

## PÉRIPLÉ TRANSFRONTALIER, DE GENEVE A VILLEURBANNE EN PASSANT PAR MEYRIN ET ANNEMASSE.

- ●
- Rebondissant sur une remarque de Benjamin Pont, d'*Habitat et Partage*,
- lors des ateliers des Cohousing Day du 5 juin 2019, ce circuit propose de *donner à lire*, en tirant une horizontale de la Suisse à la métropole lyonnaise, le cheminement en deux étapes de l'essaimage des coopératives d'habitation en France : **expérimenter et démultiplier en changeant d'échelle**.

**Première étape** : De Zurich à Villeurbanne, au *Village Vertical*, il témoigne de comment ont pu s'écrire les statuts de la première coopérative d'habitation, en adaptant pour les faire entrer « dans les clous » de la législation française, les statuts juridiques des coopératives suisses. Première leçon : S'appuyer sur les ressources existantes ...

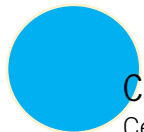
**Deuxième étape** : repartir de Lyon, où *Habitat et Partage* et Habicoop essaient, à partir du Village vertical, en accompagnant le montage d'autres coopératives, comme celle de Chamarel, pour séniors, ou celle de Cairn pour aller voir du côté d'Annemasse, à la ZAC de l'Etoile et de Genève, à l'écoquartier des Vergers sur la commune de Meyrin, comment on change d'échelle, et comment on invente un nouveau quartier de 1200 logements en s'appuyant sur sept coopératives.

Ce circuit virtuel peut devenir un voyage réel, qui démarre à Zurich ou à Genève sur deux jours, et prendre un temps plus long à Lyon, pour visiter les trois coopératives du village vertical, du Cairn et de Chamarel.



# PÉRIPLE PROPOSÉ

- LA CITÉ UNIVERSITAIRE DE LA CIGÜE, Genève
  - ÉCOQUARTIER DES VERGERS, Meyrin
  - ÉCOQUARTIER ZAC DE L'ÉTOILE, Annemasse
  - COOPÉRATIVES LE CAIRN Lyon ET CHAMAREL, Vaulx-en-Verin
- ++ Bonus : LE VILLAGE VERTICAL, Villeurbanne



## CONTACT

Ce voyage peut être repris à l'initiative de tout groupe et tout public, autogéré, pour étudiants ou en voyage organisé pour public de professionnels ou d'acteurs potentiels de l'Habitat participatif, en s'appuyant sur les personnes ressources identifiées dans ce pré-programme ( Martin Lepoutre / [m.lepoutre.ar@gmail.com](mailto:m.lepoutre.ar@gmail.com) - pour Lyon, Benjamin Pont, d'Habitat et Partage / [benjaminpont@habitatetpartage.fr](mailto:benjaminpont@habitatetpartage.fr), pour Annemasse et les Vergers, Karine Farge / [contact@karinefarge.com](mailto:contact@karinefarge.com), du CAHP). Initialement prévu dans le cadre du projet « Coopér'actif, Habiter ensemble autrement demain », nous proposons de le programmer, sous réserve des évolutions de la crise sanitaire, sous forme de voyage autogéré, du 5 au 8 juillet 2021, en partant de Zurich et en arrivant à Lyon pour les Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif prévues du 8 au 11 juillet 2021





## LE VILLAGE VERTICAL

**Ville : Villeurbanne (69), France**

*14 logements /Coopérative d'habitants /Projet initié à l'automne 2005 et concrétisé en juin 2013 /Superficie : 3 446 m<sup>2</sup> /Coûts : 3,85 M € HT /Immeuble construction neuve /Label BBC-Effinergie 2005 et Certification /Architecte : Marine Morain du cabinet Arbor&Sens /Projet urbain*

Le *Village Vertical* est une des premières coopératives d'habitants en France. L'association Habicoop l'accompagne et en fait un projet pilote pour la Région Rhône Alpes comme pour la France, pour laquelle c'est un projet pionnier, adaptant à la loi française les statuts des coopératives suisses. L'association *Village Vertical* rassemble une dizaine de familles d'horizons divers, qui constituent le noyau dur de la coopérative.

Les « villageois » souhaitent concevoir un seul et même immeuble où disposer chacun d'un logement en mutualisant certains espaces et moyens, et créer de véritables solidarités de voisinage, dans un projet à taille humaine alliant convivialité, responsabilité, économies, entraide, écologie et démocratie.

Le projet a été mené en concertation active avec les villageois, qui sont associés à toutes les décisions liées à la construction de cet immeuble sur sa parcelle au sein de la future ZAC des Maisons Neuves, à Villeurbanne. L'architecture mise au maximum sur des matériaux et un fonctionnement écologique. Le bâtiment se veut exemplaire sur le plan écologique grâce à sa performance au-delà de la réglementation en vigueur : - Energies renouvelables (solaire, éolien, puits canadien - chaudière mixte bois/gaz - chaufferie à granulés et une centrale photovoltaïque, VMC simple flux avec récupération de chaleur pour ECS ou PAC récupérant les calories préchauffant l'ECS. Les murs sont en ossature bois et béton. La façade est conçue principalement en bois ; un compost est installé dans le jardin commun et l'eau de pluie est récupérée pour les machines de la buanderie commune.

L'immeuble comprend des lieux communs dont une salle avec cuisine, un potager, une cabane à outils, un garage à vélos, un grenier pour l'entrepôt de matériaux ou l'étendage du linge en hiver. Quatre chambres d'amis sont aménagées au rez-de-chaussée. Parfois, lorsqu'elles sont trop longtemps inoccupées, elles permettent de loger des étudiantes et étudiants sur du court terme.

le Village Vertical a été un projet « porte-drapeau » qui a permis de faire reconnaître, dans la loi ALUR en mars 2014, l'existence juridique officielle de la propriété collective non spéculative.



## LE CAIRN

### Lyon (4ème), (69), France

*Fruit d'une collaboration entre un groupe de coopérateurs Croix-Roussiens (le collectif Groupe du 4 Mars), un bailleur social, (Alliade-Habitat) et une Maîtrise d'oeuvre (Tectône et Detry-Levy & Associés), aguerrie aux démarches alternatives, cette opération participative a permis la réalisation d'un immeuble en R+5 comprenant 24 logements de typologie différenciée (13 en habitat participatif et 11 en locatif social). Les logements de la coopérative et du bailleur social sont répartis sur chaque étage, avec des logements allant du T2 au T4. Tous traversants, ils sont orientés Est/Ouest et accessibles au moyen d'importantes coursives pour permettre les rencontres (cf cahier des charges initial). Des duplex (T4) construits en attique forment les 4ème et 5ème étages. Le projet offre un certain nombre d'espaces pour favoriser les échanges et mutualiser les besoins : bureau, buanderie, salle commune polyvalente, chambre d'amis et jardin partagé, pour certains accessibles aux habitants du quartier. Initié en 2009, livré en 2019*

Le projet Le Cairn c'est l'histoire d'une poignée de locataires lyonnais qui veulent rester à la Croix-Rousse. Les logements sont de plus en plus coûteux et la décision est prise de réaliser leur futur lieu de vie sur le 4e arrondissement en « achetant ensemble ». La première étape sera la création du "Groupe du 4 mars" en 2009, avec une dizaine de personnes, (13 in fine) qui n'avaient pourtant « ni terrain, ni partenaire ». « À l'origine, nous étions un groupe de personnes appartenant aux classes moyennes et supérieures, qui s'insurgeait contre la gentrification du quartier et contre la spéculation immobilière. « Devenir propriétaire d'un bien qui contribuerait à l'augmentation du prix du marché nous semblait fou. » Sensibilisés par leur profession, leur militantisme ou leur vie associative à des expériences collaboratives, les membres du groupe se lancent alors dans un défi inédit : inventer un projet locatif et social en articulation avec le quartier, dans le 1er ou le 4e arrondissement de Lyon. La seconde étape a été la rencontre avec le bailleur social Alliade- Habitat qui a été sans doute déterminante. En 2014 la « folle aventure » de la conception d'un tel projet avec les habitants commence. Le bailleur se porte acquéreur d'un terrain que lui cède la Métropole de Lyon.

Vient le temps du projet d'habitat participatif proprement dit, le premier du genre à Lyon, baptisé "Le Cairn", pensé et réalisé « main dans la main » avec les futurs habitants. Accompagné par des structures professionnelles pour sa programmation et la gouvernance (Habitat dans tous ses Etats et Hapara) et dessiné par les architectes de Tectone et Detry-Levy & Associés, le bâti à construire a mixé 13 logements conçus pour le groupe et 11 logements sociaux locatifs, ce qui représente toute la spécificité de cet ouvrage. Pour que le projet puisse démarrer, le "Groupe du 4 mars", dont les membres souhaitaient concevoir « un modèle non spéculatif », qui sorte « d'une logique d'inflation immobilière », s'organisera en société coopérative avec l'objectif d'acquérir en VEFA (vente en état futur d'achèvement) les logements qu'ils auront co-construits. La Mairie du 4ème arrondissement soutint l'idée du projet. Il se trouvait que produire de l'habitat coopératif et des logements sociaux de type PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) l'arrondissement en avait besoin et que c'était l'une des conditions du groupe, tout comme la dimension environnementale, la réalisation de parties communes (coursives points de rencontres, laverie, studio d'amis, salle de réunion, bureau, jardin partagé...).

Ainsi l'idée de soutenir le challenge d'arriver à un bien vivre ensemble dans un projet coopératif, ici à base de logements PLAI, les plus modestes, a fortement séduit les acteurs politiques, institutionnels et sociaux de l'habitat. C'est cette dimension qui les a déterminés à accompagner le groupe depuis l'amont jusqu'à la concrétisation de ce beau projet.





## LA COOPERATIVE CHAMAREL

Ville : Vaulx-en-Velin (69), France

*Projet d'origine citoyenne, expérience pionnière, qui ouvre la voie à une autre vision du vieillissement et de la propriété : un immeuble de 16 logements pour retraités - 14 T2 et 2 T3 avec espaces mutualisés /démarrage du chantier en 2015 /Livraison en 2017 /Structure juridique : Coopérative d'habitants /localisation: Projet urbain dense, situé en quartier prioritaire de la politique de ville /Construction neuve en autopromotion avec une partie en Logement social.*

A l'origine de cette première coopérative d'habitants pour personnes vieillissantes, un groupe de réflexion sur le bien vieillir en 2010, " et la constitution d'un groupe d'habitants déterminés à ne pas terminer leur vie en traditionnelle maison de retraite ". Le groupe s'est progressivement agrandi autour de valeurs communes, afin de vivre au mieux leur vieillesse, avant de se lancer dans la création d'un lieu de vie commun. L'immeuble de quatre étages comprend quatorze T2 de 45 mètres carrés, deux T3 de 63 mètres carrés ainsi que des espaces collectifs au rez-de-chaussée, dont deux chambres d'amis, une salle commune avec cuisine, un atelier bricolage, une buanderie, un bureau pour l'association Chamarel, un local à vélos (et déambulateurs !), et un jardin avec espaces verts d'agrément et potager.

L'opération présente quatre caractéristiques majeures :

- D'avoir, avec l'aide de Habicoop, cherché et trouvé le bon statut adapté à leur projet d'habitat, celui d'une coopérative d'habitation, comme pour le Village vertical, voisin et premier à avoir adapté le modèle suisse à la législation française. Les coopérateurs sont propriétaires collectifs de l'immeuble : chacun amène des parts sociales. Mais si l'un d'entre eux quitte le logement, il part avec la valeur de la part sociale détenue au départ, quelle que soit la plus-value prise par l'immeuble. Le projet associatif des Babayagas à Montreuil a également servi de référence. Les valeurs piliers de la coopérative d'habitants, considérée comme 3<sup>e</sup> voie entre propriété privée et location sont la propriété collective, la solidarité, la non-spéculation immobilière et la gouvernance démocratique, fondements auxquels le projet « Chamarel » a ajouté l'écologie.
- Les choix constructifs, conduits avec l'architecte furent d'opter pour une construction avec des murs en paille « plus résistants au feu que du béton », des performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur, avec utilisation d'énergies renouvelables (solaire, éolien, puits canadien) et surtout une démarche participative où les adhérents de Chamarel se sont formés à l'écoconstruction, aux côtés de l'association Oikos. Outre l'isolation paille dans la majorité du bâti, les futurs résidents ont choisi des appartements traversants, de la lumière naturelle dans toutes les pièces et dans l'escalier pour inciter à l'emprunter, et une façade principale au sud. Tous les appartements seraient identiques (double orientation, équipement cuisine similaire, etc...) dans un souci d'équité et fonctionnel pour les personnes vieillissantes ou porteuses de handicaps (portes larges et coulissantes, et facilités d'adaptation dans le temps) La situation garantit également une facilité d'accès aux transports en commun, commerces et services.
- Le financement représente un coût total de 2,46 millions d'euros. Il est constitué des apports personnels de chaque futur résident (entre 25 000 et 30 000 euros), de subventions, notamment de la Région Rhône Alpes, et de trois emprunts d'un montant total de 1,7 million d'euros. A été également pionnier, l'obtention d'un emprunt sur 50 ans pour 75 % du cout total ! La redevance est de 600 euros pour un T2, à 800 euros pour un T3, bien loin des prix exorbitants des EHPAD.
- Le lieu se veut vitrine, ouvert aux visites afin que l'expérience puisse servir d'appui à d'autres et faire réfléchir.

[Video - article Basta Une maison de retraite coopérative et écologique pour que « les vieux » ne deviennent pas « des marchandises » Dans-la-banlieue-lyonnaise-un-habitat-cooperatif-pour-vivre-au-mieux-la-vieillesse \(Bastamag\)](#)



## L'ECOQUARTIER INNOVANT de la ZAC DE L'ETOILE

Villes : Annemasse / Ambilly / Ville-la-Grand (74), France

*Projet d'initiative municipale de construction d'un nombre important de logements, et dont le caractère innovant est d'aller chercher le savoir et la culture coopérative pour changer d'échelle !*

Le projet de la ZAC de l'Etoile piloté par Annemasse Agglo est une opportunité unique d'expérimenter le développement de projets d'habitat participatif en Haute-Savoie ainsi que l'étape qui en est l'enjeu d'aujourd'hui : le changement d'échelle.

Ce futur quartier qui se développe sur les communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand sur le site de l'ancien hôpital et autour de ce que sera la nouvelle gare CEVA d'Annemasse - un maillon central du futur Réseau Express Régional - intègre sur près de 19 hectares de secteur en friche et d'une accessibilité exceptionnelle des surfaces de logements, bureaux, commerces, équipements de formation, espaces publics et espaces de loisirs. Le futur écoquartier aura une surface bâtie de 160 000 m<sup>2</sup> de plancher, à échéance 2031, avec une première livraison en 2019, avec une production équilibrée de 1500 logements libres, sociaux et abordables.

Un partenariat Urbamonde - Habicoop (Fédération française des coopératives d'habitants), et un tutorat par le Collectif d'Accompagnement de l'Habitat participatif, professionnels actifs en Haute Savoie, ont pris à bras le corps cette question du changement d'échelle.

Annemasse Agglomération, dans son projet ambitieux d'Ecoquartier, a choisi de faire confiance à ce mode de faire, innovant, parmi d'autres : l'Habitat participatif, pour répondre aux objectifs de logements abordables sur la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Etoile Annemasse Genève.

Cet accompagnement comprend le lancement d'un appel à projets et un incubateur de groupes d'habitants qui vise à renforcer le partenariat politique-citoyens et le pouvoir d'agir des habitants, acteurs de la transformation de leur territoire. En 2019, plusieurs étapes ont été franchies à l'image de l'appel à projet d'habitat coopératif et la naissance d'un groupe d'habitants qui s'est formé au fur et à mesure des événements publics organisés dans le cadre de l'incubateur

[Video - La participation, du logement au quartier - Annemasse Agglo, urbaMonde et la PFTU](#) [amenager-la-ville/ecoquartier-etoile-annemasse-geneve](#) [Découvrir le projet | Étoile \(ecoquartier-etoile.fr\)](#)



## LA COOPERATIVE UNIVERSITAIRE LA CIGUË

Ville : Genève (1205), Suisse

*Coopérative d'habitation autogérée pour personnes en formation / Contrats de Prêts à Usage / Plus de 800 coopérateurs logés / 9 employés / Prix moyen d'une chambre : CHF 350.*

Dans les années 1980, la ville de Genève veut se moderniser, les politiques publiques planifient de raser certains quartiers pour une meilleure gestion foncière et logique spéculative. La jeunesse genevoise conteste ce choix (qui aurait poussé les habitants du centre aux marges des villes et provoqué un manque de logement) par le mouvement Squat qui consiste à occuper l'espace physiquement.

Ces lieux deviennent sources d'expérimentation notamment par le biais d'actions culturelles et par l'aménagement d'un nouveau style de vie. De ce contexte de crise du logement, le syndicat étudiant et coopérative faitière de la CUAE se mobilise et occupe symboliquement pendant trois jours et trois nuits l'auditoire central du bâtiment universitaire des Bastions pour obtenir des logements abordables.

De cette réaction débouche une proposition par le magistrat Claude Haegi, membre du parti libéral : il encourage les

manifestants, dont les étudiants de la future Ciguë, de monter une association pour obtenir des Contrats de Prêt à Usage (CPU) ou contrats de confiance comme solution. Plus précisément, c'est un contrat tripartite entre un propriétaire privé, un usager et un intermédiaire. La clause principale de ce contrat tient dans le fait que les personnes logées doivent quitter le logement dès qu'un projet réel est validé pour le bâtiment qu'ils occupent.

Voici comment Haegi raconte cette histoire : « Devant des jeunes qui me demandaient ce que je pouvais leur offrir, j'ai proposé un local dans la tour Blavignac, près du boulevard du Pont d'Arve. Quand ils m'ont dit que ça les intéressait, qu'ils allaient l'aménager eux-mêmes, je leur ai tendu les clés. Je ne savais pas très bien sur quelle base je faisais ça, mais je leur ai serré la main. »

Le mouvement s'organise en coopérative de logement pour personnes en formation : La Ciguë, et signe son premier contrat de confiance en 1986 pour emménager au numéro 24 de la rue de Montbrillant. Par la suite, les CPU seront également proposés par les régies et les propriétaires privés, mais en 1988 la coopérative ne souhaite plus se contenter de logements à durée limitée et appelle à la construction d'un immeuble dédié à la vie en colocation.

Dix ans plus tard, le projet sortira de terre et pourra loger une centaine de personnes. Construit presque entièrement en bois, pensé pour favoriser les rencontres avec ses coursives et sa place commune suspendue. La coopérative est propriétaire et loue des logements temporaires. Elle a accueilli des étudiants de plus de 150 nationalités.

La progression sera ensuite continue, avec un gros accélérateur dès 2007, où les coopérateurs logés passeront de 200 à 500 en 4 ans. Il faut dire que la demande est forte pour des logements bon marché et accessibles aux personnes en formation. Elle a aussi une vocation progressiste : administration souple et inclusion des habitants dans les processus décisionnels, charte écologique pour ses membres et dans ses constructions, expérimentations en termes de chauffage et d'autoproduction énergétique, priorité à la taille des espaces communs plutôt qu'à celle des chambres, présence de salles communes.

La gestion des chambres est du ressort d'un conseil de bénévoles. Avec l'augmentation du nombre de coopérateurs logés, l'administration s'agrandit. Les tâches, devenues trop lourdes pour du bénévolat, se professionnalisent. De nouveaux postes se créent et, au fil du temps, une véritable équipe se met en place. La coopérative emploie 9 personnes à l'heure actuelle, sans hiérarchie et tous payés au même taux. Le temps partiel y est favorisé, offrant à moult étudiants comme première expérience professionnelle un poste à responsabilités. Confiance et solidarité sont les maîtres mots.



## L'ECOQUARTIER LES VERGERS DE MEYRIN ET LA COOPÉRATIVE « ÉQUILIBRE »

VILLE : Meyrin, Suisse

*Initié par la Commune de Meyrin, le projet d'écoquartier Les Vergers est audacieux et accueillera à terme quelques 3000 nouveaux habitants avec la création de plus de 1200 logements, trente immeubles, construits selon des normes écologiques strictes. Ce quartier exemplaire est basé sur les 7 piliers du coopératif (La Codha, Le Niton, Les Ailes, Equilibre, Voisinages, La Cigüe, Polygones). Elles ont été sélectionnées à Meyrin pour développer des activités variées : gérer les lieux, garder des enfants à tour de rôle, ou autres systèmes d'entraide et de partage de tâches entre habitants. Il accueille même un supermarché participatif, avec le déménagement et l'agrandissement de La Fève.*

La coopérative « Equilibre » est une coopérative de quartier où les membres s'engagent à participer ensemble dans un projet d'habitat qui associe qualité de vie et pérennité, en tenant compte des besoins de chacun, ici et ailleurs, aujourd'hui et demain. Invitée en 2012 par la commune, la coopérative s'est tout de suite identifiée à la démarche et a déposé sa candidature pour obtenir un droit de superficie dans le cadre du développement du futur écoquartier des Vergers. En effet, la commune de

Meyrin détient 47% des droits à bâtir du futur quartier (soit quelques 600 logements sur les 1200 prévus) et, dans ce contexte, elle a fait le choix courageux de s'adresser principalement à des coopératives participatives, dont la philosophie correspondait le mieux aux souhaits de la commune. C'est ainsi que la Coopérative Equilibre bénéficie d'un mini quartier dans l'écoquartier, avec trois immeubles disposés idéalement en fer à cheval et s'ouvrant sur l'esplanade centrale (voir image). Programmés pour être habités dès 2017, ces bâtiments donnent la chance de poursuivre la démarche tout en contribuant d'abord à l'émergence, puis à la vie quotidienne, d'un quartier en phase avec les enjeux actuels. Dès l'attribution du terrain en novembre 2012, un petit groupe de futurs habitants s'est mis à travailler sur le programme qui constituera, pour les architectes, les lignes directrices permettant d'établir un avant-projet des trois bâtiments.

En effet, la commune de Meyrin a tout de suite souhaité que les coopératives organisent des concours d'architecture pour s'assurer que les bâtiments répondent à une certaine qualité et une certaine diversité. Au printemps 2013, a eu lieu la sélection de 5 cabinets d'architectes pour développer des projets parallèles sur la base du programme finalisé. En octobre 2013, cinq beaux projets ont été analysés par un collège d'experts, composé d'une quinzaine de personnes (dont la majorité de professionnels externes à la coopérative) pour choisir l'équipe : Daniela Liengme architectes et Baillif-Loponte et Associés, Ingénieurs civil INGENI SA, et l'Ingénieur thermicien Archiwatt. A l'occasion des 100 ans du logement équitable, la Fédération des coopératives suisses a réalisé, en collaboration avec le cinéaste zurichois Stephan Wicki, cinq court métrages dont un consacré à la coopérative Equilibre de l'écoquartier des Vergers : « pour un mode d'habitat durable ».

La Cigüe, forte de son expérience, participe aussi à la diversité de l'offre du quartier, puisque à partir d'un concours d'architecture, elle construit un immeuble pour étudiants, d'appartements communautaires, écologiques, économiques, aux loyers bien inférieurs que dans le marché libre, en proposant de grandes colocations avec de surprenantes circulations percées entre étages et mises en rapport d'espaces communs. Elle contribue à l'animation du quartier, car les étudiants qui vivent dans un espace agréable travaillent volontiers à domicile, ce qui assure une présence dans le quartier !





Conception et coordination : MALTAE, *MEMOIRE à LIRE, TERRITOIRE à l'ECOUTE*

Odile JACQUEMIN et Jean Louis PACITTO

Mise en page et conception graphique : Maëva INGHELIS

Relectures : Jean Louis PACITTO, Christine SANDEL et Martine SCIALLANO

**Photographies** : Jean BELVISI

### **Contributions**

Pour MEMOIRE à LIRE, TERRITOIRE à l'ECOUTE, Odile JACQUEMIN, Jean Louis PACITTO et Maeva INGHELIS





**"Coopér'actif - habiter ensemble, autrement demain"**  
**Projet Erasmus+ 2018-1-FR01-KA201-048236**

*"Ce projet a été financé avec le soutien de la Commission européenne.  
Cette publication (communication) n'engage que son auteur et la Commission n'est pas responsable  
de l'usage qui pourrait être fait des informations qui y sont contenues."*