

Dossier<habitat participatif>

atelier15.ivry@gmail.com

Ivry sur Seine, le 14 mai 2019

Objet : Retour d'expérience Coop Coteau -

1 - Rencontre

" Retour d'expérience Coop Coteau - bien commun, pratique sociale et habitat participatif encoopérative de construction."

Causerie autour du projet Coop Coteau mardi 14 mai 2019 à 19h/19h30

*Coop Coteau / Opération V.U.D Villa Urbaine Durable
39 rue Antoine Thomas
94200 Ivry sur Seine*

lieu : à l'agence LEMEROU 10 bis rue Bisson, Paris 20ème (métro Couronnes)

Intervenants SCOP Atelier 15 : Alain Costes et Léo Garros, architectes

Public : sur invitation de l'association CO2D

association CO2D <co2d.asso@gmail.com>

Laure-Hélène Doerler

agence LEMEROU

stephane rouault <stephane.rouault@lemerou.fr>

Vous trouverez dans cette note, une première partie synthétique du sujet (pages 2 et 3) puis dans un second temps son développement (de la page 4 à la page 10).

1 – Etudes de cas

Opération construite à partir d'une vision socio-politique et sur les capacités sociocratiques des habitants

- Coop Coteau à Ivry sur Seine (94) – Coopérative en autopromotion

Sociocratie : Forme de gouvernement où le pouvoir appartient à la société entière.

Sociocratie : Qui se rapporte à la sociocratie. Une position « sociocratique » modelée sur les idées d'Auguste Comte

2 - Problématiques visées

Autour de la présentation d'une opération en habitat participatif, nous aborderons 3 des problématiques soulevées par l'habitat participatif. Pour nous il convient de voir dans les processus d'acquisition et de culture autour des formes nouvelles une critique du mode de production du logement tant dans l'immobilier privé que par l'institutionnalisation du logement social.

L'habitat participatif nous renvoie alors ce que ces derniers ont cessé d'être à la fois un bien commun et une pratique sociale...et en paraphrasant Christian Topalov, le logement, cette impossible marchandise.

*« Le logement en France : Histoire d'une marchandise impossible » - Presses de Sciences Po
Christian Topalov – Sociologue Chercheur au Centre de sociologie urbaine du CNRS, enseignant à l'Ecole des hautes études en sciences sociales*

En termes de bien commun

La question foncière

Les valeurs foncières n'ont cessé de s'accroître au cœur des métropoles, c'est donc là qu'il nous faut faire le plus d'effort pour rendre le logement accessible aux ménages modestes et moins modestes (PM : le taux d'effort pour se loger en France est le plus élevé d'Europe avec un taux moyen en brut de l'ordre de 29% des revenus du foyer). Différents dispositifs ont été créés, mais ils ne répondent pas entièrement à cette problématique. Dans le cas présent ce fut la prise en charge par la S3CV Coop Coteau d'un aménagement public (sente publique) qui a permis de réduire la charge foncière.

Pour l'anecdote le premier à avoir parlé de cet état et à s'en alarmer fut le premier premier ministre de France, Colbert (sous le règne de Louis XIV).

En termes de pratique sociale

La question des publics concernés / mobilisés/ sollicités / visés

Nous avons été amenés à travailler avec plusieurs publics. la question posée revient à définir une catégorisation parlante d'où émergent des catégories un peu surprenantes :

- capital culturel/capital financier,
- militant/novice,
- idéaliste/pragmatique,
- cité/résidence,
- jeunes/vieux,
- locataire/propriétaire,
- propriété sociale/propriété inaliénable,
- spéculatif/plus value encadrée,
- standardisation/singularité,
- éligibilité/transmission

La manière dont on peut travailler à la programmation des logements (notamment en réfléchissant sur les typologies, les architectures intérieures) en fonction des types de ménages impliqués et de leurs attentes ou souhaits.

Nous avons eu à tirer un premier bilan sur le caractère original et singulier de la programmation portée et des spatialisations éprouvées par "les gens", lors de la co-conception des logements. Tout d'abord rappeler que le "gens" est une pure fiction un peu de même nature que "le peuple", et qu'alors on lui fait jouer un peu le même rôle. On le convoque allégrement et on parle d'autant plus facilement en son nom qu'il est silencieux par nature et que les parties qui peuvent le composer ne sauraient représenter une communauté d'intérêt.

Et cela nous renvoie aux questions suivantes :

- Qu'ensuite, nous continuons à nous interroger à savoir si le plus fondateur c'est le résultat ou le chemin pour y parvenir ?
- Que ce désir de se différencier n'est-il en fait qu'un souhait partagé par certains (les mieux dotés) quand d'autres n'aspirent qu'à intégrer la norme dans l'habiter ?

On est pas si loin de l'habitus de Bourdieu, ou comment les uns et les autres habitent et sont habités par leur classe sociale...

En termes de recherche action

Nos derniers retours d'expériences en Val de Marne

Courant 2019, la sente baptisée Nathalie Lemelle au cœur du projet de la Coop Coteau sera livrée et la rétrocession demandée officiellement à la ville, 3 autres chantiers seront également ouverts : Coop Coteau tranche 2, Coop Bossettes et EcooVillars (sur le modèle de la Coop Coteau tranche 1 avec là encore une liaison urbaine créée puis retrocédée).



1er temps/ Introduction retour d'expérience de la Coop Coteau sur Ivry

« L'habitat participatif : une démarche réflexive sur le rapport à la propriété »

- Politique volontariste et opportune autour de l'habitat participatif et des coopératives de construction
- De l'opération pionnière Coop Coteau au développement de trois opérations d'habitat participatif en coopérative sur le quartier
- Présentation de l'opération et du programme VUD par Atelier 15
- Les réflexions en cours concernant la participation habitante

2e temps/ projet de l'Atelier 15 - Coop Coteau aboutissement de l'Appel à idées VUD (PUCA – 2000)

« L'opération Coop Coteau : une expérience pionnière en autopromotion »

- Les 3 plus values associées au projet
- La question des publics concernés et mobilisés
- La programmation des logements (réflexions sur les typologies, les architectures intérieures...) en fonction des types de ménages impliqués

3e temps / Temps d'échanges entre les intervenants et les participants

Cette causerie a pour objet d'éclairer les transformations dans le mode de production du logement, la place et la parole habitante à travers les acquisitions, cultures à l'œuvre sur les stratégies et les dispositifs pour se loger « autrement », les pratiques sociales en termes sociocratiques et la dimension parfois revendiquée d'une vision socio-politique des futurs habitants recherchant les résistances que cela peut convoquer.

Nous vous présenterons les questionnements qui traversent nos recherches actions et qui à notre sens devraient pouvoir nourrir les échanges lors de ce temps et un point de vue singulier sur un « habiter autrement ».

LA PARTICIPATION COMME LABORATOIRE

LA QUESTION FONCIERE ET LE RAPPORT A LA PROPRIETE POUR L'HABITAT PARTICIPATIF

Etat des lieux critique : une prédation foncière s'appliquant en première couronne

En termes de bien commun, la question foncière est le fait générateur dans l'actualité du moment d'une prise de conscience des pouvoirs publics et des acteurs de la construction, ceux du moins ayant une vocation sociale.

La SCIC Faire ville (regroupement de l'AERA, du CCha et du CAUE), localisée en région Occitanie ; et dont nous figurons comme membre fondateur, a récemment organisé un débat sur le thème : Innovations foncières, Comment ouvrir la ville à tous ?

Un des problèmes majeurs de notre société est celui de ne pouvoir garantir à tous un logement tout au long de la vie. L'autre est l'accès pour tous à la vie et aux services des centres urbains. Or les valeurs foncières n'ont cessé de s'accroître au cœur des métropoles, là où les plus modestes ont accès à l'emploi et aux services par les transports en commun. C'est donc là où le foncier est le plus cher qu'il nous faut faire le plus d'efforts pour le rendre accessible aux ménages modestes.

> Cadre de Loi et outils publics fonciers

L'art. 55 de la loi SRU et sa déclinaison dans les outils de planification de l'Habitat (PLH/PLUI-H) y contribue pour partie. Mais ceux qui veulent accéder à un logement doivent le plus souvent s'éloigner des centres urbains, perdant en charges de déplacement ce qu'ils gagnent sur le foncier. Le développement des établissements publics fonciers (EPF) fut une première réponse, d'autant plus décisive que leurs moyens fiscaux leur permettent d'importantes acquisitions. Ils freinent ainsi une spéculation immobilière, elle-même nourrie par les investissements publics urbains. Tout au moins, les EPF favorisent une maîtrise publique de la rente foncière que l'on admet progressivement aujourd'hui.

> La notion de propriété en France et le modèle anglo-saxon

La structure de la propriété foncière est en Angleterre très différente de celle du code civil napoléonien, distinguant à la façon de l'Ancien Régime la propriété éminente de la tenure cédée par bail emphytéotique. Ce qui, de fait, réduit l'effort immédiat au seul bâti étend la charge foncière sur le long terme et freine la spéculation. Au lieu de voir la valeur s'accroître avec le temps, celle-ci diminue à mesure que l'on se rapproche du terme du bail emphytéotique.

Après que le Code civil a en France traduit la tenure en propriété absolue (usus abusus et fructus), différents dispositifs tentent de remettre en place un équivalent en droit français fondé sur la dissociation entre le terrain et la bâti ; on connaissait les baux emphytéotiques (réintroduits par la jurisprudence dès 1804), le bail à construction (1964) et le bail à réhabilitation (2012). Un texte de 2013 institue le Bail Réel Immobilier de Longue durée (BRILO), réservé au logement intermédiaire, qui a vocation à réduire la spéculation comme les baux anglais du fait de l'échéance du bail.

Dans le contexte anglo-saxon, les Community Land Trust (CLT), organismes d'intérêt communautaire, tel celui de Burlington dans le Vermont (1984) favorisent les primo-accédants en réduisant la charge foncière initiale tout en limitant la plus-value réalisée à terme sur la propriété bâtie lors de sa session, réservant 75% de cette plus-value pour les équipements du CLT. Depuis plus d'une dizaine d'années, ce modèle anglo-saxon et la philosophie qui le sous-tend, inspirent des acteurs associatifs en France jusqu'à ce que la loi ALUR en 2014 puis la loi Macron en 2016 créent un équivalent en France sous la forme des « Organismes Fonciers Solidaires ».

Il restera à valider si le seul levier sur le prix du foncier peut à terme limiter la spéculation immobilière mais plus encore, si c'est un moyen efficace de lutter contre la ségrégation socio-spatiale et ses effets sur l'assignation à résidence y compris dans les parcours résidentiels.

> Décôte terrain assumée et transfert d'un espace public pour faire du foncier un « bien commun »

C'est à partir de la fiche France domaine, que nous avons imaginé de proposer aux acteurs publics une décôte du prix du foncier ville par le biais d'un transfèrement de l'aménagement public. Ce dernier consistait en une sente publique traversant d'Est en Ouest le coteau d'Ivry, liaison inscrite au PLU mais jamais réalisée par la ville, cette dernière n'en ayant pas les moyens. Cette sente devant desservir les logements nous avons alors pu proposer d'en assurer la réalisation sur l'unité foncière acquise puis de la rétrocéder à la ville d'Ivry.

La charge foncière sur notre programme était à proportion de la charge foncière moyenne francilienne (de 20 à 25% dans les zones tendues). Ce fut un élément déterminant de la faisabilité financière du projet de la Coop Coteau.

Une opération toute entière construite à partir d'une vision socio-politique des coopérateurs, issus du cadre militant : associatif, syndical et politique. Des habitants pas comme les autres !

- Coop Coteau à Ivry sur Seine (94) – Coopérative en autopromotion

1. Une initiative habitante, une volonté à toute épreuve, une santé de « faire »

Le projet est initié à la suite de l'appel à projet Villa Urbaine Durable, organisé en 2001 par le PUCA. A l'origine, le PUCA interroge le mode de production de la ville et du logement en mettant l'accent sur la mixité programmatique, spatiale et typologique. La réponse lauréate, portée par Atelier 15 et la Ville d'Ivry sur Seine propose dans une situation urbaine singulière de coteau la requalification du tissu urbain par : la création d'une offre mixte de logements entre une part en logement social locatif et une part en accession sociale à la propriété, une diversification des formes d'habitat dans une logique de régénération de tissus urbains et de densification (habitat individuel groupé, habitat individuel en bande, petit immeuble collectif sur rue) et la qualification de nouveaux espaces publics dans un tissu de sentes piétonnes.

Le projet, segmenté en plusieurs tranches, a vu sa première partie réalisée par un bailleur social pour la programmation en locatif social. La seconde tranche, correspondant au programme en accession sociale à la propriété, est portée en auto-promotion par une société coopérative de construction (SCCC Coop Coteau) regroupant les ménages identifiés pour le programme.

> Un partenariat éprouvé avec la ville sans qu'il y ait une commande politique sous-jacente

Le projet porté par la SCCC Coop Coteau avec la SCOP Atelier 15 et en partenariat avec la Ville d'Ivry sur Seine constitue une expérience concrète et modeste au développement d'alternatives à la production du logement en répondant à de nouvelles attentes et exigences : économiques, techniques, sociales et environnementales. Le projet, implanté dans un quartier sur un coteau de la commune d'Ivry sur Seine, comprenait la réalisation de 12 logements bois en accession sociale à la propriété, d'espaces partagés (local de réunion, local de bricolage, atelier) et d'une sente publique piétonne à travers le coteau.

Le lemotiv de la Coop Coteau à Ivry sur Seine a été : Coopérer, socialiser, construire. On mesure là la dimension politique assumée et portée par le groupe. Son implication au regard de l'écriture de la loi Alur et sa propension à investir les champs législatif et juridique (création du modèle de la S3CA)

Les publics ici concernés sont dotés d'un fort capital culturel moins en termes de niveau d'étude et de qualification que d'une identité et de savoir faire résultat de vie de militants : associatif, syndical et politique. Pour tous, le collectif est une force, pour tous 1+1=3, pour tous c'est en se battant qu'ils obtiendront ce qu'ils veulent.

Cela nous (atelier 15) place dans la concrétisation du « faire avec » en lieu et place du « faire pour » participant ainsi à la transformation d'une logique de territoire subie à une logique où habiter est une expression d'acteur de la construction de la ville.

Pour ce collectif au-delà de la question du logement et de l'accessibilité à une offre alternative, s'est posée la question de faire la démonstration que la réappropriation d'enjeux communs et collectifs participe ici d'un développement de l'empowerment à travers l'expérience collective porteuse de valeurs, la définition de solidarités, le confortement de l'estime de soi, l'expérience du pouvoir et du droit à décider.

2. Une dynamique à créer, une envie à susciter, une culture à engager

> Une offre de logement s'extrayant des formes « standardisées » de l'habitat en accession sociale

Une appropriation et un investissement progressif de l'habitat et du quartier par le groupe qui nous a amené à réinterroger les cadres normatifs propres au logement en accession mais également propres au règlement d'urbanisme (résidentialisation, etc.). En effet, l'expression des modes de vie et des pratiques culturelles de chaque famille nécessitait de s'affranchir de certains réflexes et pré-requis le plus souvent implicites sans pour autant sortir des normes techniques et des contraintes réglementaires (PMR, énergétique, etc.). Nous avons ainsi pu prendre des libertés notamment au niveau spatial dans les typologies de logements déployés (surface, agencement, rapport intérieur / extérieur). S'inscrire dans une coproduction de l'habitat et être attentif aux questions d'usages et de confort nécessitaient de repenser certains dispositifs. On a alors re-questionné avec le groupe la taille des logements type, la standardisation commerciale, la gestion des espaces communs et l'évolutivité du logement, mais également à l'échelle urbaine, les prescriptions mêmes de la ville, la résidentialisation, le traitement des seuils et des limites, l'ouverture sur le quartier, etc.

Toutefois la question de singulariser le logement et/ou le système constructif a pu se poser. Elle reste pour nous entière, nous ne savons mesurer la force de l'habitus dans les choix et arbitrages des familles. Il n'en reste pas moins que tous ont su trouver une part de transgression du mode d'habiter dominant et une part de normalisation dans un intérêt économique bien compris en tant que primo-accédant issu du parc social de l'OPHLM d'Ivry.

> L'originalité dans la spatialisation des logements tient au déploiement d'outils propres à la participation

Des outils ont ainsi été mis à disposition pour permettre une co-gestion directe du projet par les ménages : simulation de la capacité financière VS la surface souhaitée, volumétrie de l'étude de constructibilité, blog avec des documents ressources et l'ensemble des documents relatifs au projet et création d'une plateforme d'échange. L'utilisation du BIM a ainsi fortement facilité les échanges autour du projet tant à l'échelle de l'opération que des logements individuels. On est ainsi passé d'une volumétrie blanche basique représentant l'étude de faisabilité et l'implantation dans le quartier à une volumétrie plus dessinée représentant les façades et les choix de matériaux. Des visites d'opérations ont également été réalisées afin de constituer un référentiel commun tant sur des notions de spatialité (duplex, trémis, relation intérieure/extérieure) que sur des aspects constructifs (construction bois/béton, matériaux de façade, etc.).

3. Une prolifération opportune autour d'une capacité à l'autogestion revendiquée

> « Virusser » un territoire : les 4 coopératives de la réserve Villars

En 2018, 8 projets en habitat participatif pourront être répertoriés sur Ivry :

- A l'initiative de la ville et portés par Coop Immo un opérateur social, ce sont 4 programmes qui expérimentent modèles innovants et participation habitante : accession sociale et PSLA, coopérative d'habitants type Loi Alur, démembrement foncier via le BRS.
- A l'initiative de collectifs d'habitants et de la SCOP atelier 15, des associations ont pu et su mener leur projet. Ces opérations en cours sur Ivry en coopérative de constructions ne sont en aucun manière une "densification douce et spontanée"...A la suite du projet Coop Coteau, nous avons littéralement "virussé un territoire" avec 3 autres opérations mixtes d'habitation et activité sous forme coopérative qui sont actuellement en phase PRO pour certaines et en chantier pour d'autres.

> Des projets coopératifs en cascade.

Nous avons eu à développer ce concept de virus urbain, lors du séminaire du 12 juin 2015 à la Maison de l'Architecture "Imbrication ou juxtaposition : l'enjeu urbain. Qu'est-ce qu'un programme pensé collectif, Un supplément d'âme ? De nouveaux modes de financements ?"

> La première opération - Coop Coteau

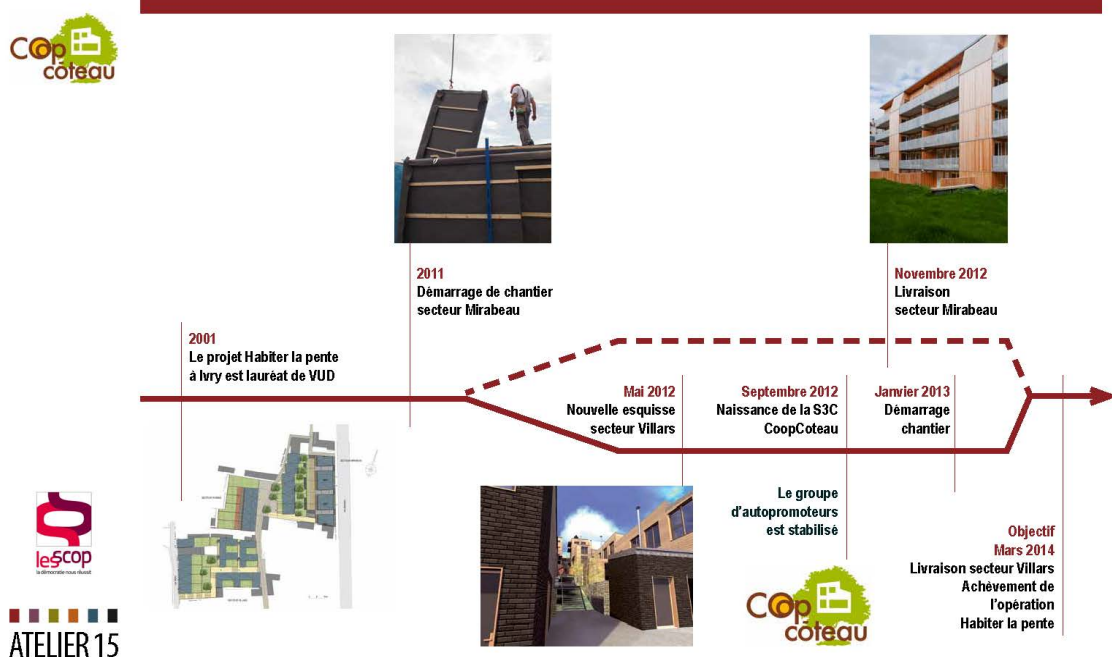
Opération qui de par l'intervention citoyenne dont elle résulte, est venue perturber les logiques banalisées de l'aménagement urbain et en effet, elle ne fut pas plus douce que spontanée...elle procède bien plus de vision politique et d'une volonté de faire vivre une sociocratie vivace...et ce sont ces singularités rendues possibles sur Ivry qui pourraient laisser entrevoir une alternative au mode de production du logement.

> Frise de l'histoire VUD

Appel à projet du PUCA et de sa finalisation en pied de nez. Passant d'une forme de production expérimentale mais institutionnalisée à une alternative (Coopérative Coop Coteau) déterminée par la mise en échec des acteurs reconnus (Valophis).

LE PROJET EN 2013

L'ACHEVEMENT DU PROJET VUD PORTÉ PAR UN BAILLEUR ET UNE MAÎTRISE D'OUVRAGE EN AUTOPROMOTION
LA PRISE DE POUVOIR D'UNE INTERPELLATION CITOYENNE DANS LA PRODUCTION DU CADRE BÂTI



13

> Histoires à suivre

Des groupes d'habitants sur les quartier d'Ivry dans le périmètre de la réserve foncière dite « réserve Villars », ont saisi l'opportunité d'inscrire leurs besoins de parcours résidentiels et leur volonté d'habiter « autrement » lors de réunions publiques. Si chacune des histoires est singulière, si la nature des profils socio-économiques et le capital culturel des membres de ces trois nouveaux collectifs peuvent différer tous ont revendiqué l'exemplarité de la Coop Coteau pour en développer le modèle.

A savoir :

- coopératif dans les statuts retenus (S3C),

- autogestionnaire par l'autopromotion,
- participatif dans la spatialisation des logements et des espaces partagés,
- antispéculatif pour le territoire.

L'étude de cas qui va suivre permettra d'illustrer le profil socio-économique des participants et les motivations réelles de ceux issus de cultures militantes qui sauront mobiliser leurs savoir-faire sur la question du logement.

Finalement, cela nous amènera à nous interroger sur les typologies architecturales singulières et la question de l'habité qui émanent de ces processus collaboratifs, où la valeur d'usage est réaffirmée. Peut-on parler d'une « architecture participative » ou plutôt d'une architecture des usages et des usagers ?

Etude de cas – Coop Coteau à Ivry sur Seine (94) – Coopérative en autopromotion

Le projet, porté en auto-promotion, a tenu son objectif économique de l'accession sociale maîtrisée avec un prix de sortie signé à 2 541 € TTC (TVA réduite à 5,5%) qui aboutira à 2 780 € TTC et qui est égal au prix de revient sans marge d'intermédiaire, complété par un engagement anti-spéculatif. Les familles s'inscrivent dans le prolongement d'un parcours résidentiel qui permet modestement de libérer quelques logements du parc locatif social de la commune et d'y apporter un peu de fluidité. Par l'intervention citoyenne, la Coop Coteau associe ici l'écologie et le social dans la production du logement et de la ville.

> Les formes d'interaction entre l'ensemble des initiateurs du projet : MOA, MOE, AMO, AMU

Six années de travail avec 24 familles issues du parc social de la Ville d'Ivry sur Seine ont été nécessaires pour monter un collectif de 10 familles qui se constitue en Société Civile Coopérative de Construction. Le groupe organise alors le travail d'auto-promoteur, choisit une gérance, une maîtrise d'ouvrage déléguée et constitue des groupes de travail thématiques (espaces, usages, partenariat avec la ville, banque et assurances, cadre juridique). Accompagné par les architectes de la SCOP Atelier 15, il se forme aux savoirs d'ouvrages et d'usage qui permettent d'établir le cahier des charges de l'opération.

Par la suite, la SCOP Atelier 15 propose également des outils de travail adaptés au partage de la construction du projet. Des ateliers de travail, des formations avec des références et des visites de réalisations, la mise à disposition d'une modélisation numérique en 3D donnent les clés de compréhension et la co-construction du projet.

> Plus-value sociale : un logement choisi et adapté aux attentes

La réponse en auto-promotion coopérative prend donc le parti d'analyser un mode de production, de comprendre ses ressources et ses contraintes pour parvenir à concrétiser une alternative dans la production du cadre bâti. En matière d'accessibilité économique, elle revendique le développement d'une offre inscrite dans le giron de l'accession sociale et anti-spéculative. En matière de réponse programmatique, les coopératives positionnées en maître d'ouvrage, reprennent la main sur la construction du cahier des charges architectural, urbain et technique, la définition des espaces à partager, des mutualisations, des services rendus par la société coopérative à ses habitants.

> Plus-value démocratique : une ville des « choix » portés avec la société civile

Sur le territoire d'Ivry sur Seine, insérées dans la requalification du quartier du Coteau - Mirabeau, quatre sociétés coopératives d'autopromotion travaillent aujourd'hui à une production partagée de

la ville, en échanges avec habitants, services, élus, architectes, urbanistes, etc... Elles interviennent aujourd'hui dans des opérations qui combinent la construction de logements avec la production d'espaces publics et de lieux ouverts sur le quartier, cherchant à éviter les phénomènes d'entre-soi pour s'inscrire dans la production de la ville.

> Plus-value environnementale : un aménagement durable et responsable

L'opération s'inscrit dans le cadre d'une requalification urbaine qui prend le parti de régénérer la ville sur elle-même par une densification à plat, porteuse de qualités urbaines adaptées aux attentes en matière de logement (typologie, expression du logement individuel, espaces appropriables et échelles humaines). L'ensemble revendique par ailleurs un engagement environnemental prononcé dans la lutte contre la précarité énergétique et dans l'utilisation pertinente et responsable des ressources. L'engagement s'est ici concrétisé par la réalisation de logements passifs, l'intégration d'une logique bioclimatique dans la conception (de l'échelle urbaine à l'échelle du logement) et une construction à très faible empreinte environnementale (construction structure bois en filière sèche, emploi de matériaux bio-sourcés dans les isolants et la structure, limitation de l'empreinte sur le terrain et les terrassements).

> Bilan

11 lots en habitation (5 en L accolées, 2 indépendantes, 4 en bande)

1 lot partagé

1 colocation spécifique portée par 2 lots

2 studios indépendants