



Le dossier
**L'HABITAT
PARTICIPATIF,
UN NOUVEAU
STYLE DE VIE**

Focus HBM : patrimoine remarquable cherche deuxième jeunesse | Territoires Gestion de la demande et attributions : lancement de l'Observatoire des initiatives locales | Droit et fiscalité LFI 2022 : les mesures qui impactent le secteur Hlm

A group of people, including a young woman in the foreground and several others in the background, are sitting on a grassy field. The background features large trees with yellowing leaves, suggesting an autumn setting. The overall atmosphere is peaceful and communal.

L'HABITAT PARTICIPATIF, UN NOUVEAU STYLE DE VIE

Il ne suffit pas de réserver un bout de terrain à la culture collective de légumes, ni de poser un panneau "salle commune" sur la porte du local du rez-de-chaussée. Bien plus que des espaces partagés, l'habitat participatif est un art du vivre-ensemble, composé par des personnalités engagées et motivées, qui se reconnaissent dans les valeurs de solidarité, de coopération, d'écologie, de mixité (mixités sociales, culturelles, générationnelles...). Pour les organismes Hlm qui les accompagnent dès la conception, c'est aussi une aventure. Les projets sont plus longs, plus chers, plus complexes. Les futurs habitants sont exigeants, revendicatifs, intrusifs, au point de bousculer non seulement les façons d'habiter mais aussi celles de travailler des organismes. *« Il faudrait que tous nos projets soient davantage participatifs »*, nous confie l'un d'eux (p.23). Chiche ?

Dossier réalisé par la rédaction

☞ Les candidats aux Pipistrelles de la Durance sur le terrain de l'opération (voir p.24).

© Les Pipistrelles de La Durance - Regain

Un habitat à hautes valeurs (humaines) ajoutées



© Atelier Zündel Cristea & Atelier MITMA

Solidarité, lien social, émancipation, mixité, innovation. L'habitat participatif revendique un concentré de valeurs partagées par le secteur Hlm avec ses habitants. Une aventure humaine reconnue par la loi et qui se traduit par des projets bien concrets.

En français dans le Code

« L'habitat participatif est une 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. En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant, public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants. »

Article L200-1 du Code de la Construction et de l'habitation, introduit par la loi ALUR du 27 mars 2014.

Dans l'histoire de France, l'habitat participatif, c'est aussi bien les thèses fouriéristes du XIX^e siècle avec sa traduction paternaliste et patronale dans le Familistère de Guise, que le mouvement ouvrier des Castors d'après-guerre et les Coopératives Hlm, ou encore l'habitat communautaire et autogestionnaire des babas cool des années 60... « On s'impliquait dans l'habitat participatif en réaction à une société capitaliste et individualiste; on y adhère maintenant plutôt sous la contrainte socio-économique (pression immobilière, diminution du pouvoir d'achat, éclatement familial...) ou animé d'une volonté citoyenne de s'impliquer dans un projet collectif respectueux de l'environnement », observe Éléonore Evain-Dorado, cheffe de mission RSE et valorisation de la performance sociale, et à ce titre référente de l'habitat participatif à l'USH. Elle constate que les populations impliquées privilégient la proximité urbaine. En restant dans les quartiers centraux, les jeunes actifs, les familles monoparentales et de plus en plus des personnes sexagénaires isolées optent pour des services à portée de main et un "vivre autrement" entourés de voisins avec lesquels ils partagent quelques valeurs tout en gardant leur indépendance.

Car pour l'habitant participatif, ce choix

☞ **Projet Unîle à Nantes.**

repose toujours et avant tout sur des valeurs partagées. Dès lors, l'organisme Hlm endosse le rôle de facilitateur de ces démarches citoyennes en apportant son savoir-faire de gestionnaire et de maître d'ouvrage qui permet de faire aboutir des projets dans un calendrier et un budget maîtrisés. À ce jour, l'USH estime que, sur les projets d'habitat participatif engagés par une cinquantaine d'organismes Hlm (voir encadré p.22), la moitié est réalisée par des coopératives Hlm et un quart respectivement par des ESH et des OPH.

On partage tout : les valeurs et le potager !

La première valeur à inscrire sur le fronton d'un habitat participatif serait naturellement la solidarité. Elle se manifeste très concrètement dans les espaces partagés (potagers, jardins, terrasses, ateliers de bricolage, laverie, buanderie, chambres d'amis, salle de fête et maintenant *coworking*...), mais aussi dans la vie quotidienne autour d'échanges de services entre voisins d'âges, de capacités physiques et mentales, de cultures et de milieux sociaux différents. C'est en cela que l'habitat participatif peut également se référer à la valeur de promotion de lien social, au sens où il favorise les sociabilités, le vivre-ensemble et l'intégration dans les quartiers. Mais aussi d'émancipation dans la mesure où l'habitant se positionne en acteur de son cadre de vie et s'approprie davantage son logement que dans un logement locatif classique, avec des conséquences positives sur son entretien.

Du point de vue du bailleur, l'habitat participatif répond à l'une de ses missions principales : le droit au logement pour tous, en élargissant la palette des parcours résidentiels proposés et en s'ouvrant à de nouvelles formes d'habiter renforçant la mixité. La plupart des opérations comportent du logement locatif social et de l'accession sociale sécurisée, de plus en plus de logements inclusifs, et sont souvent intégrées dans des programmes comprenant aussi du logement intermédiaire et libre.

C'est le cas du projet Unîle qui prévoit la création, en 2023, sur l'île de Nantes, d'une résidence collaborative de 35 logements intégrée à une opération de 108 appartements. La résidence, dédiée aux seniors, compte 15 logements réalisés en habitat participatif avec l'aide de **CDC Habitat**, dont 6 en accession

abordable (PSLA), 5 en logements libres classiques et 4 en locatif social. Au rez-de-chaussée, un local de 80 m², dont la programmation a été définie par l'ensemble des propriétaires, disposera d'un espace de *coworking*, une bibliothèque collaborative et un espace de jeux.

Enfin, du fait de son statut quelque peu décalé, l'habitat participatif peut revendiquer une valeur d'innovation avec des habitants *a priori* davantage curieux et ouverts pour tester des matériaux durables, biosourcés et même recyclés, ou pour mener des expérimentations de logements sur mesure, adaptables et adaptés, évolutifs... Pour le bailleur, ce peut être l'occasion de tester de nouvelles pratiques professionnelles reproductibles dans des résidences plus classiques. La Coop' Hlm **Habitat de l'III** a ainsi obtenu une dérogation pour que, à titre expérimental, l'agrément Hlm de sa résidence Lieu Commun livrée en 2018, à Strasbourg, intègre des espaces communs dans la surface habitable de chacun des 15 logements locatifs sociaux à hauteur de 1/15, ce qui permet que ces espaces soient pris en compte dans les bases d'APL.

Quatre critères concrets

Pour reconnaître un habitat participatif, on peut se référer à la définition introduite par la loi ALUR de 2014 dans le Code de la construc-

tion et de l'habitation (voir encadré ci-contre). On peut aussi s'appuyer sur les quatre critères, bien plus parlants, formalisés par Éléonore Evain-Dorado.

Un habitat participatif est ainsi d'abord caractérisé par la mise en œuvre d'un processus ambitieux de participation. Les habitants organisent et participent réellement à la démarche de planification et de conception des opérations immobilières. Ils "tiennent le crayon" avec les architectes et les maîtres d'ouvrage et, à ce titre, sont collectivement responsables des décisions finales. Autre caractéristique : la conception intentionnelle. Le site est en effet conçu de manière à encourager un fort sentiment de communauté. Pas d'habitat participatif sans services en commun, ils constituent « *la partie intégrante de la communauté et sont donc conçus pour un usage quotidien* », insiste Éléonore Evain-Dorado.

Enfin, dans l'idéal, la gestion de la structure est intégralement aux mains des résidents, les décisions devant être prises en commun lors des "réunions de communauté". Le principe étant que les problèmes ne peuvent être imputés à l'un ou à l'autre, mais que tous en assument la responsabilité. Ce dernier critère, que la loi elle-même ne pose d'ailleurs pas en condition, est le plus difficile à mettre en

œuvre. C'est un signe : la Ville de Strasbourg, collectivité précurseure et toujours référente de l'habitat participatif⁽⁴⁾, ne retient que les trois premiers.

Entretenir la flamme

Reste que la gestion des espaces partagés, et plus globalement la gestion des charges locatives collectives, demeurent un frein au développement des opérations d'habitat participatif. À la sincère motivation de départ, succèdent généralement une lassitude, un laisser-aller, s'il n'y a personne pour entretenir la flamme. Ce risque a été intégré par Habitat de l'III et l'association d'habitants Lieu Commun dès la conception d'un espace collaboratif de 80 m², dont la caractéristique est d'être réversible. Composé d'une salle commune, d'une chambre d'amis, d'une salle de bain et d'une buanderie, ce lieu aujourd'hui partagé pourra être transformé en appartement classique en cas de dysfonctionnement.

À noter d'ailleurs que le financement des espaces partagés n'a pas encore trouvé son modèle économique. Dans le quartier du Grand Parc à Bordeaux, les 47 ménages locataires du Locus Solus, résidence propriété d'**Aquitanis**, ont décidé de réaliser eux-mêmes une partie des entretiens pour diminuer les charges locatives. Cet engagement a



© Aquitanis

Atelier de jardinage avec les habitants de Locus Solus, à Bordeaux, et des professionnels d'Aquitanis.

été écrit noir sur blanc dans la charte de vie de ce collectif fondé sur l'implication et la responsabilisation au bon fonctionnement du vivre-ensemble et des espaces communs.

Enfin, l'attribution des logements sociaux et la gestion des contingents dans les opérations d'habitat participatif sont toujours problématiques. Voici au moins trois freins identifiés par l'USH qui entend travailler avec les organismes motivés par ce mode d'habiter pensé au XIX^e siècle et qui n'en finit pas de montrer son agilité à répondre aux enjeux contemporains. ● V.L.

Contact: Éléonore Evain-Dorado, cheffe de mission RSE et valorisation de la performance sociale, USH eleonore.evaindorado@union-habitat.org

(1) La Ville encourage aujourd'hui l'habitat écologique participatif: les terrains sont vendus aux auto-promoteurs avec un abattement calculé en fonction des performances environnementales des bâtiments.

Combien sont-ils ?

213 projets d'habitat participatif, représentant 2 400 logements, ont été conduits par des organismes Hlm, selon deux enquêtes réalisées en 2016 et 2020. La seconde enquête, lancée par l'USH et la Fédération des Coop'Hlm avec le cabinet Règle de Trois, a repéré 27 opérations de plus entre les deux recensements, dont 35 % sont des opérations déjà livrées et 40 % dont les travaux ont débuté. « Ce résultat faible est cohérent avec la réalité du marché de l'habitat participatif car il s'agit encore d'un phénomène marginal, du fait notamment de la durée nécessaire au montage des projets, qui peut prendre plusieurs années, au vu de la prégnance du collectif et des consensus qui en découlent », commente Éléonore Evain-Dorado.

Seuls 600 projets d'habitats groupés participatifs, privés et publics, livrés depuis les années 80 ou encore à l'état d'ébauche, sont répertoriés par la cartographie nationale pilotée par l'association Habitat Participatif France et la coopérative Oasis. Selon cette source, ceux comportant des logements sociaux (locatifs et en accession) en représentent environ 40%. En croisant les sources, on arrive à une cinquantaine d'organismes Hlm aujourd'hui impliqués, dont la moitié sont des Coop'Hlm, un quart des ESH et un quart des OPH.

Sur les 27 opérations en cours, un gros tiers est à l'initiative d'une collectivité locale, un gros quart d'un mouvement citoyen et un autre gros quart d'un organisme Hlm. Mais d'où que vienne l'impulsion, le triptyque collectivité-citoyen-organisme est une condition de réussite : le premier assure le portage politique, le second son savoir-faire de maître d'ouvrage et de gestionnaire, le troisième sa motivation et son expertise d'usage.

Les Bobines, habitat participatif et plus si affinités

25 personnes poseront bientôt leurs valises aux Bobines. Un nom en forme de clin d'œil à l'Histoire, sur cet ancien site industriel de soieries artificielles, à Villeurbanne. Ce projet est au cœur de l'opération d'aménagement L'Autre Soie développée par le GIE La Ville Autrement, qui a pour ambition de mélanger, sur un même lieu, habitat, culture et activité⁽¹⁾. Car derrière l'aspect logement, c'est toute une vision de dynamisme et de convivialité qui est moteur du projet. Espaces communs, culturels, terrasses partagées, chambres d'hôtes, tiers-lieu en rez-de-chaussée, la résidence s'est donnée pour ambition de répondre aux besoins des habitants au-delà du seul confort de leur appartement.

Les Bobines sont le produit de l'engagement des bailleurs sociaux **Rhône Saône Habitat** et **Est Métropole Habitat**, porteurs du projet et maîtres d'ouvrage, et de la foncière d'habitat participatif Habitat et Partage. « Avec cette coopération, nous avons le terreau pour que cela fonctionne bien et pour être des moteurs du vivre-ensemble », explique Arnaud Cécillon, directeur général de Rhône Saône Habitat (lire aussi page ci-contre). « Nous espérons que cette initiative va irradier au-delà du quartier, et inspirer d'autres organismes ».

Un an après le lancement des discussions, de la co-construction entre les parties prenantes, de la définition du programme



© Insolites Architectes

Les Bobines, habitat participatif au sein du projet d'aménagement L'Autre Soie à Villeurbanne ; arch. : Insolites Architectes.

et du travail avec l'architecte, le permis de construire a été déposé à l'été 2021. Le début du chantier pourrait s'ouvrir dans le courant de l'année 2022. ● E.B.

(1) Lire aussi notre article dans le n°1152, p. 30.

INTERVIEW

« Faire que tout projet soit davantage participatif »

Travailler plus intelligemment, innover constamment, savoir orchestrer le travail d'acteurs divers, déterminés à œuvrer ensemble pour un projet d'avenir... Telles sont, selon Arnaud Cécillon, directeur adjoint de Rhône Saône Habitat, les clefs pour franchir une nouvelle étape dans le développement de l'habitat participatif. Entretien.

L'habitat participatif est-il un concept important dans la philosophie de votre organisme ?

On en parle beaucoup, mais on n'en produit pas encore assez. Notre première expérience remonte à une dizaine d'années, avec la création du Village Vertical, à Villeurbanne. Ce projet fut une réussite, et il fonctionne toujours. C'était un programme innovant, notamment parce qu'il était l'un des premiers exemples regroupant de l'accession, du locatif et une coopérative d'habitants. Il demeure une très belle référence. Depuis, nous travaillons régulièrement sur de nouvelles opérations. L'an dernier nous avons par exemple livré un ensemble de sept logements avec un montage de réhabilitation sur un bail emphytéotique entre la Métropole de Lyon, qui a mis à bail le bâti, et une coopérative d'habitation que nous avons accompagnée. Une troisième expérience est en cours, au cœur du projet L'Autre Soie, à Villeurbanne, qui mêle habitats sociaux, culture, tiers-lieux... (voir page 22). Nous sommes impliqués dans un petit projet d'habitat participatif au cœur de ce programme. Nous allons réaliser et vendre cet habitat à la foncière d'habitat participatif Habitat et Partage. La question est comment pourrions-nous en faire davantage ? Comment faire que tout type de projet soit plus participatif ?

Qu'est-ce qui empêche les bailleurs sociaux de passer à la vitesse supérieure ?

Les processus se révèlent plus longs que pour de la production classique. Nous sommes dans une autre temporalité. Pour gagner en efficacité, il faut donc apprendre à être plus performants, et notamment à converger plus vite vers les consensus entre toutes les parties prenantes, se montrer plus efficaces dans les échanges et prises de décisions.

Dans quelle mesure le coût du foncier constitue-t-il un frein ?

Sur des territoires où le foncier s'est déjà envolé et où l'on assiste à une pénurie de terrains, il est évidemment très difficile de lancer ce type de projets sans l'appui d'une collectivité. La maîtrise du coût du foncier est donc effectivement au cœur même des enjeux que doivent



© Rhône Saône Habitat

« La maîtrise du coût du foncier est au cœur même des enjeux. »

analyser les acteurs. De nombreux groupes sont intéressés par l'habitat participatif, mais bloquent sur ce point.

Quelles seraient les conditions idéales de réussite ?

C'est une conjonction de plusieurs facteurs. Il faut un bon management, une bonne organisation, une intelligence collective ayant recours à des techniques de participation permettant d'aboutir à des consensus. Les organismes de logement social vont dans le bon sens. Mais je crois aussi à l'utilité d'avoir des tiers, entre nous les maîtres d'ouvrage et les habitants. J'entends par là un médiateur, un facilitateur, qui soit extérieur au projet. Les acteurs de l'économie sociale et solidaire sont souvent de bons catalyseurs.

Ces projets sont souvent caractérisés par de fortes ambitions en matière de qualité environnementale. Est-ce un atout ?

Bien entendu. Nous visons dans ces projets la frugalité, avec le souhait de construire moins mais mieux. Nous nous appuyons sur une approche *low technology*, davantage que *high tech*, nous aspirons à faire avec moins de ressources, en profitant au maximum de ce qui est pérenne et gratuit : concevoir des bâtiments intégrés à leur site, avec des logements traversants, naturellement ventilés et ensoleillés, conçus sur un système constructif qui minimise l'empreinte carbone, faisant appel à des architectures intelligentes... Ces objectifs impliquent de se positionner constamment dans une recherche d'innovation, sur la qualité de l'air, la santé et le bien-être des habitants, le recours à des matériaux et produits moins polluants.

Du point de vue financier, la différence avec une opération "classique" est-elle de taille ?

Il ne faut pas car les logements doivent rester abordables, et on ne doit pas se limiter à raisonner en seul coût de production. Il convient de penser coût global, intégrant l'impact à long terme du projet. Souvent, construire un bâtiment vertueux va coûter plus cher sur le moment, mais s'avérer beaucoup plus économique sur l'ensemble de sa durée de vie.

Une fois le bâtiment livré, quel est votre rôle ?

Il peut y avoir une phase d'apprentissage de la cohabitation entre les habitants. Il nous semble important de rester en contact, impliqué dans le projet, de ne pas en sortir dès la dernière pierre posée. ●

Propos recueillis par E.B.

La Coop' à Fourchon, pour renverser les façons d'habiter

Derrière ce drôle de nom, "La Coop' à Fourchon", se cache un programme d'habitat participatif livré cet été à Lille, dans le quartier des Bois Blancs, par **3F Notre Logis**. Le bâtiment est conçu par l'agence BSA Architecte et un collectif d'une dizaine de foyers adhérant à la Coop', dont certains habitaient déjà dans le quartier, curieux d'expérimenter une autre façon d'habiter à la fois écologique, sociale, solidaire et intergénérationnelle.

L'ESH a été retenue en 2016 pour appuyer les coopérateurs et coopératrices, suite à un appel à projets lancé par la Ville et la Métropole européenne de Lille. Le programme comporte 14 logements, en R+5, du T2 au T5, dont certains en duplex, ainsi que des espaces partagés : une salle commune, une buanderie, une chambre d'amis, un atelier et un jardin.

Conformément à la volonté des membres de La Coop', la résidence fait la part belle à la mixité et aux valeurs coopératives d'entraide et de solidarité, en réunissant six logements locatifs sociaux (3 PLAI et 3 PLUS), sept en accession sociale (2700 €/m²), et un en accession libre (3031 €/m²).

Il s'agit de la deuxième opération d'habitat participatif conduite



© 3F-DR

La maîtrise d'ouvrage du bâtiment a été assurée par La Coop' à Fourchon et 3F Notre Logis.

par 3F notre Logis, après celle des ToiMoiNous, réalisée en 2018 à Villeneuve-d'Ascq. La prochaine livraison est prévue à Lille Fives Cail en 2024, avec le programme Les Cailloux Verts (20 logements et une salle commune). ● D.V.

Vivre en harmonie avec Les Pipistrelles



Le programme sera livré au printemps 2023. © Agence TZU Studio

La pose de la première pierre, fin octobre, du projet d'habitat participatif mené par **La Maison Familiale de Provence** (Groupe Valophis) à Malmort-de Provence (13), signe le démarrage de la réalisation de trente logements, pour moitié en PSLA et pour moitié en locatif social avec **Grand Delta Habitat**. Un groupe d'habitants s'est constitué en association "Les Pipistrelles de La Durance". «Les pipistrelles sont de minuscules chauves-souris

(5 g pour 4 cm), qui habitent notre terrain depuis des siècles... nous adoptons leur nom afin de nous donner ce défi d'être leurs bonnes voisines et vivre en harmonie», revendique un membre de l'association dont l'adhésion implique l'acceptation de la Charte du projet et de la Charte relationnelle. L'agence TZU Studio et la commune, qui a mis le terrain de 6000 m² à disposition, sont parties prenantes de ce projet. L'association Regain, spécialisée dans l'ac-

compagnement à la création d'habitats collectifs, assure l'interface entre tous les partenaires.

Une dizaine d'ateliers de concertation ont permis de concevoir le projet, qui a obtenu son permis de construire en janvier 2020. L'association des jardins partagés "Parc des deux canaux" a d'ores et déjà attribué 6 parcelles de terrain, que les futurs habitants cultivent depuis le printemps 2020.

L'opération, située à proximité de la zone protégée Natura 2000, se veut écologique avec une conception bioclimatique sobre qui favorise les apports solaires, une ventilation naturelle et une isolation poussée par des matériaux biosourcés. L'autoconstruction accompagnée pour les parties communes, réalisées en bois-paille, est également inscrite au programme en lien avec Le Village, association d'insertion et d'accueil de personnes en situation précaire, expert dans la construction écologique.

Le prix d'achat, fixé à 2950 €TTC/m² habitable, comprend un espace extérieur privatif (terrasse), l'usage de l'ensemble du terrain extérieur mutualisé (3000 m² environ) et celui des espaces mutualisés (160 m²) et 2 places de stationnement. ● V.S.

La Hutte Finale, c'est pour 2024

L'association La Hutte Finale et le **Groupe des Chalets** se sont réunis pour construire un projet d'habitat participatif qui prendra place, courant 2024, dans l'écoquartier Guillaumet à Toulouse. La résidence du même nom comptera 19 logements disponibles en accession sociale à la propriété par le biais du BRS. Une réunion publique de présentation, organisée fin septembre, a fait connaître ce projet pour recueillir d'éventuels foyers intéressés par ce concept d'habitat et pour l'achat d'un logement au sein de la résidence... Déjà 10 logements sont réservés. Les espaces communs seront composés d'un jardin, 3 buanderies, 1 toit-terrasse, 2 chambres d'amis, 1 salle polyvalente de 70 m² et 1 local à vélo.

Cette future construction écologique, qui bénéficie de l'assistant à maîtrise d'usage Hab-Fab, a obtenu le label Or "Bâtiment Durable Occitanie". ● **V.S.**



① L'association La Hutte Finale a été créée en 2017 pour ce projet d'habitat suivi par les architectes *D'une ville à l'autre* et *Projet 310* du collectif La Vigie. © D'une ville à l'autre

Le Hameau partagé, solidaire avant tout



© D. Depoorter

● 35 logements en accession et locatif social, un jardin partagé, une maison commune, un logement inclusif... inauguré le 6 octobre, Le Hameau partagé porte des valeurs fortes.

La résidence est divisée en deux bâtiments collectifs et quatre maisons de ville, dont une locative, entourant un jardin partagé. Le bâtiment A comprend 11 logements dont 10 en accession.

Le onzième logement, un T4 de 163 m², est pensé et géré par l'Association de familles de traumatisés crâniens et cérébro-lésés (AFTC Centre). Dans cet espace, dénommé Le Toit des 5, vivent cinq personnes victimes d'un traumatisme crânien ou d'un accident vasculaire cérébral, qui bénéficient d'aides à domicile mutualisées, afin de leur permettre de vivre "comme les autres". Ce projet inclusif et solidaire d'habitat partagé et accompagné se compose de 5 chambres individuelles avec salles de bains privatives ou partagées (pour deux chambres) et d'espaces communs (salon, séjour, cuisine).

Le bâtiment B comprend 20 logements dont 18 locatifs et deux en accession. Au total, 15 logements ont été vendus en accession sociale à la propriété, à partir de 127 500 €.

Une maison commune de 84 m², La Casanou, constitue un lieu d'échanges ouvert sur la ville. Le bâtiment est construit en ossature bois avec des isolants biosourcés (niveau passif) et une toiture végétalisée.

D'un coût total de 6,1 M€ pour la Société civile de construction vente de Saint-Jean de Braye, ce programme a été financé à hauteur de 3,26 M€ par France Loire (325 908 € sur fonds propres), pour partie par un PHBB de 88 000 €, et par des prêts classiques de la Caisse des Dépôts (2,5 M€), d'Action Logement (105 000 €) et des subventions d'Orléans Métropole (47 845 €), de la Région Centre-Val de Loire (52 000 €), de la Carsat (96 851 €) et de l'État (42 000 €). ● **D.V.**

Située dans l'écoquartier du Hameau à Saint-Jean de Braye, dans la métropole d'Orléans, la résidence Le Hameau partagé est un projet expérimental d'habitat participatif réunissant une opération d'accession à la propriété à vocation sociale et une opération de logements locatifs sociaux.

Tout commence en 2013, lorsque le Ville lance un appel à projets, remporté par **France Loire** et sa filiale la Coop'Hlm **La Ruche Habitat**. L'année suivante, est créée l'association de futurs habitants (locataires et propriétaires), Le Hameau partagé, qui se réunit chaque mois, entre 2015 et 2018, pour définir les dimensions humaines, techniques, économiques et environnementales du projet. Une charte est rédigée qui pose les valeurs du collectif: ouverture d'esprit et respect mutuel, solidarité, entraide, complémentarité intergénérationnelle et respect de l'environnement. Les travaux, lancés en 2019, sont livrés l'année suivante.

Au-dessus de Bordeaux, Le Jardin suspendu



© A. Pequin

Avec cette opération, c'est encore une nouvelle forme d'habitat qui est expérimentée : le Volume Capable, laissant toute latitude à l'acquéreur d'assurer les travaux de finition de son logement neuf.

Pas moins de 200 candidatures ont été reçues par **LE COL**, maître d'ouvrage du projet, pour occuper un des 20 logements proposés en accession sociale abordable, suite à un appel à manifestation d'intérêt lancé en mars 2015,

largement relayé, à l'époque, dans l'agglomération bordelaise. Il faut dire que l'emplacement est exceptionnel : au pied du pont levant Jacques Chaban-Delmas, sur la rive droite de la Garonne, dans le quartier Brazza en transformation.

Les volumes capables

Impulsé sous la présidence d'Alain Juppé à Bordeaux Métropole, l'aménagement du quartier Brazza prévoit de produire du logement à prix abordable. Il fallait, pour ce faire, imaginer des logements accessibles à tous, de bonne qualité et de surcroît, "sur mesure". Ces logements, ce sont les "volumes capables", vendus de 2 200 €/m² à 2 400 €/m² en fonction de leur hauteur de plafond. Sous cette appellation, se cachent des logements vendus inachevés dont l'aménagement intérieur reste à la charge des acquéreurs – avec des aides pouvant être apportées par les collectivités locales – qui réaliseront leurs travaux selon leurs besoins et leur budget. Ce concept permet d'acheter du "neuf avec travaux" et d'accéder à la propriété à un coût inférieur au prix du marché. Plusieurs options de surface sont disponibles afin d'être accessibles à tous les budgets et à tous les types de ménages.



Le principe des logements : proposer des "espaces capables", de type loft, à aménager par l'habitant selon son usage.

© A. Pequin

Des espaces privés entièrement personnalisables et de grands espaces partagés : une salle polyvalente ouverte sur le quartier, un studio d'amis, une terrasse partagée de 700 m² et un bac potager de 30 m².

Les candidats à l'accession sociale ont progressivement constitué un groupe de futurs habitants, accompagnés tout au long de la phase de programmation et de conception jusqu'à la livraison de leur logement, en juin 2021, par l'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) Faire Ville.

S'approprier son lieu de vie

Outre l'emplacement privilégié, l'opération, conçue par l'Agence Lemérou Architecture, présente l'originalité de proposer des logements développés en "surfaces et volumes capables" (voir encadré), c'est-à-dire des logements qui prennent en compte la modularité des modes d'habiter et des périodes de vies. Ces "volumes capables" sont constitués d'un plateau non cloisonné, hormis une pièce d'eau (salle de bains et W.C.) et incluent les raccordements aux différents réseaux eau, gaz et électricité. Le futur propriétaire crée son logement sur mesure tout en décidant de mutualiser des espaces communs avec ses voisins. Une façon de s'approprier son lieu de vie en fonction de ses besoins et usages.

La résidence est construite sur un parking silo de trois niveaux sur pilotis de 188 places. La structure poteaux-poutres du parking présente deux avantages : laisser libre la circulation de l'eau en cas de crue et permettre une réversibilité des plateaux de stationnement du rez-de-chaussée pour, à terme, par exemple, accueillir des commerces. Les logements, accessibles à partir du 4^e niveau, bénéficient d'au moins deux orientations – en angle ou traversant – et profitent d'un prolongement extérieur privatif. Les espaces à partager sont de deux ordres, au cœur même du U que forme le bâti qui peut accueillir partager, jeux... et, sur une terrasse couverte à l'étage, où les habitants profitent de vues



📍 Visite du chantier avec les futurs habitants en octobre 2020, soit environ 6 mois avant la livraison. © Le COL

dégagées sur la Garonne à l'ouest, et sur la future lanière verte (peupleraie) au Sud. Un studio équipé, "chambre d'amis" est également mis à la disposition des résidents.

Le Jardin Suspendu, candidat au palmarès des Opérations remarquables de la Fédération des Coop'Hlm, a obtenu le premier prix du Projet Citoyen Unsfa (Union des Architectes) et USH. L'opération, pour 15 de ses logements, a été proposée en BRS, ce qui a permis d'atteindre un prix de sortie de 2 200 à 2 400 € du m². ● V.S.

Au Grand'Goule, un renouveau imaginé par les habitants

Renouant avec son histoire, la résidence Grand'Goule, à Poitiers, sera rénovée comme elle a été construite : par une démarche participative peu ordinaire. Lorsqu'elle a été édifée en 1974, on parlait déjà d'une expérimentation avant-gardiste. L'ambition du cabinet concepteur, Architecturestudio, était alors de permettre aux locataires de partager des espaces et des lieux de vie en commun, concrétisée par des surfaces d'activités accessibles aux familles sur chaque palier, facilitant les rencontres et la convivialité.

Véritable ville dans la ville avec ses 11 bâtiments reliés entre eux et ses 274 logements, la résidence s'était dégradée au fil du temps. Attentif à son évolution, le cabinet Architecturestudio s'est rapproché d'Ekidom et de la mairie de la Ville pour proposer un projet de redynamisation du site en plusieurs temps, construit avec un laboratoire d'innovations sociales.

Premier jalon, une exposition sur l'histoire de la résidence, *La Grand'Goule bouge!*, a mis en mouvement les locataires, le 22 septembre, avec témoignages et photos d'archives fournis par les habitants, les partenaires et les associations. Des promenades ont ensuite été organisées dans la résidence, animées par les architectes d'origine, entre le 29 septembre et le 6 octobre, avec une quarantaine de personnes réparties en cinq groupes (familles, seniors, jeunes, professionnels de l'OPH et du Grand Poitiers, futurs utilisateurs). L'objectif de ces balades



📍 Le Grand'Goule dans les années 70.



© Ekidom

📍 Le 22 octobre, les habitants du Grand'Goule mettent la dernière main à leurs idées, en ajoutant gommettes et pâte à modeler sur la maquette de leur résidence.

étant de recueillir leurs idées sur le nouveau visage à donner aux bâtiments, aux logements, aux espaces verts, aux salles d'activités, aux parkings et aux terrasses. « Nous sommes partis d'une feuille blanche, en écoutant constamment les besoins des groupes, avec pour règle de ne pas les orienter, alors qu'habituellement, pour une réhabilitation, on part d'un socle de base et d'idées préconçues », témoigne Stéphanie Bonnet, directrice générale d'Ekidom.

Dernier temps fort, le 22 octobre, une réunion publique a permis aux groupes de locataires de concrétiser leurs idées par l'application de gommettes et de pâte à modeler sur la maquette de la résidence. Au total, 220 personnes ont participé à ces différentes étapes. « Les locataires étaient désinvestis de la vie de la résidence. Aujourd'hui, nous avons un projet collectif et les locataires s'investissent à nouveau. Nous sommes parvenus à susciter une envie », s'enthousiasme Stéphanie Bonnet.

Les prochaines étapes de restitution aux locataires, puis d'analyse des possibilités (financière, technique, juridique) et de la faisabilité du projet s'achèveront à la mi-mars 2022, avant une dernière réunion de restitution aux habitants pour construire le cahier des charges, suivie des premiers appels d'offres. Les travaux devraient être lancés fin 2023 ou début 2024. ● D.V.