

**SUD
OUEST**

www.sudouest.fr

Les suppléments du quotidien

Habitat participatif : les héritiers des cités Castors



SO **DÉBATS**

Recherche d'information



Habitat participatif : Effet de mode ou modèle d'avenir ?

MARDI 22 NOVEMBRE À 8 H 30 • CAPC • BORDEAUX

L'habitat participatif va-t-il devenir la copropriété de demain ? Quel statut juridique la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) apporte-t-elle aux groupes d'habitants ? Que peut-on encore améliorer ? L'habitat participatif est-il envisageable à grande échelle ? Quelles sont ses perspectives d'évolution ?

Autour de Bruno Béziat, chef de l'information de la Gironde de Sud Ouest, seront présents pour en débattre :

Michel Duchêne, vice-président de Bordeaux métropole, en charge des grands projets d'aménagements urbains, Jean-Etienne Surlève-Bazeille, adjoint au maire de Bègles, délégué à l'urbanisme, Imed Robbana, directeur général du COL, Loris De Zorzi, directeur Axanis, Cyril Cury, responsable des clientèles institutionnelles de la Nouvelle-Aquitaine Arkea, David Miet, architecte-urbaniste avec le témoignage d'un habitant

Entrée libre

Renseignements et inscriptions sur www.sudouest.fr rubrique Bordeaux ou par mail à communication@sudouest.fr

Partageons plus que l'information



Supplément gratuit au journal du mercredi 16 novembre 2016. Ne peut être vendu séparément

La longue construction de l'habitat participatif

INNOVATION

Avec les Castors, mouvement lancé à Pessac en 1948, la région a été une pionnière

Construire soi-même son logement : c'est le principe simple que développe l'habitat participatif. Un concept qui connaît un renouveau partout en France, porté à la fois par la crise du logement et l'appétence de certains pour des constructions modèles en termes énergétiques. L'histoire de cette forme de logement ne remonte toutefois pas à hier, et la région compte des expériences marquantes. On peut probablement faire démarrer cette histoire au milieu du XIX^e siècle, avec les premières coopératives fondées par les syndicats ouvriers, afin d'échapper aux conditions de location de l'époque, abusivement chères pour des logements souvent insalubres.

Le mouvement prend son essor à la faveur de la crise du logement de l'après-guerre. Les coopératives peinent toutefois à initier un mouvement de masse, et au tournant du XX^e siècle, en 1894 et 1906, la III^e République adopte une série de lois encourageant la création de sociétés de constructions d'habitations bon marché, notamment sous forme coopérative. En Savoie, en Bretagne ou encore à Paris, celles-ci se développent, en faveur des ouvriers, jusqu'au tournant de la Seconde Guerre mondiale.

Dans le même temps, un autre type de mouvement se développe, sur le principe des cottages sociaux britanniques, impliquant de l'auto-



Les maisons Castor, à Cenon, un exemple d'habitat participatif datant de 1948. PHOTO LAURENT THÉLLET / SUD OUEST

Nouvelles fondations avec la loi Alur

L'habitat participatif vient de bénéficier d'un soutien législatif décisif avec l'adoption de la loi Alur, en 2014. Celle-ci en a offert un cadre précis et a modifié le Code de la construction pour en permettre le développement : « L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant à 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 ».

Reste que mener un tel projet sans le soutien d'un opérateur est un parcours d'obstacle, en particulier pour trouver et acheter un terrain. Les plus anciens groupes ont tendance à se tourner vers les sociétés coopératives, qui ont la capacité de boucler une opération en trois à quatre ans.

construction, les futurs occupants réalisant eux-mêmes leurs logements.

Premières structures à Pessac

Les premières réalisations voient le jour dans la région stéphanoise dans les années 1920, qui posent les bases

du mouvement des Castors. Celui-ci prend son essor à la faveur de la crise du logement de l'après-guerre.

C'est un prêtre bordelais, Étienne Damoran, ainsi que des militants de la Confédération française des travailleurs chrétiens (CFTC), qui donnent l'impulsion au regroupement

de familles pauvres pour réaliser la cité emblématique du mouvement à Pessac : les Alouettes, qui comptent 150 pavillons. Le Comité ouvrier du logement (COL) de Bordeaux est alors créé en 1948. Une coopérative qui essaime rapidement : en 1949, cinq projets Castors sont recensés en France, dont la cité des Alouettes, qui est inaugurée en décembre 1951.

De nouveaux projets à l'étude

Plus au sud, Bayonne crée également son COL, portant le projet de Saint-Amand, 80 logements sont construits entre 1951 et 1957. La région bordelaise bâtira également deux autres cités Castors, l'une à Mérignac, les Fauvettes, comptant 80 pavillons et l'autre à Villenave d'Ornon, la Roquette, qui comprend 150 pavillons et 50 appartements. Dès 1955, pourtant, l'État reprend la main sur l'effort constructif et les Castors s'essouffent, rendus inutiles. Malgré un retour en grâce après 1968, il faudra

attendre les années 2000 pour voir émerger à nouveau l'habitat participatif, sur des projets plutôt modestes.

L'Alsace, le Nord ou encore la Bretagne relancent le mouvement, et la région Aquitaine finit par suivre : en 2016, deux opérations sont livrées, portées par des opérateurs coopératifs, Axanis à Bordeaux et le COL à Bayonne. Ce dernier a réalisé la résidence Terra Arte, un ensemble de 46 logements inaugurés en juin. La Ruche, 11 logements à Bègles, lui a emboîté le pas en septembre.

De nombreux projets sont en cours d'étude dans le périmètre de Bordeaux Métropole, portés soit par des groupes de particuliers, soit par les deux opérateurs coopératifs que sont le COL et Axanis. À noter également, la plate-forme d'information Ha-Pa.org, qui promeut et centralise les projets d'habitat participatif de Nouvelle-Aquitaine.

Jean-Pascal Videau

L'habitat participatif un dispositif innovant

Crédit Mutuel ARKEA



Le programme du COL, à Brazza, développe 20 logements, avec des « volumes capables », à finir par les futurs habitants. ILLUSTRATION D. R.

Cinq ambitions bordelaises

COOPÉRATIVE

Le Comité ouvrier du logement (COL) de Bayonne mène plusieurs projets dans la Métropole, sous des formes très diverses

Il y a 65 ans, naissait à Bayonne le Comité ouvrier du logement (COL), engagée dès 1951 dans le mouvement d'autoconstructeurs des Castors, lancé à Pessac en 1948. Histoire régionale croisée : le COL bayonnais se déploie aujourd'hui dans la métropole bordelaise avec de grandes ambitions pour l'habitat participatif. « Nous sommes arrivés ici dans le cadre de l'appel à projets pour l'opération des 50 000 logements », explique Imed Robbana, son directeur. « Il y a sur Bordeaux d'importants besoins dans l'accession abordable à la propriété, dont nous sommes des spécialistes. » Le

COL vient d'ailleurs d'inaugurer à Bassens l'une des premières réalisations de l'opération des 50 000 logements, la résidence L'Escalier vert. « Nous développons de plus en plus l'habitat participatif, avec cinq projets en cours dans la Métropole », poursuit Imed Robbana.

« Je suis convaincu que nous sommes dans un changement de société, où le chacun pour soi est allé trop loin. Il faut retrouver du lien social avec des projets qui ne viennent pas d'en haut. Nous essayons donc de créer un écosystème qui favorise cela ».

Des projets ouverts à tous

Les chantiers bordelais menés par le COL reflètent d'ailleurs une grande diversité de démarches, avec des porteurs de projets parfois bien loin de l'image du bobo éclairé.

« Notre credo, c'est que l'habitat participatif soit ouvert à tous. Notre premier projet inauguré à Bayonne en juin dernier, Terra Arte, accueille des personnes aux revenus modestes, avec une moyenne de 1 900 euros mensuels par famille. » Une ouverture que l'on retrouve également dans la mise en œuvre du concept. L'habitat partici-

patif, c'est du sur-mesure pour les habitants, avec de nombreux espaces communs favorisant les échanges.

« Nous souhaitons recréer les ambiances des villages, où l'on n'avait pas peur de gronder l'enfant du voisin parce qu'il avait fait une bêtise. Et si chacun peut participer au fonctionnement de la résidence, ce n'est pas un kibboutz : chacun reste libre de participer ou pas, chaque habitant reste bien chez soi. » Reste la difficulté de constituer le groupe qui habitera la future résidence.

Des prix imbattables

Parmi les projets les plus avancés, celui de Brazza, où le COL a déjà constitué un « noyau dur » d'une quinzaine de familles, qui ne se connaissent pas au départ. Au total, 20 logements doivent être construits, en collaboration avec Eiffage

et Aquitanis ; un permis de construire devrait être déposé avant la fin de l'année.

Et grâce au concept des volumes capables, c'est-à-dire des logements livrés à finir, un peu comme un loft dans lequel il resterait des travaux de finition, le prix affiché est imbattable pour du neuf à Bordeaux : entre 1 800 et 2 100 euros le m².

Un second projet est développé sur l'autre rive, au nord des Chartrons. Cette fois, c'est un groupe constitué qui a contacté le COL pour développer 25 logements. Ici, un terrain de la Métropole va être cédé à ce rassemblement de futurs habitants, baptisé Sarah - Le Trèfle : des seniors qui souhaitent intégrer à leur appartement un studio qu'ils mettraient à disposition d'étudiants en échange de services. Par ailleurs, quatre logements seraient réservés à des personnes en situation de handicap, en collaboration avec l'association Le Trèfle.

D'autres projets, à un horizon moins proche, devraient voir le jour. Du côté d'Euratlantique, à proximité du centre de tri postal Armagnac, une cinquantaine de logements sortiront de terre d'ici 3 à 4 ans, si tout va bien. Le COL prévoit de



Imed Robbana, directeur du COL de Bayonne.

PHOTO P. VALLEAU

démarrer sa campagne de communication au printemps 2017 afin de constituer le groupe de futurs habitants. Deux autres groupes déjà formés ont également sollicité la coopérative : les Boboyakas, « des purs et durs de l'habitat participatif », qui vont se poser à Bègles, et enfin les LX Sud, qui cherchent encore un terrain où s'implanter, a priori à Bègles ou à Bordeaux.

d'économies
d'espace
de partage
d'humanité

Projet d'habitat participatif

dans le Parc habité des Sècheries à Bègles

et si c'était avec vous ?

28
nov
2016
à partir de
18h30

Prochaine réunion
ouverte à tous!

Salle n°1 du complexe Langevin - 129 rue de Lauriol - Bègles

axanis.fr

05 56 99 97 97

Rejoignez la page Facebook
« Habitat Participatif - Axanis »

Axanis comme facilitateur

STRATÉGIE Le promoteur social, filiale d'Aquitanis, souhaite reproduire les processus expérimentés au sein de son projet La Ruche, à Bègles, dans ses futurs chantiers d'habitats participatifs

Filiale d'Aquitanis, le promoteur social Axanis développe depuis peu une vraie stratégie pour développer l'habitat participatif. « Cela représente maintenant 10 % de notre activité, ce n'est pas rien. Et nous pensons que cela représente l'habitat de demain », explique Loris De Zorzi, directeur d'Axanis. « La technologie et l'accès à l'information font que les gens se sentent de plus en plus concernés et très renseignés. L'évolution des mentalités va aussi vers plus de personnalisation. » Avec un premier projet à Bègles, La Ruche, inauguré en septembre, Axanis a développé un véritable processus pour mener à bien, et dans les temps, ses futures constructions participatives.

« Nous n'avons pas inventé l'habitat participatif, mais on permet aux familles d'aller plus vite »

Car lancer une telle opération, aujourd'hui, ne s'improvise pas : terrain, groupe d'habitants, délais... tout est complexe et l'appui de professionnels est quasiment indispensable. « On n'est plus dans l'ère des Castors, où les besoins étaient purement de main-d'œuvre », pointe Loris De Zorzi. « Aujourd'hui, pour construire un logement, il faut une encyclopédie pour respecter les normes. Le besoin se situe plutôt dans l'ingénierie du projet ».

Pour cela, Axanis systématise le recours à un assistant à maîtrise d'œuvre (Amo), c'est-à-dire un professionnel indépendant qui va s'occuper de constituer et animer le groupe des futurs habitants. Après la constitution d'un premier noyau dur formé au cours de réunions publiques, chaque nouvel entrant est coopté par les autres. Dans le même temps, l'Amo, au cours de réunions tous les quinze jours, fait avancer le projet lui-même, en définissant avec les familles les grandes lignes du futur bâtiment et de ses espaces communs, puis travaille



La Ruche, à Bègles, est le premier projet d'habitat participatif d'Axanis lancé en septembre 2012. Loris De Zorzi, directeur d'Axanis.

PHOTOS AXANIS

dans le détail chacun des appartements.

Première expérience test

« Nous n'avons pas inventé l'habitat participatif, bien sûr, mais on permet aux familles d'aller plus vite. La durée normale d'un projet immobilier classique est de 3 à 4 ans. On s'est dit qu'il fallait que cela se fasse dans le même délai, sinon ce n'est pas reproductible », précise Loris De Zorzi.

Quatre ans, c'est le temps qu'Axanis a mis pour faire éclore son premier projet, La Ruche, à Bègles, lancé en septembre 2012. « Ici, nous avons tout expérimenté : le chantier participatif, avec l'implication des futurs habitants, des matériaux biosourcés, des modes constructifs différents, avec une ossature en bois, une isolation en paille, des murs intérieurs en terre crue, des cloisons en torchis. Cela a été notre investissement en re-

cherche et développement », raconte le patron d'Axanis. Une expérience pas forcément reproductible, mais qui a permis au promoteur social de tout tester, pour savoir où aller dans ses futurs projets.

Deux nouveaux chantiers

Deux d'entre eux sont particulièrement avancés, avec des terrains déjà disponibles. À la Bastide, rue Paul-Boncour, une douzaine de logements font partie d'un projet plus vaste mené avec Aquitanis, qui en détient le terrain. « Ici, les travaux devraient commencer en fin d'année, voire début 2017, sachant que le permis de construire a été déposé en juin dernier », indique Loris De Zorzi. Le groupe est constitué, mais les travaux vont dans un premier temps consister en une dépollution du sol, toujours un peu longue. « Nous avons aussi une vision écologique pour ce

projet, mais avec des matériaux plus classiques que pour La Ruche. Il n'y aura pas de paille. En revanche, l'architecte, Pierre Madec, réalisera un bâtiment très proche de la norme logement passif. »

Une seconde opération, de plus grande envergure celle-là, est sur les rails à Bègles. Ce projet, intitulé Les Sècheries, inclut 40 logements. Pour l'instant, le groupe est en cours de constitution, avec un premier noyau dur déjà formé, d'une quinzaine de familles. L'opération devrait démarrer en même temps que celle de la Bastide, avec un permis qui doit être déposé en décembre 2016 ou janvier 2017.

Aquitanis ne s'arrête pas là. Le bailleur social mène des discussions du côté de Mérignac, pour un nouveau projet qui pourrait démarrer en début d'année prochaine. La machine est maintenant bien lancée.



Supplément gratuit au journal du 16 novembre 2016

Président-directeur général : Olivier Gérolami

Directeur général délégué, directeur de la publication : Patrick Verrier

N° commission paritaire : 0420 C 86477

Chef de projet : Catherine Debray
Illustration de Une : Fabien Cottreau
Secrétariat de rédaction : Marianne Vergnes
Rédaction : Jean-Pascal Videau
Publicité : Jean-Philippe Neyrolles

Siège social : Journal Sud Ouest
23, quai des Queyries, CS 20001
33094 Bordeaux Cedex
TEL. 05 35 31 31 31
www.sudouest.fr

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ



BORDEAUX BRAZZA, BORDEAUX (33)



www.le-col.com

AGENCE DE BORDEAUX : 79 bis cours d'Albret | 05 33 09 14 10

Faire ensemble pour mieux vivre ensemble !

Face au quartier des Chartrons et au pont Jacques Chaban-Delmas, le nouveau quartier Brazza accueillera un projet d'habitat participatif de 20 logements modulables où les habitants seront les co-concepteurs de leur habitat.

Ce mode d'accession générera une forte cohésion entre futurs voisins et un parfait équilibre entre convivialité et intimité.



HABITAT PARTICIPATIF

© 2016 Axanis - Agence Locative, Architecture, Illustration, tous droits réservés. Aucune réimpression ou utilisation sans autorisation écrite n'est autorisée.