

IMMOBILIER

LYON, CAPITALE DE L'HABITAT PARTICIPATIF



FACE À LA FLAMBÉE DES PRIX DE L'IMMOBILIER ET À L'ESOUFFLEMENT DU MODÈLE DE PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE, DE PLUS EN PLUS DE LYONNAIS SE TOURNENT VERS UNE AUTRE VOIE : L'HABITAT PARTICIPATIF. À LA CROISÉE DE L'ÉCONOMIE SOCIALE, DE L'ÉCOLOGIE ET DU LOGEMENT, LYON EST DEVENU LE TERRAIN D'EXPÉRIMENTATION PRIVILÉGIÉ DE CE NOUVEAU MODÈLE.

Est-on en train d'assister à la fin du modèle de propriété individuelle, pilier de notre économie basée sur le capital immobilier ? La question se pose devant l'émergence de nouveaux modes de propriété fondés, cette fois, sur la mise en commun de capitaux et de biens, et où les habitants partagent la propriété de leur logement. Concrètement, l'habitat participatif et coopératif, relégué aux expérimentations pendant les années 2000, séduit à présent de nouveaux ménages bien loin des stéréotypes altermondialistes parfois véhiculés autour de cette thématique. Dans ce contexte, l'agglomération de Lyon fait figure de laboratoire à ciel ouvert. Avec plus d'une trentaine de projets aboutis ou en cours, soit plusieurs centaines de logements, la métropole lyonnaise compte la plus forte concentration de coopératives de France. Une place au sommet du podium souvent méconnue et qui s'explique par la présence historique d'acteurs pionniers. Parmi eux, Habicoop, la Fédération française des coopératives d'habitants, une association créée dès 2005 qui a lancé le "Village Vertical" à Villeurbanne, considéré comme le premier immeuble coopératif de France. Ouvert en 2013, il réunit une dizaine de ménages dans un bâtiment écologique et autogéré. Et les résultats sont déjà tangibles : grâce au principe de non spéculation, on estime ainsi que les loyers sont aujourd'hui 30 % moins chers que ceux du marché libre avec les mêmes prestations.

TOUS LES OBSERVATEURS SOULIGNENT LA CONSTANCE DU SOUTIEN POLITIQUE SUR PLUSIEURS GÉNÉRATIONS D'ÉLUS LYONNAIS, DEPUIS LES DÉBUTS DE L'ÈRE COLLOMB ET JUSQU'À NOS JOURS AVEC LA MAJORITÉ ÉCOLOGISTE

Sur la place de Lyon dans ce domaine, "c'est à la fois un concours de circonstances et une conséquence logique", nuance Valérie Morel, présidente fondatrice de Cap Habitat Coopératif, ancienne salariée de Habicoop, qui accompagne et facilite la création de coopératives d'habitants en Auvergne-Rhône-Alpes et ponctuellement sur le territoire national. Pour elle, en plus de la présence d'acteurs locaux, l'avant-gardisme lyonnais s'explique également par la proximité avec la Suisse, où le modèle prospère déjà depuis le XIX^e siècle. Par exemple, la ville de Zurich compte aujourd'hui 120 coopératives, soit plus de 60 000 logements, gérant au total un quart du parc locatif de la ville. Enfin, tous les observateurs soulignent la constance du soutien politique sur plusieurs générations d'élus lyonnais, depuis les débuts de l'ère Collomb et jusqu'à nos jours avec la majorité écologiste. Concrètement, l'action publique implique les coopératives dans plusieurs programmes d'aménagement en cours de chantier (Zac des Girondins, la Saulaie...) à travers des appels à projets ou des réserves foncières, et endosse le rôle de garant



Atelier, buanderie, parking à vélo, le logement participatif permet de mutualiser les équipements collectifs



Les futurs habitants sur le site du projet Commun Immeuble dans la Zac de la Saulaie à Oullins

auprès des banques sous réserve que des bailleurs sociaux s'engagent à racheter les logements sociaux de la coopérative en cas de nécessité.

Solidaire, écologique et non spéculatif

Sur le fond, quel est le concept ? Des citoyens se regroupent dans une coopérative qui devient l'outil à travers lequel collectivement ils achètent, construisent ou réhabilitent et gouvernent un parc de logements. Autrement dit, les habitants ne sont pas propriétaires de leur appartement mais de parts sociales de la coopérative, société qu'ils gèrent et à laquelle ils doivent une redevance mensuelle, généralement de 15 % à 30 % en dessous des loyers du marché libre, qui permet de payer les charges liées aux logements, les mensualités de l'emprunt de la société et parfois de constituer "une épargne de secours". Ce loyer, fixe dans le temps, est lié aux charges réelles de la coopérative, non au marché locatif.

En contrepartie, les habitants participent à l'élaboration de leur logement, choisissent l'architecture, le projet de promotion, les espaces communs (buanderie, jardin, chambre d'amis, ateliers), habitent ces logements et décident des orientations de la société. Selon les modèles, le ticket afin d'entrer au capital de la coopérative se situe entre 100 euros et 30 000 euros par ménage. L'équilibre financier est rendu possible grâce à un agrément donné par l'État permettant à la coopérative d'emprunter des fonds bancaires dans les mêmes conditions qu'un bailleur social. Autrement dit, avec des prêts sur

quarante ou cinquante ans aux taux du Livret A, les dispositions sont bien plus favorables que lorsqu'un particulier négocie avec sa banque, soumis à un taux autour de 3 % pour une durée de vingt-cinq ans maximum.

Une approche en rupture avec le modèle du logement conçu comme un investissement qui prend de la valeur dans le temps. De fait, les apports varient selon les capacités de chacun et les coûts sont mutualisés. De plus, les projets défendent un principe de non spéculation. Ainsi, lorsqu'un occupant quitte la coopérative, il ne vend pas son logement mais demande le remboursement de ses parts sociales à la société, et le logement demeure dans la coopérative.

Symptôme d'une crise sociale ?

Une popularité croissante qui n'est pas le fruit du hasard. "C'est la conséquence directe de l'impossibilité, pour une partie de la population, d'accéder à la propriété par les seuls revenus du travail", avance Lionel Assoun, ancien financier et fondateur de la coopérative Agora pour l'habitant. Il dénonce aussi un horizon injuste : "Une vie à payer un loyer, c'est l'équivalent de trois appartements achetés. La location c'est le plus cher des systèmes." De fait, le traditionnel parcours résidentiel français – location, constitution d'un apport, accès à la propriété – semble à bout de souffle pour une partie des habitants dont les jeunes actifs.

Les nouvelles générations font face à des obstacles macroéconomiques inédits. Les prix de l'immobilier lyonnais augmentent

bien plus vite que les revenus : +105 % ces vingt dernières années contre environ +13 % d'augmentation de salaire sur la même période. Avec pour conséquence de limiter mécaniquement les capacités financières des potentiels acquéreurs. En 2015, il fallait un salaire brut annuel moyen de 37 000 euros pour acheter seulement 40 m² à Lyon, contre 56 000 euros brut aujourd'hui (baromètre Virgil). Pour mémoire, le salaire net moyen à Lyon s'établit à 36 000 euros, et 65 % des Lyonnais sont locataires, laissant entraîner le gap entre les aspirations à la propriété et la réalité du pouvoir d'achat des ménages.

Symptôme de ces difficultés, l'âge moyen des primoaccédants lyonnais s'établit maintenant entre 35 et 37 ans contre 30 ans dans les années 2000. D'ailleurs, côté finances, l'apport médian à Lyon est aussi en constante hausse. Il se situe aujourd'hui autour de 125 000 euros (50 000 euros pour les primoaccédants), laissant sur la touche la majorité des Lyonnais et accroissant les phénomènes de reproduction sociale. "Aujourd'hui, 60 % des primoaccédants ont bénéficié d'un coup de pouce familial. Cela forme une sorte de caste car seuls les parents déjà propriétaires peuvent aider", abonde Lionel Assoun. Difficile dans ces conditions de se lancer dans un projet d'achat et l'on comprend mieux pourquoi les alternatives à la propriété individuelle, comme l'habitat participatif, ont le vent en poupe.

/// ÉLOI THIBOUD



La coopérative Chabada qui réunit six foyers seniors doit s'achever à l'été 2026



"Village Vertical" à Villeurbanne



Le groupe qui va investir la Bâtissette, dans la Zac des Girondins

Focus

Chabada - Lyon 8^e

La coopérative Chabada réunit six foyers seniors autour d'un immeuble réhabilité et agrandi. Le chantier, mené en autopromotion, est déjà lancé et doit s'achever à l'été 2026. Il comprend, en plus des appartements, une salle commune, une chambre d'amis, une buanderie et un jardin. Chaque habitant a investi environ 50 000 euros en parts sociales. Parmi eux, Vincent Bady, ancien metteur en scène du Nouveau Théâtre du 8^e, futur habitant d'un T2 de 50 m², pour une redevance de 850 euros : *"Je suis déjà propriétaire d'un appartement mais sans ascenseur. Je cherchais un logement PMR ainsi qu'une expérience d'habitat collectif pour échapper à la solitude qui vient parfois avec la retraite. Et puis, j'aime l'idée que ces logements perdureront au-delà de nous pour d'autres personnes dans notre situation."*

La Bâtissette - Lyon 7^e

Dans la Zac des Girondins, La Bâtissette rassemblera trente-deux foyers, familles, retraités, personnes seules et personnes en situation de handicap, autour d'un immeuble intergénérationnel, du T1 au T5, tous traversants et ouverts sur la place Václav-Havel. Le projet, encore ouvert aux candidatures, comprendra des espaces partagés : salle commune, buanderie, chambres d'amis, économet et un grand local à vélos. Le chantier doit démarrer début 2026 pour une livraison en 2028. La valeur moyenne de l'apport est de 40 000 euros. Coralie Sayssset, 34 ans, ingénieure informatique, après une expérience de colocation, disposera d'un T3 de 70 m² pour environ 900 euros de redevance mensuelle : *"On voulait sortir du modèle spéculatif et construire un lieu commun, ouvert, où la solidarité prime sur la propriété individuelle."*

Commun Immeuble - Oullins

Le projet Commun Immeuble, le long du canal de l'Yzeron dans la Zac de la Saulaie, proposera dix-huit appartements intergénérationnels et des espaces partagés : grandes terrasses, coursives et salle commune. Dix foyers sont déjà engagés et cherchent de nouveaux membres. Le chantier débutera après le dépôt du permis fin 2025. Nicolas Ramond, metteur en scène de

65 ans, investira un T3 de 61 m² pour moins de 1 000 euros par mois : *"Ce qui m'a séduit, c'est la co-construction, décider l'architecture, les matériaux, les espaces collectifs et privés. La coursive large et les terrasses faciliteront les rencontres. C'est une autre façon d'accéder à la propriété. J'espère que cette alternative sera de plus en plus présente dans la société."*

Coopriétaire - Lyon

Cette future coopérative, encore en cours de construction, devrait voir le jour en janvier 2026. Le projet propose un modèle de coopérative différent puisqu'en milieu diffus (logements existants), pas sur un unique immeuble, via une foncière qui achète les biens. Il n'y a donc pas de lieux de vie partagés. De plus, la gouvernance est divisée entre plusieurs groupes, dont les habitants, mais aussi les collectivités territoriales et certains financeurs. Pour le reste, le concept demeure le même : des loyers abordables via une redevance (30 % à 50 % sous les prix du marché), des parts sociales, un principe de non spéculation. *"L'idée c'est que Coopriétaire donne un budget d'achat. Les habitants sont ensuite autonomes pour chercher leur logement sur les petites annonces et c'est la coopérative qui achète le logement pour eux"*, explique Yannick Lecompte, porteur du projet.

Agora pour l'habitant

Depuis 2022, Agora pour l'habitant, pilotée par Lionel Assoun, propose aux personnes n'ayant pas les moyens d'acheter immédiatement d'entrer dans la propriété progressivement via une coopérative qui achète des logements neufs. Les familles louent ce logement à loyer abordable : une partie du paiement est du loyer, l'autre une épargne (15 % à 40 %). Cette épargne accumulée pendant 10 à 15 ans servira d'apport pour acheter plus tard le bien car, au moment de l'entrée, les habitants s'accordent sur un montant d'achat du logement. Un montant fixe dans le temps. En parallèle, les habitants mettent quelques milliers d'euros dans le capital de l'organisation, ce qui leur donne des droits de décision, comme celui de voter lors des assemblées générales de leur copropriété, et les rend partie prenante du projet.

“Il s'agit d'une véritable troisième voie du logement”

Lionel Pancrazio est chercheur à Sorbonne Université et a été président de Habicoop, la Fédération française des coopératives d'habitants et d'habitation, jusqu'en septembre dernier.

Lyon Capitale : Dans quelle mesure prendre part à un projet d'habitat participatif et coopératif est un acte militant ?

Lionel Pancrazio : C'est une forme d'engagement politique dans le sens où c'est au service de la vie de la cité. Quand on choisit d'entrer dans une coopérative, on décide de sortir d'un système de spéculation immobilière. Ce n'est pas seulement une opportunité immobilière, c'est une manière de dire qu'on arrête la spéculation. Dans une coopérative, le logement reste abordable à très long terme. Les droits sont transmissibles, mais la valeur n'est pas soumise à la hausse du marché immobilier, seulement à l'inflation. On refuse le mécanisme d'exclusion par le prix, celui qui consiste à rendre un quartier attractif, donc cher, et à en chasser les habitants d'origine avec comme conséquence ultime un éloignement des classes moyennes et une progression de l'étalement urbain. C'est en ce sens un projet militant d'intérêt général. L'habitat coopératif permet aussi de maintenir une mixité sociale réelle et choisie : les foyers peuvent payer en fonction de leurs revenus, certains choisissent de vieillir ensemble, d'autres encore de vivre en intergénérationnel ou de faire des logements étudiants, ou auprès des sans-papiers. Chaque projet répond à un besoin concret.

N'est-ce pas une rupture avec l'idée de propriété individuelle telle que nous la connaissons depuis plusieurs siècles ?

Je ne pense pas qu'il s'agisse d'une rupture mais plutôt d'une évolution dans la manière d'habiter un lieu. Très peu de gens vivent toute leur vie dans le même habitat. L'idée que l'on est propriétaire de la terre sur laquelle on habite est davantage une construction juridique qu'une réalité. La propriété collective, elle, permet d'organiser la vie commune autrement. C'est une autre façon d'être “chez soi”. Dans les coopératives, chacun est propriétaire collectivement, et cela change le rapport au lieu : on en prend soin, on mutualise, on partage. Ce modèle ne nie pas la propriété, il en propose une autre lecture,



adaptée à notre temps. Schématiquement, l'idée est que pour habiter durablement, il faut repenser la part individuelle et la part collective. C'est aussi un modèle de démocratie dans les prises de décisions collectives.

Le secteur a-t-il franchi le stade de l'expérimentation ?

Oui. Nous entrons dans une phase de maturité. La loi Alur en 2014 a ouvert la voie, même si elle n'a pas été accompagnée des moyens financiers nécessaires. Aujourd'hui, la plupart des coopératives se sont structurées en dehors de ce cadre, sur la base de la loi de 1947 sur la coopération. On travaille désormais à une reconnaissance pleine et entière du modèle, avec des financements adaptés et un agrément spécifique. Ce n'est plus un phénomène marginal : les projets se multiplient, les collectivités s'y intéressent, et les promoteurs eux-mêmes en tirent des enseignements. En Suisse, à Zurich, plus de 30 % des logements neufs ou rénovés sont produits en coopérative grâce à la latitude financière que permet le modèle de mise en commun. En France, on commence à comprendre qu'il s'agit d'une véritable troisième voie du loge-

ment, à côté de celles de la production de logement social et des promoteurs privés.

Quel impact pour une ville comptant beaucoup de coopératives d'habitants ?

Un impact très concret. Une coopérative ne se referme jamais sur elle-même. Il y a généralement de nombreux endroits ouverts au public. Elle s'inscrit dans un quartier, crée du lien, des lieux partagés : un café, une crèche, un jardin, un espace de coworking. Pendant la pandémie, je n'ai vu aucune personne âgée dans une coopérative sans aide ou sans visite. Ces lieux rétablissent une forme de solidarité de proximité, qui manque souvent ailleurs. Pour les collectivités, c'est un levier de cohésion sociale, mais aussi de durabilité : les habitants s'impliquent, la qualité du bâti est meilleure, les dépenses d'énergie et d'entretien diminuent. Et on recrée des activités manquantes, une économie résidentielle, locale, vivante à l'échelle du quartier. Le modèle me semble donc également vertueux économiquement.

/// PROPOS RECUEILLIS
PAR ÉLOI THIBOUD