seront labellisés BBC, l'immeuble de la CODHA aura le label MINERGIE.

Un réseau de chaleur bois est installé à l'échelle du quartier, avec une sous-station à l'échelle de l'îlot.

### - Calendrier

Juillet 2009	Concours d'architecte
Avril 2010	Obtention du permis de construire
Avril 2011	Transfert du permis de construire au nom des deux structures
Novembre 2009	Décision de financement délivrée par l'État
Octobre 2011	Démarrage des travaux
Fin juin 2013	Livraison prévue
Juillet 2013	Installation des premiers occupants

## 3.2 - Montage du projet et processus

### - La négociation foncière et le montage juridique

Le foncier a été réservé par Haute Savoie Habitat pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux et d'accession sociale. L'îlot a été acheté à la Société d'équipement de la Haute-Savoie (SEDHS), le prix de la charge foncière était fixé à 260 € environ, soit au total un coût d'acquisition autour de 700 000 € pour 2 000 m<sup>2</sup> environ, ce qui est inférieur au prix du marché, puisque la destination de ce foncier était le développement de logements sociaux.

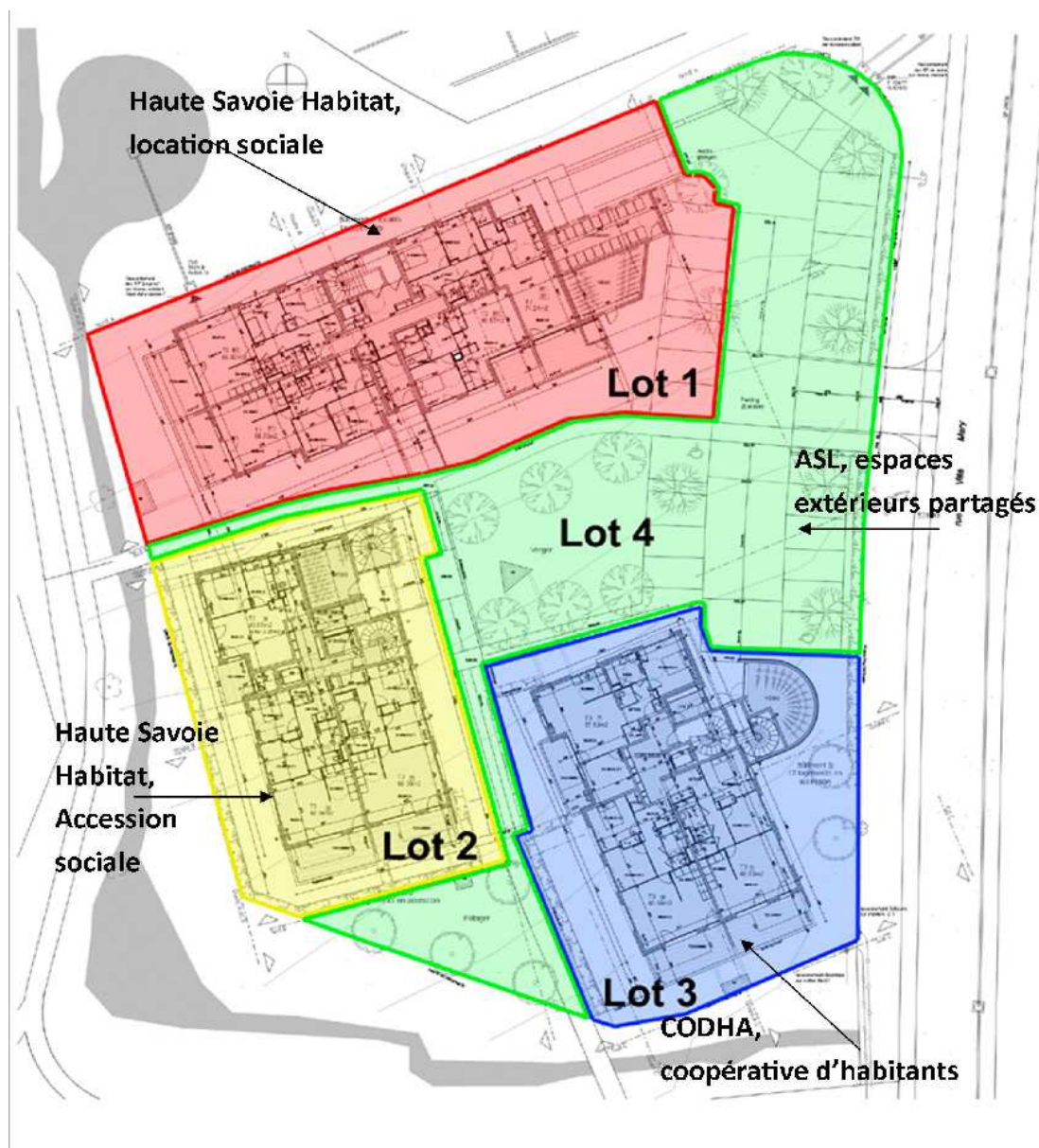
Ce n'est qu'en cours de conception du projet que la CODHA, en lien avec Haute Savoie Habitat, a décidé de développer pour son propre compte un immeuble.

Une fois les travaux de construction réalisés, le foncier sera divisé en 4 lots:

- un lot pour l'immeuble de logements locatifs sociaux avec pour propriétaire Haute Savoie Habitat, gestionnaire de l'immeuble
- un lot pour l'immeuble en accession sociale avec pour propriétaire la copropriété résultant des acquéreurs de logements
- un lot pour les logements en coopérative avec pour propriétaire la CODHA.
- Un quatrième lot pour les jardins et espaces extérieurs communs dont le propriétaire est l'association syndical libre (ASL) formée par les 3 propriétaires précédents.

Haute Savoie Habitat qui a porté le foncier durant toute la phase de réalisation du projet,. Puis, en cotitularité avec la CODHA il a ainsi déposé un permis de construire groupé valant division pour l'ensemble du projet. Une fois les logements livrés, chaque propriétaire sera en jouissance de sa propre emprise foncière.

Pour s'assurer d'une cohérence lors de la construction des bâtiments, Haute Savoie Habitat et la CODHA ont réalisé un groupement de commandes, permettant ainsi d'avoir les mêmes intervenants sur le projet global.



Plan et répartition des différents lots

### - Le montage financier

Initialement l'ensemble du projet était porté par Haute Savoie Habitat. La consultation de l'équipe de maîtrise d'œuvre a été faite par Haute Savoie Habitat pour son propre compte (concours d'architecture et d'ingénierie). La CODHA intervenait en tant qu'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la partie « participation des futurs résidents », répondant à une volonté initiale de Haute Savoie Habitat. Puis la CODHA a décidé, d'un commun accord avec Haute Savoie Habitat, de développer son propre immeuble selon ses propres logiques, à savoir sous forme de coopérative d'habitat.

Pour chaque immeuble, le montage financier obéit à des règles différentes. Ainsi, les financements de la partie locative (PLUS et PLAI) répondent aux standards et les règles de l'accession sociale sont celles qui s'imposent à un bailleur social, avec un plafond de ressources et des prix de vente plafonnés.

Des clauses anti-spéculatives ont été insérées dans les actes de vente des logements en



accession sociale à la propriété . Elles prévoient, en cas de revente avec plus-value et sur une durée limitée, un versement à l'aménageur correspondant à la minoration foncière octroyée à Haute-Savoie HABITAT.

Seule la CODHA a dû adapter ses règles et ses habitudes de montage financier, au contexte français<sup>4</sup>.

Ainsi, son emprunt couvre également l'achat du foncier, au lieu d'un bail emphytéotique, et court sur une durée de 30 ans au lieu de 99 ans.

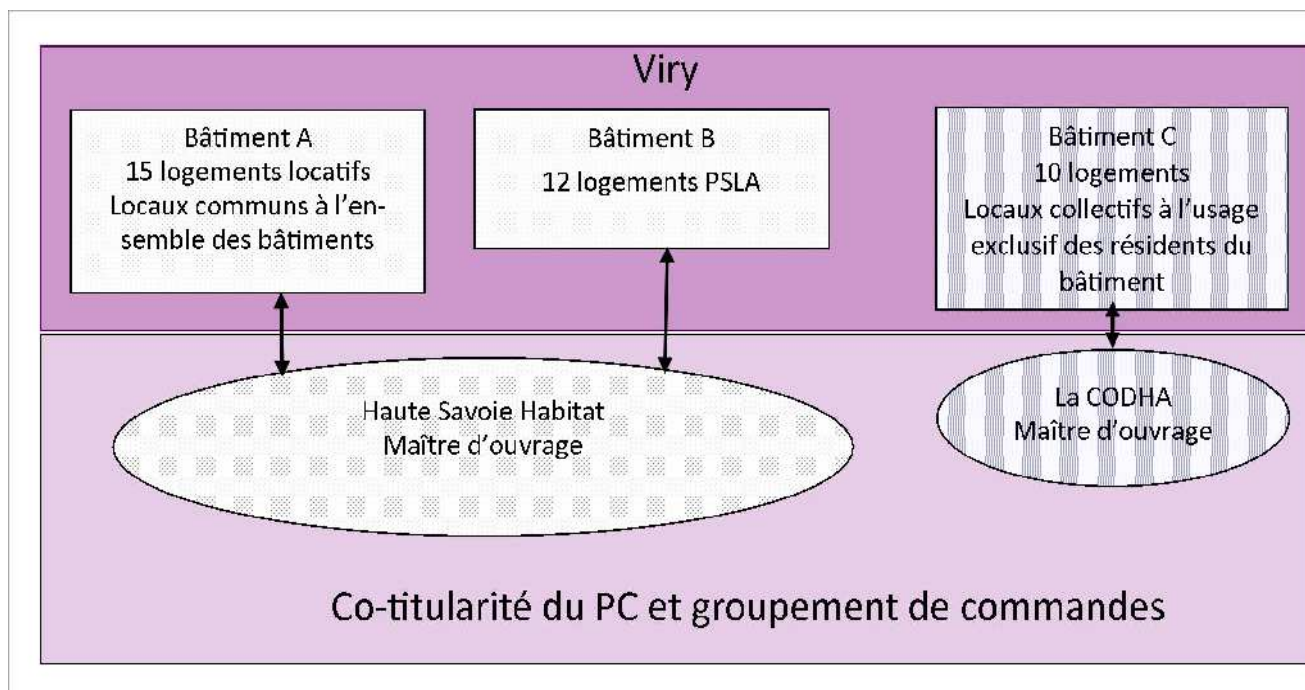
Habituellement, la CODHA apporte 5% de fonds propres pour démarrer son chantier. Dans ce projet, les banques ont exigé un apport de 20%, nécessitant de trouver des partenaires et de les rémunérer.

Il a également fallu prendre une hypothèque sur d'autres immeubles CODHA pour garantir le prêt, contrairement aux projets localisés en Suisse, pour lesquels le canton de Genève apporte sa garantie.

En Suisse, la CODHA bénéficie d'une TVA à taux réduit mais est considérée en France comme un opérateur privé et est donc soumise à une TVA à taux plein, à savoir 19,6%.

Enfin, les taux d'intérêt sont supérieurs à ceux exercés en Suisse. Ceci a contribué à renchérir le coût du projet pour la partie CODHA et le montant de la redevance exigée pour les coopérateurs.

Toutefois ces logements restent compétitifs par rapport aux marchés locatifs environnants.



4 Voir introduction pour le montage classique de la CODHA



Les locaux partagés, situés au rez-de-chaussée de l'immeuble locatif ont été financés par Haute Savoie Habitat avec une subvention de la région Rhône-Alpes. Ces locaux seront mis à disposition de l'association des habitants qui en assurera la gestion.

Au total, trois ans de démarches administratives et financières auront été nécessaires avant le démarrage du chantier. Le surcoût lié à la démarche participative ainsi que le coût des espaces partagés représente environ 3 % du prix de l'opération. Ce chiffre ne couvre cependant pas le temps supplémentaire passé par la maîtrise d'œuvre et par la maîtrise d'ouvrage, considéré comme un investissement pour le futur.

### - Constitution et vie des groupes « habitants »

L'idée d'une démarche participative est née suite à la rencontre des responsables de la CODHA et de Haute-Savoie Habitat et de leur volonté commune de développer l'habitat participatif en France. Le bailleur s'est ainsi inspiré des pratiques de la CODHA en matière de participation avec les futurs habitants.

Haute Savoie Habitat a commencé son projet de manière tout à fait classique, en consultant une équipe de maîtrise d'œuvre, sur la base d'un pré-programme. Puis, sur la base de l'esquisse architecturale et de premiers éléments de programmation, Haute Savoie Habitat a lancé un appel à candidats.

Pour constituer un groupe d'habitants locataires des logements sociaux, Haute Savoie Habitat a utilisé les demandes de mutations dans le secteur, la commune ayant renoncé à son contingent de réservation. Une commission d'attribution anticipée a désigné 6 ménages qui ont ainsi pu

être associés à la démarche participative.

Le groupe d'habitants a ainsi commencé à fonctionner et a participé à une dizaine de réunions pour finaliser le projet et anticiper les conditions de gestion des immeubles. Le groupe d'habitants a travaillé en commissions thématiques afin de proposer des options relatives au projet (espaces communs, choix des équipements, choix des finitions, aménagement intérieur des logements – cuisine ouverte/cuisine fermée). Le groupe s'appuyait sur la CODHA, Haute-Savoie Habitat et l'architecte. Ceci a permis de discuter de la faisabilité technique et financière des choix des habitants. Les décisions sont prises à la majorité et s'imposent à l'ensemble des logements, y compris les choix relatifs aux parties privatives et des immeubles (entretien des espaces extérieurs, fonctionnement de l'association d'habitants, etc.).

Au final, le groupe d'habitants aura participé à une quinzaine de réunions. La CODHA a assuré l'animation de ces réunions. L'intervention d'un médiateur, en début de processus a permis de créer les conditions favorables pour la gestion démocratique et le vivre-ensemble.

Les familles, recrutées ensuite par la CODHA pour son immeuble ont rejoint le groupe d'habitants en cours de processus. D'autres familles ont quitté le projet. Actuellement, la CODHA recherche toujours des locataires pour ses logements qui seront livrés en juin 2013.

A ce jour, l'ensemble des familles pour l'immeuble en accession sociale est réuni. Ceci permet d'aborder sereinement les modalités de gestion future de l'immeuble et des parties partagées avec les autres copropriétés.

Initialement la CODHA n'avait qu'un rôle de conseil et d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de Haute Savoie Habitat dans ce projet. Or, en cours de conception du projet, la CODHA a décidé de reprendre à son compte, en tant que co-maître d'ouvrage une partie du projet, aujourd'hui l'immeuble dédié à l'habitat coopératif. A ce moment, l'esquisse architecturale était déjà faite et a subi quelques modifications sur les aspects thermiques et phoniques du bâtiment. En revanche, l'aménagement intérieur a évolué passant de 13 logements à 10 pour correspondre aux standards de construction suisses.

### **- Les atouts de ce montage**

Le choix d'un montage classique s'est révélé judicieux, avec à la base un permis de construire valant division qui implique une association syndicale libre pour la gestion des parties communes extérieures.

Les dépenses et les frais afférents au projet, comme les honoraires d'architectes, ont été répartis au prorata entre Haute Savoie Habitat et la CODHA, puis chacun a ensuite mené ses propres marchés de travaux mais avec un groupement de commandes pour s'assurer de l'intervention des mêmes entreprises.

Le problème du local commun a été résolu par Haute Savoie Habitat qui a choisi de le financer en totalité, en le situant au rez-de-chaussée de l'immeuble locatif.

Chacune des deux parties a apporté son savoir-faire dans cette opération : Haute-Savoie Habitat a apporté sa compétence de maître d'ouvrage et d'expert en matière de mixité sociale et de connaissance du contexte juridique français. La CODHA a partagé son expérience de l'habitat participatif autogéré et démocratique.

### **- Les difficultés rencontrées**

La démarche a été plus complexe qu'une démarche classique sur les points suivants : la nécessité d'impliquer les futurs habitants en amont, l'organisation d'une double maîtrise

d'ouvrage, la question du financement des locaux communs et la difficulté d'accès au prêt bancaire pour la CODHA.

Le problème du stationnement a quant à lui grévé le budget, puisqu'en raison de l'absence de desserte ferroviaire du quartier, il a fallu prévoir une place de stationnement en sous-sol par logement (soit 12 000€ par place) ainsi que des stationnements aériens.

La recherche de familles candidates est moins facile en France qu'en Suisse, où la CODHA dispose en général de 2 ou 3 fois plus de candidats que de logements pour chaque opération. A Viry, cela demande plus de temps pour trouver un public auprès d'éventuels locataires suisses ou français : en effet, les Suisses craignent l'éloignement géographique de Genève et donc les temps de déplacements, alors que les Français hésitent en général entre la location et la propriété, cette dernière ayant pour objectif de se constituer un patrimoine.

Ce frein culturel aux formes coopératives de l'habitat ne doit pas être actuellement négligé et ne doit pas être confondu avec d'autres formes possibles d'habitat participatif.

### 3.3 - Contacts

#### Haute-Savoie HABITAT :

Antoine Bouchez

Directeur du Développement et de la construction

Mail : [abouchez@oph74.fr](mailto:abouchez@oph74.fr)

[www.hautesavoiehabitat.fr](http://www.hautesavoiehabitat.fr)

#### CODHA :

Eric Rossiaud

Président

Danio Taschetta

Directeur

Mail : [info@codha.ch](mailto:info@codha.ch)

[www.codha.ch](http://www.codha.ch)

Site internet de l'Ecoquartier: [www.ecoquartier-viry.com](http://www.ecoquartier-viry.com)

## **4 - L'habitat participatif: une alternative à encourager via la mobilisation des différents montages possibles**

L'habitat participatif ne peut donc se réduire aux formes d'autopromotion ou encore de coopératives d'habitants. L'intérêt de ces démarches est d'associer, d'une manière ou d'une autre, les habitants à la conception et/ou à la gestion de leur logement. Cette démarche est à encourager car elle permet d'une part de développer des produits logements mieux adaptés aux usagers et aux besoins de la société actuelle, par exemple pouvoir bénéficier d'une chambre supplémentaire de temps en temps pour accueillir les grands-parents, les petits-enfants ou les enfants d'une famille recomposée. Mutualiser certains équipements (lave-linge, atelier de bricolage, salle de réception, etc.) peut permettre également de réduire la surface de son logement et d'en réduire ainsi le coût d'acquisition tout en permettant la création de liens sociaux et de solidarité à l'échelle d'un immeuble, d'un îlot.

Réfléchir à la question de l'habitat participatif revient ainsi à se questionner sur l'usage que l'on peut faire de son logement et sur les modes d'habiter. Le développement de la participation des futurs résidents à la conception de leur logement et des parties communes de leur immeuble suppose déjà de revoir des pratiques aujourd'hui courantes dans la filière de la promotion immobilière et d'octroyer à l'architecte un autre rôle. Il doit être à l'écoute des futurs résidents et non plus uniquement du promoteur ou du bailleur. De nouveaux agencements du logement ou encore des parties communes peuvent émerger de cette concertation et permettre d'anticiper sur la gestion futur de l'immeuble.

L'habitat coopératif va encore plus loin puisqu'il remet en cause le statut de la propriété immobilière individuelle, qui relève à la fois d'un statut social, mais aussi d'un investissement à long terme, comme pouvoir tirer des revenus complémentaires lors de la retraite par exemple. La société française n'est sans doute pas prête à faire cette rupture culturelle. Cependant, à l'heure où l'accès au logement devient de plus en plus difficile, en particulier pour les jeunes ménages, cette forme d'habitat représente une alternative à maintenir. Ainsi, la sécurisation de son montage juridique et financier est souhaitable, sans pour autant empêcher le développement d'autres formes d'habitat participatif aboutissant à un statut de propriétaires. Une complémentarité est ainsi à rechercher.

Plusieurs travaux, principalement issus de la recherche, déplorent un manque d'appropriation des nouveaux logements écologiques par leurs occupants, issu d'un comportement inadapté (température de chauffage trop élevé, usage abusif de la lumière artificielle, etc.) ou d'un défaut dans l'utilisation des systèmes techniques inhérents au logement (entretien de la ventilation à double flux, entretien de la chaudière, utilisation de détergent corrosif pour nettoyer des sols écologiques, etc.). La participation des futurs habitants à la conception de leur logement permet d'aborder très tôt dans le processus, ses questions d'usages. Dès lors informés voire formés, les habitants intègrent mieux les modalités de certaines innovations techniques et sont plus vigilants aux impacts sur l'environnement et la consommation énergétique inhérents à leur mode de vie.

Il reste néanmoins un chantier important à réaliser en termes d'acceptation de ce processus de production de l'habitat et surtout sur la sécurisation des montages juridiques et financiers pour faciliter les réalisations quelque que soit le contexte et la taille du projet. L'habitat participatif au sens large, concerne ainsi tous les acteurs-producteurs de l'habitat et toutes les filières du locatif social à l'accession libre.

## 5 - Bibliographie

BENASSY Hélène, *Comment habiter moins cher?, Le logement participatif, une nouvelle voie pour le logement abordable*, mémoire pour l'obtention du Master 2 « Aménagement et politiques des collectivités territoriales », Université Lyon 3, septembre 2012

DEVAUX Camille, *Concevoir le logement « autrement »: l'exemple des coopératives d'habitants*, mémoire pour l'obtention du Master 1 « urbanisme et territoire », Institut d'Urbanisme de Paris, 2009

FRIGGIT J. , 2009, *Quelles perspectives pour le prix des logements après son envolée ?*, Pour sortir de la crise du logement, regards croisés sur l'économie, n°9, pp 14-32

MAURY Y. (dir), 2011, *Les coopératives d'habitants – méthodes, pratiques et formes d'un autre habitat populaire*, éditions Bruylant.

MEYER Alain , 2007, *Pour une autopromotion en France selon l'exemple allemand des Baugemeinschaften*, essai de guide pratique, Europe-environnement

PARASOTE B., 2011, *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux: comment construire collectivement un immeuble en ville?*, éditions Yves Michel

*Actes de rencontres nationales de l'habitat participatif*, Strasbourg, Novembre 2010

dossier « *logement abordable: un souffle d'optimisme?* », revue études foncières, novembre-décembre 2012

« *Pour sortir de la crise du logement* », regards croisés sur l'économie, n°9, mai 2011, éditions La Découverte

Crédits Photos :

Haute Savoie Habitat pour l'opération à Viry

Rhône Saône Habitat pour le Jardin de Jules

Les Habiles : page de couverture