

# L'HABITAT PARTICIPATIF NOUVEAU MODÈLE EN FRANCE ?

**Quand on parle d'habitat participatif, on pense aux coopératives d'habitants en Suisse, et tout particulièrement à Zurich, qui est devenue un modèle.**

Lionel Pancrazio, enseignant-chercheur, nous rappelle qu'il y a un peu plus d'un siècle, Zurich était au bord de la guerre civile. Aujourd'hui, c'est l'une des villes où le bien-être est considéré comme l'un des meilleurs au monde. L'objectif de la création de ces coopératives était de réintroduire à l'intérieur du tissu urbain TOUS les types de population qui seraient utiles à l'essor de la ville, avec des opérations où il n'y avait pas de recherche de profit(s).

À ce jour, les coopératives d'habitants représentent 30 % de la création de logements, et elles devraient bientôt atteindre 50 %.

Il n'en est pas de même en France où les coopératives sont encore rares. Christiane Chateauvieux, présidente d'Habicoop, la Fédération française des coopératives d'habitants, en recense dix-huit – bientôt dix-neuf avec Utop à Paris – pour toute la France. Avec soixante projets en cours, on est loin du modèle suisse !

Elle précise : « *Les projets sont initiés par des citoyens qui souhaitent privilégier le lien social, culturel, le savoir-vivre ensemble. Qu'ils aient été locataires ou propriétaires, cette recherche d'une qualité de vie différente ne se borne pas à l'immeuble ou à ses abords.* » « *Le soutien de la collectivité locale est indispensable pour que le projet puisse voir le jour, il faut ensuite identifier le foncier, qui est rare et cher. [...] Puis mettre en place des dispositifs similaires au logement social.* »

Lionel Pancrazio ajoute qu'il s'agit d'un « *mode d'habiter* » : l'interlocuteur principal est non plus le banquier ni le promoteur (ou le bailleur) mais bien l'occupant.

## **L'exemple d'Utop à Paris XX<sup>e</sup>**

Un groupe d'amis a décidé de répondre à l'appel à projets de la Ville de Paris en 2016. Utop a été créée en 2017 et est en phase d'achèvement en 2024.

Ce qui a réuni ces amis et proches, c'est un partage de valeurs fortes. Leurs réflexions sur les usages souhaités, à la fois à titre individuel et collectif, fixent un projet avec des espaces communs, qui doit pouvoir évoluer au fil des mutations.

Patrick Bertrand, architecte et maître d'œuvre du projet Utop, indique qu'avoir un petit logement en Suisse n'est pas un problème. S'il est complété par plusieurs espaces communs, l'espace vital des habitants s'en trouve élargi : salles de coworking, buanderies, salles de jeux, atelier bricolage, salle des fêtes, café participatif, terrasses communes, etc. Un avantage certain pour Lionel Pancrazio qui souligne : « *En coopérative, il n'existe pas de copropriété dégradée, tout le monde a intérêt à l'entretenir. [...] La mutualisation des espaces et de certains matériels bénéficient à tous, globalement la vie en coopérative revient moins cher.* »

À Utop, le projet est pensé sur le temps long et prend en compte les aléas de la vie ; une caisse de solidarité a été créée pour accompagner (au mieux) ces changements.

Pour ses habitants, cette expérience, bien qu'un peu longue, a été enrichissante à tout point de vue et leur souhait est de la diffuser largement, comme un « *apprentissage à vivre ensemble* ».

## **Revenons au modèle Zurichois**

Nous avons pu visiter Zollhaus, un bâtiment massif implanté le long des voies de chemin de fer (en réalité deux blocs implantés sur un rez-de-chaussée monolithique. Livré en 2021, il est l'une des dernières réalisations de Wogeno\*.



© CHRISTINE CHAUDAGNE



© ARCHINOV

Le concours a été lancé en 2015 auprès de promoteurs, puis d'architectes (121 dossiers); il fut remporté par l'agence Enzmann Fischer Partner.

Bureaux et hôtel sont placés du côté plus bruyant des voies ferrées et du souterrain routier, les logements donnent sur la rue et sur des cours intérieures.

L'ensemble évoque un urbanisme sur dalle à petite échelle avec un espace commun ouvert au public, qui distribue la dalle/terrasse, deux restaurants, un théâtre et des commerces. Ce concept d'ouverture, de porosité entre l'espace public et l'espace privé, est commun à d'autres coopératives (Kalkbreite entre autres). Les accès aux logements, sécurisés par des digicodes, se font depuis la dalle. Chaque bâtiment offre des services communs (buanderies, salles de jeux, cuisines collectives, bureaux), gérés collectivement.

Le programme comprend également une crèche et un jardin d'enfants, ainsi que des colocataires jusqu'à huit chambres. Un volume de 265 m<sup>2</sup> sur 4 m de hauteur a été réservé pour un collectif de quinze personnes qui l'a aménagé avec système de volumes/pièces sur roues pour une totale flexibilité. Cours et toits terrasses sont partagés avec tolérance; plantes, objets de récup', jouets et linge qui séche

adoucissent cette architecture efficace et mesurée, mais quelque peu sévère, du béton brut associé au métal.

Martin Lepoutre, représentant de la coopérative Kalkbreite, rappelle le mode de fonctionnement des coopératives dans ses grandes lignes. Les membres achètent des parts sociales et louent des appartements. Un comité de gestion est élu par une assemblée générale, le bureau est élu par le comité et il est une personne morale active.

En Suisse, 160 000 appartements sont répartis en 1500 coopératives sur 800 communes. Avec des loyers 30% moins cher que sur le marché, la mixité sociale est largement pratiquée.

L'exemple de Mehr Als Wohnen, livré en 2015, est un symbole du modèle zurichois. Littéralement « plus que du logement », c'est une coopérative de cinquante coopératives qui forme un quartier entier. Il fait école en Suisse.

Et bientôt en France ?

► **D. Palatchi & É. Pélegrin-Genel**

\* Wogeno est l'une des maîtrises d'ouvrage d'utilité publique parmi les plus influentes faisant partie de la nouvelle génération de coopératives à partir de la fin des années 1980.

# BOUSSOLE



TROIS MODÈLES À LA LOUPE

## MODÈLE COOPÉRATIF

ACHAT moins cher
CRITÈRES de sélection libres
PROPRIÉTÉ : encadrée
PARTAGE démocratique
MODÈLE non spéculatif
FRAIS d'entrée : oui
PLAFONDS de revenus : non
RESPONSABILITÉS : oui
RÈGLEMENT collectif : oui
BÉNÉFICES à la sortie : non

## BAIL RÉEL SOLIDAIRE

ACHAT moins cher
CRITÈRES de revenus
PROPRIÉTÉ : de 18 à 99 ans
TRANSMISSION : par héritage sous condition
MODÈLE non spéculatif
FRAIS d'entrée : oui
PLAFONDS de revenus : oui
DURÉE limitée
TRANSMISSIBILITÉ : revente au prix d'achat, sous conditions
BÉNÉFICES à la sortie : non

## LOGEMENT SOCIAL

LOYER moins cher
CRITÈRES de revenus
LOCATION : encadrée
FRAIS d'entrée : non
PLAFONDS de revenus : oui
RESPONSABILITÉS : non
AUCUN CAPITAL à la sortie

En haut : Zollhaus à Zurich

Page de gauche : Le Cairn, habitat participatif de 24 logements à Lyon, 2019 (maître d'ouvrage Alliade Habitat et Groupe du 4 mars, maître d'œuvre DLAA Gillet Levy Architectes)