



**HAL**  
open science

(Coord.), **Les coopératives d'habitat : une démarche transfrontalière, Interreg V. - DEVCOOP, 164 p.**

Jean-François Joye, Laurent Matthey

► **To cite this version:**

Jean-François Joye, Laurent Matthey. (Coord.), *Les coopératives d'habitat : une démarche transfrontalière, Interreg V. - DEVCOOP, 164 p.*. [Rapport de recherche] Université Savoie Mont Blanc (USMB) et Université de Genève (UNIGE). 2021. hal-03271437

**HAL Id: hal-03271437**

**<https://hal.univ-smb.fr/hal-03271437>**

Submitted on 12 Aug 2021

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial | 4.0 International License

I N T E R  
R E G

V

Les coopératives d'habitat :  
une démarche transfrontalière

D E V  
C O O P







I N T E R  
R E G

V

**Les coopératives d'habitat :  
une démarche transfrontalière**

**D E V**

**C O O P**



# Développer les coopératives d'habitat dans le Grand Genève

Jean-François Joye et Laurent Matthey

9

---

## CERNER

---

### **La promotion du logement coopératif par le Pôle métropolitain du Genevois français** Parole d'élus

Christian Dupessey

21

### **Coopératives et urbanité: L'influence (espérée) des coopératives sur l'urbanisme** Coopératives et urbanisme vers un nouveau mode de ville ?

Brigitte De Jong

24

### **L'habitat participatif et coopératif** Un outil de management stratégique de la durabilité des territoires

Lionel Pancrazio

28

### **De quelques aspects juridiques de la coopérative d'habitants (droit français)**

Flora Vern et Sylvain Bernard

36

---

## EXPLICITER

---

### **Produire du logement coopératif dans une agglomération transfrontalière** Le cas de la Codha à Viry : analyse et enseignements du montage d'un projet inédit

Émilie Guibert

47

### **Les coopératives participatives, vectrices de biens communs ?**

Le cas de l'écoquartier des Vergers

Laetitia Maradan

52

### **L'habitat coopératif en France et en Suisse**

Récits sociologiques de projets et d'expériences d'habiter

Claudio Bolzman, Slim Bridji, Paulette Duarte, Florian Gaillardin,

Roland Raymond, Christiane Chateauvieux

55

### **Coopératives de logement et innovations institutionnelles** La levée de fonds et l'acquisition foncière comme défis de l'habitat coopératif

Thibaud Falciola

75





**Des coopératives innovantes ?** Analyse de dispositifs à l'origine d'innovations architecturales et urbaines chez les coopératives d'habitants suisses  
Alexandra Milosevic 78

**« Faire comme là-bas ? »** Tentative de transposition en contexte français d'un modèle suisse de logement d'utilité publique  
Claudio Bolzman, Slim Bridji, Nicola Cantoreggi, Émilie Guibert, Laurent Matthey 80

**Pour la constitution d'une ressource foncière dédiée aux coopératives d'habitants**  
Thomas Sablé 98

---

## AGIR

---

**Méthode et esprit de l'appel à idées DEVCOOP pour le logement coopératif**  
Isabel Girault, Bastien Röthlisberger 107

**Les appels à idées : un urbanisme négocié ?**  
Nicolas Bassand, Philippe Bonhôte, Pauline Dellacherie, Tedros Yosef 111

**Anticiper les mondes possibles à partir du logement coopératif**  
Marta Alonso-Provencio, Nicola Cantoreggi, Thierry Maeder, Laurent Matthey 121

**DEVCOOP : vers un développement opérationnel des coopératives d'habitants**  
Stéphan Dégeorges 126

**Accompagner un projet de coopérative** Émergence du groupe, cadrage du projet avec les acteurs institutionnels : regards croisés  
Karine Farge, Michel Portier, Marc Tuttino 134

**Vers une coopérative d'habitants à Ferney-Voltaire**  
Matthieu Viguié 143

---

## CONCLURE

---

**Les coopératives d'habitants : une solution pour le cadre de vie après la crise du COVID-19**  
Bruno Vayssière 151

**Les auteur-e-s** 155



---

# DÉVELOPPER LES COOPÉRATIVES D'HABITAT DANS LE GRAND GENÈVE

Jean-François Joye et Laurent Matthey

---

Le projet DEVCOOP (« Développer les coopératives d'habitat dans le Grand Genève. Une démarche transfrontalière solidaire autour de la crise du logement » — 2018-2021) est une recherche-action menée entre acteurs académiques, institutionnels et opérationnels. Plus d'une centaine de personnes ont été mobilisées : chercheur·euse·s, étudiant·e·s, architectes, agent·e·s des collectivités publiques, acteurs·trices des associations et des fédérations en charge du logement, etc. Le projet a été financé par le programme européen de coopération transfrontalière Interreg France-Suisse 2014-2020 (soutien du Fonds européen de développement régional – FEDER), ainsi que par des fonds fédéraux pour la politique régionale (NPR), des fonds cantonaux (Genève et Vaud). Il a été co-piloté par l'Institut de gouvernance de l'environnement et de développement territorial de l'Université de Genève et le Centre de recherche en droit Antoine Favre de la Faculté de droit de l'Université Savoie Mont Blanc. Que tous ces acteurs soient vivement remerciés de leur soutien ou de leur implication.

## **Le constat de départ**

Dans l'agglomération transfrontalière franco-valdo-genevoise, la crise du logement est une réalité quotidienne dont les effets sur le territoire pèsent lourdement sur la qualité de vie : coûts inaccessibles pour bon nombre de ménages, conduisant à s'installer toujours plus loin ; étalement urbain (la construction s'y est développée en privilégiant le modèle extensif, couvrant les campagnes de lotissements) ; congestion des transports ; gaspillage des ressources naturelles et divisions socio-spatiales. Les collectivités publiques peinent à apporter les correctifs nécessaires malgré la dynamique du projet d'agglomération. En effet, de part et d'autre des frontières nationale et cantonale, les territoires génèrent leurs propres carences. Si la production

de logements est très insuffisante à Genève, ce qui engendre l'exode forcé d'une part de la population, le parc réalisé dans la région de Nyon ou dans le Genevois français n'est pas suffisamment en adéquation avec les besoins des ménages. La concertation transfrontalière et la solidarité territoriale restent toutefois la clé des progrès potentiels pour atteindre un meilleur équilibre de l'offre de logement<sup>1</sup>. Il faut rappeler que si le logement constitue le premier poste de dépenses des habitants, pour un territoire, c'est une source majeure de valeur, d'activité et d'attractivité.

## Objectifs du projet

Le projet promeut le développement du logement coopératif et croit en ses vertus pour répondre au large éventail des besoins de logement non couverts, en s'intéressant aux dimensions urbaine, architecturale, sociale, environnementale, économique du problème. En ce sens, DEVCOOP a tenté d'impulser une dynamique transfrontalière à la fois académique et opérationnelle qui puisse contribuer à l'essor d'une nouvelle filière de logement en créant une plateforme franco-suisse pluridisciplinaire d'échange, de capitalisation des expériences et d'apprentissage mutuel à partir des instruments d'aménagement du territoire et du logement dont dispose chaque pays.

Bien que la problématique se présente différemment de part et d'autre de la frontière, avec des écarts notables en termes de sensibilité et de rapport à la propriété (caricaturalement, les Français restent très attachés à l'accession à la propriété, alors qu'en Suisse la culture de la location est plus affirmée, eu égard aux problèmes anciens d'accès au logement) ou d'expériences opérationnelles, les marges de progression sont réelles des deux côtés. Les synergies à trouver pour servir les objectifs du projet étaient évidentes.

Pour créer une dynamique propice à favoriser une « troisième voie » de production du logement, entre l'accession à la propriété et le logement locatif, nous avons tenté de jouer sur plusieurs tableaux, notamment en :

- cernant mieux les populations susceptibles d'être concernées par ce modèle, leurs besoins au quotidien comme en matière de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération ;
- stimulant l'innovation en matière de projet urbain ;
- valorisant des solutions permettant de créer du logement abordable (limiter la spéculation foncière et les coûts de construction) ;
- diffusant, par la construction, des valeurs utiles au développement durable du Grand Genève.

---

1 Pour une vision large des projets en cours, voir le site internet du Grand Genève : <http://www.grand-geneve.org/enjeux-strategie/habitat>

## Bilan des réalisations

Conformément au cahier des charges fixé par le programme Interreg, les résultats produits<sup>2</sup> intéressent le territoire genevois, aussi bien suisse que français, même si ce dernier est plus en attente d'émergence de projets concrets. Nous avons cheminé en plusieurs étapes ou séquences (plusieurs étant parallèles) étalées sur trois années.

### Cerner l'objet d'étude

Cette première séquence du projet Interreg DEVCOOP a permis de *mettre au point, par un travail de précision, la terminologie*. Au commencement du projet, la porosité et la proximité des termes entravaient significativement le déploiement des réflexions prospectives et des visées communes. Le but était de permettre à l'ensemble des membres du projet de parler le même langage et de partager l'objet d'étude dans toutes ses dimensions. Le vocabulaire a donc été précisé : « coopératives », « coopérative d'habitat » ou « d'habitants », « habitat participatif », « non spéculatif », « valeurs », etc. Une des questions centrales, côté français du moins, était de savoir s'il fallait atteler les coopératives d'habitants au train de l'habitat participatif (dont les coopératives d'habitants sont l'une des déclinaisons), ce qui aurait permis d'accéder à un modèle économique d'ores et déjà appréhendé par les professionnels de l'immobilier. Il fallut y renoncer, car en dépit d'une philosophie proche en certains aspects, l'habitat participatif procède de mécanismes et de montages juridiques différents. Il n'est notamment pas dénué de visée spéculative.

Mais cette séquence a également permis de *mieux connaître les problématiques du logement coopératif dans les deux pays*. Le bassin de vie que représente le Grand Genève est en effet un territoire scindé en deux pays, ce qui engendre deux cadres réglementaires différents, deux modèles de financement de la construction de logement (avec une problématique de financement du logement social forte en France et un peu paralysante pour tout ce qui n'est pas clairement reconnu comme tel<sup>3</sup>) et aussi deux rythmes d'appropriation du modèle du logement coopératif (la Suisse ayant de l'avance). Il a fallu, de ce fait, rapidement disjoindre la manière de répondre au besoin de susciter le logement coopératif de part et d'autre de la frontière, tout en s'appuyant sur les points de comparaison utiles.

L'un des « déclics » dans la progression du projet a été le séjour de formation d'octobre 2019 dédié à l'étude de la politique conduite à Zurich et à Bâle

2 Un site internet a été créé au début du projet afin de donner à voir son état d'avancement : <https://www.devcoop.net>

3 En Suisse, le terme de logement « social » n'est pas entendu comme en France (c'est un logement accessible à tous et pas aux seuls personnes à faible revenus).



Un séjour d'échange sur site a été organisé par le CAUE de Haute-Savoie en octobre 2019 dans les villes citées : outre les partenaires DEVCOOP, il a permis à des architectes, à des agents des collectivités territoriales et à quelques élus locaux français de prendre connaissance des enjeux de l'habitat participatif et coopératif. Photo : CAUE 74.

Enfin, cette première phase du projet DEVCOOP a été l'occasion de *cultiver à la fois la pluridisciplinarité et la transdisciplinarité*. À l'heure du bilan, il y a beaucoup à dire sur l'aventure du projet de ce point de vue. Sur le plan *juridique*, côté français en particulier, nous avons tenté de mesurer le potentiel du cadre réglementaire (réflexions sur les démembrements du droit de

(Suisse), à Tübingen (Allemagne) et à Strasbourg (France). Fédérateur, ce séjour a amélioré l'osmose entre les membres de l'équipe pluridisciplinaire française et a permis de bien nuancer ce que recouvre tant l'habitat participatif que le logement coopératif. L'équipe a été impressionnée par les expérimentations zurichoises, ces dernières réussissant à hisser les seuils d'ordinaire très faibles de logements coopératifs créés par opération (quelques dizaines maximum) à plusieurs centaines, germes de véritables « quartiers » coopérateurs...

propriété, sur l'accès au foncier sans passer par l'acquisition ou sur le statut des sociétés coopératives).

La recherche *sociologique* a été également indispensable pour démystifier les croyances (notamment celle qui veut, à tort, que, dans la coopérative d'habitants, tout le monde vit avec ou chez tout le monde!) ou signifier ce que veulent dire les mécanismes de régulation des rapports sociaux internes aux coopératives. Les espaces et équipements partagés (potagers, voitures, bibliothèques, salles de jeu, chambres d'amis notamment) n'ont pas tout à fait le même statut selon

#### **Cerner les potentiels réglementaires: l'apport des travaux d'étudiant.e.s**

- › Anouan Akomian, 2020. Les rapports entre coopérateurs dans les coopératives d'habitants. Rapport de stage de master 2, Centre Favre, Université Savoie Mont Blanc.
- › Pauline Collart, 2019. L'apport du droit public français à l'habitat coopératif. Rapport de stage de master 1, Centre Favre, Université Savoie Mont Blanc.
- › Loric Rattaire, 2019. Le développement de l'habitat participatif en France. L'apport du droit privé. Rapport de stage de master 1, Centre Favre, Université Savoie Mont Blanc.

#### **Cerner les rapports sociaux en coopérative: l'apport de la sociologie**

- › Florian Gaillardin, Rapport à l'autre et dynamiques relationnelles en coopérative : l'apport de la sociologie, mémoire de master en sociologie, Université Savoie Mont Blanc.

les cas, leurs modalités de gestion pouvant même varier considérablement d'une coopérative à l'autre. Or, ils sont cruciaux.

La recherche en *aménagement et urbanisme*, spécialement côté suisse, a porté son regard sur les outils opérationnels et fonciers susceptibles de soutenir plus encore la production du logement coopératif, la transférabilité du modèle coopératif helvétique à d'autres contextes nationaux, la capacité de réarticulation du couple emploi-logement dont le logement coopératif est porteur et, enfin, la manière dont les coopératives façonnent la morphologie comme la fonctionnalité (et donc la vie) des quartiers. Ces réflexions se sont déployées tant à l'échelle territoriale qu'à celle du quartier ou de l'architecture.

- › Bolzman C., Bridji S., Cantoreggi N., Guibert E., Matthey L. (2020): «Faire comme là-bas?» Tentative de transposition en contexte français d'un modèle suisse de logement d'utilité publique. In: UniGR-CBS Working Paper 9, UniGR-Center for Border Studies.
- › Duarte P., Chateauvieux C. (2020): Partager l'habiter dans l'habitat coopératif? Communication dans le cadre du colloque «Habiter ensemble la ville de demain», Lyon, Labex IMU.
- › Vern F. (2020). Les enjeux pratiques des coopératives d'habitants. Actes pratiques et ingénierie immobilière, 3, doss. 31, pp. 33-36.

## **Perfectionner les projets ou éliminer les freins ou blocages**

L'objet d'étude cerné, le projet s'est attaché à l'*analyse fine des spécificités du fonctionnement des coopératives et leur influence sur la ville, côté suisse*, où les coopératives existent déjà en nombre (planifier, réserver le foncier, mesurer l'impact sur les quartiers et les catégories de population, etc.). Les réflexions se sont notamment déployées au moyen de mémoires de master ou d'ateliers de projets en architecture (HEPIA) ou urbanisme (UNIGE).

Ce deuxième temps du projet a également permis *d'affirmer, côté français, qu'il est possible de faire du logement coopératif un «produit» de logement banal*. Cependant, le projet n'a pas ignoré les difficultés qui subsistent, comme un blocage financier «pré-passage» à l'acte, l'accès délicat au foncier ou la maîtrise imparfaite d'un cadre réglementaire parfois inabouti (celui de la loi ALUR de 2014 notamment) ou encore le constat d'un certain manque d'empathie des acteurs de l'immobilier ou du financement envers de nouvelles formes de logement dès lors qu'il faut sortir des circuits de financement bien rodés. Il fallait aussi se débarrasser de croyances selon lesquelles le logement coopératif serait réservé à certaines catégories de personnes, alors qu'il s'agit d'un logement pour tous, quel que soit son niveau ou style de vie, et qui garantit l'espace intime comme celui du partage. L'un des écueils majeurs au développement des coopératives d'habitants découle du manque de



## Documenter les ressorts du logement coopératif dans le bassin franco-valdo-genevois:

### six monographies d'étudiant.e.s

- › Diana Djourou, 2020. Les outils fonciers qui permettent le développement des coopératives d'habitation dans les cantons de Genève et Vaud. Mémoire de master en développement territorial, Université de Genève.
- › Thibaud Falciola, 2020. Coopératives de logement et innovations institutionnelles: la levée de fonds et l'acquisition foncière comme défis de l'habitat coopératif. Mémoire de master en développement territorial, Université de Genève.
- › Émilie Guibert, 2019. Produire du logement coopératif dans une agglomération transfrontalière. Le cas de la Codha à Viry: analyse et enseignements du montage d'un projet inédit. Mémoire de master en développement territorial, Université de Genève.
- › Laetitia Maradan, 2020. Impact des coopératives participatives sur la vie de quartier et ses franges. La création de biens communs au sein de l'écoquartier des Vergers. Mémoire de master en science de l'environnement, Université de Genève.
- › Alexandra Milosevic, 2019. Des coopératives innovantes? Analyse de dispositifs à l'origine d'innovations architecturales et urbaines chez les coopératives d'habitants suisses. Mémoire de master en développement territorial, Université de Genève.
- › Benjamin Valdivieso, 2019. La coopérative participative: un outil d'acupuncture urbaine? Analyse de la contribution du logement coopératif aux modes de vie alternatifs et à la vie de quartier. Étude de cas du projet de logement coopératif d'Équilibre et du quartier de Cressy. Mémoire de master en développement territorial, Université de Genève.

vivre qui l'accompagne, ses fonctionnalités flexibles (la mutualisation s'est révélée particulièrement utile en période de confinement lié à la crise sanitaire), il contribue à la conception d'un logement d'une meilleure qualité d'usage et de services. Sans convoquer nécessairement les travaux de l'économiste Elinor Oström, un nouveau paradigme est bel et bien ici en gestation. Ce mode d'habiter donne à voir des « communs » ou s'entremêlent l'intérêt

connaissance du modèle coopératif tant par les acteurs économiques (banques, assureurs, promoteurs) que par les élus locaux. En résulte encore parfois un accès difficile aux financements côté français, par contraste avec le modèle suisse, qui propose aux porteurs de projets des aides complémentaires par niveau d'acteur impliqué (commune, canton, Confédération: de l'amorçage à l'emprunt en passant par le cautionnement, la subvention et le fonds de mutualisation entre coopératives), de quoi inspirer le législateur français. Indéniablement, le fait que le logement coopératif soit reconnu d'utilité publique en Suisse donne confiance à l'ensemble de la chaîne d'acteurs.

### **Confirmer l'intérêt majeur du logement coopératif: un habitat innovant pour mieux vivre les territoires**

Ces différents travaux et leur mise en discussion dans le cadre de restitutions publiques ou de séminaires internes du projet DEVCOOP permettent de *conclure que le logement coopératif est une alternative crédible aux autres formes d'accès au logement*. Par ses spécificités économiques ou juridiques, mais aussi par sa philosophie, ses valeurs d'entraide, l'art de

public et l'intérêt privé, selon un partenariat renouvelé pour le profit de tous (quartiers comme individus, de la rue à l'intime). Les coopératives sont des espaces de sociabilité et de participation collective à la prise de décision. Elles offrent notamment l'occasion de « repolitiser » les personnes, et de faire baisser d'une certaine manière la tension sur les territoires.

Il faut *mettre en valeur l'innovation* que génère la conception des projets d'habitat coopératif des deux côtés de la frontière. Tant le montage juridique (société porteuse, charte de vie, régulation des conflits) que l'architecture de l'immeuble sont révélateurs de l'esprit créatif qui anime les projets de logement coopératif.

#### **Faire de la recherche par projet? Quand des ateliers étudiant·e·s questionnent le logement coopératif.**

- › Grosselin demain. Projeter la ville avec ses futurs habitants. Atelier 2018 du joint master d'architecture de la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève.
- › Mon Idée, Communaux d'Ambilly, pièce A5. La participation à l'échelle de la ville: vers un urbanisme négocié. Atelier 2019 du joint master d'architecture de la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève.
- › Nouvelles planifications Nyon – Martinet. Le logement coopératif, un outil d'ancrage des habitant·e·s? Atelier 2019 de prospective urbaine du master en développement territorial de l'Université de Genève.
- › Communaux d'Ambilly 2050. Projets d'urbanisme coopératif transfrontalier. Atelier 2018 de prospective urbaine du master en développement territorial de l'Université de Genève.

## **Passer à l'action**

DEVCOOP est une recherche-action, au sens où il s'agissait de diffuser et valoriser les connaissances relatives à l'habitat coopératif afin de contribuer à remédier au manque relatif de culture nécessaire au lancement de ce type d'opération d'habitat et de faire évoluer la posture encore trop attentiste des opérateurs de marché ou des élus. Pour ce faire, le projet a usé de différents outils de médiation, comme des expositions, des interventions dans la presse locale et régionale, des films ou bien encore des ateliers, des tables rondes ou des cours publics et, enfin, un guide à destination des élus et des futur coopérateurs·trices du logement coopératif transfrontalier.

Par ailleurs, et c'est sans doute le plus heureux, le projet a permis de *concrétiser des projets de coopératives*. DEVCOOP a joué ici un rôle opérationnel à sa mesure, c'est-à-dire qu'il a été un facilitateur de projets sur l'agglomération genevoise française, convaincu qu'à l'instar des opérations réussies en Suisse, l'effet « vitrine » des premières coopératives sera un élément moteur pour l'avenir des coopératives en France. Il a ainsi soutenu trois opérations pilotes

## Une diversité d'outils de médiation

### **Expositions**

- › Création d'une exposition itinérante présentée à Gex, Annecy et Annemasse de novembre 2020 à avril 2021, composée notamment de panneaux entièrement dédiés aux projets de coopératives émergeant dans le Genevois.
- › Soutien à l'exposition «Zurich. Les coopératives réinventent le logement social», qui s'est tenue à la Cité de l'architecture et du patrimoine à Paris.

### **Interventions dans la presse locale et régionale**

- › Coopérative d'habitants: le projet refait surface à Ferney-Voltaire, «Le Dauphiné libéré», 5 novembre 2019.
- › DEVCOOP Grand Genève: une réponse à la crise du logement? «L'Extension», 26 mars 2019.

### **Films**

- › Réalisation de quatre films racontant le projet et expliquant ce que sont les coopératives d'habitants, exemples à l'appui.

### **Débats, conférences, tables rondes, cours publics**

- › Webinaire «Une matinée pour penser l'habitat participatif et coopératif transfrontalier», 27 novembre 2020.
- › Cours publics «Les Amphis pour tous», Université Savoie Mont Blanc, 13 octobre 2020 – 23 février 2021.
- › Table ronde Le logement coopératif: un modèle de développement pour les communes du Grand Genève?, Université de Genève, 22 octobre 2019.
- › Séminaire plénier Financer le logement coopératif, Université de Genève, 22 octobre 2019.
- › Table ronde L'habitat participatif et coopératif: une solution pour l'avenir?, CAUE 01, 7 octobre 2019.
- › Séminaire plénier Identifications des blocages Suisse-France, Université de Genève, 2 juillet 2019.
- › Séminaire plénier Les outils fonciers, Communauté de communes du Genevois, 18 janvier 2019.

### **Voyage**

- › Voyage de formation en Suisse, Allemagne et France, CAUE 74, 10-12 octobre 2019.

### **Guide méthodologique**

- › «Engager un projet de coopérative d'habitants dans le Grand Genève», Centre Favre et IGEDT, 2021.

(à Annemasse, Ferney-Voltaire et Saint-Julien-en-Genève), d'une part en travaillant à l'organisation et à la mise en valeur des lancements de projets, d'autre part en finançant, après mise en concurrence, un accompagnement de deux groupes de (futurs) coopérateurs, tant du point de vue de l'assistance à maîtrise d'ouvrage que de l'assistance à maîtrise d'usage.

L'usage d'un appel à idées a également permis, à Grosselin, aux Communaux d'Ambilly (pièces A1 et A5), d'initier des dynamiques participatives mêlant «concepteurs, spécialistes, usagers et autorités autour de la conception de quartiers ou de lotissements» (Bassand et al., p. 111 de ce volume) particulièrement stimulantes, notamment du point de vue de l'appropriation des formes architecturales et urbaines.

Enfin, au-delà des réalisations, le projet a participé avec d'autres à une réflexion élargie sur le devenir du logement coopératif. Si les ateliers de prospective urbaine déjà évoqués ont permis de sonder les transformations de cette forme

d'habitat à l'horizon 2050, le concours Label'Co, lancé, avec notamment un soutien de l'Interreg DEVCOOP, par le Groupement des coopératives

d'habitation genevoises (GCHG) à l'occasion de ces vingt ans, a permis de sonder plus amplement le volet utopique de ce mode d'habiter en commun, à une échelle qui excède peut-être même le périmètre du Grand Genève.

C'est un témoignage (ou plutôt une série de témoignages) sur ce projet au long cours que propose ce recueil. On y retrouvera des monographies académiques consacrées au mode de vie dans le logement coopératif ou à la circulation des modèles urbanistiques, des synthèses de travaux réalisés par des étudiants, des considérations sur la fabrication de la ville au moyen du logement coopératif, un retour sur l'accompagnement de futurs coopérateurs, des réflexions relatives aux outils fonciers ou juridiques susceptibles d'être mobilisés, des notes méthodologiques relatives à l'organisation d'appels à idées, et la présentation de la manière dont des ateliers de projet permettent d'alimenter la réflexion sur le logement coopératif ou de stimuler l'appropriation, dans un urbanisme négocié, des plans de quartier par leurs futurs habitants.

Nous avons souhaité ménager une diversité des formats et des points de vue, à l'exemple de l'hétérogénéité des féconds échanges qui, durant trois ans, auront permis d'identifier des acteurs et de les associer dans une forme de collectif aux contours labiles et poreux. Laissant le choix au lecteur, à la lectrice, de cheminer comme bon lui semble dans ce « rapport final d'une démarche » transfrontalière pour la promotion d'un modèle de logement.

**Accompagner les réalisations,  
appropriier les formes, anticiper  
l'avenir**

- › Soutien au projet de coopérative Buloz (Saint-Julien-en-Genevois)
- › Soutien au projet de coopérative Painbœuf (Ferney-Voltaire)
- › Soutien au projet de coopérative CoopÉtoile (Annemasse)
- › Accompagnement d'un groupe de coopérateurs Painbœuf (Ferney-Voltaire)
- › Accompagnement d'un groupe de coopérateurs Buloz (Saint-Julien-en-Genevois)
- › Portage du concours d'idées Mon Idée – Communaux d'Ambilly (Genève).
- › Soutien au concours utopies Label'Co (Grand Genève).



**C  
E  
R  
N  
E  
R**



---

# LA PROMOTION DU LOGEMENT COOPÉRATIF PAR LE PÔLE MÉTROPOLITAIN DU GENEVOIS FRANÇAIS

Parole d'élus

Christian Dupessey

---

Dès le début, le Pôle métropolitain du Genevois français s'est engagé dans le projet DEVCOOP avec conviction, certain que les partenaires du projet sauraient apporter une plus-value, par leur expertise, qu'elle soit académique, universitaire, technique, opérationnelle, ou par leur regard, qu'il soit institutionnel, territorial, voire militant... et force est de constater que le foisonnement de partenaires a nourri les échanges, favorisé le partage d'expérience et permis de belles avancées !

Dans un territoire particulièrement dynamique, à proximité de nos voisins genevois et vaudois, l'habitat et le logement constituent de longue date un enjeu pour les collectivités du Genevois français. Bien qu'en matière de construction de logements la situation du territoire soit exceptionnelle (47 000 logements construits en dix ans, soit une augmentation de 30 % du parc immobilier !), la dynamique à l'œuvre ne permet pas de répondre de façon satisfaisante aux besoins et tend à réserver les parcours résidentiels aux plus aisés.

Bien souvent, le développement urbain est la résultante d'intérêts divergents : ceux des promoteurs, ceux des ménages et ceux de la collectivité. Au Pôle métropolitain du Genevois français, il nous semble que les coopératives d'habitants peuvent être l'un des moyens de comprendre, de partager et, finalement, de relier ces intérêts autour d'une question centrale : comment l'habitat participe-t-il à ce qui fait société ?

En effet, nous en sommes convaincus, le logement est l'un des premiers outils de l'intégration sociale et du vivre ensemble. Les récents confinements liés à la pandémie de Covid-19 en ont d'ailleurs fait la démonstration d'une façon particulièrement dramatique pour les ménages les plus mal logés ! La crise sanitaire et ses corollaires bouleversent aujourd'hui nos modes de



vie et mettent particulièrement en évidence les enjeux sociétaux liés à l'habitat. Quelles que soient les échelles considérées, nos modes de faire et nos pratiques habituelles sont questionnés. En matière d'habitat, les impératifs liés à la qualité de vie urbaine, à la lutte contre le réchauffement climatique et à la transition écologique interrogent : comment faire pour que la production urbaine ne soit pas conditionnée en premier lieu par des règles financières ?

L'habitat coopératif constitue donc, pour les élus du Pôle métropolitain du Genevois français, un « nouveau » champ du développement urbain. Porteuses de valeurs sociétales fortes, au croisement des champs de la coopération, de la collaboration, du partage et de la mutualisation, les coopératives d'habitants sont historiquement imprégnées de l'ambition de replacer les habitants au cœur de la ville. En permettant aux habitants de devenir acteurs de leur logement, les coopératives s'ancrent dans leur quartier et contribuent à construire la ville, non plus, pour les habitants, mais par et avec eux.

Mais, en pratique, comment cela fonctionne ? Les coopérateurs·trices sont à la fois locataires et propriétaires de leur logement. La coopérative, propriétaire du bâtiment, délivre sous forme de parts sociales un « droit d'usage » à ses coopérateurs. Usagers de leur logement, ils versent à la coopérative une redevance pour couvrir les différents frais liés au logement. Ce modèle coopératif s'appuie largement sur une culture de la participation qui s'émancipe d'une culture de la consommation. L'habitant est réaffirmé dans son rôle de citoyen, puisqu'il contribue directement, par son implication dans le projet coopératif, à façonner un « morceau de ville ». De consommateur d'un logement il devient producteur de son propre logement et contributeur urbain.

Ainsi, le modèle coopératif permet de répondre aux besoins de la production du logement, non pas sous le prisme du seul impératif de rentabilité économique des opérations immobilières, mais en permettant aux habitants de s'approprier les enjeux qu'ils jugent prioritaires et d'inventer les réponses nécessaires. Même dans nos secteurs tendus, avec les nombreuses contraintes qui pèsent encore sur les projets coopératifs, les coopérateurs font la preuve d'ambitions fortes concernant l'intégration du développement durable, dans toutes ses dimensions : sociale, architecturale, environnementale, vie locale et liens avec le quartier. Tout au long de la vie du projet, les priorités s'affinent, mais bien souvent elles s'affirment ! Nombreuses sont les coopératives qui, après avoir affirmé « vouloir faire du développement durable », ont finalement mis en place des formations, mutualisé des espaces collectifs, des véhicules, ont fait appel à des matériaux biosourcés, ont contribué à mettre en place des groupements d'achats auprès de producteurs locaux... et tant d'autres exemples !

Les belles énergies des coopérateurs sont aujourd’hui mises à mal par les contraintes légales, réglementaires, financières existantes. Tout au long des échanges initiés par le projet DEVCOOP, les témoignages de nos partenaires suisses nous ont toutefois démontré que la démocratisation des projets permet, peu à peu, de lever les obstacles, et c’est ce que nous espérons voir sur le territoire du Genevois français.

Au Pôle métropolitain, il nous semble en effet que le modèle coopératif représente une « troisième voie » intéressante pour le logement. L’habitat coopératif représente une alternative intéressante pour permettre le développement d’une offre plus diversifiée et contribuer au maintien et à la rénovation de l’existant. Parce qu’il s’appuie sur un modèle solidaire, l’habitat coopératif peut démocratiser l’accès au logement pour toutes les catégories socio-économiques de la population.

Il nous faut désormais sortir de l’incantatoire. L’un des éléments déterminants pour la concrétisation des projets, au-delà de la volonté des coopérateurs, c’est la maîtrise du foncier, qui représente souvent le premier frein à la réalisation des projets. Les élus locaux, lorsqu’ils ont la main sur le foncier, peuvent être des facilitateurs pour les porteurs de projets. La maîtrise du sol est un enjeu à partager politiquement au sein du Pôle métropolitain.

L’habitat coopératif sera pleinement effectif lorsque la maîtrise du sujet par tous les acteurs de la production du logement (habitants, financeurs, notaires, collectivités, promoteurs, bailleurs, etc.) permettra la « normalisation » et la large diffusion de ces opérations. La filière de l’habitat coopératif devrait pouvoir s’affranchir de l’accompagnement méthodologique ou financier des collectivités. Nous espérons que DEVCOOP aura permis de faire un pas en ce sens !

En attendant, il est de notre intérêt, en tant qu’élus, de susciter et d’accompagner des collectifs de coopérateurs autour de ces démarches, en assurant sa promotion et en s’appuyant sur les premières expérimentations. Accompagner ces expérimentations, c’est miser sur la généralisation du modèle coopératif et « faire la preuve par l’exemple ».

Gageons que les projets engagés dans le Genevois français, en se concrétisant, grâce à l’appui de DEVCOOP, pourront essaimer et faire naître de nouvelles ambitions !

Nous savons pouvoir compter sur les habitants – citoyens de notre territoire – pour devenir les acteurs de demain et faire la preuve de la puissance de l’intelligence collective mise au service de beaux projets et de belles idées !

---

# COOPÉRATIVES ET URBANITÉ: L'INFLUENCE (ESPÉRÉE) DES COOPÉRATIVES SUR L'URBANISME

## Coopératives et urbanisme vers un nouveau mode de ville ?

Brigitte De Jong

---

Les récentes crises, énergétiques, climatiques, sociales, puis tout récemment sanitaires, reposent les questions de la genèse des villes et de l'habiter ensemble. En effet, si le développement durable, le vivre ensemble et le droit à la mobilité sont autant de nouveaux objectifs communs, une autre ville s'invente :

- Vers quelle densité s'orientera-t-elle ?
- Saura-t-elle préserver l'environnement ?
- Comment alliera-t-elle les objectifs de solidarité et de convivialité ?
- Peut-elle offrir des moyens de transport diversifiés et performants tout en limitant les nuisances liées à la mobilité ?
- En quoi une démarche coopérative permettra-t-elle de répondre aux mutations à l'œuvre de nos sociétés ?

La ville qui s'esquisse aujourd'hui pourrait s'appuyer sur des modèles et principes directeurs d'une ville alternative composée avec le logement coopératif. Cette nouvelle forme immobilière plus participative, troisième voie d'accès au logement, entre accession sociale et promotion privée, existe déjà sous différentes formes, à des échelles diverses en Europe. Ce nouvel espace urbain, plus coopératif, se construit dès à présent en Allemagne, en Suisse, aux Pays-Bas ou en France. Largement développées sur le canton de Genève, rares sur le bassin genevois en France, les coopératives de logements influent dès aujourd'hui sur l'urbain du futur.

En changeant notre type d'habitat et en s'ouvrant à l'innovation, la ville de demain offrira à chacun un lieu en adéquation avec ses aspirations.

Le logement coopératif concourt à cette volonté de changement : il remet l'habitant au centre du projet urbain, reléguant rentabilités urbaine et financière à leur place de moyens et non d'objectifs. C'est en prenant quelques exemples que l'on peut s'approcher de la ville à venir ; cette nouvelle urbanité serait composée d'habitants d'abord et d'habitations répondant à leurs aspirations ensuite, intervertissant le paradigme de la construction du logement actuel.

Si la densité est souvent décriée, elle est nécessaire au développement des villes, garantissant la préservation des sols.

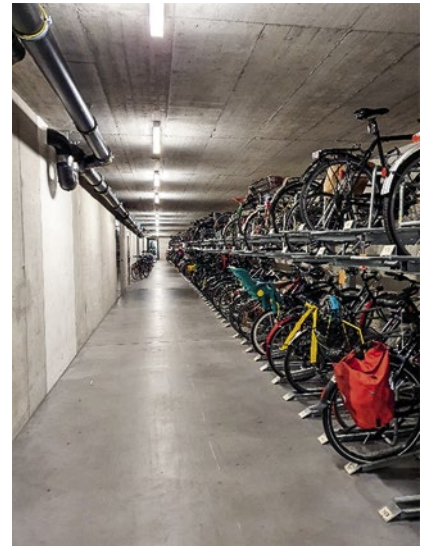
Le projet de *village vertical* à Rotterdam, une tour de 70 mètres de hauteur réunissant exclusivement des maisons unifamiliales, se voulait un nouveau modèle. Sans jardins, mais avec de larges galeries. « Au lieu d'être à l'horizontale, les rues sont réinventées verticalement », selon le communiqué de presse du développeur de projet BPD. L'objectif : garder les familles en ville. Cette attitude extrême suscite le débat et réoriente les constructions vers une échelle plus humaine.

À Zurich, la *coopérative d'habitants Kalkbreite* est un projet de rénovation urbaine équilibré. Elle consiste en la construction d'un lieu de vie situé au-dessus d'un dépôt de tram privilégiant la mixité des activités. La ville a cru en ce projet, a cédé le terrain en droit de superficie à la coopérative et en a financé une partie.

Ce projet regroupe un programme riche et novateur, avec notamment des logements d'un nouveau type, allant jusqu'au T10. Ces très grands appartements regroupent huit chambres avec salle d'eau, des espaces privatifs de vie associés à deux cuisines et des séjours s'adaptant aux humeurs collectives des usagers. De nombreux services ont été inclus, tels que garderie, conciergerie, restaurant, bibliothèque et garages... à vélos, bien sûr.

Chaque coopérateur s'est engagé à renoncer à la propriété d'une voiture en accédant à cet immeuble. Une place de stationnement pour vélo est attribuée par habitant (trois pour un T3). Aucun stationnement automobile n'est prévu pour ces 100 logements.

En effet, les transports influencent la ville et le bâti. Les demandes de nombreuses coopératives sur le Genevois français tendent vers plus de transports collectifs, ou mutualisés. Il est possible d'imaginer grâce à cela des infrastructures moins coûteuses. En supprimant une grande partie des stationnement pour véhicules personnels enterrés dans les opérations de constructions neuves de logements, les investissements seront plus ciblés sur le confort.



Coopérative Kalkbreite à Zurich. Parking à vélos. Photo : DJA, 2019.

De ce fait, les surfaces intérieures et extérieures, privées et collectives s'agrandiront naturellement. Ces logements seront adaptés aux nouveaux habitants et non aux règles et habitudes de construire.

Effectivement, aujourd'hui, certaines communes de Haute-Savoie imposent la construction de trois places de stationnement automobile par logement neuf. Nous construisons donc 75 m<sup>2</sup> de garages et circulations – bien souvent en béton et en sous-sol – pour un T3 de 65 m<sup>2</sup> habitables !

De même, sur une expérience de plus de 1000 logements construits en Haute-Savoie ces dernières années, la surface des logements en accession est actuellement beaucoup plus petite que celle des coopératives en cours. Par exemple sur CoopÉtoile: les T3 seront de 75 m<sup>2</sup>, et non 65 m<sup>2</sup>, et les T4 de 90 m<sup>2</sup>, et non 78 m<sup>2</sup>, soit près de 15% de surface habitable de plus que l'usage. Cette même coopérative a prévu un espace partagé en coworking, transformable en deux chambres d'invités et une kitchenette pour 20 logements.

Autre espace partagé en coopérative: cet espace bibliothèque ouvert sur l'entrée de l'immeuble, juste à côté des boîtes aux lettres.

Voici donc, à Zurich, l'exemple d'un quartier mixte et dense situé au cœur d'une ville, directement lié à des nœuds de transports publics, sans aucun garage pour voiture. Ce programme permet de nouvelles pratiques et œuvre, par sa densité, à la fabrication d'une ville plus durable, en réutilisant des espaces déjà imperméabilisés par et pour la ville d'avant. Sa situation centrale limite les besoins en transport individuel, favorise les échanges et limite l'impact de la ville sur la nature.

Désormais, préserver l'environnement est l'une des préoccupations majeures de la population, la « vague verte » aux élections

municipales en France et en particulier en Haute-Savoie en juin 2020 en est le signe. L'un des premiers objectifs du programme de CoopÉtoile est de construire en bois, baissant ainsi notablement l'impact carbone de ces 20 nouveaux logements. Les toitures végétalisées de ces derniers limitent les surchauffes en été et régulent l'écoulement des eaux en cas de fortes intempéries. Ces choix constructifs, quoiqu'un peu plus coûteux, ont été faits à l'unanimité des coopérateurs dès les prémices de la coopérative.



Coopérative Kalkbreite à Zurich. Photo: DJA, 2019.

L'exemple n'est pas la preuve, mais un petit pas vers la voie du développement durable de la ville, comme le souligne l'étude du projet de logement « Équilibre » à Genève par Benjamin Valdivieso; la coopérative peut être un « outil d'acupuncture urbaine ».

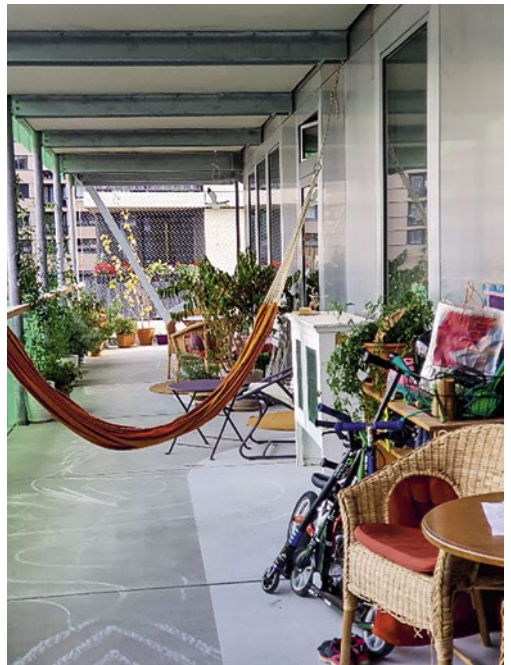
De même, la programmation d'un logement coopératif permet une mixité sociale et solidaire que le logement social interdit pour des questions de subventions attribuées exclusivement sur conditions de ressources. Cette solidarité et la convivialité sont les bases du projet coopératif.

Ces bâtiments s'ouvrent naturellement à un quartier, à une ville. Dans le projet CoopÉtoile comme dans de nombreux autres, on observe de larges circulations communes, servant aussi bien d'espaces de rencontre et de jeux que d'accès aux logements, comme autant de venelles de villes traditionnelles anciennes.

Construire la ville de demain nécessite de s'adapter aux besoins locaux, aux aléas climatiques et aux modes de vie. Si le logement coopératif n'est pas la seule voie d'amélioration de l'habitat, il est l'un des chemins qui peuvent servir d'exemple à l'immobilier écologique et innovant. Il répondra aux besoins de ses habitants en matière de confort, de mobilité, de convivialité, de nature et de loisirs via un bouquet de services et d'espaces partagés, ouverts à une ville plus douce et solidaire.

### **Références bibliographiques**

- › Benchimol, V. (2020). Les nouveaux bâtisseurs. Construire autrement à l'heure du défi climatique, Paris, Éditions Alternatives.
- › Hofer, A. (2020). Andreas HOFER, «The quarter building block of the future», revue DETAIL, pp.
- › Journal quotidien de Volkskrant (NL), Haro Kraak, 25 septembre 2020.



Coopérative StadtErle à Bâle. Coursive partagée.  
Photo: DJA, 2019.



Esquisse CoopÉtoile, Source: © TECHNE architectes.  
Les jardins et terrasses sont partagés.

---

# L'HABITAT PARTICIPATIF ET COOPÉRATIF

## Un outil de management stratégique de la durabilité des territoires

Lionel Pancrazio

---

Cet article est le fruit d'un travail de recherche réalisé sur un modèle de production du logement pour le territoire du Grand Genève, celui de l'habitat participatif et coopératif. L'objectif est de présenter les multiples facettes du développement durable pour le rendre applicable aux activités humaines, et notamment à notre mode d'habiter. L'actualité conforte le besoin de son application aux formes d'habitat humain.

### **Un mode de vie majoritairement urbain à rendre durable**

Si les pays développés ont connu de 1750 à 1950 une évolution de leur urbanisation avec le changement de mode de vie de près de 400 millions de personnes, les pays en voie de développement vont connaître entre 1950 et 2100 cette évolution pour près de 8 milliards d'individus (Parmar, 2013). À Hong-Kong, les défauts sur les canalisations d'eaux usées ont contribué à l'épidémie de SRAS<sup>1</sup> subie en 2003. Alors qu'initialement ces syndromes étaient bien plus présents dans nombre de villes du Sud, auprès des populations les plus pauvres qui vivent à proximité des centres des agglomérations, équipés par des égouts généralement sous-dimensionnés et faiblement entretenus, l'augmentation des échanges mondiaux contribue à une globalisation des risques sanitaires, comme l'illustrent les dommages portés par une

---

1 Selon l'Institut Pasteur, le SRAS (syndrome respiratoire aigu sévère) est la première maladie grave et transmissible à émerger en ce XXI<sup>e</sup> siècle. L'épidémie, partie de Chine fin 2002, a éclaté au niveau mondial en 2003, faisant plus de 8000 cas et près de 800 morts. Une mobilisation internationale suivit l'alerte mondiale déclenchée le 12 mars 2003. L'épidémie put être endiguée par des mesures d'isolement et de quarantaine. De même, l'agent causal du SRAS, un coronavirus inconnu jusqu'alors, a pu être identifié.

installation classée, la pollution ou la nouvelle crise liée à un coronavirus venu de Chine en 2019 : « La ville est le monde que l'homme a créé, c'est également celui dans lequel il est désormais condamné à vivre » (Park, 1967).

## Un logement au centre des enjeux de durabilité

Si nous considérons le sentiment de mal-logement, en France, l'accroissement des inégalités (Alvaredo, Chancel & Piketty *et al.*, 2016) ces dernières décennies est exprimé par la population : trois Français sur quatre jugent leur pays comme inégalitaire, le logement leur apparaissant comme la troisième source d'inégalité la plus grave et la deuxième la plus répandue<sup>2</sup>. Le logement pourrait être un facteur majeur dans l'approfondissement des inégalités, au cœur du processus de décrochage des couches populaires<sup>3</sup>. En France, plus de 18 % de la population serait touchée par la crise du logement (près de 4 millions de personnes, soit un peu plus de 6 %, seraient privées de domicile personnel ou vivent dans des conditions très difficiles), avec de réelles répercussions sur la vie quotidienne, la santé, le confort ou les ressources, et donc la liberté. La privation de logement et/ou sa mauvaise qualité influent sur la santé et peuvent engendrer des accidents dans le parcours résidentiel des personnes fragiles, ce qui questionne la place de la fraternité. La localisation du logement détermine souvent le choix de l'école, mettant ainsi en échec le principe d'égalité.

L'enjeu principal de nos modes de vie, principalement urbains, est de proposer à chacun une forme de vie qui soit synonyme d'un potentiel accomplissement et bien-être. Avec un pilotage de l'activité humaine dans lequel l'économie néolibérale est appliquée, ces conditions de durabilité dépendent à la base de notre capacité à disposer d'un habitat adapté et donc d'un héritage ou d'un revenu suffisant (Kahneman & Deaton, 2010, p. 4). Le logement est un besoin premier, vecteur essentiel de notre potentiel futur, et reste encore largement perfectible. Notre mode de vie doit devenir compatible avec la préservation de nos conditions de vie sur la planète, sans que certains vivent aux dépens des autres.

---

2 Sondage TNS Sofres pour la fédération des PEP (octobre 2015), mené auprès de 2612 personnes.

3 Cf. les rapports annuels sur le mal-logement de la Fondation Abbé Pierre, et notamment le rapport n° 23, 2018, p. 15.



## La forme urbaine contraint la durabilité

Les réflexions conceptuelles sur la durabilité restent fortement contraintes par la morphologie des villes, à l'exemple de Paris, où les transports convergent vers le centre et engendrent une saturation des déplacements périphériques. Ces difficultés d'accès renforcent les ségrégations spatiales, contrairement à une ville conçue et donc gouvernée pour que différents îlots de vie attractifs communiquent entre eux : « La boucle peut consolider un rapport de la partie (le quartier) au tout (l'agglomération ou l'aire urbaine) qui soit globalement plus satisfaisant que dans notre système actuel, depuis toujours « monoaxial » (Maupu & Wiel, 2006, p. 162).

La localisation des activités interagit au regard de l'obligation de minimiser les coûts de transport et de production, et de bénéficier d'économies d'agglomération. Or, il a largement été développé une approche contrariante par la spécialisation des surfaces. L'accroissement de la productivité avec la taille des villes amène à constater que 70 % du produit intérieur brut mondial est réalisé en leur sein (OCDE, 2015, p. 15). Mais leur forme, les activités exercées et le mode de vie peuvent les rendre peu durables et, in fine, peu désirables.

Les formes urbaines peuvent avoir été adaptées avec des hubs plutôt qu'un unique centre et la périphérie, à l'image de la Silicon Valley, en Californie, ou de ce que pourrait advenir dans la vallée de la Bièvre (Yvelines), où des universités et des écoles prestigieuses côtoient des centres de recherche d'envergure mondiale, des entreprises leaders, un réseau de transport performant issu du Grand Paris, des espaces verts importants, des activités récréatives et ludiques, etc.

Au sein du Grand Genève, la frontière constitue un frein pour relier et développer efficacement différentes unités urbaines ou centres autonomes de vie. L'enjeu est celui d'une gouvernance partagée et de l'alignement des intérêts sur l'ensemble du bassin de vie. Un territoire offrant attractivité et résilience est primordial, comme l'illustrent notamment les travaux de Krugman publiés dès 1991 (Krugman, 1991), ou plus récemment ceux de Zuindeau : « Plus largement, les comportements de localisation rencontrent des enjeux variés, de type économique, social et environnemental, dont on peut dire qu'ils concernent directement la problématique du développement durable » (Zuindeau, 2018).

# L'approche financière actuelle contraint la durabilité

La prépondérance de l'approche économique au sein de nos sociétés et de la fabrique de la ville fait de la « ville financiarisée » un lieu d'investissement massif en capital :

- il représente environ la moitié du capital d'un pays (développé) ;
- il absorbe entre un quart et la moitié des flux financiers des ménages ;
- il est constitué pour un quart à deux tiers d'endettement ;
- il reste le cinquième secteur d'emploi (proche d'un emploi sur dix) (IEIF, 2015, pp. 14-16) <sup>4</sup>.

Le choix d'investissement est guidé par un calcul financier de rentabilité indépendant de toute autre considération ; nous rejoignons en cela les propos de Vincent Renard selon lesquels le bâtiment, objet architectural, défini par un certain nombre de caractéristiques techniques et par son usage, devient un « produit financier », représenté par des titres, des actions, éventuellement cotées en bourse, et ce, quelle que soit sa typologie (une maison, un immeuble de bureaux, une plateforme logistique, etc.). L'immeuble se trouve potentiellement ou réellement « titrisé » sous forme de parts (ou titres) représentatives de sa valeur négociable sur un marché (Renard, 2008, p. 108).

Ainsi, la valorisation telle que pratiquée actuellement n'est pas significativement porteuse de critères de durabilité. Pour être durable, l'approche de la ville doit s'appuyer sur la réalité économique, mais en corriger les biais : « Celle-ci (la ville) est pensée dans le cadre des multiples relations horizontales entre, d'une part, les différents acteurs de la communauté urbaine et, d'autre part, l'environnement naturel et construit. Des consensus sont à trouver dans un cadre urbain multidimensionnel où la collectivité locale tout comme les investisseurs privés sont des partenaires parmi d'autres acteurs » (Theurillat, 2011, p. 235).

---

4 Les chiffres présentés s'entendent pour l'immobilier d'entreprise, le logement, la construction et les biens issus du bâtiment et des travaux publics.

# Une transition économique et durable à mener concomitamment

La ville constitue le mode de vie dominant, produit près de 80 % du PIB mondial<sup>5</sup>, mais génère aussi 70 % des émissions de carbone responsables du réchauffement climatique, 60 % de la consommation énergétique et 70 % de la production de déchets. Le bâtiment est le plus consommateur d'énergie, avec environ 44 %<sup>6</sup> de la consommation finale d'énergie (devant les transports et l'industrie), et celle-ci est concentrée durant la phase d'exploitation de la construction et dépend alors directement d'une réalisation en adéquation avec l'usage ; 80 % des villes dépassent les normes sur la pollution atmosphérique et tueraient ainsi 7 millions de personnes par an<sup>7</sup>.

Les travaux coordonnés par Alfred Sauvy (1947), dont nous observons encore les fondamentaux aujourd'hui, corroborent une demande humaine d'habitat non satisfaite<sup>8</sup>, laquelle échappe largement à l'individu.

L'offre de logements est largement réduite, en inadéquation avec les ressources des ménages, et conditionne le devenir des enfants. Les différentes problématiques mises en exergue sont interdépendantes et doivent être adressées ensemble, parmi d'autres, pour tendre à un habitat durable. Les évolutions rendues possibles par l'innovation, concomitamment à une prise de conscience croissante de la société civile d'une nécessaire transition à la durabilité, pourraient permettre le passage de la formulation à la résolution du problème. Par exemple, la ville de Fribourg a connu une réduction d'un tiers de ses déplacements automobiles en adoptant des mesures pour le trafic routier et en proposant des solutions alternatives. Cette ville n'a pas d'industrie automobile puissante sur son territoire. En effet, il est observable que le champ des possibles est fonction des intérêts économiques et politiques au niveau local et parfois national.

Les générations futures ont un destin largement conditionné par leur environnement immédiat et notamment leur établissement scolaire, dépendant lui-même du lieu d'habitation des parents. Pour ces derniers, la distance de leur habitation au lieu de travail, la proximité de leur famille et de services seront importants pour leurs conditions de vie. La part des dépenses

---

5 Cf. 15 ONU-Habitat (2016), *Nouveau programme pour les villes* et Banque mondiale (2018), *Vue d'ensemble du développement urbain*.

6 Cf. Cerema (janvier 2014) sur base des données ADEME : le secteur du bâtiment (résidentiel tertiaire) pèse pour 44 % dans la consommation énergétique finale française, tous secteurs confondus (transports, agriculture, sidérurgie, industrie) : 68,7 Mtep en 2012, sur 154,4 Mtep d'énergie finale consommée, à climat dit « normal ».

7 Cf. OMS, Campagne Breathe 2030, 2018.

8 Cf. CSA-CEVIPOF, enquête réalisée en 1994 en France sur un échantillon de 223 personnes, et étude intitulée « La vie en HLM » réalisée en 2016 par la Confédération générale du logement.

affectées au logement pour un ménage locataire (dans le secteur privé) était en moyenne de 20 % pour la période 1985-1990 (hors taxes locales, redevance télévisuelle, téléphonie et transport) et, de nos jours, le plus souvent au-delà de 30 % d'un revenu<sup>9</sup> pour un tiers des ménages, en raison de phénomènes sociologiques (séparation) et démographiques (vieillesse).

Nous sommes donc en présence d'un phénomène d'exclusion par le prix au sein des métropoles les plus attractives, phénomène ô combien périlleux dans une démocratie.

## **L'habitat participatif et coopératif constitue une méthode de gestion du changement de l'usage du logement**

Le modèle coopératif est certes très ancien, mais en tant que mode de gouvernance, il a été promu par l'Organisation des Nations unies (ONU) dans sa résolution 64/136 du 18 décembre 2009. L'ONU fournit un argumentaire en faveur du modèle coopératif, rappelant qu'il assure notamment la subsistance de plus de 3 milliards de personnes et commercialise 50 % de l'agriculture à l'échelle mondiale (40 % de l'activité agroalimentaire en France, soit près de 80 milliards d'euros d'activité).

La transformation urbaine menée depuis le milieu du siècle dernier à Zurich montre les apports d'une politique foncière de long terme et de la génération de projets immobiliers initiés avec/par de futurs habitant·e·s en réponse à de nouveaux besoins et à une attractivité pérenne dans le temps, tout en préservant une croissance économique, environnementale et sociale. Dans cette ville, laquelle figure, avec Genève et Paris, parmi les villes les plus chères qui soient, la production de logements coopératifs représente chaque année entre le quart et le tiers des réalisations.

Les habitant·e·s vont, avec l'aide d'un assistant à maîtrise d'usage, qui constitue un nouveau métier, définir un projet de vie en amont de tout projet de construction ou de rénovation. Cette approche ne se limite pas au logement, mais traite du mode de vie, des apports au quartier, voire, en fonction de sa taille, à la ville.

La coopérative est une société de personnes (habitant·e·s) au sein de laquelle peuvent être associées une ou plusieurs organisations publiques ou privées. Nous sommes en présence d'une société foncière qui détient le terrain et (sauf variante possible) les droits à construire. Au sein des métropoles les plus attractives, la charge foncière représente la majeure partie du prix d'un

---

9 Cf. Centre d'analyse stratégique, note d'analyse n° 221, avril 2011, p. 2.

logement. La valorisation du foncier est directement liée à l'occupation qui en résulte ; sa valeur est préservée dans le temps si l'attractivité, à la fois locale et nationale, ne se dément pas. La détention immobilière peut donc être largement revisitée avec une approche en finance durable et résulter en une baisse du coût d'occupation d'un logement très significative.

La coopérative d'habitant-e-s est le maître d'ouvrage et, une fois la construction livrée, son locateur. Les habitant-e-s sont à la fois propriétaires (collectivement) et locataires (ils n'ont pas nécessairement à amortir la valeur du foncier et de la construction pour acquérir et occuper leur logement).

Dans les coopératives d'habitants, les coopérateurs ont ainsi un double statut, celui de locataire (versement d'une redevance mensuelle) et celui d'associé de la société coopérative.

Ainsi, le logement coopératif se démarque d'une démarche seulement participative par au moins deux caractéristiques :

- il s'inscrit dans la durée ;
- il évite la spéculation et la volatilité des marchés immobiliers.

Une fois mature, la coopérative d'habitants permet de cumuler les avantages de la construction d'un bâtiment à prix coûtant avec ceux d'une occupation pérenne et optimisée pour le coût d'une simple location. Mais c'est avant tout un mode de gouvernance qui peut assurer un alignement d'intérêts entre les nombreuses parties prenantes d'une opération d'urbanisme.

L'implication des futurs occupants étendue à la taille d'un projet d'aménagement montre une qualité de réalisation supérieure à celle des opérations marchandes, pas seulement au niveau du bâti, mais également dans celui des espaces publics réalisés. De plus, le mode de gouvernance mis en place dans la réalisation assure dans le temps une bonne gestion et la mutabilité des espaces en fonction des besoins.

La coopérative d'habitants permet d'apporter des réponses adaptées en nombre et en qualité à l'évolution des besoins des populations et aux enjeux sociétaux modernes (numériques, écologiques, etc.) en alignant les intérêts des acteurs publics et privés. Notamment, le modèle de dialogue utilisé par les coopératives (bourses de logement, partage des expériences...) permet de proposer des solutions complémentaires et nécessaires aux modèles de logement actuels. C'est un mode d'habiter à la « bonne échelle » au sein d'un territoire ou d'une unité d'habitation dans laquelle le mode de vie est à la fois individuel et partagé selon la volonté et les moyens de chacun :

- accueil : conciergerie, chambre d'amis, appartement occasionnel, salle de réunion, etc.
- activités : coworking, commerce alimentaire, restaurant-café, garde d'enfants, etc.

- bricolage : jardinage, outils, etc.
- logistique : archive/stockage, courses, laverie, ménage, production d'énergie, etc.
- mobilité : vélos, voitures, etc.

Cette évolution des usages est accélérée par la révolution portée et généralisée par le digital (plateformes et outils collaboratifs).

Ce modèle, s'il est associé au niveau du territoire à un management stratégique de la durabilité (fonction qui reste encore largement à être enseignée et mise en place), pourrait constituer une réponse concrète et un outil clé d'une évolution du mode de vie urbain, en ville ou à la campagne, pour qu'il devienne durable.

### **Références bibliographiques**

- › Alvaredo, F., Chancel, L., Piketty, T. et al., (2018). «Rapport sur les inégalités mondiales» (synthèse). Paris, World Inequality Lab.
- › Girard, A. (1947), Préface d'Alfred Sauvy, Désirs des Français en matière d'habitation urbaine: une enquête par sondage, Paris, Presses universitaires de France, 114 p.
- › IEIF (2015). Le marché immobilier français. Immobilier d'entreprise. Paris, Delmas-Dalloz.
- › Maupu, J.-L., Wiel, M. (2006). La ville creuse pour un urbanisme durable: nouvel agencement des circulations et des lieux. Paris, L'Harmattan.
- › Parmar, P.D. (2013), Comprehending urbanization. A study of current urban migration and urban development trends in "Developing Nations". Tesi di laurea Magistrale, n° 764877. Milan, Politecnico, Scuola di Architettura e Società.
- › OCDE (2015). The Metropolitan Century: Understanding urbanisation and its consequences. Paris, OCDE.
- › Pancrazio, L. (2020). Stratégies durables pour la ville. Paris, De Boeck Supérieur - HEC PARIS.
- › Park, R.E. (1967). On social control and collective behavior: selected papers. Chicago (Ill.), Chicago University Press.
- › Renard, V. (2008). «La ville saisie par la finance», Le Débat, Vol. 148, N° 1, pp. 106-117.
- › Theurillat, T. (2001). «La ville négociée: entre financiarisation et durabilité», Géographie, économie, société, Vol. 13, N° 3, pp. 225-254.
- › Sauvy A. (1947), Préface à Stoetzel J., Dumail F., Merlet J. & Mutin A. (dirs) (1947). Désirs des Français en matière d'habitation urbaine: une enquête par sondage, Paris, Presses universitaires de France.
- › Kahneman, D. et Deaton, A. (2010). « High income improves evaluation of life but not emotional well-being », Proceedings of the National Academy of Sciences, volume 107, n° 38, septembre 2010, p. 4.
- › Krugman, P. (1991). Geography and Trade. Cambridge, MIT Press.
- › Zuindeau, B. (2018). Développement durable et territoire, nouvelle édition originale. Villeneuve-d'Ascq, Presses universitaires du Septentrion.

---

# DE QUELQUES ASPECTS JURIDIQUES DE LA COOPÉRATIVE D'HABITANTS (DROIT FRANÇAIS)

Flora Vern et Sylvain Bernard

---

La création d'une coopérative d'habitants en France pose plusieurs questions juridiques. La coopérative est essentiellement une société ; il faut donc choisir le modèle de société support (I). Ce montage induit, ensuite, de nombreuses conséquences quant à la nature des droits des coopérateurs, par opposition notamment à un droit de propriété classique (II). Cette situation détermine, enfin, les modes de transmission des droits sur le logement occupé par le coopérateur (III) <sup>1</sup>.

## **Le modèle de la société support**

Une coopérative d'habitants est nécessairement, en droit français, une société soumise par ses statuts à la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. Celle-ci n'impose aucune condition particulière quant au modèle social choisi par les coopérateurs. Ces derniers peuvent donc choisir n'importe quelle forme de société, civile ou commerciale, reconnue par le droit français. En pratique, on observe toutefois que la société par actions simplifiée (SAS), régie par les articles L. 227-1 et suivants du Code de commerce, est largement employée dans les montages de coopératives. Cette forme sociale est particulièrement bien adaptée à des projets de moyenne envergure et présente une grande souplesse, en raison de la liberté donnée aux associés dans la rédaction des statuts et l'organisation de la gouvernance.

Les coopérateurs doivent, par ailleurs, choisir s'ils veulent s'en tenir à ce montage de droit commun, qui repose sur des textes très généraux, ou s'ils

---

1 F. Vern a rédigé la partie I et II de cette étude, S. Bernard la partie III.

préfèrent soumettre leur société au statut spécial prévu par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ci-après loi ALUR) pour les coopératives d'habitants, régies par les dispositions spéciales des articles L. 200-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ce choix est beaucoup moins évident que le précédent.

Une coopérative de droit commun est libre de choisir ses associés comme elle l'entend. Cela signifie qu'elle peut solliciter librement la participation d'un organisme de logement social qui financera une partie de la construction ou apportera la garantie financière de l'achèvement des travaux, par exemple en échange d'un certain nombre de logements qu'il pourra louer à des personnes répondant à des critères sociaux et aux buts poursuivis par la coopérative. La seule contrainte tient au fait que toutes les sociétés coopératives doivent organiser une gouvernance démocratique et la participation économique de leurs membres<sup>2</sup>. L'organisme de logement social sera, le cas échéant, tenu de s'investir par l'apport de capitaux et la participation à la réalisation des objectifs de la coopérative, notamment en fournissant des services aux habitants<sup>3</sup>. Il peut ainsi détenir jusqu'à 49% des droits de vote, sans que son apport en capital soit limité à ce seuil<sup>4</sup>. Ce montage présente l'avantage indéniable de la simplicité, puisque la présence d'un organisme de logement social est le gage d'une sécurité financière appréciée des établissements de crédit.

La loi ALUR a eu d'autres ambitions. Elle voulait, en effet, promouvoir une autre vision de l'habitat coopératif dans laquelle les personnes physiques ont un rôle prépondérant. Ce modèle contraint les personnes morales, parmi lesquelles les bailleurs sociaux, à n'apporter que 30% du capital, avec un nombre proportionnel de voix<sup>5</sup>. Il impose également aux personnes physiques d'occuper les logements de la coopérative à titre de résidence principale, ce qui exclut nécessairement l'investissement dans des logements destinés à être loués à des tiers ou à servir de résidence secondaire aux coopérateurs<sup>6</sup>. Au niveau du financement du montage, cela signifie que la coopérative ne sera que très partiellement éligible aux dispositifs sociaux de type prêt locatif<sup>7</sup>. Cela constitue une contrainte de premier ordre qui fait, en pratique, obstacle au succès de telles coopératives. Si les coopérateurs ne

---

2 Art. 1<sup>er</sup> de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

3 Art. 3 bis, al. 1 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

4 Art. 3 bis, al. 2 et 3 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

5 Art. L. 200-3 du CCH.

6 Art. L. 201-2 du CCH.

7 Dans la limite des 30% de capital et de logements détenus par un bailleur social, sauf si celui-ci est propriétaire de logements situés dans des volumes du même programme immobilier, mais non soumis au régime des coopératives régies par la loi ALUR.



disposent pas de fonds importants, on pourra viabiliser le montage grâce à une dissociation du foncier et du bâti au moyen d'un bail à construction « inversé » pour séparer dans le temps le financement du bâti et l'acquisition ultérieure du sol<sup>8</sup>. L'organisme de logement social ou tout associé disposant de liquidités supplémentaires peuvent également prêter des fonds à la société grâce à la technique du compte courant d'associé, pour limiter le montant du crédit demandé. Enfin, la garantie financière d'achèvement peut être apportée par l'organisme de logement social ou par une union de coopératives d'habitants en échange de l'assurance de récupérer l'immeuble en cas de dissolution de la coopérative sous un certain délai<sup>9</sup>. La construction du bâti peut aussi être réalisée dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement ou par un promoteur immobilier, puisque le constructeur apportera alors sa garantie financière<sup>10</sup>. La loi ALUR prévoit également que l'apport en industrie par les coopérateurs qui prêtent leur concours à la construction du logement est susceptible de leur conférer des parts dans celui-ci, mais cette option reste impraticable jusqu'à la parution d'un décret d'application<sup>11</sup>.

## La nature des droits des coopérateurs

Quelle que soit la forme sociale choisie pour le montage, la société coopérative ne confère à ses associés qu'un droit personnel sur leurs logements. Ceux-ci ne sont donc pas propriétaires des logements, mais titulaires des actions ou parts sociales – qui ont une valeur patrimoniale – et d'un droit de jouissance sur le logement qui leur est affecté, conformément à ce que l'on observe dans les sociétés d'attribution<sup>12</sup>. Dans le système issu de la loi ALUR, lorsque l'occupant est un associé coopérateur, il jouit d'un droit de jouissance conféré par sa qualité d'associé et par la signature d'un contrat de coopération qui définit ses droits et obligations, parmi lesquelles le montant de la redevance périodique due à la coopérative, *a minima* pour rembourser les crédits souscrits et faire face aux charges de la coopérative (entretien, impôts, provision pour vacance ou travaux, etc.)<sup>13</sup>. Lorsque l'occupant n'est pas

---

8 Art. L. 251-1 s. du CCH. Adde J.-L. Tixier, « Le bail à construction à l'envers », *Études foncières*, 2010, n° 143, 38 s.

9 Art. 19 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération. En pratique toutefois, les unions de coopératives n'ont pas encore un poids financier suffisant pour apporter cette garantie en France.

10 V. Zalewski-Sicard, « La garantie contre les risques financiers d'inachèvement de l'immeuble des sociétés d'habitat participatif », *JCP N.*, 2016, 1191.

11 Art. L. 201-13 du CCH.

12 Cass., civ. 3e, 7 juillet 1982, n° 81-12387 : *Bull.* III, n° 173.

13 Art. L. 201-8 du CCH.

un associé coopérateur, il signe un contrat auquel la charte fixant le fonctionnement de l'immeuble est annexée<sup>14</sup>. Si les coopératives de droit commun permettent la conclusion de baux au profit de tiers, cette pratique est extrêmement encadrée dans les coopératives Loi ALUR, dont seules les personnes morales – un bailleur social, donc – peuvent souscrire de tels contrats<sup>15</sup>. Les personnes physiques ne peuvent conclure qu'une convention d'occupation temporaire du logement, essentiellement précaire, dans les conditions prévues par la loi<sup>16</sup>.

Le modèle coopératif repose donc sur le dépassement du paradigme de la propriété immobilière, qui appartient à la société<sup>17</sup>. Ce choix présente certains désavantages, notamment le fait que les coopérateurs ne pourront pas souscrire d'hypothèque sur leur logement, puisqu'ils ne détiennent que des actions dans la société, qui sont de nature mobilière<sup>18</sup>. Il présente toutefois un certain nombre d'avantages qui sont particulièrement pertinents au regard du projet social et environnemental généralement entretenu par les coopérateurs.

La propriété de l'immeuble bâti n'étant pas divisée en lots appropriables, la coopérative n'est pas soumise au statut de la copropriété<sup>19</sup> qui interdit, au nom de la protection du droit de propriété, que des restrictions de jouissance soient apportées sur les parties privatives que constituent les différents logements<sup>20</sup>. Cette restriction ne touche pas les coopératives d'habitants qui peuvent, par exemple, imposer aux occupants de ne modifier leur logement qu'en tenant compte de certains impératifs environnementaux ou énergétiques. Par ailleurs, le droit de la copropriété demeure, en pratique, très lacunaire sur l'établissement des modalités d'usage partagé de parties communes autres que les cages d'ascenseur et escaliers. Les coopératives peuvent innover en créant des pièces communes et en fixant les modalités d'usage de celles-ci par les occupants, par exemple en instituant des règles d'usage simultané ou encore en alternance pour une salle à usage collectif, une buanderie ou des chambres d'amis. La coopérative peut aussi imposer à ses membres d'entretenir les espaces communs en répartissant entre eux

14 Art. L. 200-10 du CCH.

15 Rien n'interdit, d'ailleurs, aux locataires d'acquérir des parts dans la coopérative au fil des ans, en imitant le modèle de l'accession sociale à la propriété.

16 Art. L. 200-9 et R. 201-1 s. du CCH.

17 Il peut exister, comme mentionné supra, une dissociation du foncier et du bâti : on pourrait ainsi envisager que le sol appartienne à une collectivité publique ou à un organisme de HLM souhaitant bénéficier de l'accession à l'issue d'un bail à construction, ou encore proposer à la coopérative une option d'achat sur le terrain.

18 Art. 529 du C. civ.

19 Art. 1<sup>er</sup> de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

20 Art. 8, I de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

les tâches plutôt que de faire appel à une entreprise extérieure, par exemple, pour l'entretien des parties communes et des espaces verts ou pour les petites rénovations. Enfin, rien n'interdit de prévoir dans le contrat coopératif la faculté de changer de logement lorsque la taille du foyer ou les besoins de ses habitants évoluent, par exemple en cas de survenance d'enfants ou de handicap. Cela permet de minimiser l'empreinte écologique de chaque foyer, dès qu'un autre logement se libère ou par accord amiable entre deux occupants.

Le fait que les coopérateurs ne soient titulaires que de parts dans la société, et non propriétaires de leur logement, ne doit pas être vécu comme une contrainte, mais comme une solution cohérente avec la démarche souvent militante qui anime le choix du modèle coopératif. Les limitations imposées à la jouissance des logements permettent de garantir la pérennité du but poursuivi par la coopérative en enfermant l'immeuble bâti dans des statuts qui l'affectent à la fonction sociale ou écologique voulue par les associés fondateurs.

## **La transmission des droits des coopérateurs : une protection en trompe-l'œil du droit des héritiers ?**

La question de la transmission des droits des coopérateurs est la traduction d'une recherche d'équilibre entre la poursuite d'un projet et la protection du logement familial et, plus largement, des droits des héritiers. Le décès d'un des coopérateurs est en effet un moment sensible pour la poursuite du projet social et environnemental de la société coopérative. Il ne faudrait pas que les héritiers de ce dernier puissent remettre en cause ce projet parce qu'ils n'en partagent pas les principales orientations. Mais, à l'inverse, les héritiers doivent également être protégés pour que leurs intérêts ne soient pas sacrifiés au profit des coopérateurs. Plus spécifiquement, la protection du logement familial doit bénéficier au conjoint survivant, qui ne doit pas voir son cadre de vie menacé par le décès. Il convient alors de se demander si cet équilibre a été atteint par le droit positif.

La loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération ne prévoit aucune disposition de nature successorale, de sorte que les droits résultant d'une participation dans une coopérative régie par ce texte seront réglés selon le droit commun des successions. Plus récemment, le législateur semble avoir été sensible aux questions successorales, puisqu'une disposition spécifique à la transmission des droits des coopérateurs a été prévue dans la loi ALUR. L'article L. 201-9 du CCH dispose en effet qu'en « cas de décès d'un associé coopérateur, ses héritiers ou légataires disposent d'un délai de

deux ans pour signer un contrat coopératif». Cette disposition ne concerne cependant que le contrat coopératif; rien n'est dit sur la transmission de la participation dans la société coopérative. On rappellera en effet que les coopérateurs ne sont pas directement propriétaires du logement, et cela, quelle que soit la forme sociale adoptée. Ils n'ont qu'un droit personnel leur conférant la jouissance du logement. Comme l'explique Flora Vern, « lorsque l'occupant est un associé coopérateur, il jouit d'un droit de jouissance conféré par sa qualité d'associé et par la signature d'un contrat de coopération qui définit ses droits et obligations [...]. Lorsque l'occupant n'est pas un associé coopérateur, il signe un contrat auquel la charte fixant le fonctionnement de l'immeuble est annexée. » Il peut s'agir, dans cette dernière hypothèse, d'un bail conclu avec un tiers<sup>21</sup>. Dans cette hypothèse, le droit des baux d'habitation organise normalement la continuation du bail au profit du conjoint survivant ou des autres héritiers<sup>22</sup>. Les coopérateurs ont une participation dans la société coopérative, sous forme de parts sociales ou d'actions, qui va également intégrer l'actif partageable de la succession. La protection des héritiers semblerait a priori satisfaisante.

Les apparences ne doivent cependant pas tromper. Les droits des héritiers sont loin d'être véritablement garantis par la seule intégration des parts sociales et des actions de la société coopérative dans l'actif successoral ou par la possibilité de demander la continuation du bail. Sans prétendre à l'exhaustivité, il est possible de soulever au moins trois séries de considérations qui doivent conduire à nuancer la protection dont pourraient bénéficier les héritiers.

Premièrement, si les parts sociales ou les actions représentatives de la participation d'un coopérateur dans la société coopérative intègrent l'actif partageable de la succession, elles ne garantissent pas, pour autant, aux héritiers de pouvoir bénéficier du logement. En effet, il faut souligner qu'en pratique, il ne sera pas rare que les fondateurs de ces coopératives aient inséré dans les statuts des clauses d'agrément<sup>23</sup>. Il serait donc parfaitement envisageable que l'agrément soit refusé aux héritiers du coopérateur décédé. Il s'agit d'ailleurs d'une des principales protections du projet social et environnemental que poursuit la coopérative. Cette clause permettra d'éviter l'entrée dans la

---

21 V. la section précédente rédigée par F. Vern pour les conditions de conclusion de ces baux.

22 V. not. : Art. 14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

23 Les études de terrain réalisées dans le cadre du projet DEVCOOP ont montré que la forme de la SAS était souvent plébiscitée en tant que forme sociale de la société coopérative. La lecture des statuts a permis de s'apercevoir de la présence systématique de clauses d'agrément. Dans le cadre de la SAS, les clauses d'agrément sont autorisées et peuvent concerner les héritiers (art. L. 227-14 C.com.).

coopérative d'héritiers qui ne partageraient pas l'esprit coopératif. La faculté que la loi ALUR offre aux héritiers de signer le contrat de coopération dans un délai de deux ans ne leur garantit ainsi pas la jouissance du logement.

Deuxièmement, le fait que le logement ne dépende pas directement de la succession et que seules les parts sociales ou les actions en fassent partie vient également paralyser un certain nombre de mécanismes protecteurs du logement familial prévus par le droit patrimonial de la famille. Ainsi, on pourra souligner, par exemple, que le conjoint survivant ne saurait disposer du droit viager au logement<sup>24</sup>, que la possibilité d'une attribution préférentielle portant sur les parts sociales ou les actions de la société coopérative reste discutée en doctrine<sup>25</sup> ou encore que même la possibilité de bénéficier du droit temporaire au logement n'est pas certaine<sup>26</sup>.

Troisièmement, les sociétés coopératives poursuivent un projet social. Un certain nombre de logements ne seront ainsi disponibles que sous conditions de ressources. Il en résulte que les conditions de ressources pourraient également être un frein à la transmission de la jouissance du logement aux héritiers. Si l'on raisonne avec l'hypothèse selon laquelle la jouissance du logement serait assurée grâce à la signature d'un bail d'habitation<sup>27</sup>, les dispositions protectrices des héritiers pourraient être mises à mal. Au décès d'un locataire, son conjoint ou partenaire survivant dispose, en principe, de la possibilité de continuer le bail (art. 1751 du C. civ.). Le bail peut également être continué par les héritiers. Cependant, dans l'hypothèse qui nous

---

24 Les conditions de l'art. 764 du C.civ. ne semblent ici pas remplies. Il est en effet discutable de considérer que nous sommes en présence d' « un logement appartenant aux époux ou dépendant totalement de la succession ».

25 Cette discussion n'est pas propre aux sociétés coopératives. En réalité, elle concerne plus largement la question de l'attribution des droits sociaux lorsque le logement familial est détenu par une société. Sur cette question, v. not. : R. Le Guidec, *JurisClasseur Liquidations – Partages* > V<sup>o</sup> Attribution préférentielle, spec. n<sup>o</sup> 17.

26 Le texte de l'art. 763 du C.civ. prévoit un droit temporaire au logement qui permet au conjoint survivant de bénéficier gratuitement du logement familial dans l'année qui suit le décès. Cette disposition est également applicable au partenaire de Pacs (art. 515-6 C.civ.). Nous raisonnerons par la suite dans l'hypothèse d'un couple marié, mais cela est transposable au couple de partenaires.

Le texte de l'art. 763 du C.civ. ne prévoit cette jouissance gratuite que dans les hypothèses où un logement appartient aux époux ou dépend totalement de la succession. Ici, l'époux n'a pas la propriété du logement, mais des droits sociaux, et dispose ainsi d'un droit de jouissance. On peut douter que son éventuel droit au logement puisse reposer sur le fondement de l'al. 1<sup>er</sup> de l'art. 763 du C.civ.

L'alinéa 2 du texte prévoit les cas où le logement était en indivision entre le défunt et des tiers, ainsi que l'hypothèse du logement loué. L'interprétation stricte du texte conduit également à en écarter l'application lorsque seul un contrat de coopératif avait été signé. Si l'habitat coopératif venait à se développer, le texte pourrait être réformé ou interprété par analogie, car la différence entre les effets du bail et le contrat coopératif sont très similaires s'agissant de la jouissance du logement.

27 V. la section précédente rédigée par F. Vern.

intéresse ici, si les héritiers dépassent les conditions de ressources, ils ne pourront pas se prévaloir de l'art. 14 de la loi de 1989 afin de continuer en leur nom le bail<sup>28</sup>.

Si certaines de ces considérations et hésitations ne sont pas propres aux sociétés coopératives, mais inhérentes à toute détention du logement familial par le biais d'une société, elles doivent néanmoins être clairement pesées au moment du choix de recourir à ce mode d'habitat. Si l'on ne saurait dès lors qualifier la protection des héritiers de trompe-l'œil, il est néanmoins évident qu'elle est moins prononcée que si leur auteur était propriétaire du logement. À l'inverse, la protection du projet social et environnemental poursuivi par la société coopérative semble mieux assurée, du moins lorsqu'aura été prévue une clause d'agrément. L'équilibre demeure dès lors perfectible.

---

28 Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.



**EXPLICITER**





---

# PRODUIRE DU LOGEMENT COOPÉRATIF DANS UNE AGGLOMÉRATION TRANSFRONTALIÈRE

Le cas de la Codha à Viry :  
analyse et enseignements  
du montage d'un projet inédit

Émilie Guibert

---

Malgré la prospérité économique de l'Arc lémanique, ses villes font face à une pénurie chronique de logements à loyers abordables. Dans ces circonstances, la Confédération a élaboré une politique publique permettant de soustraire une partie du stock de logements aux règles du marché par le biais d'instruments comme le contrôle des loyers et les aides publiques à la construction. Le canton de Genève a quant à lui développé des mesures juridiques, institutionnelles et économiques complémentaires afin de favoriser le développement de coopératives d'habitats, des maîtres d'ouvrage reconnus comme étant d'utilité publique au niveau fédéral. Cette reconnaissance historique a fait de Genève un territoire fertile pour le développement de cette forme d'habitat, considérée comme étant une alternative durable entre location et propriété. En tablant sur l'expérience genevoise, certains acteurs ont tenté d'exporter le modèle au-delà de la frontière nationale. Ainsi, en 2009, désireux d'expérimenter l'habitat participatif dans son projet, un bailleur social français (Haute-Savoie Habitat) a approché une coopérative suisse (la Codha), réputée pour son expertise. Cette alliance impromptue a conduit à la réalisation d'une opération originale à Viry : la construction d'un îlot de trois bâtiments, alliant trois maîtres d'ouvrage et trois régimes d'habitation. Le projet s'inscrit dans la lignée d'une réflexion à l'échelle d'une agglomération transfrontalière marquée par un fort déséquilibre territorial. Il voit le jour au cœur du premier écoquartier de Haute-Savoie, dans un territoire en mutation considéré comme stratégique dans le cadre du projet d'agglomération du Grand Genève.

Cette expérience, novatrice à plusieurs titres, a confronté la Codha à un contexte juridico-légal qui jusqu'alors lui était inconnu, complexifiant ainsi son montage opérationnel. L'étude approfondie du projet par le biais de la reconstitution de son récit de vie a permis de mettre en lumière les particularités suivantes. Premièrement, cette opération s'inscrit dans une stratégie multiscalaire et découle de la combinaison d'expertises complémentaires. Résultant d'une opportunité foncière, elle a vu le jour grâce à des financements régionaux décisifs. Deuxièmement, le montage juridique a conduit trois maîtres d'ouvrage à se constituer en association syndicale libre. Cette stratégie leur a permis de réaliser des économies d'échelle par le biais d'un groupement de commandes. De ce montage découle la réalisation d'un îlot mixte de 37 logements, comprenant trois régimes de propriété (locatif social, accession sociale, coopératif). Troisièmement, les montages financiers des immeubles en accession et en locatif social se sont déroulés selon les modalités classiques, contrairement à celui du bâtiment de la Codha, qui a été contraint d'hypothéquer un immeuble de son parc pour obtenir un prêt bancaire. Parallèlement, du fait de son statut privé en territoire français, la coopérative a été soumise à une TVA à taux plein, ce qui a eu pour effet d'augmenter la charge locative des ménages. Une quatrième particularité réside dans la sélection de la maîtrise d'œuvre et dans celle des ménages : la première a été sélectionnée pour sa sensibilité vis-à-vis de l'habitat participatif



Source : chassagne + delétraz architecture.



Îlot S3B – perspective. Source : chassagne + delétraz architecture (archives).

et a été financée par les maîtres d'ouvrage au prorata de la surface hors œuvre nette. Les ménages de l'îlot ont quant à eux été sélectionnés selon deux méthodes. La Codha a de son côté ouvert le programme aux ménages français au vu du manque d'intérêt de ses coopérateurs genevois pour le projet de Viry. De l'autre, Haute-Savoie Habitat a opté pour une stratégie basée sur son pool de locataires déjà logés sur son propre parc et ayant déposé une demande de mutation. Pour finir, un noyau dur d'une vingtaine de personnes a pris part dès le début à la démarche participative. S'il a été difficile de faire collectif avec un groupe hétérogène et évolutif, le procédé a permis des échanges constructifs entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les habitants.

Le récit de vie de ce projet au montage particulier a dans un second temps permis de mettre en lumière quelques enseignements et pistes d'action pour le développement de l'habitat coopératif dans le Grand Genève. Premièrement, il révèle que le soutien politique est primordial pour le développement de l'habitat coopératif. En effet, il est important que les collectivités réservent du foncier public et cautionnent les projets, afin de faciliter l'accès des coopératives aux prêts bancaires. Deuxièmement, force est de constater que des freins légaux, institutionnels, juridiques et culturels au niveau du montage entravent le développement des coopératives dans la partie française de l'agglomération. Troisièmement, le statut juridique de « coopérative d'habitants » instauré par la loi ALUR comporte des limites. Ces dernières empêchent la



L'îlot S3B. Photo: Émilie Guibert (2019).

professionnalisation de la démarche et entravent la crédibilité de ces acteurs auprès des professionnels de l'habitat et des collectivités locales. Dans cette lignée, des évolutions législatives et une adaptation des types de prêts faciliteraient le développement des coopératives d'habitants. Il s'agirait par exemple de rendre le statut de coopérative d'habitants de type ALUR compatible avec l'obtention du prêt locatif social (PLS). La généralisation de dispositifs comme le bail réel solidaire (BRS) constituerait aussi une piste d'action complémentaire, car cela permettrait aux coopératives de neutraliser le coût du foncier et donc de diminuer leurs emprunts bancaires, tout en sortant les logements du marché spéculatif. Une dernière piste d'action résiderait dans le fait de communiquer de manière active afin de déconstruire les a priori négatifs qu'on observe chez certains ménages et organismes vis-à-vis de cette forme d'habitat. Pour conclure, si l'habitat coopératif semble constituer une alternative permettant d'amoinrir la pénurie de logements qui sévit dans le Grand Genève, sa part dans le parc de logements reste faible. Il convient donc de continuer à explorer les pistes de son développement, car il porte en lui les germes d'un changement de paradigme, un changement vers un mode d'habiter plus démocratique, où l'habitant est au centre.

---

# LES COOPÉRATIVES PARTICIPATIVES, VECTRICES DE BIENS COMMUNS?

## Le cas de l'écoquartier des Vergers

Laetitia Maradan

---

En réponse à la crise immobilière dans l'Arc lémanique et à la crise climatique globale, les coopératives d'habitation participatives se positionnent comme un nouvel outil de la transition en répondant aux enjeux actuels de l'habitat. En effet, en plus de répondre à la pression de la demande de production de logements, elles répondent aux nouvelles attentes des habitants promouvant des modes de vie plus durables et plus conviviaux. Ce travail de master en sciences de l'environnement de l'Université de Genève, réalisé dans le cadre du projet Interreg V DEVCOOP, s'attachait à comprendre l'impact du logement coopératif sur son environnement direct, comme celui du voisinage ou du quartier. Inspiré de l'ouvrage visionnaire de P.M., *Voisinages et communs* (2016), ce mémoire prend comme perspective la création de biens communs dans un quartier pour mesurer les impacts et les limites des structures coopératives sur la vie de quartier et au-delà.

À Genève, l'exemple phare de ce changement d'échelle dans les ambitions des coopératives innovantes est celui de l'écoquartier des Vergers. Les autorités meyrinoises se sont intéressées à ce type d'habitat dans la mesure où il est générateur d'idées innovantes, qui participent largement aux efforts d'animation et de cohésion sociale du quartier et plus largement de la ville. L'exemple de l'écoquartier des Vergers s'inscrit aussi dans cette visée-là; la commune de Meyrin mise sur la présence de coopératives pour lancer les processus participatifs dans le quartier.

Les principaux résultats de l'étude montrent qu'une large participation incluant les autorités politiques, les propriétaires et les habitants facilite la dynamisation du quartier à travers la création d'une intelligence collective basée sur des principes de solidarité et de mixité. Les outils innovants qui en



Photo : Maradan, 2020.

découlent participent à la création de *communs* pour l'ensemble du quartier grâce à des techniques de mutualisation de ressources financières, foncières ou encore matérielles.

Néanmoins, il ressort de cette étude plusieurs éléments qui freinent l'impact positif des coopératives participatives dans la création de biens communs au sein du quartier. La lenteur des processus participatifs à grande échelle, la difficulté dans la transmission d'informations ainsi que la forte demande d'implication attendue de la part des habitants peuvent entraver la dynamique de quartier. Il y a également les différentes motivations des habitants à vivre dans cet écoquartier, qui jouent un rôle décisif dans leur désir d'implication dans la vie de quartier et dans leur respect des normes écologiques imposées.

De plus, une réflexion est en cours dans le quartier afin de savoir comment faire vivre ce dernier par ses habitants. En effet, les initiatives mises en place dans le quartier par la démarche participative d'un large panel d'acteurs doivent perdurer dans le temps. La démarche alimentaire mise en place aux Vergers, ainsi que les initiatives favorisant la convivialité ont besoin d'une nouvelle gouvernance des habitants. C'est ainsi que le quartier se révèle être une échelle appropriée pour que les habitants s'engagent aux



côtés des autorités afin de faire vivre le quartier. Cependant, les résultats de l'étude démontrent une réticence des habitants récemment installés de créer une gouvernance à ce stade de la vie de quartier.

Tout d'abord, les habitants ont besoin de prendre le temps pour de faire connaissance, pour ensuite permettre de voir émerger au bon moment une « gouvernance des communs du quartier ». Ensuite, il ressort de l'étude que, d'un côté, la relativement grande taille du quartier permet de faire bénéficier de nombreuses ressources collectives, mais, d'un autre côté, plus de temps est alors nécessaire afin de créer une convivialité, du fait du nombre important d'habitants.

Dans ce contexte, l'impact des coopératives participatives tient à la diversité des acteurs impliqués dans la démarche participative et à la future création d'une nouvelle gouvernance de quartier. Pour que les projets contribuant à la vie de quartier se pérennisent, il faudrait maintenir le maximum d'acteurs autour de la table, ainsi que développer des outils de communication plus efficaces pour tenir informé l'ensemble des habitants du quartier des possibilités offertes en termes de participation. Cependant, les biens communs en cours de création dans le quartier ont le potentiel de rayonner au-delà des frontières des coopératives et des limites géographiques du quartier, démontrant le potentiel coopératif dans l'émergence des communs et participant ainsi à la transformation de la ville vers plus de durabilité. Finalement, l'expérience pilote de ce quartier ainsi que ses outils innovants créés ont l'ambition de servir à d'autres quartiers mélangeant habitat traditionnel et habitat coopératif.

---

# L'HABITAT COOPÉRATIF EN FRANCE ET EN SUISSE

## Récits sociologiques de projets et d'expériences d'habiter

Claudio Bolzman, Slim Bridji, Paulette Duarte, Florian Gaillardin,  
Roland Raymond, Christiane Chateauxvieux

---

L'habitat coopératif comme composante de l'habitat participatif est une réalité sociologique différenciée dans le territoire transfrontalier du Grand Genève. Côté suisse, de nombreux individus ou ménages vivent l'habitat coopératif; côté français, s'ils sont moins nombreux à le vivre, certains y aspirent fortement. Aussi, de nombreuses questions se posent : qui sont les individus et les ménages suisses et français qui se lancent dans un projet d'habitat coopératif? Quelles sont leurs motivations, leurs valeurs, leurs représentations sociales de l'habitat coopératif? Comment s'engagent-ils dans ces projets d'habiter? Comment les coopérateurs, une fois installés, habitent-ils leur habitat et leur cadre de vie? Quelles relations entretiennent-ils avec les autres coopérateurs et les habitants du quartier, du village ou de la ville?

Nous proposons deux récits sociologiques sur l'habitat coopératif – du projet à son vécu –, l'un français et l'autre suisse, basés sur l'analyse de la parole de futurs coopérateurs et d'habitants vivant déjà l'habitat coopératif.

En France, l'équipe de sociologues de l'Université Savoie Mont Blanc et de l'université Grenoble Alpes a dû s'éloigner du territoire du Grand Genève car, côté français, le seul projet réalisé – Codha-Viry – était investi par l'équipe de chercheurs suisses<sup>1</sup> et parce que le territoire était dépourvu de projets d'habitat coopératif en cours de réflexion. Dans un premier temps, la région Rhône-Alpes a été observée, à travers les projets de Graine de Bitume

---

1 De plus, le cas de la coopérative Codha-Viry fait l'objet d'un autre chapitre dans cet ouvrage. Pour cette raison, l'expérience des habitants de cette coopérative n'est abordée que de manière marginale ici.

## En France, 20 personnes interviewées

- › 2 personnes de la coopérative d'habitants Mosaïcoop, 2 retraitées
- › 6 personnes de la coopérative d'habitants Graine de Bitume, 2 retraitées et 4 actives
- › 2 personnes de la coopérative d'habitants Chamarel-Les Barges, 2 retraitées
- › 3 personnes de la coopérative d'habitants Mascoop, 2 actives et 1 retraitée
- › 3 personnes de la coopérative d'habitants An01, 3 actives
- › 4 personnes de la coopérative d'habitants Abricoop, 3 actives, 1 retraitée
- › Durée des entretiens: entre 30 minutes et 3,5 heures

dans le quartier Beauvert, à Grenoble, et de Mosaïcoop dans l'écoquartier du Parc à Crolles (à 25 kilomètres de Grenoble), démarrés respectivement en 2010 et 2019, et la coopérative d'habitants Chamarel-Les Barges, construite à Vaulx-en-Velin en 2017. Puis, dans un deuxième temps, d'autres coopératives situées dans le sud-ouest de la France, en Haute-Garonne, ont été étudiées, telles que les coopératives d'habitants intergénérationnelles An01, installée à Cazères-sur-Garonne en 2014, Mascoop, construite à Beaumont-sur-Lèze en 2019, et Abricoop, implantée dans l'écoquartier La Cartoucherie à Toulouse en 2018. Ces différentes coopératives d'habitation ont pour caractéristiques d'être des

opérations limitées en nombre de logements – entre 8 et 17 logements – et d'être inscrites dans des quartiers existants ou dans de nouveaux quartiers. Au total, ce sont 20 habitants qui ont été interviewés sur leur engagement dans un projet d'habitat coopératif (valeurs, attentes, motivations, représentations), sur les conditions économiques, sociales, politiques qui ont permis et permettent la mise en œuvre de leur projet, et sur leur expérience d'habiter dans la coopérative et leurs relations avec l'environnement.

En Suisse, l'équipe de chercheurs en sciences sociales de la Haute école de travail social (HES-SO Genève) avait pour mission de mieux comprendre les situations des personnes habitant ou souhaitant habiter dans des logements coopératifs dans le Grand Genève, notamment dans le canton de Genève, où ce type d'habitat existe de longue date et continue de se développer, mais également dans le district de Nyon et en France voisine. Afin de disposer d'un échantillon le plus varié possible, nous avons cherché à diversifier les coopératives dans lesquelles résidaient les personnes contactées. Ainsi, par exemple, la taille des coopératives d'habitation n'est pas uniforme. En effet, il y a, d'une part, des coopératives qui possèdent plusieurs bâtiments distribués dans divers lieux du territoire, telles qu'Équilibre et la Codha, et, d'autre part, des petites coopératives plus autonomes. En particulier, dans notre enquête, nous nous sommes intéressés à trois bâtiments de la coopérative Équilibre (« Cressy », « Soubeyran » et « Les Vergers », dans le canton de Genève), deux bâtiments de la Codha (« Viry », en France voisine, et « Stand » dans le district de Nyon) et deux petites coopératives autonomes (« Huit-et-demi » et « 15-15bis des gares », dans le canton de Genève). Si les

bâtiments d'Équilibre et de la Codha jouissent d'une autonomie dans leur gestion proche de celle des autres petites coopératives, l'existence, derrière, d'une structure solide (ou *maison mère*) a pu façonner leur développement et fonctionnement.

Trois des coopératives

d'habitation enquêtées se sont implantées dans des environnements particuliers. Comme nous l'avons indiqué précédemment, la coopérative Codha-Viry est située dans une petite commune française de la zone frontalière avec Genève. La coopérative Huit-et-demi se trouve dans la campagne genevoise. La coopérative Équilibre-Les Vergers fait partie d'un nouveau quartier d'une commune genevoise, Meyrin, qui se veut écologique (écoquartier). Les autres coopératives d'habitation du canton de Genève sont, par contre, en milieu plus urbain, plus ou moins proches du centre-ville. La coopérative Codha à Nyon se construit aussi dans le cadre d'un projet d'écoquartier. Si, dans l'écoquartier des Vergers, la coopérative Équilibre côtoie d'autres immeubles d'habitation (dont des coopératives), l'écoquartier de Nyon n'inclut que la coopérative de la Codha comme logement. En tout, 14 habitants (dont une majorité de femmes) ont été interviewés sur leurs motivations et leur implication dans des projets de logement coopératif, ainsi que sur leurs trajectoires sociales, économiques, participatives qui les ont amenées à opter pour ce type d'habitat. Ils ont été également interrogés sur leurs expériences d'habitants d'une coopérative et sur leurs relations avec leur environnement plus large.

### En Suisse (y compris le Grand Genève français),

#### 14 personnes interviewées

- › 5 personnes de la coopérative d'habitants Équilibre, 2 retraitées et 3 actives
- › 7 personnes de la coopérative d'habitants Codha, 1 retraitée et 6 actives
- › 1 personne de la coopérative d'habitants Huit-et-demi, 1 active
- › 1 personne de la coopérative d'habitants 15-15bis des gares, 1 active
- › Durée des entretiens: entre 45 minutes et 2,5 heures

## **Les profils et les motivations des coopérateurs et leur engagement dans les projets d'habiter**

En France, les interviewés, futurs coopérateurs ou habitant déjà dans l'habitat coopératif, s'ils ont des caractéristiques sociodémographiques et socio-économiques différentes – âgés ou moins âgés, seuls ou en famille, retraités ou actifs –, peuvent être regroupés en trois profils en fonction de leur intérêt pour l'habitat coopératif. Ainsi, un premier profil est celui de «l'intéressé», qui ne connaît pas l'habitat coopératif, mais qui souhaite habiter autrement. Ce profil correspond à des individus ou à des ménages qui souhaitent devenir propriétaires-locataires de leur logement et qui s'informent avant de se lancer dans ce type de projet. Un second profil est celui de

« l'expérimenté », qui a déjà vécu des manières d'habiter proches de l'habitat coopératif: la colocation, le partage d'espaces communs dans l'habitat collectif, l'habitat mixte (public et social). Ce profil correspond à des individus ou ménages expérimentés qui cherchent à s'engager plus fortement dans le partage de l'habitat. Enfin, un troisième profil est celui du « militant », qui connaît bien cet habitat, qui lui accorde de nombreuses vertus et qui le défend. Ce profil s'engage dans la gestion de l'habitat coopératif, voire parfois au-delà, notamment dans des associations ou des collectifs pour promouvoir cet habitat et ses valeurs.

Les futurs coopérateurs qui se lancent dans un projet d'habitat coopératif, s'ils sont intéressés pour habiter autrement, ont d'abord des représentations sociales « floues » à l'égard de l'habitat participatif et de l'habitat coopératif.

Ils ne distinguent pas ces deux formes. Pour eux, « c'est la même chose ! » et, comme le dit une interviewée, il n'y a « pas de conscience coopérative ! ». Puis, plus ces futurs coopérateurs s'informent, s'engagent dans leur projet, plus ils font des distinctions. Ainsi, l'habitat participatif est « le partage des espaces communs, l'ouverture sur le quartier ! », mais « les communs sont réduits (salle), et quand c'est un promoteur qui le propose, il ne réfléchit pas l'habitat avec un groupe de personnes » et l'habitat coopératif, c'est « plus ambitieux..., on va au fond de la logique..., le logement est un bien commun..., on arrête avec la spéculation immobilière, il n'y a pas de spéculation », « c'est accepter de ne pas transmettre à ces enfants un bien »; « c'est un projet culturel, un choix de société, une réflexion sur le mode d'habiter ». Il y a « un aspect militant très fort, cela dépasse la perspective



Séance de travail - projet d'organisation spatiale de l'habitat coopératif  
Source : Habicoop.

de son habitat, de chez soi ». C'est « une expérience de vie, se regrouper à plusieurs, partager une façon de vivre, accueillir du monde, mais chacun chez soi ! ». Il y a « une bienveillance à l'égard des membres ». L'habitat coopératif, c'est de « l'autogestion, un engagement citoyen, politique, appliqué à l'habitat ! », c'est « une solidarité déclinée dans les statuts ».

Les motivations de ces (futurs ou déjà) habitants coopérateurs s'organisent autour de valeurs telles que « l'engagement, la non-spéculation, l'autogestion, le bien-vivre, la bienveillance, l'hospitalité, le partage, la mixité sociale et intergénérationnelle, la solidarité et l'intimité », et prennent les formes suivantes :

- *Faire de l'habitat un bien commun.* Ces coopérateurs sont motivés par le fait de penser la question de l'accession au logement et à la propriété selon d'autres règles que celles qui sont associées au marché immobilier spéculatif classique, d'investir collectivement dans un habitat à des coûts inférieurs à ceux qui sont en vigueur, et de mettre l'homme au cœur de la conception et du fonctionnement de son habitat.
- *Gérer collectivement son habitat.* Ce qui motive ces coopérateurs, ce sont les valeurs de partage et d'autogestion collective. Les habitants pensent ensemble dès le départ le projet d'habitat coopératif, prennent des parts dans la coopérative d'habitat, puis gèrent au quotidien le fonctionnement de la coopérative.
- *Habiter autrement.* Ces habitants sont motivés par l'idée d'habiter pour et avec sa copropriété et en lien avec l'environnement. Ainsi, dans les habitats coopératifs, il y a un poids fort du collectif sur la vie des habitants, et en milieu rural et périurbain, (quasi) dépourvu de voisinage, les habitants réalisent un grand nombre de tâches avec le collectif. L'habitat coopératif, de par ses valeurs, se veut ouvert sur l'extérieur de l'habitat. Cette ouverture se traduit par l'attachement des habitants à s'impliquer dans la vie du quartier/village/ville en rejoignant des initiatives, mais aussi en en proposant. En milieu rural/périurbain, ces initiatives peuvent se traduire par de la production (agriculture, boulangerie...) et, en milieu urbain, par la création d'événements/rencontres dans les espaces communs des coopératives d'habitants. Les habitants peuvent aussi être très impliqués dans la vie politique municipale ou du quartier, avec une participation à des listes lors d'élections et une forte représentation dans les réunions de parents d'élèves. Ce qui motive également les coopérateurs, c'est de « bien vivre » ou de vivre de manière plus écologique à travers des aménagements pensés dès la construction (bâtiment à faible consommation énergétique, installations de panneaux photovoltaïques, etc.), mais aussi par des actions collectives (partage de denrées, production agricole, achats groupés auprès de producteurs locaux, etc.).
- *Respecter l'intimité de chacun.* Ce qui motive chaque habitant, c'est de disposer d'un espace à soi, de profiter de l'intimité de son logement, dans la coopérative. L'individualité de chacun est parfaitement respectée, et une personne qui souhaite se mettre à l'écart quelque temps n'est pas jugée ou sanctionnée. La frontière entre espace privé et espace commun est bien établie. L'habitat coopératif, c'est *faire ensemble, tout en restant chacun chez soi!*

Interviewés sur le déroulement de leur projet d'habitat coopératif, ces futurs coopérateurs et ces habitants de coopératives racontent les différents aléas et contingences rencontrés. Ainsi, ils ont été et sont confrontés aux représentations d'une grande partie de la société qui estime que la propriété doit rester individuelle et se transmettre aux générations suivantes, à la durée parfois longue et à la complexité financière et technique du projet, à la réputation et au manque d'aménités du lieu du projet, qui peut faire fuir certaines personnes intéressées – cela a été le cas pour Graine de Bitume, situé dans le quartier Beauvert, près de Villeneuve, qui a une mauvaise image, ou encore pour An01, un quartier un peu éloigné des transports en commun, qui peine à recruter –, aux entrées et sorties de personnes dans le projet, à l'usure et à la sous-estimation de l'investissement dans les questions techniques par les membres de la coopérative d'habitants, à l'idée parfois difficile à accepter que la récupération de l'apport initial par le coopérateur qui part ne se fait qu'après un délai certain (deux ans), à la déconsidération et la méconnaissance de la coopérative par les techniciens et les élus des collectivités locales, et à l'absence de prise de risque des collectivités locales et des banques sur les garanties d'emprunt nécessaires pour le projet – notamment dans le cadre de demandes d'agrément PLS (prêt locatif social) pour construire du logement social par les coopératives. D'ailleurs, les coopérateurs estiment qu'au sein des collectivités locales, il y a des « impensés ! » de l'habitat coopératif et que les banques ne veulent pas « se mouiller ! ».

Toutefois, ils expliquent qu'ils ont pu et peuvent bénéficier de conditions favorables pour réaliser leur projet, telles que l'image du lieu d'implantation du projet – c'est le cas pour les projets Mosaïcoop ou Abricoop, qui sont situés dans des villes dynamiques –, les aménités du lieu et les qualités du projet (proximité des transports en commun, bâtiments accessibles, etc.), l'accompagnement technique du projet par des architectes ou des associations – Les Habiles, Habicoop –, le développement de formations à l'habitat coopératif, la reconnaissance progressive de l'expertise de certains coopérateurs par les collectivités locales, les enseignements tirés de ce qui se fait ailleurs – à Bordeaux, à Lyon, à Toulouse, à Nantes, à Lille, à Strasbourg, à Paris, à Annemasse, dans la Drôme, en Suisse, en Allemagne, en Angleterre, en Amérique du Sud –, et la volonté politique locale et des coopérateurs d'avancer.

En Suisse, et en particulier dans le Grand Genève, les interviewés, que ce soient des personnes qui habitent ou souhaitent habiter dans un logement coopératif, ont des caractéristiques sociodémographiques et socio-économiques variées. En ce qui concerne les âges et l'état civil, on trouve à la fois des jeunes adultes célibataires ou mariés, avec ou sans enfants, mais aussi des adultes plus âgés, voire des personnes retraitées. Ces personnes ont des

niveaux de formation différenciés et, même si les couches moyennes semblent prédominer, on trouve aussi des personnes issues des milieux populaires ou dans des situations de précarité financière. Les interviewés partagent aussi dans leur grande majorité certaines valeurs communes. Néanmoins, on peut observer trois profils différenciés pour ce qui est de leurs motivations à résider dans une coopérative d'habitation. Ces profils sont en lien avec le moment du parcours de vie de ces personnes, leurs expériences précédentes et leurs convictions. Comme dans le cas français, on trouve, dans le Grand Genève, trois principaux types de personnes semblables. « L'intéressé » est quelqu'un qui n'est pas familier de l'habitat coopératif, mais qui souhaite habiter autrement et échapper à la dichotomie habituelle location/propriété. Ce profil correspond à des individus ou à des ménages qui souhaitent déménager et accéder à un logement et à un environnement favorisant une meilleure qualité de vie ; ils font des démarches, se renseignent ou « tombent » par hasard sur ce type d'habitat. Le deuxième profil est celui de « l'expérimenté », qui a déjà fait l'expérience des modes proches de l'habitat coopératif : la copropriété, la colocation, le partage d'espaces communs dans un de ces modes d'habitat, la vie villageoise. Ce profil correspond à des individus ou ménages ayant apprécié des formes d'habitat partagé et qui cherchent à poursuivre l'expérience en s'engageant activement dans la création d'une coopérative d'habitation ou en rejoignant une déjà existante. Enfin, le troisième profil est celui du « militant », qui non seulement a une expérience de l'habitat collectif, mais qui est prêt à s'engager pour le faire exister et le promouvoir. Ce profil correspond à des individus ayant participé à des mouvements collectifs alternatifs, tels que les squats, les communautés



Coopérative Équilibre, Cressy, Genève. Source : Coopérative Équilibre

ou les « contrats de confiance » en ville de Genève. Ils ont négocié avec les autorités et les propriétaires pour créer des coopératives et participent activement à leur gestion une fois qu'elles sont créées. Ils établissent parfois des liens avec des associations alternatives urbaines et des mouvements actifs dans d'autres domaines (associations de quartier, mouvements écologiques, promoteurs d'une économie circulaire, etc.).



Même si l'habitat coopératif a une longue histoire en Suisse et dans le Grand Genève, et que le nombre de ce type de logement est en constante augmentation, il s'agit encore d'un mode d'habitat minoritaire. En effet, dans le canton de Genève, en 2016, il y avait 80 coopératives pour un total de 3530 logements coopératifs (1,6% du parc de logements)<sup>2</sup>. L'habitat coopératif réunit ainsi des personnes qui souhaitent « habiter autrement » et qui tentent de se démarquer de l'individualisme et l'atomisation dominants. Les valeurs mises en avant sont le partage, l'entraide, la convivialité, le respect de l'environnement, les liens intergénérationnels, la sécurité de pouvoir rester dans son logement sans crainte d'être expulsé, la lutte contre la spéculation immobilière, l'accès à des logements de qualité à des prix accessibles, la gestion participative du logement, mais aussi le respect de l'intimité de chacun. Bien entendu, selon sa sensibilité, sa situation et sa trajectoire de vie précédente, chaque habitant ou futur habitant d'un logement coopératif met en avant certaines de ces valeurs.

Ainsi, pour cette interviewée, c'est la dimension participative et écologique qui l'a motivée à s'inscrire à la coopérative Équilibre :

Ça correspond totalement à ma façon de vivre et, en plus, c'est écolo. Il y avait cet aspect participatif qui m'a motivée à devenir membre d'Équilibre.

Cette autre interviewée, outre la démarche participative, met l'accent sur la réflexion concernant la manière d'habiter basée sur la communication et l'entraide entre voisins, ainsi que sur le souci de faire de l'habitat un bien commun qui échappe à la spéculation immobilière :

Et donc, moi, je suis entrée dans ce projet-là, donc qui n'est pas là où j'habite actuellement, dans le projet de début de réflexion de futurs habitants et de démarches participatives. C'était aussi le fait que, en lien avec des discussions sur comment on habite, des questionnements de logements aussi peut-être moins chers, qui sortent aussi de la démarche un peu d'argent et de spéculation enfin de grands propriétaires immobiliers.

Pour cette personne, rentrer dans la coopérative a d'abord signifié s'assurer une vieillesse agréable dans un logement sûr, à l'abri de la spéculation, avec un entourage bienveillant et en milieu urbain :

Moi, je trouve que la coopérative donne des garanties que la location ne donne pas. Ça, c'est la première chose. C'est-à-dire, on ne peut pas vous foutre dehors et, ça, c'est une histoire de vie. [...] À part le fait qu'on ne peut pas me mettre dehors,

---

2 Dans le canton de Vaud, le nombre de coopératives est de 128 et le nombre de logements coopératifs est de 11 655 (3% du parc de logements) (cité dans Pattaroni & Marmy, 2016).

le jumeau de ça, c'est je suis avec d'autres qui me connaissent. Et moi, j'ai 70 ans et je sais ce que c'est que de vieillir et devenir moins valide, voire malade. Alors je dis toujours en blaguant que c'est mon futur EMS [établissement médico-social]. Alors débrouillez-vous comme vous le voulez, mais vous ne pouvez pas me foutre dehors.

Quant à cette autre interviewée, l'idée de développer une coopérative lui plaisait, car elle y voyait un moyen de retrouver la riche vie sociale du village de son enfance, chose à laquelle elle n'était pas complètement parvenue dans ses expériences avec les communautés genevoises :

Je viens d'un petit village. La vie d'un village, c'est quelque chose spécial. Et je crois que mon aspiration, c'était d'avoir des voisins qu'on connaît, avec qui on peut échanger, avec qui on peut partager. D'explorer, quelque part, ensemble une vie en commun qui est différente de ce que la société nous propose.

Toutefois, le passage de l'idée de vivre en coopérative à un projet et à la mise en œuvre d'une coopérative n'est pas un long fleuve tranquille. En effet, les futurs coopérateurs et les habitants de coopératives expliquent les différentes circonstances et obstacles rencontrés.

Même si, dans les cantons de Genève et de Vaud, aujourd'hui, les collectivités publiques soutiennent davantage la réalisation de logements coopératifs et que l'environnement général y est assez favorable, il n'en demeure pas moins que des difficultés subsistent. La rareté et la cherté des terrains constructibles constituent un problème, tout comme l'emplacement de ces terrains, qui peuvent se trouver dans des zones dépourvues d'infrastructures, dans des sites qu'il faut assainir, ce qui demande parfois des attentes de plusieurs années, dans des lieux où il faut faire face à des oppositions des riverains ou qui demandent de longues négociations avec des promoteurs propriétaires des anciens terrains et bâtiments. Ainsi, même si la plupart des collectivités publiques, comme la ville de Genève, soutiennent le développement des coopératives d'habitation, il faut parfois procéder à l'échange des parcelles avec d'autres acteurs et cela nécessite du temps et des démarches compliquées. À cela s'ajoute la complexité financière et technique du projet, ou le refus de certaines banques<sup>3</sup> d'octroyer les prêts nécessaires au démarrage du projet, ou encore des tensions avec les architectes mandatés pour réaliser l'ouvrage. Par ailleurs, la rigidité de certains critères peut créer des problèmes à de futurs habitants des coopératives, soit parce qu'ils ou elles

---

3 Cependant, l'existence d'une Banque Alternative qui s'engage dans le financement des logements coopératifs joue un rôle de contrepois face aux réserves de certaines banques.

n'ont pas des revenus considérés comme suffisants, soit parce qu'ils dépassent les barèmes les plus élevés pour être acceptés comme membres de la coopérative.

Pendant, à l'écoute des habitants, nous avons pu identifier quatre schémas de développement d'une coopérative. D'abord, nous retenons un schéma de *développement structuré* pour les bâtiments d'Équilibre. En effet, l'organe central d'Équilibre semble disposer d'un savoir-faire qui s'accumule à chaque nouveau projet et qui est mis à profit sous forme d'accompagnement. Ensuite, le cas de réhabilitation du bâtiment voué à une destruction au voisinage de la gare de Genève offre un schéma de *développement au nom d'une cause*. Par cette terminologie, nous entendons souligner que le travail collectif du développement de la coopérative a été guidé par un idéal de l'habitat plus large que celui de la coopérative, celui de soustraire des lois du marché des bâtiments abandonnés. Après, la petite coopérative d'habitation dans la campagne genevoise illustre un schéma de *développement par essai/erreur*. En particulier, le groupe d'habitants de cette coopérative a dû s'inventer son mode de fonctionnement et affronter des embûches de toute nature sans outils à disposition. Enfin, la future coopérative d'habitation de la Codha à Nyon, qui est restée à l'état de projet de longues années, propose un schéma de *développement (initial) soumis à des politiques changeantes et peu transparentes pour ses futurs habitants*. Cette dernière coopérative n'étant pas encore achevée, l'histoire de son développement n'est pas complète et ne peut donc pas être comparée aux autres.

## **Les expériences vécues et expérimentées de l'habiter**

En France, la question de l'habiter, dans une forme d'habitat dans laquelle la propriété et l'usage des espaces sont hybrides (privé-collectif), est complexe, mais essentielle. Questionner l'habiter tel qu'il peut être vécu permet de comprendre la manière dont s'organise la vie dans une coopérative d'habitants, que ce soit à une échelle individuelle et/ou collective. Le coopérateur a l'usage exclusif d'un appartement. Il gère ses activités et l'aménagement à l'intérieur de celui-ci comme il le souhaite, en gardant toutefois à l'esprit qu'il est le garant de ce logement pour les habitants suivants.

Le « chez-soi » prend toutefois une nouvelle définition ici. Il ne se délimite plus à l'espace privatif, mais s'étend à l'extérieur, au commun, à une intrication entre le dehors et le dedans. De sorte que le chez-soi est en quelque sorte extensible, grâce à la possibilité offerte dans la plupart des habitats coopératifs français de réserver la salle de réunion ou encore une chambre d'amis.

D'ailleurs, les habitants utilisent aussi le terme « chez-nous » pour désigner l'ensemble des communs. Fondée sur des situations vécues, cette référence à un « chez-nous » témoigne d'une réelle conscience de la propriété collective, mais aussi d'un horizon de partage qui n'existe pas – en tout cas pas dans cette mesure – dans l'habitat standard.

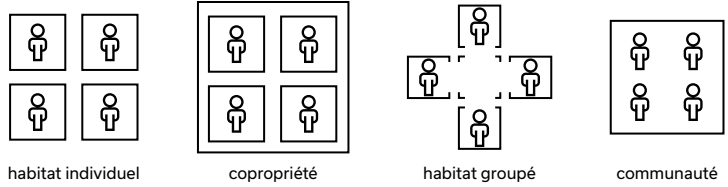


Schéma sur les différents types d'habitat et leur spatialité.  
Source : Gaillardin et Raymond.

La question de la juxtaposition et de l'appropriation d'une spatialité recouvrant pour partie le monde privé et le monde commun n'est pas vécue comme une difficulté. Elle est bien souvent qualifiée de naturelle et d'équitable. Néanmoins, de par leurs expériences, les coopérateurs insistent sur le fait que le respect de l'intimité est une valeur importante de l'habitat coopératif. L'habitat coopératif est conçu et vécu en dissonance par rapport à l'idée et au fonctionnement d'une communauté !

Certes, les relations de voisinage qui sont vécues à l'échelle d'un habitat coopératif sont souvent qualifiées d'étroites par les habitants, plus que ne peuvent l'être celles qui d'ordinaire prévalent dans l'habitat individuel, voire dans la copropriété. Nul doute que plusieurs positions et principes de conviction incarnés par bien des habitants vivant dans le cadre d'une coopérative d'habitants participent de cette appréciation.

Le discours des coopérateurs est critique sur les solidarités qui existent entre voisins dans l'habitat standard ou ordinaire. Ils cherchent donc à produire dans leur habitat des formes de solidarités bien plus importantes entre voisins. Au point qu'ils se revendiquent bien souvent comme des militants de la solidarité et qu'ils expérimentent sans cesse des processus individuels et collectifs permettant d'alimenter et de favoriser toujours plus avant cette dernière. Cette capacité d'accroissement de la solidarité attire par ailleurs beaucoup de personnes âgées et particulièrement des femmes célibataires, pour lesquelles la solitude devenait pesante dans l'habitat standard. C'est ainsi que sont nés des projets comme celui de Chamarel-Les Barges à Vaulx-en-Velin, qui ont fait le choix d'un habitat non intergénérationnel et qui regroupent des habitants seniors. L'habitat coopératif français cherche à favoriser « le mieux- vieillir » par une solidarité forte et l'adaptation des logements aux capacités et à l'âge de ses habitants. Ce type d'habitat coopératif offre une alternative réelle aux structures traditionnelles pour personnes âgées. Le bénéfice en solidarité et aménagements qu'apporte l'habitat coopératif semble être un atout pour la bonne santé physique et mentale de ses habitants les plus âgés.

Qu'elle soit intergénérationnelle ou non, cette forme d'habitat leur permet de se maintenir actifs et entourés. Elle offre des opportunités et des objectifs plus que toute autre forme d'habitat.

Cela m'a donné un but dans la vie quand même, hein! Parce que je n'ai pas l'impression d'être aussi inutile qu'avant de venir ici. Quand j'ai pris ma retraite, j'ai multiplié mes activités, mais avec le vieillissement, différents aléas, j'ai réduit mes activités, et en venant ici j'en ai retrouvé d'autres. Et d'autres qui sont importantes et vitales, puisqu'elles participent à la vie de la maison, et ça m'a donné une nouvelle raison d'être.

Durant toutes les phases d'un projet d'habitat coopératif, l'idée de gérer collectivement et démocratiquement le développement des tenants et aboutissants dudit projet est non seulement de mise, mais quasiment vécue comme un attribut existentiel permettant à chaque habitant de se réifier pleinement en tant que « coopérateur » d'une perspective d'habiter. Cette perspective ne va pas d'emblée de soi. Elle nécessite en effet que les habitants apprennent à se côtoyer, autrement que le feraient de simples copropriétaires, qu'ils trouvent progressivement les moyens de bien se connaître mutuellement, mais encore de développer des modes d'interaction qui favorisent l'expression tant de consensus que de dissensions, mais encore de compromis et de modes de résolution partagés et collectivement tenables. Les ressentis d'expériences qui sont exprimés donnent largement à penser qu'ensemble ils y parviennent, et que tout prend forme dans le registre plus factuel de la prise de décision collective. En toute circonstance nécessitant l'expression d'une décision collective, la voix de chacun est privilégiée et attendue (quel que soit le nombre de parts dont il dispose), les échanges, discussions et débats collectifs sont de mise, avec au final, bien souvent, un vote à l'unanimité. Cette tendance à penser, à concevoir, à structurer et à gérer collectivement et démocratiquement une coopérative s'illustre également dans la manière dont l'ensemble des habitants gèrent, en fonction des compétences, capacités et disponibilités de chacun, un maximum de tâches inhérentes au fonctionnement de la coopérative, à son maintien autant qu'à son développement.

Le partage d'espaces communs (salle de réunion, coursives, laverie, atelier, etc.) est fréquemment vécu comme l'expression de la solidarité qui est de mise entre les habitants. Sur le plan factuel, et du fait de l'importance accordée à l'autogestion, il va sans le dire que cette question de partage fait l'objet d'une gestion collective. Sur un plan plus symbolique, cette idée de partage traduit aussi la présence d'une spatialité singulière, les communs partagés étant vécus et perçus comme des espaces épiphoniques de pratiques de communalisation relevant du côtoiement, de la rencontre et de

## Retours d'expériences du confinement du printemps 2020 en France

- › Le fait de vivre dans un habitat coopératif a été vécu comme un réel avantage pour les coopérateurs durant la première période de confinement en France. Si durant cette période différents articles de presse ont attesté de la présence d'une solidarité se mettant en place dans certains immeubles standards, beaucoup d'habitants des coopératives ont eu le sentiment que l'actualisation de cette dernière lui conférait une dimension encore plus emblématique que d'ordinaire. Le sentiment d'isolement, fortement présent à l'échelle de la nation, était ici très relativement vécu, car il s'opérait à plusieurs, en compagnie, au sein même du collectif d'habitants:

Je me suis sentie très privilégiée d'être ici. Déjà, on est à la campagne, on a des espaces extérieurs, on était en groupe... on n'était pas seuls, du coup, ça va quoi! [Vivre dans une coopérative d'habitants] a été un avantage parce qu'on n'était pas tout seul quoi... moi je pense aux personnes âgées seules dans leur appart en période de confinement... ben si on a pas les petits-enfants pour faire les courses, ben... et puis l'isolement! Là y'a eu encore une vie.

- › Par ailleurs, la dynamique collective habituelle a permis de pondérer l'acuité d'un ensemble d'aspects pratiques, que ce soit de déplacement ou d'approvisionnement, pointés comme autant de problèmes pour d'autres habitants et citoyens:

On n'a pas vraiment eu beaucoup besoin de sortir... en fait, nous, les courses, en général, on a déjà... on a déjà le pain et les légumes sur place et après on fait des achats en gros, donc si tu veux ... on n'avait pas besoin de faire un stock de papier toilette..., parce qu'on avait déjà un méga stock de papier toilette ici. Et quand y avait une petite liste de course, ben une personne y allait, mais comme c'est le cas le reste du temps en fait. On s'est organisés pour les courses et y avait une bienveillance aussi, se tenir informer pour savoir si ça allait. On en a une qui était vraiment flippée et devenait vraiment hypocondriaque, mais dans sa tête, elle l'avait, quoi. Donc, pour les gens fragiles, on s'est organisés pour les courses et que ce soit les moins fragiles qui les fassent, donc y'a eu une bienveillance, de faire attention et avoir un œil... pas surveiller, mais faire gaffe.

- › Concernant le lien social, le fonctionnement ordinaire de la coopérative d'habitants a favorisé son maintien. Son tissage a perduré sans que les habitants aient ressenti l'impression d'avoir épousé des modes de fonctionnement particuliers.

On avait mis en place une réunion Zoom juste aussi pour tenir le lien.  
[...] Mais en fait, on n'a rien eu à inventer ici!

l'échange. Cela s'illustre de manière manifeste dans le fait que ces espaces communs se constituent largement comme des lieux favorables aux dons ou aux prêts collectifs de matériels ou d'équipements que chacun peut, selon ses besoins, avoir à sa disposition.

Fortement présents, de tels aspirations et constats alimentent les récits des habitants qui ont expérimenté la vie dans un habitat coopératif. Certes, tous ne se déclinent pas à la perfection. Une fois installés, les habitants ont vécu des situations caractérisées par un écart entre la théorie et les pratiques. Il en est ainsi des relations sociales. Elles relèvent de processus complexes, passant par des phases de turbulences. Elles nécessitent parfois des jeux de négociations pour obtenir le consentement de chacun. De sorte que si, par leurs processus de cooptation et par leurs réunions régulières, les relations sociales entre coopérateurs sont vécues comme bonnes dans l'habitat coopératif, elles ne sont pas systématiquement et mécaniquement toujours à la hauteur de leurs espérances, notamment quand elles sont analysées à l'échelle du quartier. La déception est réelle pour certains coopérateurs, qui s'engagent dans des stratégies afin d'améliorer cela.

L'autogestion, elle aussi, demande un véritable travail moral et physique pour connaître une parfaite réussite. Au point que les coopérateurs ne comptent pas leurs heures de réunions et de travail. Et la charge physique et morale est permanente et forte. Il est en effet difficile d'y échapper sur la durée, puisque ces réunions sont essentielles au bon déroulement de la vie collective et de l'entretien de l'immeuble. Si les tâches ne sont que rarement imposées, une pression collective qui ne dit pas son nom existe toutefois. Ce devoir de débattre de chacune des décisions, de réaliser de nombreuses choses collectivement est un effort qui a été globalement sous-estimé avant l'installation des habitants et qui constitue la principale difficulté rencontrée par les coopérateurs.

Principal inconvénient: ça, je pense qu'on est tous d'accord, ce sont les réunions! Franchement, même si elles ne sont pas obligatoires, faut quand même faire l'effort d'être présent, et parfois en fin de journée, dans une période de travail intense... ça prend de l'énergie...

En Suisse, comme en France, l'habitat coopératif a ses particularités qui le distinguent des autres types de logement, notamment en ce qui concerne les prestations offertes, la gestion collective des lieux et les relations sociales.

Une des caractéristiques des coopératives d'habitation est de proposer des espaces communs, c'est-à-dire des locaux dont l'exploitation est partagée par l'ensemble des habitants. Les coopératives enquêtées contiennent au minimum une grande salle commune, une buanderie (assez habituelle dans les immeubles en Suisse) et une chambre d'amis. Souvent, elles disposent aussi d'autres espaces, dont les fonctions peuvent varier d'une coopérative à l'autre, selon les préférences de leurs habitants respectifs.

La chambre d'amis commune, souvent équipée d'une salle de bains et parfois d'une petite cuisine, est fortement appréciée des habitants des coopératives. Selon les coopératives, elle peut être à usage exclusivement interne ou plus ouverte vers l'extérieur. La salle commune des coopératives d'habitation représente le lieu principal de rencontre des habitants. Elle accueille les réunions des coopérateurs, les repas communs et les fêtes, qu'ils organisent collectivement ou à titre privé. Parfois, elle peut être exploitée à d'autres fins. Par exemple, dans une coopérative, la salle commune est aussi utilisée par les enfants ; ils y pratiquent la musique. Des « soirées cinéma » et des « brunchs » y sont également organisés. Certaines coopératives peuvent proposer d'autres espaces collectifs. Par exemple, dans une coopérative, les adultes ont accès à des espaces équipés où ils peuvent entretenir leurs vélos et faire du bricolage. Une autre coopérative inclut aussi un local bar où les habitants peuvent prendre, entre autres, du sirop et de la bière contenue dans des fûts. La bière est d'ailleurs brassée par un des habitants. Cette coopérative compte également une autre pièce collective appelée « salle zen » qui est réservée à des activités de méditation et à des cercles d'hommes ou de femmes. Ce sont les habitants eux-mêmes qui proposent et animent ces activités. Enfin, des bureaux partagés peuvent être loués aux locataires qui ont besoin d'un espace de travail. Ainsi, les coopératives d'habitation favorisent l'externalisation commune de pièces permettant d'économiser de l'espace à l'intérieur des appartements. Toutefois, la gestion de ces espaces communs n'est pas toujours facile et peut être source de conflits entre habitants, comme nous le verrons plus loin. Certaines coopératives possèdent aussi des espaces extérieurs qui peuvent être exploités collectivement par les habitants, tels que les jardins, très appréciés.



Visite de la salle commune de la coopérative Pommier à Genève par une délégation d'Habicoop. Source : Habicoop.

La gestion collective des coopératives d'habitation (sous forme d'auto-gestion) concerne tant l'administration des espaces communs et la maintenance des bâtiments que l'organisation d'activités. Le moment privilégié pour les discussions entre les habitants sur la gestion de leurs coopératives est celui des réunions. Leur fréquence peut varier d'une coopérative à l'autre : tous les quinze jours, mensuelles, toutes les six semaines ou selon les besoins.

La gestion collective des coopératives d'habitation (sous forme d'auto-gestion) concerne tant l'administration des espaces communs et la maintenance des bâtiments que l'organisation d'activités. Le moment privilégié pour les discussions entre les habitants sur la gestion de leurs coopératives est celui des réunions. Leur fréquence peut varier d'une coopérative à l'autre : tous les quinze jours, mensuelles, toutes les six semaines ou selon les besoins.



Ces réunions ont pour fonction le suivi des questions qui préoccupent les habitants, la mise en place de nouveaux projets, l'instauration ou la discussion des règles de fonctionnement qui peuvent être source de tensions, ainsi que l'admission de nouveaux habitants, les demandes des habitants telles qu'un changement d'appartement.



Coopérative Équilibre, Cressy. Fête d'inauguration, septembre 2011.  
Source : Coopérative Équilibre

Le fait qu'il y ait une gestion collective des espaces et parfois d'autres dimensions de la vie collective dans les coopératives peut donner aux coopérateurs un sentiment d'appartenance au lieu dans sa globalité. En effet, plusieurs de nos interlocuteurs nous ont fait part du fait qu'ils se sentaient chez eux dès qu'ils se retrouvaient dans le périmètre de

leurs bâtiments, c'est-à-dire bien avant qu'ils franchissent le seuil de leur logement respectif. Chose qu'ils n'avaient jamais ressentie auparavant.

Les coopératives développent parfois des activités ponctuelles, hors gestion commune des lieux de vie, pour réunir leurs habitants et renforcer les liens sociaux. Par exemple, une coopérative a organisé, sous l'impulsion d'habitants, un chantier collectif, à caractère écologique, de construction de nichoirs à oiseaux sous les toits des bâtiments.

Les relations sociales qui se tissent entre les habitants des coopératives sont très précieuses pour nos interlocuteurs. La plupart d'entre eux ne connaissaient pas leurs voisins d'immeubles lorsqu'ils occupaient des logements ordinaires. Aujourd'hui, la situation est très différente et ils ne peuvent plus concevoir de vivre anonymement dans un immeuble. C'est d'ailleurs l'un des premiers éléments que soulignent nos interlocuteurs lorsqu'on leur demande ce qu'ils apprécient le plus dans la vie coopérative. Par exemple, cette interviewée percevait les habitants de sa coopérative comme « une grande famille ». Elle relève aussi une bienveillance réconfortante chez ses voisins. Pour souligner son propos, elle raconte qu'« il y a les parents qui ne retrouvent pas leurs enfants parce que, les enfants, ils sont allés jouer chez je ne sais qui. Ils mettent dix minutes pour les retrouver. » Il y a beaucoup d'entraide aussi entre les habitants, et une sociabilité plus intense que dans les immeubles ordinaires. Les participant-e-s apprécient aussi l'habitat coopératif du fait de l'existence de configurations spatiales où, malgré une vie sociale riche, il est possible également de préserver une dimension privée et intime sans être « envahi » par le groupe.

Cependant, la dimension quasi communautaire peut donner lieu à des tensions qui nécessitent un savoir-faire dans la gestion des conflits, ainsi que des compétences en matière de négociation. En effet, il arrive parfois que les relations sociales au sein des coopératives ne soient pas au beau fixe pour l'ensemble des habitants. Cela est en relation avec des conceptions variées du vivre ensemble, ou avec la manière de mettre en œuvre au quotidien les valeurs de la coopérative. Par exemple, une interviewé raconte que sa coopérative a connu, il y a peu, une « grosse crise » en relation à la consommation de cannabis dans l'immeuble. Un des habitants a eu une consommation régulière de cette substance et cela n'a pas été au goût de tout le monde, du fait des odeurs qui circulent et de la gêne que cela génère. Des voisins ont soulevé le problème en disant que ce n'était pas agréable d'avoir de la fumée de cannabis quand « on invite sa belle-mère à manger », ni d'avoir à expliquer à ses enfants sa provenance. Cela a créé un moment difficile au sein de la coopérative, d'abord parce qu'il s'agit d'une pratique tolérée en Suisse, ensuite parce qu'il était compliqué de déterminer si cela relevait de la sphère privée ou non. Le conflit a laissé des traces dans les relations entre voisins. Ce qui a perturbé le plus l'interviewée n'est pas tant le sujet du conflit que le temps mis pour soulever le problème en réunion. Elle a ressenti cela comme un manque de confiance dans la bienveillance du groupe.

Les difficultés de la construction même d'une coopérative peuvent parfois être des sources de conflits entre les futurs habitants et laisser des traces dans leurs relations ultérieures. Certains habitants peuvent alors s'isoler du groupe et ne pas participer à la gestion collective de la coopérative. Comme le dit une interviewée, « on ne peut pas les obliger à venir, après, ils font des travaux à un autre moment, autrement ». Ainsi, il est parfois difficile, dans un groupe, de faire entendre sa voix. Alors, soit on baisse les bras, soit on cherche à négocier sa place dans le groupe.

Les relations des coopérateurs avec l'environnement plus large sont variées. Deux des coopératives d'habitation que nous avons visitées participent activement à la cohésion sociale de leur quartier respectif. Comme nous allons le voir, cela s'explique par la nature même de ces quartiers, qui cherchent à avoir une identité propre.

Une coopérative est située dans un petit quartier urbain proche de la gare qu'elle partage avec d'autres coopératives d'habitation, des artisans et une maison de quartier autogérée. L'usage du bâtiment qui abrite la maison de quartier a aussi été obtenu, toute comme la coopérative, suite à un mouvement d'occupation, ce qui a créé une dynamique commune entre divers acteurs. Les habitants et les autres acteurs du quartier ont monté une association qui se réunit une fois par semaine. Outre la gestion de la maison de quartier, l'association s'investit aussi dans la vie de quartier. Par exemple,

elle a fait partie d'un collectif qui a lutté contre un projet d'extension des voies ferrées de la gare prévoyant la destruction de certains bâtiments du quartier.

Une autre coopérative se situe dans un écoquartier participatif, c'est-à-dire un quartier qui se veut respectueux de trois piliers du développement durable: la solidarité sociale, la responsabilité environnementale et l'efficacité économique. D'autres coopératives d'habitation y sont aussi installées. Elles y côtoient des logements plus ordinaires dans une volonté de mixité sociale. Comme commerce, l'écoquartier propose un supermarché participatif – supermarché participatif paysan (SPP), c'est-à-dire un supermarché autogéré qui appartient à la fois aux producteurs et aux consommateurs des produits vendus. Le quartier se veut écologique aussi dans les espaces publics. Par exemple, des arbres fruitiers ont été plantés le long du quartier. L'écoquartier n'en étant qu'à son début d'existence, les liens sociaux entre les habitants se créent petit à petit, notamment au travers des fêtes d'inauguration des coopératives d'habitation, de la fête des voisins et des projets participatifs communs présents et à venir.

En ce qui concerne les autres coopératives que nous avons enquêtées, la relation au voisinage s'est parfois révélée moins évidente. Des différences dans la qualité de la construction, des projets de vie très différents, des inégalités sociales, des perturbations du paysage après la construction de la coopérative sont certains des facteurs de tension. Mais les relations sont dynamiques et peuvent s'améliorer avec le temps, notamment grâce aux initiatives prises par des habitants des coopératives.

## **Conclusion transversale**

À l'issue des contenus d'analyse des parties 1 et 2 traitant, d'une part, des dynamiques et logiques qui alimentent des projets d'habitat coopératif et, d'autre part, des situations et des expériences vécues par des collectifs vivant depuis plusieurs années en habitat coopératif, il apparaît nécessaire de considérer les contingences transversales qui sont à prendre en compte dans la perspective d'un développement potentiellement accru de l'habitat coopératif, que ce soit en France ou en Suisse.

### **Première contingence : un état d'esprit et d'engagement**

Comme le soulignent ces nombreux témoignages et retours d'expériences vécues émanant de tous ceux qui vivent, depuis quelques années déjà, dans des coopératives d'habitants, cette forme d'habiter nécessiterait de la part de tous un certain état d'esprit ainsi qu'une forme d'engagement, notamment

pratique, nourris des idées de démocratie, de solidarité, d'une manière d'être aux autres et à un collectif, ce qu'atteste sans doute une sorte de collusion entre les idées de «chez-soi» et de «chez-nous». Sans doute également que l'habiter en ces coopératives n'est pas naturellement à la portée de tous ceux qui auraient en tête cet autre modèle historique qu'est l'habitat individuel, mais tout donne à penser qu'il peut, sous certaines conditions, favoriser une forme d'ontogenèse d'un habitant se projetant dans une dynamique coopérative.

### **Deuxième contingence : la spatialité du lien social**

Une des caractéristiques essentielles de l'habitat coopératif tient dans l'importance qui est accordée au lien, aux relations, non seulement entre les habitants, mais également avec le voisinage, parfois plus largement la ville. Cela nourrit de nombreuses réflexions et discussions qui viennent, d'une part, réinterroger l'opposition espace privé et espace public (cf. la place du commun) et, d'autre part, poser la question du degré d'ouverture/clôture entre des mondes sociaux, avec sans doute de nouvelles perspectives concernant la manière de penser l'avènement de nouvelles spatialités favorisant la superposition de mondes sociaux (celui du chez-soi, de l'être à soi et aux autres, du privé, du commun, du public, de la ville, de l'urbain, etc.), comme le suggèrent les situations qui se sont déployées depuis l'émergence de l'épidémie de la Covid-19.

### **Troisième contingence : la militance repensée**

D'un point de vue pragmatique, un développement plus massif de l'habitat coopératif pourrait nécessiter de sortir des formes de militantisme et d'engagement qui ont été, et sont encore, considérées comme le terreau de l'habitat coopératif. Pour autant, ce dernier reste largement alimenté par de telles formes, que ce soit à l'échelle de l'habitant ou à celle de certains bailleurs sociaux, voire de promoteurs. Sur ce point, sans doute faut-il prendre en compte cette fin annoncée (Ion, 1997) des militants, de la militance dans sa facture du siècle dernier, mais sans pour autant enfermer l'habitat coopératif dans une dimension strictement factuelle et pragmatique. L'habitat coopératif ne peut en effet être envisagé comme une simple production de logements qui, comme bien d'autres, pourrait être conduite par les seuls professionnels – assistance à maîtrise d'ouvrage, assistance à maîtrise d'usage, promoteurs immobiliers. L'engagement des habitants est tout à fait central, occupant une place dans la construction de ce mode d'habiter. Sans doute qu'il faudra favoriser et accompagner un mouvement de convergence des intérêts et logiques de l'ensemble des acteurs concernés.

## **Quatrième contingence: l'institutionnalisation de l'habitat coopératif et ses formes cadres**

Si de nombreux passages d'entretien attestent de la nécessité que ce type d'habitat fasse l'objet d'une réelle politique publique – qui globalement offrirait davantage de lisibilité et de garantie au niveau du secteur bancaire et assurantiel –, de nombreuses questions se posent quant à la manière dont une telle politique publique pourrait se déployer, à la frontière de tous les dispositifs déjà existants concernant le logement, avec notamment une focale importante sur la gestion publique du foncier. L'exemple de la Suisse démontre que le développement d'une réelle action publique, à la fois fédérale, cantonale et communale, a largement favorisé l'expansion de l'habitat coopératif. Sans doute qu'en France les acteurs politiques et publics français pourraient en tirer quelques enseignements, que ce soit à l'échelle nationale ou à l'endroit de territoires d'expérimentation tels que les zones transfrontalières, où le foncier est particulièrement en tension.

### **Références bibliographiques**

- › Ion, J. (1997). La fin des militants? Paris: Éditions de l'Atelier.
- › Pattaroni, L. & Marmy, V. (2016). Les coopératives de logements dans le canton de Vaud. Lausanne: Canton de Vaud et EPFL.

---

# COOPÉRATIVES DE LOGEMENT ET INNOVATIONS INSTITUTIONNELLES

## La levée de fonds et l'acquisition foncière comme défis de l'habitat coopératif

Thibaud Falciola

---

Les outils de financement du logement coopératif et la mobilisation de foncier sont généralement peu connus. On s'est également peu intéressé à leurs limites et possibilités d'optimisation. Ce travail de mémoire de master en développement territorial, réalisé dans le cadre du projet Interreg V DEVCOOP, s'attachait à une analyse des dispositifs propres à favoriser la production de coopératives d'habitation dans le Grand Genève.

Il ressort de cette étude que de nombreux leviers financiers sont proposés tant par les collectivités publiques que par des fondations. Des moyens pour accéder au foncier existent, cependant, l'exiguïté du territoire mène à une forte concurrence entre les coopératives pour y accéder (appelée « coopération »). Il en résulte une certaine fragilité des coopératives en tant qu'acteurs du marché immobilier, qui limite leur potentiel d'innovation.

L'étude montre également comment le cadrage juridique (voir figure ci-après) comprenant les aides financières réduit l'habitat coopératif à un logement de type subventionné, ce qui peut avoir pour conséquence un appauvrissement de la mixité, sinon une territorialisation de la pauvreté.

Le mémoire formule ainsi une série de grands messages, qui sont des recommandations.

**Mieux intégrer:** nous proposons de repenser le mode de calcul des ayants-droits en tenant compte de leur pouvoir d'achat, afin de créer une offre intermédiaire propre à améliorer l'accessibilité aux immeubles subventionnés pour réaliser la mixité.

**Réévaluer et actionner:** nous recommandons de procéder à une évaluation de la législation en vigueur afin de vérifier la conformité aux buts

recherchés. Si le but n'est pas atteint ou difficile à atteindre, il convient d'investiguer les différents mécanismes pour en améliorer la pertinence et la souplesse.

**Moderniser le modèle :** nous conseillons de dédier une partie du fonds de la loi LUP à l'achat de terrains devant être cédés, de manière à sécuriser financièrement les coopératives et à les positionner en véritable acteur et régulateur du marché immobilier.

**Reconnaître :** nous suggérons d'introduire un statut spécifique pour les coopératives dans la loi, afin d'accroître leur visibilité, de clarifier leurs droits et de promouvoir leur rôle. Cette action aurait pour autre avantage d'alléger les processus et d'assouplir leurs mécanismes.

**Mutualiser :** nous recommandons que :

1. les collectivités publiques amplifient les incitations à la collaboration lors des appels d'offres ;
2. les coopératives les plus dynamiques soient incitées à proposer des partenariats aux « vieilles endormies » (anciennes coopératives non actives possédant du foncier), de manière à développer du logement à loyer libre et à s'affranchir possiblement des aides publiques ;
3. les coopératives s'associent en une seule entité qui aurait pour mandat de négocier les meilleures conditions possibles : cette mutualisation permettrait vraisemblablement des économies d'échelle.

#### **Loi générale sur les zones de développement (LGZD)**

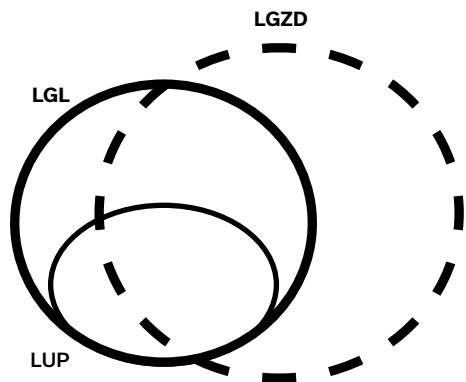
-> Plan de quartier, besoin prépondérant d'intérêt général (catégories de logement + contrôle des prix) et taxe d'équipement (financement des voiries)

#### **Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL)**

-> prestations publiques d'aides au financement pour la construction (subventions pierre ou personnes, prêts, cautionnements, réductions d'impôts). Contrôle des loyers sur la durée des prestations

#### **Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP)**

-> objectif 20 % de LUP, CHF 35 mios par an pour l'acquisition de terrains à bâtir ou de bâtiments existants



Le GCHG, en sa qualité d'organe faitier, pourrait endosser ce rôle et mettre sur pied trois commissions :

- *Finances* : négociation de l'ensemble des financements de l'organe avec des banques, des assurances, etc.
- *Projets* : choix d'un certain nombre de partenaires (architectes, entreprises de génie civil et de second œuvre, paysagistes, etc.) pour une période déterminée (5, 10, 15 ans ou plus), afin qu'ils soient à disposition pour la mise en œuvre de toute nouvelle construction. Le choix d'un nombre restreint de partenaires permettrait d'optimiser le ratio coûts/compétences de ceux sélectionnés.
- *Maintenance* : choix des partenaires des métiers de la maintenance, selon le même modèle que la commission « projets », avec un même effet d'optimisation.

Le GCHG verrait son nombre de membres augmenter en raison des conditions avantageuses qu'il aurait négociées. Cela aurait aussi pour effet d'augmenter le potentiel de synergies.

#### **Références bibliographiques**

- › Conti, R. (2019), «Les outils de financement du logement coopératif en Suisse», présentation dans le cadre du séminaire plénier DEVCOOP du 2 juillet 2019.



---

# DES COOPÉRATIVES INNOVANTES ?

## Analyse de dispositifs à l'origine d'innovations architecturales et urbaines chez les coopératives d'habitants suisses

Alexandra Milosevic

---

Le logement est un enjeu central dans l'aménagement territorial en Suisse, dominé par des questions de mitage du territoire, de densification ou encore de mixité fonctionnelle et sociale. L'Arc lémanique est marqué par une pénurie de logements et les offres sur le marché sont trop onéreuses pour certaines classes sociales. Le loyer représente en moyenne un quart du revenu pour un ménage suisse, mais c'est plus particulièrement dans les villes que règne la spéculation immobilière. Ainsi, afin de réguler le marché de l'immobilier, freiner la spéculation et construire à destination des classes moyennes et inférieures, le logement d'utilité publique est nécessaire.

Les coopératives de logement, s'éloignant de la spéculation et de la concurrence dictée par le marché financier, forment un bastion dans un marché fragile et peu résilient face aux crises économiques. Elles sont considérées comme les principales pourvoyeuses de maîtres d'ouvrage d'utilité publique et apportent des bénéfices non négligeables aux pouvoirs publics. De plus en plus participatives, elles permettent à leurs membres de mettre en pratique leurs buts et de concevoir un projet à l'image de leurs idéaux. Elles amènent des idées nouvelles que les constructeurs privés n'osent généralement pas tenter pour des raisons financières, et sont, de ce fait, souvent associées à l'innovation.

Afin de comprendre par quels moyens et événements les coopératives d'habitants sont devenues populaires et plébiscitées, il a fallu tisser une toile chronologique, somme d'événements sociaux, économiques ou encore religieux.

Ce mémoire de master en développement territorial de l'Université de Genève s'est ainsi attaché, dans un premier temps, à saisir l'impact, sous

l'angle social, qu'ont eu les crises immobilière et sociale sur le logement en Suisse, et particulièrement à Genève. Dans les années 1990, le petit taux de vacance favorise la spéculation sur le marché immobilier, ce qui aura pour conséquence une pénurie de logements bon marché. Partants de ce constat, les milieux alternatifs revendiquent leur droit à la ville et occupent des immeubles vacants, des squats. La coopérative devient alors une expression de résistance et constitue un moyen de lutte contre le marché immobilier.

Dans un deuxième temps, sous l'angle de l'architecture et de l'innovation, nous apprenons les influences bourgeoises du Moyen Âge à travers la création de lieux de circulation entre les pièces, jusqu'alors en enfilade. Plus tard, les mesures hygiénistes deviendront un moyen de lutter contre les épidémies de l'époque et impacteront les logements de toutes les catégories sociales. En trois siècles, le logement a subi de nombreux changements afin de s'ajuster aux mœurs de l'époque, généralement dictées par les plus hautes sphères sociales et religieuses. D'un lieu de vie en communauté et dans la proximité nous passons à l'apologie de l'intime et de l'hygiène, vues comme un accès à la moralité. Ces changements n'auraient pu être possibles sans l'innovation majeure des espaces de distribution. Nous observons également que la recherche aujourd'hui se poursuit dans les typologies des habitations, notamment dans l'agrégation des espaces privés, semi-privés et publics.

Suite à l'analyse de cas d'étude, nous constatons les bénéfices avérés des coopératives d'habitants. L'habitat participatif a pour richesse l'implication de ses membres dans l'édification, puis la gestion d'un immeuble coopératif. La créativité dont font part les coopérateurs permet la résolution pragmatique et durable des problèmes auxquels ils sont confrontés durant l'exploitation et la gouvernance d'un ensemble coopératif. Cette richesse est le point d'orgue de ce travail, dont l'idée est de constater de quelle manière l'architecture et l'implantation urbaine des coopératives permettent d'innover par rapport aux logements collectifs traditionnels. Ne subissant pas la pression du retour sur l'investissement, les coopératives peuvent se permettre de réfléchir à des solutions alternatives, qu'elles soient adressées à une problématique architecturale, sociale ou environnementale.

Le système coopératif souffre toutefois de certaines faiblesses et menaces. D'une part, l'implication des coopérateurs n'est pas totale. Ceux-ci sont généralement exclus des négociations foncières, ainsi que du processus d'élaboration de plans de quartiers. Cette planification par le bas, malgré les difficultés auxquelles le système coopératif fait face, postule que les habitants exercent une influence positive dans les différentes échelles qui constituent la ville.

---

# « FAIRE COMME LÀ-BAS ? »

## Tentative de transposition en contexte français d'un modèle suisse de logement d'utilité publique<sup>1</sup>

Claudio Bolzman, Slim Bridji, Nicola Cantoreggi, Émilie Guibert, Laurent Matthey

---

### **Produire du logement abordable, quand « les coûts s'envolent »**

#### **Un modèle suisse de fabrication du logement ?**

Le 9 novembre 2019 paraissait, dans le journal *Le Monde*, un article de la journaliste Isabelle Rey-Lefebvre titré : « Face à la crise du logement, les solutions innovantes peinent à s'imposer ». L'auteure y rappelait notamment que la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) de 2014 avait institué « deux outils, la coopérative d'habitants et l'organisme foncier solidaire, pour lutter contre les coûts [du logement] qui s'envolent ». La coopérative d'habitants telle que conçue dans la loi ALUR représente en effet une voie médiane entre l'accession à la propriété et la location. À travers l'acquisition de parts sociales d'une société coopérative, les futurs résidents acquièrent le droit d'occuper un logement, pour lequel ils doivent acquitter un loyer qui est calculé au plus près pour permettre la couverture des emprunts bancaires, les coûts de fonctionnement et les amortissements. Lorsqu'ils quittent leur logement, les coopérateurs récupèrent leurs parts sociales avec une majoration *ad minima*, qui ne peut dépasser l'évolution de l'indice de référence des loyers. L'occupant suivant est astreint aux mêmes règles. Ce système permet donc de soustraire le logement aux logiques spéculatives du marché, tout en assurant la pérennité des biens immobiliers. Or, notait Isabelle Rey-Lefebvre, à ce jour, en dépit d'une tradition coopérative ancienne ainsi que des prix attractifs et globalement stables pour accéder à un logement coopératif, très peu d'initiatives ont abouti en France. Les raisons

---

<sup>1</sup> Nous reproduisons ici un *working paper* initialement publié dans la série *UniGR-CBS Working Paper* du UniGR-Center for Border Studies.

avancées pour expliquer ce paradoxe renvoient à la faiblesse du portage politique, à la réticence des institutions de financement et aux aspirations résidentielles de la population française, majoritairement intéressée à une accession à la propriété immobilière, qui constitue la principale modalité d'accès au logement des résidents hexagonaux métropolitains (INSEE, 2019).

Contrairement à la France, l'habitat coopératif connaît un développement significatif dans des pays limitrophes. C'est le cas de la Suisse, où ce modèle concerne aujourd'hui 5 % de logements (Sotomo, 2017). L'implantation du modèle coopératif suisse est ancienne. La période de l'après-guerre jusqu'en 1960 a constitué l'apogée de nouvelles constructions d'habitats coopératifs. S'en est suivi un ralentissement sur plusieurs décennies, particulièrement marqué dans la période 1981-1990, suivi d'un redémarrage à partir de 1990, qui se confirme jusqu'à aujourd'hui (Sotomo, 2017). L'essor actuel s'est fait au bénéfice d'une politique publique du logement plutôt incitative, combinant des dispositions légales favorables (statut de logement d'utilité publique) et des mécanismes d'appui financier et de garantie à même d'atténuer les réticences des établissements financiers à octroyer des crédits. Son attrait pour les occupants potentiels est multiple : outre un loyer qui, pour un logement T3, est en moyenne 16,5 % inférieur à celui du marché locatif (Sotomo, 2017), le système coopératif peut également s'appuyer sur une démarche fortement participative, où les futurs habitants sont incités à mutualiser la conceptualisation de leur logement, depuis les dimensions architecturales jusqu'au choix des matériaux et aux modes d'approvisionnement énergétique. Ainsi, bien que le déploiement du modèle d'habitat coopératif sur le territoire suisse soit très contrasté<sup>2</sup>, il n'est guère étonnant que le journaliste du *Monde* suggère de s'inspirer d'un hypothétique modèle suisse (« éprouvé et florissant », selon l'expression du *Monde*), insinuant, sinon que les modèles architecturaux ou urbains sont transposables, du moins que ceux-ci sont mobiles et que leur acclimatation est possible.

---

2 La distribution du logement coopératif sur le territoire national s'explique, historiquement, par la trajectoire de développement industriel des différentes unités territoriales. La région germanophone de Zurich, pôle économique et démographique du pays, y trouve un moyen pour répondre aux besoins grandissants de logement des populations ouvrières vivant jusque-là dans des conditions précaires. L'héritage de ce passé se traduit par une présence légèrement plus marquée du logement coopératif dans les régions germanophones (5 % des logements) par rapport aux régions francophones (3 %). Plus fondamentalement, la taille des centres urbains dessine une deuxième ligne de clivage. Ainsi, les coopératives d'habitants sont nettement plus importantes (12 % des logements) dans les villes-centres des agglomérations de plus de 100 000 habitants que dans les villes-centres des agglomérations de moins de 100 000 habitants (environ 4 % des logements) (Sotomo, 2017).

## **Entre reproduction et hybridation : l'imprévisible trajectoire des modèles architecturaux et urbains**

Il existe une ample littérature scientifique consacrée à la mobilité des modèles tant architecturaux qu'urbains. Procédant par analogie avec l'étude de la mobilité des politiques publiques (Peck & Theodore, 2010; Robinson, 2013), nombreux sont en effet les auteurs qui se sont attachés à penser, à partir des années 2010, les processus de mondialisation des formes urbaines (Söderström, 2014), du double point de vue des villes « mondialisantes » (Lévy et al., cité par Söderström, Dupuis, 2010) et « mondialisées ». Les travaux s'inscrivant dans ce courant des études urbaines ont questionné la circulation des « bonnes pratiques » (McCann, 2011), singulièrement du point de vue des modes de gouvernance, que l'on parle des politiques de la nuit (Pieroni, 2017), de participation citoyenne (Crot, 2010) ou de partenariat public-privé (Dupuis, 2010). D'autres ont plus explicitement questionné la circulation de formes urbaines, au moyen de la labellisation des projets d'écoquartiers (Gaillard & Matthey, 2011), de dispositifs sociotechniques tels que la smart city (Söderström, Paasche & Klauser, 2014) ou dans l'analyse fine des acteurs et institutions à l'origine de la circulation des principes d'un nouvel urbanisme (Dupuis, 2009; 2017) ou de la « générisation » de la production architecturale (Ferrari, 2010). Plus récemment, la réflexion sur les modèles urbains s'est élargie à la fabrique des espaces publics, montrant tout à la fois la circulation des références et leur resémantisation dans un autre contexte (Curnier, 2018), et a également cherché à mieux identifier les conditions de leur réception (Mullon, 2018).

Si ces différentes recherches soulignent généralement le caractère imprévisible des modalités de transfert des politiques publiques (Pieroni, 2017), elles montrent également la difficulté d'émuler les environnements favorables à la reproduction à l'identique du modèle, rejoignant en cela des travaux plus anciens de l'économie territoriale (Fuhrer, 2004). Elles insistent sur le rôle prépondérant d'acteurs qui procèdent à des assemblages informés de bonnes pratiques et de cadres légaux locaux (Dupuis, 2010). De manière plus rare, elles réfléchissent aux transformations des dispositifs de production urbaine nécessaires à l'implantation de modèles analysés ou souhaités.

Dans ce contexte, cette contribution souhaite discuter de la circulation du modèle suisse de logement coopératif, qui est une des catégories du logement aidé ou d'utilité publique (Sotomo, 2017), saisi au prisme de l'économie française du logement. Pour ce faire, nous usons du matériau collecté dans une étude de cas réalisée dans le cadre de la recherche « Développer le logement coopératif dans le Grand Genève. Une démarche transfrontalière solidaire autour de la crise du logement », financée par le programme européen de coopération transfrontalière Interreg. Cette étude de cas rend compte de la réalisation, en France, de logements coopératifs participatifs

par un opérateur suisse, la Coopérative de l'habitat associatif (Codha ci-après). Elle mobilise des entretiens semi-directifs, des observations participantes et une analyse des archives du projet.

Nous restituons, dans un premier temps, les grands traits de la situation du périmètre d'étude, à savoir le Grand Genève, agglomération transfrontalière se déployant sur deux pays (France et Suisse) et deux cantons (Genève et Vaud), territoire particulièrement intéressant pour documenter la mise en mouvement d'un modèle urbain, défini ici comme l'articulation d'une forme spatiale, d'un mode de production de la ville et, enfin, d'une façon d'habiter. Dans un second temps, nous analysons l'opération dite de Viry, consistant en la réalisation de 10 logements en habitat coopératif en France, dans le cadre d'un projet comprenant également 15 logements en locatif aidé et 12 logements en accession sociale. L'analyse permettra, d'une part, de montrer les difficultés d'émuler un environnement propice à l'implantation du modèle coopératif suisse en France ; d'autre part, de documenter l'expérience du logement coopératif faite par des habitants qui y sont arrivés, parfois, par défaut. Finalement, la contribution développe une réflexion sur la dimension culturelle tant de l'accès au logement que de l'engagement dans son cadre de vie.

## **Le Grand Genève: un territoire en quête de logements**

Le Grand-Genève constitue un espace transfrontalier franco-suisse d'environ 2000 km<sup>2</sup>, qui inclut les cantons suisses de Genève et de Vaud (district de Nyon) et les départements français de l'Ain et de la Haute-Savoie. Sa population avoisine le million d'habitants, en augmentation d'environ 40 % par rapport à 1990. Cette croissance démographique, presque exclusivement imputable au solde migratoire positif, s'explique par la très grande attractivité économique de la région (l'une des plus dynamiques d'Europe), dont le nombre d'emplois avoisine les 500 000, en augmentation d'environ 25 % par rapport à 1990.

La pression exercée par cet essor économique et démographique sur le secteur du logement est considérable. La crise du logement chronique qui en a découlé a été accentuée par le déséquilibre dans la distribution des activités. La concentration des emplois (66 % du total) dans le canton de Genève et l'incapacité de ce dernier à assurer une production suffisante de logements à un prix abordable sur son propre territoire ont obligé une partie de la population à s'installer dans les zones limitrophes, particulièrement en France (65 % des nouvelles constructions lancées entre 2000 et 2010), provoquant par là même un renchérissement généralisé du prix du foncier. Ce déséquilibre structurel a

par ailleurs eu comme corollaire une croissance constante du trafic individuel motorisé, avec les problèmes de pollution et de sécurité y afférents ainsi que des effets indésirables sur la répartition des charges d'équipement.

Le projet d'agglomération franco-valdo-genevois, lancé en 2006 avec un fort appui politique et financier de la part des différents niveaux institutionnels concernés tant en Suisse qu'en France, ambitionnait de matérialiser une nouvelle vision pour ce territoire, qui se devait d'être « compac[t], multipolaire et ver[t] » selon son principe cardinal (Surchat Vial et al., 2010). Le bilan dressé une décennie plus tard s'avère décevant, le rééquilibrage envisagé entre distribution des logements et distribution des emplois ne s'étant pas produit (Équipe Grand Genève, 2015).

Pour autant, la nouvelle politique du logement genevoise, lancée en 2006, à défaut d'avoir su apporter une réponse en termes quantitatifs, a substantiellement appuyé le modèle d'habitat coopératif, qui en constitue l'un des quatre axes structurants. Si la marge de progression est encore très importante (2% du parc immobilier cantonal, pour environ 5500 logements), le Groupement des coopératives genevoises, qui réunit la presque totalité des sociétés coopératives, constitue un tissu très actif de 62 adhérents, dont 53 coopératives créées après 1990.

Dans cet ensemble assez hétéroclite en termes d'envergure et d'expérience, il existe quelques grands opérateurs « historiques ». C'est le cas de la Codha qui, en raison de son expérience, a été sollicitée pour la réalisation d'une opération immobilière dans la commune française de Viry. Seule opération de construction d'habitat coopératif qui, à ce jour, a été menée à terme dans les territoires français du Grand Genève, cet exemple est unique du fait que la maîtrise d'ouvrage a été assurée par un opérateur suisse devant composer avec des cadres législatifs et réglementaires ainsi que des dispositifs de financement propres au contexte français.

## **Reproduire le modèle, sans émuler l'environnement ?**

### **La volonté d'initier une démarche pilote : généalogie d'une opération**

Petite commune (6000 habitants) haut-savoyarde située au nord-ouest du département et à 10 kilomètres de Genève, Viry fait partie du Genevois français, qui constitue un secteur où le prix de l'immobilier est l'un des plus élevés de France (Guibert, 2019). Comme d'autres communes françaises du Grand-Genève, Viry connaît une croissance démographique très conséquente (15% entre 1990 et 2009) (Communauté de communes du Genevois,

2013), qui détermine une pression considérable sur les classes moyennes et les populations les moins aisées pour l'accès au foncier. Cette tendance s'est matérialisée par une stratégie de densification et par l'émergence de Viry en tant que nouvelle centralité locale dans le secteur ouest du Grand Genève (Guibert, 2019). Les conditions d'accessibilité à ce territoire en transports publics demeurent insuffisantes, mais sont en cours de renforcement, avec pour objectif de réduire le trafic pendulaire motorisé.

En 2002, suite à une large concertation dans la commune, les autorités décident la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), qui propose



Figure 1. Périmètre du futur écoquartier Écovela. Source : Tout l'immobilier, 2012 (reproduit dans Guibert, 2019).

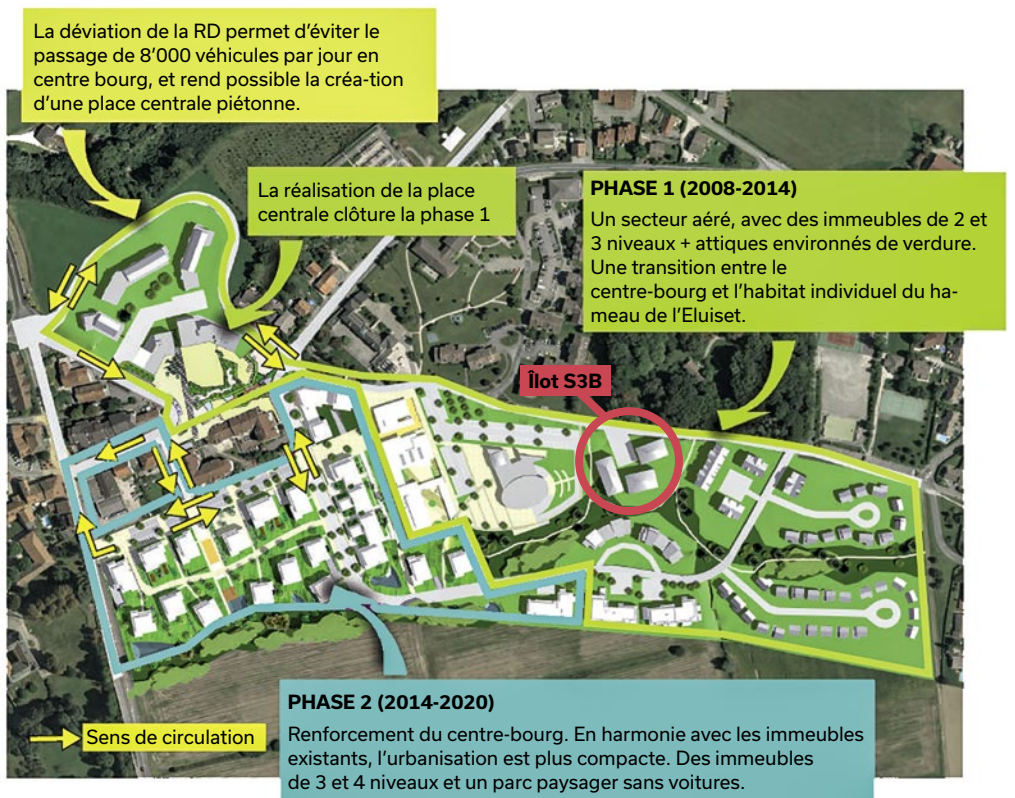


Figure 2. Phasage d'Écovela et situation de l'îlot S3B. Source : Commune de Viry, journal de l'écoquartier (adapté par Guibert, 2019).



une urbanisation mélangeant habitat, activités de commerce et services et se montre soucieuse des impacts environnementaux (figure 1). La ZAC ambitionne alors d'accueillir, sur une surface de 16 hectares, le premier éco-quartier de Haute-Savoie (Écovela), composé de 800 logements. La Société d'équipement de Haute-Savoie<sup>3</sup> est mandatée pour accompagner la réalisation du projet et en assurer la gouvernance partagée avec la municipalité.

En 2009, la municipalité attribue à l'Office public de l'habitat de Haute-Savoie<sup>4</sup> (Haute-Savoie Habitat ci-après) la mise en œuvre de l'opération « Les Terrasses du Jura » (Chassat & Moye, 2018), pièce du futur éco-quartier. Cette opération, sise sur l'îlot S3B, prévoit la réalisation de trois bâtiments, totalisant 42 logements (réduits ensuite à 37 logements), sur une parcelle de 3255 m<sup>2</sup>. Le bâtiment C, occupant 325 m<sup>2</sup>, est destiné à accueillir les 10 logements coopératifs, objets de la présente contribution (figure 2).

Désireuse de tenter une expérience inédite en matière d'habitat participatif, Haute-Savoie Habitat décide alors de s'adjoindre les services de la Codha pour accompagner le processus participatif. Cette sollicitation initiale pour l'assistance à maîtrise d'usage (AMU) pour le groupe d'habitants va par la suite évoluer vers une maîtrise d'ouvrage pour l'un des trois bâtiments de l'opération immobilière, accueillant 10 logements (Guibert, 2019).

Le dépôt du permis de construire intervient en 2010, simultanément, ou presque, à la constitution du groupe initial d'habitants. La programmation collective peut alors se mettre en place dès le début de l'année 2011. Le chantier commence aussitôt et les logements sont livrés dans le courant de l'année 2013 (figure 3).

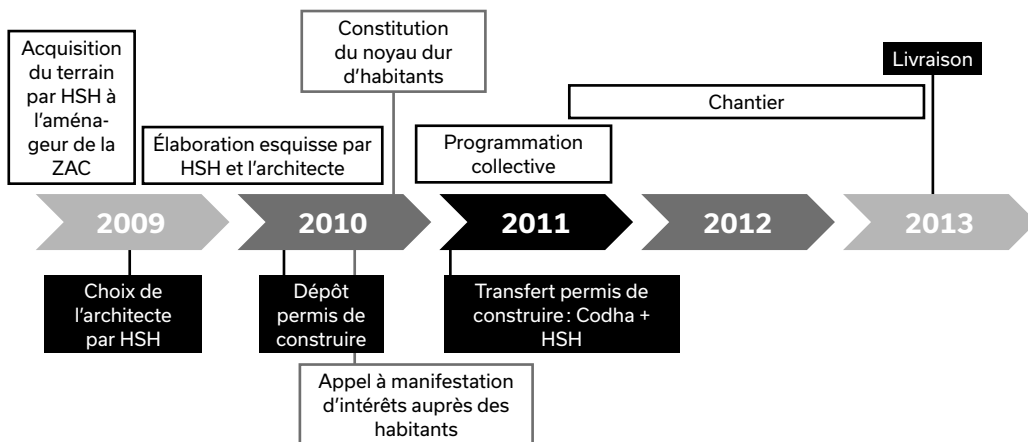


Figure 3. Chronologie du projet. Source : Chassat & Moye, 2018 (adapté par Guibert, 2019).

- 3 SEM adossée au réseau Services, conseil, expertises et territoires (SCET), elle-même filiale de la Caisse des dépôts, spécialiste de l'économie mixte et du développement territorial.
- 4 Établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), à but non lucratif.

## **Du projet à la réalisation : une hybridation des façons de faire le logement**

Le double rôle assumé par la Codha va révéler la complexité du montage et de la conduite d'une opération immobilière transfrontalière de logement intermédiaire, devant composer avec deux systèmes juridiques spécifiques et des mécanismes de financement à inventer, dans un contexte d'importants écarts du coût de la vie et des idéaux-types résidentiels.

### **L'incommensurabilité des cadres normatifs et financiers**

En endossant le rôle de maître d'ouvrage, la Codha s'est inscrite dans un cadre juridique radicalement différent. Différents scénarios autour de la constitution d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) sont explorés. Aucun ne permettant de lever toutes les incertitudes juridiques permettant à la Codha d'opérer sereinement, c'est finalement la solution portant sur la signature d'une convention pour la constitution d'un groupement de commandes qui est retenue. Par ce biais, Haute-Savoie Habitat et la Codha sont en mesure de s'assurer un mécanisme de passation de marchés publics relatifs à la fourniture de services, de maîtrise d'œuvre et de travaux avec les différents titulaires retenus pour l'aménagement de l'îlot S3B, et sont également en capacité de donner une cohérence à l'ensemble des interventions prévues, tout en s'assurant des économies d'échelle. Haute-Savoie Habitat va assurer la coordination du groupement et la Codha se voit confier la maîtrise d'ouvrage du bâtiment C (Guibert, 2019).

Aux difficultés, finalement surmontées, du montage juridique succèdent les vicissitudes du montage financier astreint aux règles financières françaises. Initialement, la Codha se rapproche de ses partenaires institutionnels et financiers genevois. Le plaidoyer pour le soutien à une réalisation qui serait exemplaire dans le contexte du développement transfrontalier n'est pas reçu par l'État de Genève, qui refuse d'apporter son appui financier, tant en termes de cautionnement que pour l'achat du terrain, en arguant du caractère extraterritorial de l'opération. Quant à la Banque cantonale de Genève (BCGE ci-après), un partenaire financier habituel de la Codha, elle renvoie cette dernière à son département qui opère en France. Cette première approche décevante se trouve renforcée par le fait que les montages juridiques par la création d'une SCIC mentionnée précédemment, susceptibles d'ouvrir des opportunités de financement en France, ne sont pas opportuns.

La Codha décide alors de se rapprocher, non sans difficultés, d'un établissement bancaire français installé à Genève, et alors que les démarches semblent avancer, elle est recontactée par la BCGE, qui accepte finalement d'entrer en matière en raison du revirement au niveau du soutien politique genevois et d'agglomération. Néanmoins, cette disponibilité est assortie de

conditions contraignantes. Ainsi, la Codha se voit imposer la prise d'hypothèque sur l'un de ses bâtiments en guise de caution, en échange de l'obtention du prêt bancaire. Ce dernier, qui comprend également l'achat du foncier, est également assorti de conditions particulières, sa durée étant de 30 ans (contre les 99 ans usuellement accordés pour un bail emphytéotique en Suisse) et étant octroyé en présence d'un apport de 20% de fonds propres, contre 5% usuellement exigés en matière de logement coopératif en Suisse (Guibert, 2019).

### **Du difficile recrutement des coopérateurs à la « bonne surprise » des néo-coopérateurs : l'émergence d'un modèle singulier**

Par ailleurs, dans son rôle d'AMU, la Codha a dû composer avec d'importantes difficultés de recrutement de futurs coopérateurs. Le ciblage initialement prévu de citoyens suisses en liste d'attente dans son propre réseau s'est heurté au temps d'accès, jugé trop long (40 minutes), pour se rendre sur le lieu de travail à Genève, que le prix attractif du loyer en territoire français ne suffisait pas à compenser<sup>5</sup>. À plus forte raison qu'au problème d'accessibilité s'ajoute la perspective d'une autre culture institutionnelle, pouvant conduire à un sentiment d'expatriation. Le témoignage d'une habitante est de ce point de vue éclairant :

Par contre, si leur idée c'était de se dire « tiens, les familles genevoises ont de la peine à se loger. Elles vont trouver ça génial d'aller s'installer en France, des gens qui n'ont jamais vécu en France, je parle des vrais Genevois, bien ancrés à la Suisse, eh bien ça, c'était faux: le Genevois ne va pas d'un coup aller en France, devoir inscrire ses enfants en France, passer au système français pour tout un tas de choses, non.  
(Tiphaine)

L'opérateur suisse a alors dû initier un nouveau mode de recrutement de ses coopérateurs, mobilisant le format classique de l'annonce immobilière ou l'appel à vocation pour un projet de logements coopératifs. Cette ouverture du recrutement n'est toutefois pas sans problème. D'une part, le prix des logements proposés reste élevé. Le tarif de 15 euros le mètre carré est certes attractif du point de vue suisse (il est un tiers inférieur à celui pratiqué à Genève), mais il demeure bien supérieur aux 9-10 euros le mètre carré généralement demandés par Haute-Savoie Habitat pour le locatif social.

---

5 L'accessibilité du site continue d'ailleurs à poser problème. Certains habitants de la coopérative ont en effet dû se résoudre à le quitter du fait des difficultés rencontrées pour se rendre quotidiennement au travail de l'autre côté de la frontière, en raison d'une insuffisante desserte en transports publics.

D'autre part, le modèle coopératif paraît peu connu en France, où il véhicule des stéréotypes négatifs de vie « en communauté », nécessitant de lourds investissements personnels (Guibert, 2019).

Le mode de recrutement par annonce ouvre par ailleurs une voie d'accès au logement coopératif qui déroge à l'entrée classique dans ce type d'attelage, caractérisé par un choix de mode de vie faisant de la participation une valeur cardinale. De fait, les motivations des coopérateurs rencontrés dans le cadre de notre enquête ne sont pas *d'abord* indexées sur la dimension coopérative de l'habitat. Il s'agit d'une considération qui semble survenir *ensuite*, pour conforter un choix qui repose en premier lieu sur des aspects pratiques (on cherche depuis longtemps un logement dans la région, Viry s'offre comme une occasion à saisir – et le modèle coopératif n'est pas rédhibitoire, d'autant qu'un membre du ménage le connaît), économiques (on cherche depuis longtemps un logement dans la région, Viry s'offre comme une opportunité – et le modèle coopératif est plus abordable du point de vue des fonds à engager) ou de qualité de vie (on cherche un logement au calme dans la région, Viry s'offre comme une opportunité – d'autant que « le modèle coopératif m'a toujours intéressé et que, n'étant pas préalablement coopérateur de la Codha, j'aurais dû attendre de longues années avant de pouvoir accéder à un logement de ce type »).

Gabriel, par exemple, double national et indépendant, explique son intérêt pour la coopérative de Viry par plusieurs facteurs : l'impossibilité de trouver un logement à Genève, le fait que la coopérative exigeait moins de garanties que les autres locations en France et, enfin, comme en supplément, sa dimension participative. Comme il l'explique :

On essayait de travailler en Suisse. On avait 45 kilomètres de déplacement aller, on cherchait plus près. On a commencé à investiguer Genève. Ça a duré six mois de transpiration infructueuse. Du coup, on a cherché sur France, c'était presque aussi infructueux parce que, vu qu'on est indépendants, eh bien personne ne nous voulait parce qu'on était pas sécurés. Donc on tombe sur une annonce pour un logement, on voit que c'est associatif. L'idée nous plaît et puis, très prosaïquement, eh bien ils sont moins regardants, ils sont moins fous sur la question du logement. Moins sur la sécurité. Après, l'idée nous plaisait. Et puis toi, c'était les enjeux écologiques, moi, c'était le participatif qui me plaisait bien. (Gabriel)

Sa compagne, Dora, elle aussi indépendante, souligne également la difficulté de trouver un logement en Suisse, mais ses propos laissent paraître une inclination pour les typologies architecturales proposées (qui la ramènent à une période antérieure de sa vie, quand elle et Gabriel cherchaient un

logement en Suisse — «Je me souviens avoir vu justement les photos de la chambre commune, de la buanderie, l'espace de l'appartement qui était vraiment très beau. Et je pense que ça reliait un peu ce qui s'était passé avant, où on avait pendant un an démarché sur Suisse, et on ne trouvait pas »).

Les parcours biographiques des personnes rencontrées participent ici très vraisemblablement à la constitution de dispositions qui permettent d'arbitrer en faveur d'une expérience coopérative, à Viry. Il n'est d'ailleurs sans doute pas anodin que nos interviewés soit ont la double nationalité franco-suisse, soit forment des couples franco-suisse, soit sont des couples français travaillant ou ayant travaillé en Suisse. Il en résulte une double proximité avec le cadre institutionnel français d'une part, avec le logement coopératif «à la suisse» d'autre part, qui peut expliquer la réalisation d'une aspiration résidentielle.

Si la dimension coopérative ne constitue pas le motif premier de l'investissement dans le projet de Viry, le logement coopératif n'en est pas moins une bonne surprise pour les interviewés, notamment en termes de qualité du dispositif habitationnel proposé, que ce soit du point de vue des typologies de logement (cf. *supra*) ou des volumes offerts («Vous allez avoir du mal à trouver des appartements supérieurs à 80 m<sup>2</sup> en location dans la région. Alors que les plus grands appartements ici faisaient plus de 100» – Boris) aussi bien que de la participation à la gestion du cadre de vie. L'un de nos interlocuteurs a d'ailleurs été très surpris de découvrir cette dimension de l'habitat coopératif tel que promu par la Codha :

Je pense que la Codha, alors je ne sais pas si toutes les coopératives sont comme ça, puisque je n'ai pas d'autres expériences que la Codha, mais ce que je trouve, en tout cas, de participatif, c'est qu'ils impliquent beaucoup les locataires, les adhérents, dans le projet. Ici, par exemple, au tout début, ils faisaient des ateliers de travail. (Boris)

S'ils apprécient cette dimension de l'habitat coopératif, c'est d'une part parce qu'elle a d'indéniables avantages sur le syndic de copropriété (cf. *infra*), qui est le système généralement mis en œuvre en France dans ce type de configuration, mais également parce que la cogestion du cadre de vie ainsi que les espaces partagés (buanderie, chambre d'amis...) participent à un élargissement du sentiment d'être chez soi, qui transcende la surface de chaque appartement, pour se porter à un ensemble plus vaste, celui de la coopérative elle-même.

Mais la «bonne surprise» tient également à l'hybridité du dispositif qui s'est graduellement mis en place à Viry. L'organisation de la vie de la coopérative est subordonnée aux modalités de fonctionnement de l'opérateur suisse, propriétaire du bâtiment. Celui-ci reste une association suisse régie

par des statuts conformes aux codes des obligations helvétiques. Il en résulte certains avantages, notamment financiers, pour les accédants, qui soulignent par exemple quelques avantages de souplesse de la culture coopérative suisse :

Il y a un système associatif aussi en France qui est beaucoup plus compliqué qu'en Suisse, où, en France, on a une obligation totale de ne pas avoir de revenu pour un bénévole. En Suisse, on est beaucoup plus souple sur la question des financements. On peut défrayer quelqu'un. Là, la Codha nous défraie, qu'on passe deux heures à faire du jardinage ou des choses comme ça. On peut défrayer. En France, ça serait interdit. (Gabriel)

De fait, tant les spécificités de l'opération (un acteur suisse du logement coopératif qui construit pour ses coopérateurs, en France) que les circuits de financement de l'opération, la situation du périmètre de projet (mal desservi en termes de transports publics selon les « habitudes de mobilité » des résidents suisses) ou le recrutement inédit des habitants (non pas des coopérateurs inscrits de longue date sur les listes d'attente de la Codha, mais sollicités sur annonce faute d'intérêt) participent à l'émergence d'une singularité viroise dans le modèle coopératif mis en œuvre depuis une vingtaine d'années par la Codha.

Cette singularité apparaît, au second tour, comme une autre des « bonnes surprises » pour les habitants, qui en viennent à la revendiquer, à la manière de Dora, soulignant le fait qu'à Viry « on est un petit peu, comme on disait tout à l'heure, dans un entre-deux; on n'est pas vraiment complètement dans le modèle suisse, pas vraiment dans le modèle français », ou de Boris, qui soulignait la quasi-insularité de la coopérative viroise dans le système mis en place par la Codha (« quelque part, on est un peu... on est isolé dans leur schéma. Eux, ils ont plein de projets qu'ils mettent en œuvre ou autre. Certes, ils nous sollicitent, mais quelque part on est... ces 9 appartements sur un parc qui ne cesse de croître... »). Cette distance avec le schéma habituel devient ainsi un trait identitaire de leur coopérative.

En somme, les difficultés rencontrées pour acclimater le modèle suisse ont conduit à ce que les coopérateurs virois ont beaucoup expérimenté et appris à s'autonomiser, d'une certaine manière, de la coopérative mère :

Et j'ai presque envie de dire que c'est plutôt à nous de trouver des solutions et de pouvoir les piloter, et eux ils ne viendront pas vers nous parce qu'on est l'exception. Et une petite exception. Ce n'est que 9 appartements, sur d'autres projets qui ont par exemple 80 à 150 appartements [...]. Ici, on est 9. On ne va pas faire un raout. Comme le dit Dora, on s'entend tous très

bien, nous. On gère notre... On a pris cette initiative, on a créé cette association, on se sent bien entre nous. Mais c'est vrai que ce n'est pas la Codha qui va être à l'initiative de... (Boris)

### **Entre « proximité physique et distance sociale » et implication des copropriétaires : le logement coopératif, outil d'une acupuncture territoriale ?**

On l'a vu, pour certains habitants du bâtiment, le logement coopératif a été une voie d'accès à un certain type de propriété, bien que le logement soit aidé. Il a donné lieu à des arbitrages au sein des aspirations résidentielles des ménages concernés, qui ont conduit à ce que, pour des raisons tout à la fois pratiques, économiques ou biographiques, il convienne, et se révèle en fin de compte « une bonne surprise ». D'une certaine manière, l'immeuble attribué à la Codha participe bien à l'intention d'une démarche pilote, tant du point de vue de la durabilité de la construction que de celle des modes de vie, qui animait les porteurs du projet initial d'écoquartier, puis Haute-Savoie Habitat dans la réalisation de la pièce S3B. On peut ainsi se demander ici si le logement coopératif a renforcé ce caractère de démarche pilote, s'il a en somme été à l'origine d'une sorte d'acupuncture territoriale (Valdivieso, 2019) favorisant la diffusion d'un mode de vie particulier.

Si la question de l'impact du logement coopératif sur la qualité de vie de son environnement direct, notamment en termes de transformation des modes d'habiter, n'a jamais donné lieu à des résultats probants (lire Valdivieso, 2019), force est de constater que l'expérience viroise a, dans un premier temps, rejoué de manière caricaturale des drames anciens, notamment celui thématiqué, en 1970, par Chamboredon et Lemaire de la « *proximité spatiale et de la distance sociale* ». Ainsi, l'expérience de mixité sociale, souhaitée par Haute-Savoie Habitat, a été compliquée à gérer pour les habitants de la coopérative.

Des premières tensions sont par exemple nées avec les locataires de l'immeuble HLM lorsque ces derniers se sont aperçus que la qualité des logements de leurs voisins coopérateurs était nettement supérieure à la leur. Ils ne comprenaient pas pourquoi deux immeubles locatifs voisins pouvaient bénéficier de qualités de prestations si différentes, percevant cela comme une injustice (« Quand on avait fait la première réunion de tous les habitants, nous, on avait eu le malheur de dire qu'on avait du parquet partout dans l'immeuble. On était locataires et, nous, on avait du parquet partout. Les gens ici [habitants de l'immeuble HLM], ils hurlaient ! Comment ça ? Vous avez du parquet ? » – Boris).

Ces tensions se sont ensuite déplacées vers la participation à la vie collective de la pièce S3B. On regrette par exemple que les locataires en HLM refusent de contribuer financièrement à l'entretien de la salle commune

(« 5 ou 10 euros par an [pour l'entretien]. Eh bien les gens de l'immeuble ici [immeuble HLM], non, ils ne voulaient pas. Il n'y a jamais eu personne qui a payé ici » – Boris). On pointe leurs comportements incivils, déplorant le peu de cas qui est fait des règles de la vie commune (« [L]es gens qui sont ici, le parking, alors ils s'en foutent complètement. Il y a deux places handicapés. [...] Et bien, les gens de là ici, ils se garent souvent là et, pire, ils se mettent carrément devant chez nous. Ils garent la voiture sous l'auvent » – Boris) ou des espaces communs (les locataires en HLM jetteraient leurs détritrus par leurs fenêtres).

A contrario, après quelques points de discorde, notamment à propos de l'emblématique chambre d'amis mutualisée dans le bâtiment dévolu au logement coopératif (« Même les propriétaires, un jour, ils nous ont demandé: ah, au fait, on ne pourrait pas utiliser la chambre d'amis? On n'y aurait pas droit? – Boris), les rapports entre les coopérateurs et les copropriétaires se sont améliorés et des rapprochements se sont opérés pour animer la vie collective dans l'îlot, conduisant à ce qu'au final, le logement coopératif a peut-être un effet d'impulsion sur le mode de vie de la pièce S3B (« C'est la Codha qui a influé sur le côté participatif, mais c'est finalement les propriétaires [...] qui aujourd'hui sont le plus moteur dans la vie d'ensemble » — Gabriel). Par exemple, c'est un voisin copropriétaire qui a pris l'initiative de mettre en place un compost commun et d'initier l'entretien d'un potager.

## **Le logement coopératif : un modèle transposable ?**

La question des modèles a donné lieu à une production scientifique abondante dans le champ des études urbaines, qui s'accorde désormais pour souligner le caractère aléatoire, imprévisible, conjoncturel de leur circulation. Tirer prétexte d'expériences emblématiques pour appeler à une transformation des arts de faire est un exercice d'abstraction louable pour initier – dans un exercice qui relève du regard en retour pratiqué par les ethnographes – une réflexion sur les modes de production du territoire en un lieu donné de la surface terrestre ; ces expériences emblématiques ne sauraient être, toutefois, des recettes reproductibles en tout lieu du monde.

Pour discuter de cette assertion, nous nous sommes ici intéressés à la tentative de transposition de ce modèle suisse de logement aidé qu'est la coopérative d'habitants à un contexte français. L'expérience de Viry, commune française sise dans le périmètre institutionnel du Grand Genève, montre la difficulté à émuler un contexte propre à reproduction du modèle suisse de coopératives en France. Les différences législatives et institutionnelles, mais



aussi culturelles sur les modalités d'accès au logement, sur les conceptions des logements abordables, sur les modes de financement de l'habitat, sur les marges de manœuvre laissées aux opérateurs, sont autant d'obstacles pour reproduire à l'identique en France des modalités éprouvées de construction du logement coopératif en Suisse. Même si Viry partage la même région-espace (Vodoz *et al.*, 1999) que le canton de Genève, celle-ci n'est pas encore tout à fait une région politique accomplie permettant, sans trop d'obstacles, le transfert des réalisations de part et d'autre de la frontière.

Outre ces difficultés opérationnelles, l'opérateur suisse s'est trouvé confronté à des difficultés de recrutement des coopérateurs susceptibles d'être intéressés par le projet. L'accessibilité du périmètre a ici sans doute eu un impact déterminant. Le logement coopératif est pour partie, en Suisse, un logement de type urbain, destiné à accueillir un mode de vie caractérisé par la proximité des infrastructures, l'accessibilité des transports, la variété des espaces sociaux et culturels à faible distance. Du point de vue de cette population « métropolitaine », Viry cumulait une série de désavantages comparatifs difficile à compenser. Non seulement le périmètre était d'accès difficile, mais, situé en France, il nécessitait de s'expatrier. Or, ce cumul des désavantages n'était pas compensé par un gain économique, voire écologique, significatif.

L'opérateur a alors dû expérimenter un nouveau mode de recrutement : l'annonce, qui ne spécifiait pas nécessairement la dimension coopérative des logements, ouvrant l'accès à ce mode de vie à des personnes qui n'y avaient possiblement pas pensé avant. Cet élargissement du recrutement articulé à la situation, géographiquement et institutionnellement, « à part » de la coopérative de Viry, participe sans aucun doute de l'hybridité du modèle qui y est observable. Car, in fine, les coopérateurs de Viry se disent un peu autres, distincts dans le réseau des coopératives de la Codha, mais toutefois membres de la communauté étendue des coopérateurs de l'opérateur suisse. Et, si l'expérience de la coopérative est parfois source de frictions, notamment avec les voisins résidant dans des logements sociaux, il n'en demeure pas moins qu'elle reste une « bonne surprise ».

C'est sans doute en cela que l'expérience relatée dans le cadre de cette contribution participe à une théorie des modèles. Ce qui doit retenir l'attention ici, c'est l'irréductible empirisme (pour détourner une expression de Olivier Schwartz, 1993) de chacun des intervenants, qui cherchent à faire au mieux avec un ensemble de contraintes héritées, chacun travaillant à son tour à poser de nouvelles contraintes aux intervenants qui auront la charge de réaliser les programmes architecturaux, puis à ceux qui y vivront. Articulant des expériences dont chacun a eu connaissance (telle opération en cours en Suisse, tel projet réalisé à Genève), acclimatant au contexte local

(le « ici » de Viry n'est pas le « là-bas » de la Suisse) des références internationales (la rhétorique de l'écoquartier qui devient écobourg, la participation dans le logement), entrelaçant des codes architecturaux (telle innovation typologique propre à accueillir de nouveaux modes de vie) avec la vie dont ils peuvent être le support (partager une chambre d'amis, gérer une salle commune) et composant avec l'irruption d'habitants pas tout à fait conformes aux attentes de l'opérateur réinscrit dans un espace de référence. En somme, l'expérience de Viry nous parle de cette « poétique du concret » par laquelle sont produits, à partir d'un répertoire hétéroclite (de mots, de choses, d'expériences, de références...), des assemblages nouveaux, nés des opportunités. Cet empirisme opportuniste, cette habileté à construire un référentiel à partir de références multiples, conduit à prendre au sérieux les capacités d'invention des différents acteurs à l'origine d'une forme urbaine, leur créativité ordinaire en somme, qui n'est pas assimilable à ce que l'on entend communément par modèle, à savoir un référentiel stabilisé reproductible, mais plutôt à une volonté d'arranger les choses, de les ordonnancer, dans ce que Claude Raffestin (1986) a appelé une diathétique.

## Références bibliographiques

- › Chamboredon, J. C. et Lemaire, M. (1970), «Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement», Revue française de sociologie, Vol. XI, pp. 3-33.
- › Communauté de communes du Genevois (2013), Rapport de présentation: résumé non technique VI – dispositif de suivi de la mise en œuvre du SCOT 2012-2024.
- › Chassat, N. et Moye, A. (2018), Habitat participatif et organismes HLM – volume 2. Recueil de 10 monographies et portraits d'habitants, Union sociale pour l'habitat, Paris.
- › Crot, L. (2010), «Transnational urban policies: 'relocating' Spanish and Brazilian models of urban planning in Buenos Aires», Urban Research & Practice, Vol. 3, N°2, pp. 119-137.
- › Curnier, S. (2018), Espace public comme objet per se? Une analyse critique de la conception contemporaine. Thèse de doctorat en architecture, École polytechnique fédérale de Lausanne, Lausanne.
- › Dupuis, B. (2017), La nouvelle ville traditionnelle: géographies d'un modèle urbain mobile. Thèse de doctorat en lettres (géographie), Université de Neuchâtel, Neuchâtel.
- › Dupuis, B. (2010), «Gouvernance urbaine et modèle néo-traditionnel: le partenariat public-privé du Val d'Europe». Géo-Regards, Revue neuchâteloise de géographie, N°3, pp. 39-53.
- › Dupuis, B. (2009), «Le mouvement du New Urbanism et le paysage urbain. La circulation d'une doctrine urbanistique», Journal of Urban Research, special issue 2 (online) <http://journals.openedition.org/articulo/1133>; DOI: <https://doi.org/10.4000/articulo.1133> (consulté le 2 juillet 2020).
- › Ferrari, B. (2010), «Pékin n'a plus rien à envier aux villes européennes»: descriptions du monde en mouvement, vu de Pékin », Géo-Regards, Revue neuchâteloise de géographie, N°3, pp. 105-120.
- › Fuhrer, B. (2004), The next biotechnology. Beyond the attempts at cloning biotech clusters. Thèse de doctorat en géographie, University of Hamburg, Hamburg.
- › Gaillard, D. et Matthey, L. (2011), «La norme et le label. Production de la norme et logiques d'hybridation dans la fabrique de la ville durable: le cas des écoquartiers», Lieux communs. Les cahiers du LAUA, N°14, pp. 113-129.
- › Équipe Grand Genève (2015), Dix ans d'agglomération franco-valdo genevoise. Bilan, Groupement de coopération transfrontalière, Genève.
- › Guibert, É. (2019), Produire du logement coopératif dans une agglomération transfrontalière: le cas de la Codha à Viry. Analyse et enseignements du montage d'un projet inédit. Mémoire de maîtrise universitaire en développement territorial réalisée dans le cadre du projet Interreg DEVCOOP, Université de Genève, Genève.
- › INSEE (2019), Tableaux de l'économie française 2019. Institut national de la statistique et des études économiques, Paris.
- › Lévy, J. (dir.) (2008), L'invention du monde. Presses de Sciences Po, Paris.
- › McCann, E. (2011), «Urban policy mobilities and global circuits of knowledge: toward a research agenda». Annals of the Association of American Geographers, Vol. 101, N°1, pp. 107-130.

- › Mullon, R. (2018), La réception des modèles urbains dans la pratique urbanistique: une entrée par les références en situation de conception. Thèse de doctorat en aménagement de l'espace, urbanisme, Université de Paris Est, Paris.
- › Peck, J. et Theodore, N. (2010), «Mobilizing policy: Models, methods, and mutations», Geoforum, Vol. 41, N°2, pp. 169-174.
- › Raffestin, C. (1986), «Ecogenèse territoriale et territorialité», in Auriac, F. et Brunet, R. (Eds), Espaces, jeux et enjeux. Nouvelle encyclopédie des sciences et des techniques, Fayard, Paris, pp. 173-183.
- › Rey-Lefebvre, I. (2019), «Face à la crise du logement, les solutions innovantes peinent à s'imposer». Le Monde, 9 novembre 2019.
- › Robinson, J. (2013), «Arriving at urban policies/the urban: traces of elsewhere in making city futures», in Söderström, O. et al. (dir), Critical Mobilities, Routledge, London, pp. 1-28.
- › Schwartz, O. (1993), «L'empirisme irréductible». Postface à Anderson, N., Le Hobo, Nathan, Paris, pp. 265-308.
- › Söderström, O. (2014), Cities in Relations: Trajectories of Urban Development in Hanoi and Ouagadougou. Wiley-Blackwell, Oxford.
- › Söderström, O., Paasche, T. et Klauser, F. (2014), « Smart Cities as corporate storytelling», City, Vol. 18, N°3, pp. 307-320.
- › Surchat Vial N. et al. (2010), Genève Agglo 2030, un projet pour dépasser les frontières. Parenthèses, Marseille.
- › Sotomo A.G. (2017), Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété. Office fédéral du logement, Berne.
- › Valdivieso, B. (2019), La coopérative participative: un outil d'acupuncture urbaine? Analyse de la contribution du logement coopératif aux modes de vie alternatifs et à la vie de quartier. Étude de cas du projet de logement coopératif d'Équilibre et du quartier de Cressy. Mémoire de maîtrise universitaire en développement territorial réalisée dans le cadre du projet Interreg DEVCOOP, Université de Genève, Genève.
- › Vodoz, L., Rey, M., Ratti, R., Bassand, M. et Braillard, Ph. (1999), Vers de nouveaux modes de coopération régionale transfrontalière? Rapport final FNS, PNR 42. Communauté d'études pour l'aménagement du territoire (CEAT), Lausanne.

---

# POUR LA CONSTITUTION D'UNE RESSOURCE FONCIÈRE DÉDIÉE AUX COOPÉRATIVES D'HABITANTS

Thomas Sablé

---

Les projets de construction ont besoin de la ressource foncière pour s'implanter. La disponibilité de cette matière première, le sol, dépend de la volonté de son propriétaire de la céder (1), du moins temporairement (2), pour permettre l'avènement d'un projet de construction. La gestion foncière peut garantir l'affectation d'un patrimoine pour le logement coopératif et donner ainsi les moyens aux groupes d'habitants de s'implanter sur un territoire (3).

## **Dans les territoires attractifs, il est parfois nécessaire de réguler l'accès à la ressource foncière**

### **L'exemple du logement social : les collectivités réservent du foncier**

Au sein des emplacements dédiés aux logements, le document d'urbanisme peut prévoir l'obligation de produire tout ou partie de l'opération immobilière aux logements sociaux, dont les niveaux de prix sont dictés par la réglementation pour être inférieurs à ceux du marché. Le document d'urbanisme règle ainsi la ressource foncière pour que les projets de construction soient également mis à profit de ménages aux ressources relativement modestes (environ 70 % de la population française est éligible au logement social).

Lorsque ces obligations ne sont pas insuffisantes pour répondre à l'ampleur des besoins, la loi incite l'action publique à intervenir sur le marché foncier pour dédier certains emplacements à la production de logements sociaux (loi SRU du 13 décembre 2000). Cette intervention peut consister à mobiliser une partie du patrimoine immobilier privé de la collectivité, des réserves frontières, ou à acquérir des biens mis à la vente pour en constituer de nouvelles.

À l'instar des pratiques des collectivités pour le logement social, une coopérative d'habitants peut également être soutenue par une collectivité de cette manière pour aider à son implantation.

## **Aider les collectivités à constituer des réserves foncières: le rôle d'un EPF**

Pour faciliter la constitution de réserves foncières, les collectivités peuvent être accompagnées par un établissement public foncier (EPF), dont la mission première est de porter du foncier. Cette méthode dite du « portage foncier » consiste à confier à un EPF l'acquisition puis la gestion de biens immobiliers pour le compte de collectivités. Son intervention est temporaire et doit permettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt général, notamment pour le logement aidé.

Rappelons que la zone d'aménagement concerté (ZAC) Étoile Gare, instaurée par Annemasse – Les Voirons Agglomération, est la résultante d'une action foncière dont les premières acquisitions ont débuté dès 1995, soit 25 ans d'anticipation et de constitution des réserves foncières. Dès la création de l'EPF 74 en 2003, l'agglomération d'Annemasse et ses communes membres l'ont sollicité pour les accompagner dans cette démarche. Le site de l'ancien hôpital, situé dans le périmètre de la ZAC, est mobilisé par l'EPF à partir de 2008. Pendant le portage, l'EPF procédera à la démolition de ses bâtiments pour le projet d'aménagement. Parmi les opérations localisées sur l'ancien site de l'hôpital, la ZAC réserve un emplacement pour la création d'une coopérative d'habitants. Parallèlement, l'agglomération lance une démarche pour la constitution du groupe d'habitants CoopÉtoile.

## **Pouvoir convenir de conditions particulières pour disposer d'un terrain**

### **Ajuster le prix du terrain aux capacités financières des usagers, lorsque cela est nécessaire**

Lorsque le terrain adéquat est identifié, il s'agit de veiller à ce que le coût du projet de construction soit compatible aux niveaux de ressources du groupe d'habitants. Parmi les postes de dépenses qui composent une opération de construction, celui de la charge foncière est particulièrement intéressant à mobiliser, pour plusieurs raisons :

- *La charge foncière représente jusqu'à 50 % du coût global du projet* : Le poste de dépense affecté à la construction est stable comparé à celui de la charge foncière. Cela s'explique par le fait que plus le niveau de prix du marché immobilier est élevé, plus le poids de la charge foncière

d'une opération est important. Approximativement, un logement neuf coûte 2500 euros/m<sup>2</sup> habitable à construire. La différence entre ce montant et le prix de vente d'un logement neuf est majoritairement affectée à la charge foncière. C'est une marge de négociation importante sur laquelle une formule de prix particulière peut être convenue.

- *La charge foncière n'affecte pas la qualité du projet* : En convenant avec le propriétaire de conditions particulières pour la mise à disposition d'un terrain, un groupe d'habitants peut orienter ses moyens financiers au profit de la qualité de l'objet immobilier, de son intégration architecturale ou de ses performances énergétiques et environnementales par exemple (Dégeorges, 2021, p. 126 du présent volume).

### **Assurer une compensation durable au propriétaire**

Pour inciter un propriétaire à libérer un terrain pour un projet de coopérative, le groupe d'habitants peut convenir de modalités d'usage particulières pour assurer au propriétaire du terrain le respect de certaines obligations pendant la durée de la mise à disposition.

- *Dans cas où le propriétaire vend son bien au groupe d'habitants* : La vente immobilière classique, de plein droit, ne permet pas au propriétaire du terrain de convenir d'une compensation durable avec son acheteur. Au-delà d'une certaine durée, environ dix ans, il n'est pas admis qu'un vendeur exige de son acquéreur le respect de certaines obligations, notamment celles relatives à la valeur du bien. Rapidement, l'aide octroyée est accaparée par le premier acquéreur.
- *Dans le cas où le propriétaire loue son bien au groupe d'habitants* : Le contrat de location d'un terrain pour l'édification d'un immeuble est strictement encadré par la loi. Il s'agit de baux de longue durée. Contrairement à un bail d'habitation, qui octroie seulement un droit d'usage à son preneur, un tel contrat doit prévoir l'octroi de droits réels immobiliers. Le preneur, titulaire du contrat, est en mesure de l'hypothéquer (soit s'en servir pour garantir un emprunt) et d'être le maître d'ouvrage des projets immobiliers à ériger sur le terrain. L'objet du bail, approuvé par acte notarié, équivaut à une propriété temporaire accordée par le bailleur au preneur. Sa durée doit être comprise entre 18 et 99 ans.

# Gérer sur le long terme des localisations dédiées aux coopératives d'habitants

## Coordonner l'implantation et le renouvellement des projets

Les expérimentations en cours et passées démontrent la reproductibilité d'une démarche pour la création de logements coopératifs. Pour les ménages coopérateurs, c'est une opportunité riche d'apprentissages (Farge, 2021, p. 134 du présent volume). Pour proposer cette nouvelle manière de vivre ensemble et de se loger à d'autres ménages, il est possible qu'une collectivité se dote de moyens pour initier et coordonner les coopératives d'habitants et veiller sur elles.

L'instigation d'une coopérative d'habitants relève de la pédagogie et de la communication pour réunir un nombre de ménages suffisant pour un projet. Elle nécessite notamment un accompagnement spécifique du groupe par des professionnels. Les collectivités concernées par les expérimentations ont toutes contribué à la montée en compétence des groupes d'habitants.

À moyen terme, la coordination des projets est également conseillée. Coté français, aucun organisme n'assume ce rôle, contrairement au canton de Genève, doté d'un organisme dédié, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC). Cette fondation joue un rôle important en veillant à la cohérence de l'offre, à sa répartition géographique et à la diversité des niveaux de prix notamment.

Sur le long cours, veiller sur les coopératives d'habitants peut consister à s'assurer que les habitants mènent les travaux nécessaires à l'entretien du bâtiment et la réalisation périodique des gros travaux. À ce sujet, l'intérêt du bail de longue durée est aussi intéressant. Contrairement à une pleine propriété, sur laquelle un groupe d'habitants pourrait être seul face aux difficultés, l'usage du bail de longue durée assure un lien entre les intérêts de chacun. Le contrat est gagnant-gagnant et chaque partie peut concéder certains efforts en cas de situation difficile. Les réductions de loyers proposées pendant la crise sanitaire de la Covid-19 en sont un exemple. Rappelons qu'à la fin du bail, le bâtiment devient la propriété du propriétaire foncier. À ce moment très lointain, il est de nouveau en capacité d'affecter le tènement à sa reprise par une coopérative ou à son renouvellement urbain.

## Confier la gestion du patrimoine foncier à un organisme spécialisé

La comparaison transfrontalière est riche d'enseignements pour comprendre la répartition des rôles entre les différentes parties prenantes à la gestion foncière des coopératives. En Suisse, les institutions publiques jouent un rôle majeur et mutualisent leurs moyens au sein d'une fondation publique.



En France, ce rôle n'est pas confié à un organisme spécialisé, il est joué individuellement par les collectivités (en fonction de leurs moyens) ou par les coopératives d'habitants. Chaque projet d'acquisition foncière ou bail de longue durée est apprécié individuellement, contrairement à ce qui se pratique sur le territoire suisse, où une fondation publique est spécifiquement chargée d'acquérir et d'octroyer des tènements à destination de l'habitat coopératif.

Créée en 2001 pour soutenir la politique d'aménagement et de logement du canton de Genève, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) a comme missions principales de contribuer à développer le parc de logements d'utilité publique et de favoriser le développement des coopératives d'habitation. Pour ce faire, elle se porte acquéreur de biens immobiliers bâtis ou non en vue d'être aménagés et urbanisés. Elle apporte sa contribution à l'étude et à la réalisation des plans d'aménagement. Les tènements maîtrisés sont confiés par l'usage de « baux de longue durée » (qui correspondent en France aux « droits de superficie ») à des coopératives. Elle va même jusqu'à développer une expertise spécifique :

Chargée de développer sur le territoire genevois le modèle de l'habitat coopératif, notre Fondation soutient et conseille les coopératives d'habitation ainsi que les personnes, collectivités publiques ou propriétaires de parcelles intéressés par ce thème, soit pour mettre sur pied un projet immobilier de type coopératif, soit pour créer sa propre société coopérative. (Extrait site internet de la FPLC<sup>1</sup>).

Au 31 décembre 2019, la FPLC consacrait 57 millions de francs aux actifs immobilisés relatifs aux terrains loués en droits de superficie.

Créée en 2019, La Foncière de Haute-Savoie pourrait jouer ce rôle à l'échelle du département de la Haute-Savoie. Il s'agit d'un groupement d'intérêt public composé de 18 structures intercommunales de Haute-Savoie et des quatre partenaires pour la constitution et la gestion d'un patrimoine immobilier. Elle intervient principalement pour l'immobilier d'entreprise et le logement abordable. Elle est en phase de lancement et cible les opérations exclusivement dédiées à l'accession à la propriété de logements durablement abordables (c'est-à-dire en bail réel solidaire). Elle dispose du statut d'office foncier solidaire (OFS).

Annemasse Agglomération a sollicité La Foncière de Haute-Savoie et le groupe d'habitants CoopÉtoile pour envisager le portage du terrain. Par manque de moyens, La Foncière de Haute-Savoie ne peut convenir de paramètres viables pour le groupe d'habitants. Heureusement, c'est finalement la Mairie d'Ambilly qui revêtira le rôle de propriétaire foncier.

---

1 <https://fplc.ch/fr/activites-acquisitions-foncieres>

La Mairie de Saint-Julien-en-Genevois envisageait également de confier à La Foncière de Haute-Savoie la gestion de tènements fonciers dédiés aux coopératives d'habitants. Les premières approches consistaient à compiler le modèle de la coopérative d'habitants à celui du logement abordable en bail réel solidaire (c'est-à-dire des baux proposés par l'OFS, logements considérés comme aidés). Approuvé juridiquement, le modèle de la coopérative d'habitants à prix abordable est encore en attente d'être expérimenté. Pour le tester, il faudrait que tous les ménages disposent de niveaux de revenus compatibles avec les critères réglementaires du logement abordable, ce qui est, dans la réalité, rarement le cas. À défaut, le bail à construction pourra être privilégié.



**AGIR**



---

# MÉTHODE ET ESPRIT DE L'APPEL À IDÉES DEVCOOP POUR LE LOGEMENT COOPÉRATIF

Isabel Girault, Bastien Röthlisberger

---

La démarche engagée avec DEVCOOP s'est d'emblée placée dans le champ des réflexions pratiques, visant des résultats concrets, initiant des projets opérationnels. Si le premier volet s'attache à explorer, au travers de travaux de recherche et de mémoires universitaires, les caractères, conditions d'existence ou facteurs favorisant l'émergence des coopératives, le second a pour objectif de faire émerger des projets ancrés dans la réalité de terrain. L'outil proposé est celui de l'appel à idées, dont la finalité est d'explorer un sujet par l'expérimentation.

Sans définition précise, ce processus est initialement décrit comme un appel à contributions pour le développement de programmes de coopératives sur des sites réels, choisis en lien avec les collectivités intéressées. Ces études de cas, sur la base de terrains sélectionnés avec les collectivités, doivent permettre d'analyser les paramètres de viabilité d'opérations potentielles par des faisabilités exploratoires proposant des typologies innovantes, mais aussi leurs conditions de faisabilité économique et foncière. Confiée aux CAUE de la Haute-Savoie et de l'Ain pour la partie française et à la FPLC associée au GCHG pour la partie suisse, cette phase test permet ainsi de mieux comprendre les freins au développement du modèle coopératif, de cerner les conditions et modalités de sa viabilité et ses spécificités dans chacun des territoires composant le Grand Genève.

Deux terrains d'application totalement différents, la France et la Suisse, appellent toutefois des adaptations au contexte et, en premier lieu, au niveau d'acculturation déjà acquis vis-à-vis du modèle.

Intégré de longue date comme un segment du parc de logement, le modèle des coopératives d'habitants est connu en Suisse et constitue un pan de la fabrique de la ville selon des processus de mise en œuvre éprouvés, notamment dans les grands centres urbains que sont Zurich, Bâle ou Genève. A contrario, ce modèle est encore embryonnaire en France, les expériences et projets aboutis restant à ce stade circonscrits à quelques cas isolés.

L'absence de canevas prédéfinis pour la démarche d'appel à idées offre pour cela la souplesse nécessaire pour que chacune des parties prenantes puisse s'emparer de la démarche selon ses aspirations propres et en s'adaptant au contexte légal et institutionnel valable de part et d'autre de la frontière nationale. En effet, une démarche commune se confronte aux limites de deux systèmes de production de logements distincts, pour lesquels des synergies sont de facto fortement limitées.

## **Réunir les acteurs du logement coopératif**

La première étape s'est focalisée sur la réunion des acteurs à même de porter l'appel à idées. Il s'est agi de tisser les partenariats utiles à l'émergence de sites d'étude. La mobilisation des collectivités s'est opérée dans l'objectif de disposer de sites appropriés et opérationnels : taille du terrain, localisation dans le Grand Genève, disponibilité du foncier, contexte d'aménagement, horizon de réalisation... L'association avec des acteurs habitués au montage d'opérations de même nature ou bien désireux de développer un projet d'habitat coopératif a permis d'orienter le processus d'appel à idées vers des réalisations concrètes. En somme, ce premier temps a permis de mobiliser les énergies autour de cas/sites pilotes.

En parallèle, les séances régulières des partenaires de la démarche DEVCOOP a visé l'échange d'expérience entre acteurs français et suisses, afin de tirer les avantages de chacun des modèles de part et d'autre de la frontière nationale. La montée en compétence des partenaires pour la mise en œuvre de coopératives d'habitants constitue l'un des atouts du processus DEVCOOP. En effet, l'échange régulier d'expériences dans le cadre du montage de l'appel à idées a permis une meilleure compréhension des freins et opportunités pour la réalisation de projets de logements coopératifs.

## **Explorer les ressources d'un site**

Le travail de prospective a permis de faire émerger des sites potentiels pour l'accueil de coopératives de logement. En esquissant les enjeux et contraintes en présence, les objectifs à poursuivre, la programmation y relative ainsi que les conditions d'émergence de projets concrets (faisabilité), un panel restreint de sites a été retenu, poursuivant l'idée de concentrer l'énergie des partenaires DEVCOOP sur les sites les plus opérationnels et propices à voir aboutir des réalisations de nouvelles coopératives.

Cette phase de travail visait à saisir les possibilités qu'offre un terrain en lien avec l'habitat coopératif. Au-delà des facteurs territoriaux – maîtrise du foncier, taille et localisation du terrain, planification territoriale en vigueur, etc. –, il s'est agi de questionner les rapports d'une coopérative vis-à-vis du quartier dans lequel elle s'insère. En outre, la définition des objectifs d'aménagement a permis de clarifier les attendus de chacune des parties prenantes et de déterminer les apports de la démarche DEVCOOP dans l'émergence de l'habitat coopératif. Les partenaires des projets ont développé à cette occasion les cahiers des charges pour chacun des sites de l'appel à idées.

## **Faire émerger des projets innovants**

La troisième phase a consisté en la mise en œuvre de l'appel à idées. En fonction de chaque site retenu, le travail s'est effectué avec les acteurs mobilisés – des étudiants, des monteurs de projet, des groupes d'habitants – en relation étroite avec les partenaires DEVCOOP. Ce processus collaboratif aux formes multiples selon le site de projet a permis, de cas en cas, de former un groupement d'habitants et d'initier une dynamique de projet, de développer un projet d'habitats coopératifs en questionnant le rapport formel entre logement et espaces de travail, de déterminer le montage opérationnel et financier optimal en vue de pouvoir réaliser le projet...

Le présent rapport donne à voir les résultats de ce temps dédié spécifiquement aux développements des projets et l'identification des contraintes auxquelles ces derniers doivent réussir à apporter des réponses opérationnelles.

## **Les enjeux de la coopération transfrontalière sur le logement coopératif**

Poursuivant une méthode volontairement renouvelée pour aborder les problématiques transfrontalières dans la région du Grand Genève, la démarche d'appel à idées DEVCOOP s'est confrontée à plusieurs écueils de diverses natures.

Alors que la pluridisciplinarité, voulue et nécessaire à l'établissement de faisabilités, a représenté une excellente occasion de faire travailler ensemble et de façon étroite une diversité de professionnels, les frontières administratives ainsi que la variété des cadres législatifs se sont révélées difficiles à franchir. Ces différences institutionnelles ont en effet constitué un frein important à une démarche de projet commune tout comme à des opérations conjointes d'habitats coopératifs.



La mise en œuvre d'une démarche opérationnelle coordonnée débouchant sur des réalisations concrètes s'est principalement heurtée à des degrés d'expérience très variés en la matière et à un réseau d'acteurs plus ou moins bien identifiés selon le contexte territorial. Les objectifs de l'appel à idées ont donc été adaptés afin de répondre de façon pragmatique aux enjeux de part et d'autre de la frontière.

Dans le canton de Genève, le modèle des coopératives connaît une forte dynamique, avec des pratiques bien établies (accès au foncier, financement, processus de projet, etc.). Au bénéfice d'un long historique, il est en outre soutenu et fortement promu par les pouvoirs publics. Ce modèle prend par ailleurs des formes très diverses, avec des degrés de participation des habitants très variés. L'enjeu réside ainsi dans la recherche d'innovation quant aux façons d'habiter, par exemple en questionnant le rapport du bâtiment au quartier et au reste de l'agglomération, d'interroger la relation entre habitat et travail, de rechercher des relations renouvelées entre habitants par la réalisation du projet architectural et de la place donnée aux espaces communs, etc.

Sur territoire français, dans le Genevois français ainsi que dans le Pays de Gex, aucune coopérative d'habitants n'a été réalisée à ce jour. Le modèle est confronté principalement à des freins en matière d'accès au foncier, de montage financier et de reconnaissance dans les pratiques usuelles tout comme dans le cadre de la politique du logement (cadre légal). L'enjeu pour l'appel à idées DEVCOOP est double ici. Il réside à la fois dans la promotion de ce modèle d'habitat par des réalisations exemplaires, ainsi que dans la nécessité d'explicitier les freins à ce type de logements et les leviers d'action pour démocratiser l'habitat coopératif et le processus de réalisation associé.

Dans le canton de Vaud, l'habitat coopératif a sa place au sein de la production de logements. L'enjeu réside néanmoins dans la capacité à davantage expliciter les freins et leviers à la réalisation de l'habitat coopératif.

Au regard de ces enjeux et à l'appui des échanges d'expériences sur le modèle de l'habitat coopératif (cas suisses, français, mais aussi études de cas spécifiques, notamment à Zurich), l'appel à idées a pris des formes multiples afin de correspondre aux réalités vécues dans chacun des territoires d'étude. Les résultats produits ciblent dès lors spécifiquement les territoires constitutifs de l'agglomération transfrontalière.

---

# LES APPELS À IDÉES: UN URBANISME NÉGOCIÉ?

Nicolas Bassand, Philippe Bonhôte, Pauline Dellacherie, Tedros Yosef

---

## Participation et innovation dans les coopératives

Ces dernières années, en Suisse romande, les coopératives d'habitants ont acquis une solide expérience dans des méthodes innovantes de projet architectural participatif en installant le futur résident au cœur du processus d'élaboration du projet d'habitat collectif. À cet égard, la participation semble contribuer, d'une part, à produire des immeubles répondant mieux aux besoins et moyens des coopérateurs et, d'autre part, à valoriser l'échelle collective du logement. Entre autres, les paliers d'étages, espaces de distribution banals dans la production courante, sont souvent transformés en lieux de vie et d'échange entre voisins, de même que les toitures, régulièrement rendues accessibles. Ces méthodes innovantes n'ont toutefois été que peu explorées à l'échelle d'un quartier ou d'un lotissement. Dans les immeubles participatifs, il est vrai que l'on recense un certain nombre d'exemples où la programmation s'ouvre à la collectivité du quartier (cafés, restaurants de quartier, crèches, intégrés aux immeubles en question). Si cette ouverture programmatique active positivement un milieu urbain, elle ne suffit généralement pas à produire un tissu bâti cohérent. En effet, alors qu'ils font partie intégrante de la conception de quartiers neufs ou en mutation, ces immeubles ne sont que rarement conçus, de façon concertée, dans le but d'assurer des espaces publics substantiels (places, placettes, squares, ruelles, venelles, etc.) et des qualités urbaines (forme urbaine, mode de distribution, gabarit des immeubles, matérialités, couleurs, etc.) qui construisent l'identité commune d'un quartier. On se retrouve trop souvent avec des immeubles juxtaposés qui peinent à communiquer entre eux.

Or, à Genève actuellement, la dynamique participative réunissant concepteurs, spécialistes, usagers et autorités autour de la conception de quartiers ou de lotissements fait l'objet d'une réelle demande et se développe déjà considérablement, avec le soutien et l'encouragement des autorités (voir, entre autres, la démarche participative pour le quartier PAV Grosselin,

Praille-Acacias-Vernets). Si les coopérateurs sont capables d'exprimer leurs besoins et d'émettre un avis critique précis sur leur logement et de le mettre en discussion dans le cadre d'un groupe d'habitants, ils ne possèdent pas les outils et les critères pour s'exprimer de façon synthétique à l'échelle d'un quartier. Ce type d'expression et de communication nécessite, aujourd'hui comme par le passé, un savoir-faire qui doit être notamment transmis par des architectes sensibilisés aux questions de cohérence urbaine et de notions d'ensemble. Autrement dit, cela exige un travail de synthèse sur les besoins d'espaces publics et les désirs de forme urbaine qui doivent être transcrits en des projets cohérents. Ainsi, il nous apparaît indispensable que les démarches participatives, qui impliquent concertation et négociation, mais aussi règles du jeu et arbitrage, comprennent une traduction architecturale et urbaine assurée par des spécialistes du domaine. Il s'avère que les études master en architecture à HEPIA ont précisément pour spécialité ces questions de définition urbaine. Par conséquent, ce constat de manque d'outils pour discuter et définir l'échelle urbaine dans les coopératives d'habitants a été rapidement détecté lors de trois ateliers pratiques réalisés ces dernières années au sein du JointMaster of Architecture de Genève (JMA-GE) explorant les opportunités de projet que présente, à l'échelle d'un quartier, une dynamique participative et concertée.

On peut aussi d'emblée signaler que la complexité induite par la prise en compte de l'échelle urbaine dans un processus participatif (approches croisées des pratiques administratives, coopératives et académiques) n'a pas encore permis d'établir à ce jour une méthode entièrement éprouvée. Néanmoins, plusieurs expériences ont été réalisées dans le cadre académique, qui méritent d'être ici explicitées et, surtout, poursuivies.

## **Trois ateliers exploratoires**

Durant trois semestres, de 2018 à 2020, trois ateliers pratiques du master en architecture à HEPIA se sont occupés de trois sites emblématiques du territoire genevois en lien avec une problématique de démarches participatives. Elles ont eu lieu avec la même équipe d'enseignants, mais avec des changements de responsabilités en fonction du semestre et avec différents groupes d'étudiants.

## Atelier PAV Grosselin (semestre de printemps 2018)

- Équipe enseignante : Professeur Philippe Bonhôte, Tedros Yosef, Nicolas Bassan, JointMaster of Architecture – Geneva (JMA) / HEPIA.
- Étudiants : Timotio Mendonça Alves Luis, Patrick Carvalho, Florentin Cuony, Vicente Girbés Melià, Anaïs Lacroix, Sarah Marullaz, Chloé Masse, Manon Saint-Maurice, Pauline Simon, Hannah Turcq.
- Partenaires des coopératives : Consortium de coopératives Codha, Équilibre, L’Habrik, Totem : Ulrike Amos, Stéphane Nydegger, Cyril Royez.
- Partenaires État : Département du territoire, Office de l’urbanisme : Patricia Neumann, Emmanuel Chaze.



## Atelier MICA pièce urbaine A5 (semestre de printemps 2019)

- Équipe enseignante : Tedros Yosef, Nicolas Bassan, avec supervision et accompagnement du Professeur Philippe Bonhôte, JointMaster of Architecture – Geneva (JMA)/ HEPIA.
- Étudiants : Paul Anguenot, Alexandre Asselin, Jonathan Bellon, Clara Blonde, Thomas Burnet, Maxime Carrère, Lucile Chomaz, Kevin Dias Tarralheiro, Dimitri De Gavre, Emanuele Dioguardi, David Domingo, Tristan Dubuc, Aurélien Durup, Rime Elhanafi, Gokhan Erbilici, Amandine Fantin, Sven Grams, Williams Grosrey, Antoine Kochalsky, Romain Roulin.
- Partenaires Interreg DEVCOOP : Groupement des coopératives – Stéphane Nydegger.
- Partenaires des coopératives : Codha : Isabel Stella ; Équilibre : Christophe Brunet ; SCHS : Stéphane Thiebault, Antoine Frommel ; Les Ailes : Wilfried Schmidt ; L’Habrik : Jesse Schnell.



Trois collages donnant :  
 une vision publique : terrasses collectives au-dessus d’un cheminement piéton public s’ouvrant sur le grand paysage (Amandine Fantin Atelier MICA pièce urbaine A5 – Semestre de printemps 2019) ;  
 une vision collective : atrium d’entrée sous forme de grand jardin d’hiver végétalisé dédié à la collectivité d’un immeuble coopératif (Sarah Marullaz – Atelier PAV Grosselin – Semestre de printemps 2018) ;  
 une vision privée : mixité programmatique à l’étage ; le privé rencontre des activités culturelles et de service. (Marc Mamin – Cours à option MICA pièce urbaine A1 – Semestre d’automne 2019-2020).

À travers ces visions à différentes échelles, les étudiants ont formalisé, dans un premier temps, des idées et des concepts innovants ou inédits touchant à toutes les manières de vivre et de cohabiter.

## **Cours à option MICA pièce urbaine A1 (semestre d'automne 2019-2020)**

- Équipe enseignante : Pauline Dellacherie, Tedros Yosef, supervision et accompagnement : Professeur Philippe Bonhôte, Nicolas Bassand, JointMaster of Architecture – Geneva (JMA).
- Étudiants : Bastien Blain, Marc Mamin, Théo Marchand, Paula Martinez Bernal, Chloé Masse, Alexis Ringuenet, Vincent Sachet.
- Partenaires Interreg : Groupement des coopératives : Stéphane Nydegger, FPLC : Raphaël Conti, CAUE Ain : Christophe Fortin, Christian Von Durig, Bastien Rothlisberger.
- Partenaires des coopératives : L'Habrik : Jesse Schnell, Antonella Vitali ; Oxymore : Philippe Favarger ; C2I : Yannis Ioannides.

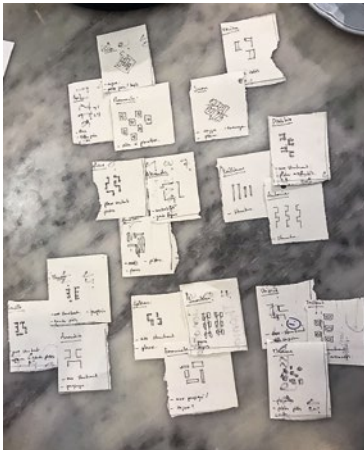
## **Méthode de travail**

En termes de méthodes de projet, plusieurs développements ont été demandés aux étudiants par l'équipe enseignante, développements qui caractérisent particulièrement notre cursus master :

- expérimentation de la conception architecturale et urbaine par trois échelles (qui constituent également trois visions) menant du général au particulier : échelle urbaine, échelle collective, échelle individuelle ;
- recherche de dynamiques de projets à travers la mixité programmatique (imbrication, combinaison du bâti, de l'habiter et du travailler).

D'autres choix méthodologiques sont plus directement en lien avec la problématique, comme la sélection systématique de sites stratégiques promis au développement, pour et par des coopératives (Mon Idée Communaux d'Ambilly (MICA) – pièces urbaines A1 et A5 – Thônex, Praille-Acacias-Vernets (PAV) – Secteur Grosselin, Carouge). Aussi, des conférences de différents spécialistes (issus de l'administration ou des coopératives en particulier) et des visites ont permis aux étudiants de se familiariser avec la réalité et le contexte des coopératives genevoises et suisses. Après quelques semaines d'atelier, il a été demandé aux étudiants de se confronter encore plus concrètement à un urbanisme participatif et négocié. À ce stade, une nouvelle dynamique, toujours spécifique au travail de groupe en atelier-laboratoire, a été valorisée. Elle exigeait notamment un travail de négociation entre étudiants, entre leurs projets personnels, sur les questions d'espace public et de caractère urbain, ce qui n'est pas si habituel dans nos ateliers.

Mais, par rapport à un semestre académique traditionnel au sein des ateliers d'architecture master à HEPIA, la différence méthodologique majeure



À gauche, association de projets complémentaires en vue de la phase de négociation – Atelier MICA pièce urbaine A5. Et, à droite, discussions entre étudiants de l'atelier MICA A5, pendant la phase de négociation en vue de l'élaboration d'une charte urbaine commune traitant des éléments suivants : définition des espaces publics, gabarits, programmation des bâtiments, matérialités, rez-de-chaussée, etc.

résidait dans les nouveaux types d'interactions mis en place pour intégrer une démarche participative, au plus proche d'une situation réelle, dans le processus de conception architecturale des étudiants.

Dans ce but, l'atelier comportait non seulement les habituelles interactions entre étudiants, professeurs et enseignants (critique à la table, critique commune, échanges, appuis théoriques, etc.), mais il incluait également un nombre important d'interactions avec des acteurs extérieurs à l'école :

- partenaires du projet DEVCOOP ;
- représentants de l'Office de l'urbanisme (pour l'atelier Grosselin) ;
- Investisseurs privés et institutionnels ;
- architectes spécialistes des coopératives (romand et suisse allemand, pour les critiques finales).



Discussions et débats autour des maquettes et des projets des étudiants avec les partenaires des coopératives – Atelier MICA pièce urbaine A5. Et, à droite, discussions entre étudiants et futurs habitants du PAV secteur Grosselin autour des différents projets représentés en maquette (une cinquantaine de personnes étaient présentes à ces soirées).

Plus précisément, une série de soirées de discussion, réparties durant les semestres en question, a permis aux étudiants de confronter leurs idées avec de réels futurs habitants, des experts et des spécialistes confirmés (représentants de coopératives et de l'administration, etc.). Avec l'aide substantielle des représentants des coopératives, qui encadraient le déroulement de ces soirées, les étudiants ont donc pu exposer leurs projets de logements coopératifs à de futurs potentiels habitants des sites concernés et recevoir de ces derniers des questions et commentaires, manifestant parfois des avis enthousiastes comme des désaccords, mais surtout des demandes d'amélioration. Après discussion et travail de synthèse, ces demandes ont été retenues pour que les étudiants retravaillent leurs projets dans le sens indiqué. La dynamique de travail s'est ici orientée sur l'effort collectif et l'échange interdisciplinaire mêlant architecture, confort, psychologie individuelle et sociale, connaissances réglementaires, etc.

Hormis les outils usuels (plans, coupes, façades et perspectives), l'outil privilégié pour ces discussions était la maquette, à l'échelle urbaine et à celle d'un immeuble, de sorte que les coopérateurs puissent mieux visualiser, à travers des objets tridimensionnels, les projets des étudiants. En concevant des projets émanant d'une école d'architecture, le propos architectural et urbain a été maintenu comme support central du débat. La compréhension de certains enjeux d'espaces a non seulement pu être transmise au public, mais elle a aussi pu être débattue dans des échanges de nature insolite, car hors les murs de l'institution académique, incluant la participation de ces potentiels futurs habitants. L'exposition physique de l'étudiant à un jury d'habitants, qui avaient bien entendu compris le caractère partiellement fictif de ces projets (et avaient la bienveillance nécessaire à évaluer de leur point de vue un projet académique), a offert, ici encore, un enrichissement important et inédit pour tous les intervenants.



À gauche, un futur habitant indique ses appréciations sur la planche papier d'un projet d'étudiant.  
 Au centre, présentation des projets des étudiants aux coopératives par le Professeur Philippe Bonhôte.  
 À droite, évaluation des projets par les habitants et propositions d'amélioration émises par les futurs habitants  
 - Atelier PAV Grosselin.

## Synthèse : enseignements, enjeux et perspectives

En définitive, les principaux enseignements pédagogiques portent avant tout sur cette conception de l'urbain que nous avons finalement désigné, durant ces trois ateliers master en architecture, comme un *urbanisme négocié*. Comme évoqué précédemment, il s'est surtout exprimé par des négociations entre étudiants portant sur l'identité commune des espaces publics, autrement dit et avant tout des espaces au rez-de-chaussée contenus entre les immeubles projetés. Il a produit des résultats intéressants qui méritent d'être consolidés.

Le découpage urbain et réglementaire a également été négocié entre les enseignants, les représentants des coopératives et de l'État. En effet, à l'occasion de l'atelier portant sur le quartier PAV Grosselin, il faut souligner que l'urbanisme a également été négocié à travers des discussions avec des services de l'État (Patricia Neumann, cheffe de projet en charge du projet urbain Grosselin DALE) et des responsables de la coopérative (Codha). Cette négociation a induit une phase d'adaptation des données de l'atelier en cours de semestre. Lors des soirées d'échange avec les étudiants, les coopérateurs et les représentants de l'administration en charge du quartier en

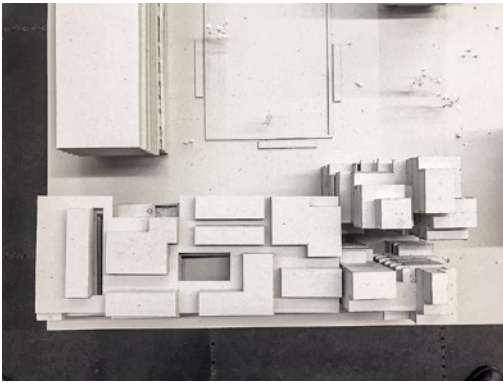


Maquette de projet urbain négocié entre trois étudiantes (Atelier Grosselin – Anaïs Lacroix, Sarah Marullaz, Manon Saint-Maurice). D'une part, la négociation de trois étudiantes occupant le même bord de rue (rue à droite sur la photo) a abouti à la conception d'un alignement sur rue avec définition d'une hauteur d'immeuble régulière qui assure tout à la fois une certaine densité du bâti et un ensoleillement confortable pour tous les immeubles. D'autre part, des venelles ont été conçues pour permettre des traversées du bâti (dans deux des immeubles ou entre les immeubles) et pour donner accès à deux placettes publiques le long d'une voie verte (espace végétalisé prévu au niveau du quartier par les autorités genevoises en amont de l'atelier).



Résultat des négociations de deux étudiants, Sven Grams et Paul Anguenot – Atelier MICA, pièce A5 -, autour d'une vision initiale de place publique (image de gauche), qui a permis de définir une logique d'urbanisation commune (image de droite), fédérée autour d'une place publique centrale à partir de laquelle les deux projets se sont agrégés pour définir des espaces extérieurs qualifiés, allant du collectif au privé (ruelles couvertes et patios.)

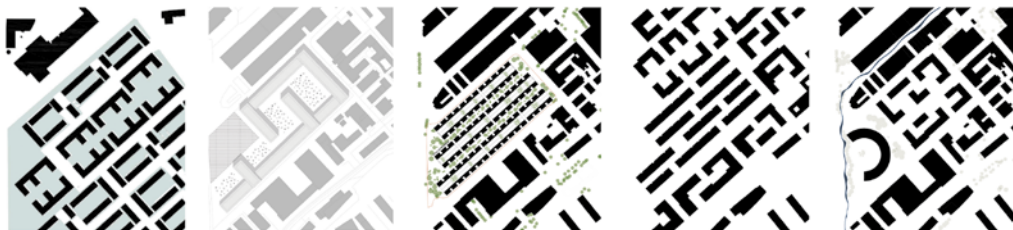




Résultat des négociations de deux étudiants, Théo Marchand et Vincent Sachet – cours à option MICA, pièce A1 –, qui a permis de définir des continuités internes entre les espaces collectifs de leurs projets respectifs (image de gauche). La négociation a également conduit à la définition d'une façade urbaine qui prend en compte le rythme des ouvertures (image de droite).

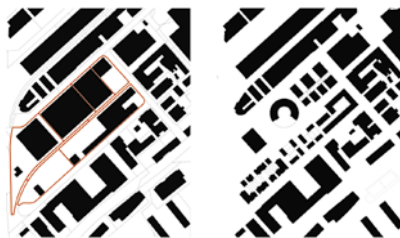
question, il a été convenu d'un commun accord, après discussion et concertation, que de nouvelles règles de projets devaient être prises en compte. Elles portaient en particulier sur le découpage du registre foncier qui n'avait pas été pris en compte de façon stricte par les étudiants durant les premières semaines d'atelier. En acceptant d'adapter les projets pour qu'ils s'inscrivent complètement dans les limites administratives en vigueur, il était question d'assurer plus de réalisme dans la démarche académique. Sous cette forme, la capacité d'adaptation de l'atelier en cours de semestre était relativement inédite, notamment pour les étudiants, qui avaient été informés que les données du projet pouvaient changer de façon conséquente sans qu'ils sachent pour autant lesquelles. Or, cette réactivité à la nouvelle donne a, d'une part, consolidé la qualité des projets, dont les espaces publics ont dû être remodelés en conséquence à travers des négociations entre étudiants (évoquées précédemment). D'autre part, elle les a rapprochés d'une situation tout à fait réelle de problèmes concrets et spécifiques propres aux mutations urbaines en cours à Genève. Pour l'administration, cette réactivité était particulièrement intéressante, car elle lui permettait également de réfléchir à la faisabilité des propositions des étudiants master. Entre autres, elle permettait d'envisager des phases de construction qui intègrent une complexité due à des propriétaires poursuivant actuellement une activité professionnelle sur certaines parcelles, parcelles qui sont, dans un moyen à long terme, prévues pour du logement participatif. Potentiellement, elle permettait donc d'envisager de modifier des règlements de quartier en conséquence pour éviter des blocages dans les démarches futures. Cette phase a donc été très positive et innovante pour tous les intervenants.

Il est à noter également que les responsables des coopératives Codha, Équilibre et L'HABRIK, conjointement aux services de l'État,

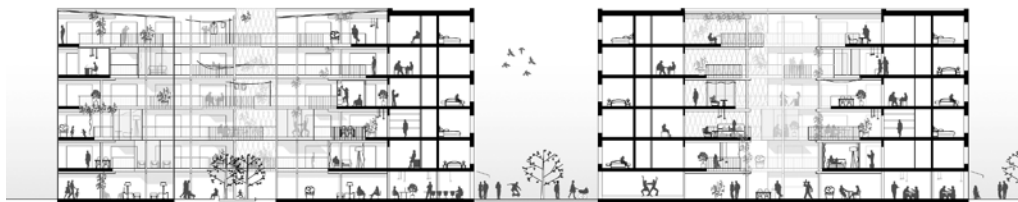


Ci-dessus : de gauche à droite, les projets en phase 1 des étudiantes Anaïs Lacroix, Hannah Turcq, Sarah Marullaz, Manon Saint-Maurice et Chloé Masse (Atelier Grosselein).

particulièrement marqués par les projets de deux étudiantes (projets de Sarah Marullaz et Manon Saint-Maurice) lors de l'atelier Grosselein, ont demandé à ces dernières de continuer la conception de leurs projets après le semestre, pour tester de façon plus développée la faisabilité de leurs immeubles (réglementaire, architecturale et urbaine). Ces études de faisabilité réalisées sur un temps très court ont permis aux coopératives porteuses de projets de percevoir de réelles possibilités de développement pour chacun des projets, avec des conditions professionnelles plus usuelles. Il en est ressorti une expérience inédite et enrichissante pour tous les intervenants, qui démontre de nouvelles interactions opérationnelles entre les mondes coopératif, académique et administratif.



Ci dessus : projet urbain négocié de la phase 2 tenant compte de découpage parcellaire en vigueur (image de gauche) : les projets ont été réduits pour intégrer ce découpage parcellaire (image de droite) et les mêmes étudiantes ont négocié entre elles les qualités d'espace public (Anaïs Lacroix, Hannah Turcq, Sarah Marullaz, Manon Saint-Maurice et Chloé Masse – Atelier Grosselein).



Ci-dessus : Consolidation des visions publiques et collectives du projet, dans et entre les bâtiments (version améliorée du projet de Sarah Marullaz – Atelier Grosselein -, sur demande des représentants des coopératives et de l'État).

Les enjeux qui se dégagent de cet urbanisme négocié sont multiples et méritent d'être approfondis à l'avenir :

- confronter et sensibiliser les étudiants à l'actualité des coopératives d'habitation et d'habitants et à la participation, en allant chercher des interactions hors de l'institution académique ;

- organiser des échanges et des critiques architecturales avec des coopérateurs non professionnels mais préoccupés par les questions de l'habiter, qui font émerger des idées nouvelles, sortant de la routine ;
- sensibiliser l'administration à des méthodes dynamiques et innovantes, susceptibles de faire évoluer dans un moyen ou long terme les relations entre les acteurs concernés par les coopératives et les pratiques administratives (dérogations partielles aux plans directeurs de quartier ou à la loi sur les constructions et les installations diverses, LCI, basés sur un consensus de la part des riverains et acteurs immobiliers concernés) ;
- produire de nouveaux outils académiques et administratifs sur le moyen ou long terme ;
- enrichir une culture du projet urbain et stimuler l'innovation architecturale et urbaine dans les coopératives romandes à travers des traductions académiques et professionnelles concrètes.

Ces trois expériences académiques « hors les murs » nous encouragent à poursuivre des ateliers master de ce type, car elles peuvent sensiblement contribuer à la consolidation de nouvelles pratiques du projet architectural et urbain et inspirer des pratiques administratives comme des évolutions sociétales. En d'autres termes, elles permettent d'envisager :

- un urbanisme participatif et négocié ;
- un décloisonnement de certaines zones d'affectation ;
- une évolution de la fonction première de l'habitat ;
- une évolution du rôle des coopératives.

En guise de bilan intermédiaire, nous sommes convaincus que les approches et méthodes testées dans ces ateliers exploratoires ouvrent des perspectives de travail capables d'apporter de réels avantages et qualités dans la conception et la mise en œuvre de nos quartiers de demain ; elles devraient encore être consolidées et remises à l'épreuve lors de prochaines collaborations. Dans ce contexte, l'habitant peut être considéré comme un acteur autant qu'un client du processus de conception de la ville

---

# ANTICIPER LES MONDES POSSIBLES À PARTIR DU LOGEMENT COOPÉRATIF

Marta Alonso-Provencio, Nicola Cantoreggi,  
Thierry Maeder, Laurent Matthey

---

Deux années consécutives, en 2018 et 2019, les étudiant-e-s du master en développement territorial de l'Université de Genève se sont attachés, dans le cadre d'un atelier de prospective métropolitaine, à penser le devenir du Grand Genève, du point de vue du logement coopératif. Ils et elles ont tenté d'anticiper les modifications des modes de vie, des mobilités, des aspirations résidentielles et professionnelles des habitants du bassin franco-valdo-genevois, singulièrement du point de vue des réarticulations possibles du rapport domicile-emploi dans la région d'ici 2050.

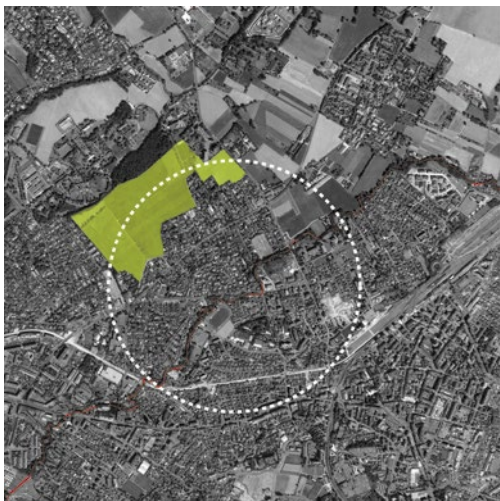
## **Atelier 2018 : Grand Genève — Communaux d'Ambilly 2050**

L'atelier 2018, encadré par Marta Alonso-Provencio, Nicola Cantoreggi, Thierry Maeder, Laurent Matthey, Serena Vanbutsele et, enfin, Bruno Vayssière, proposait un double déplacement. Les étudiant-e-s étaient d'abord appelés à anticiper les transformations des modes de vie à un horizon de 30 ans. Cet exercice d'anticipation donnait lieu à des scénarios prospectifs, sous forme de narrations des mondes possibles. Dans un deuxième temps, ces scénarios ouvraient à des propositions d'organisations spatiales à l'échelle du quartier.



## Les Communaux d'Ambilly 4: cinq projets d'urbanisme coopératif transfrontalier

- › Camille Cornut, Matteo Fincati, Marine Pittet et Chantal Vetter. Cardiogramme: un nouveau pôle santé transfrontalier.
- › Elliott Dujardin, Johans Figueroa, Reto Marugg et Cécile Walder. Bel Foron.
- › Léo Biedermann, Thibault Falciola, Vincent Huron et Émilie Meyer. Le pôle du Foron. Un nouvel espace de possibilités.
- › Thibault Brüttsch, Antoine Frommel, Fabio Khoury et Géraldine Wälchli. Les Rives du Foron. Ét(x)eindre la frontière.
- › Rémi Clément, Florian Deschenaux, Julien Parini et Yannick Vial. Belle-Tour. Espace de convergence transfrontalier.



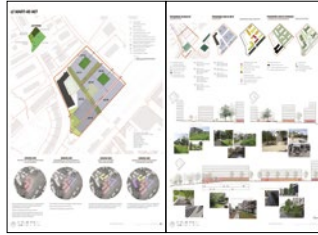
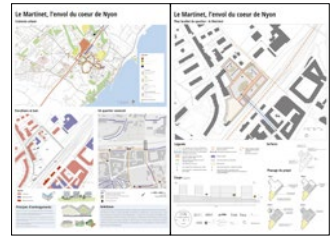
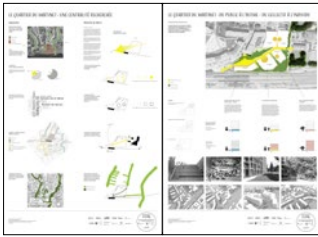
Périmètre d'intervention. En rouge : frontière franco-suisse ; en jaune : périmètre des Communaux d'Ambilly ; en blanc : périmètre indicatif de projet transfrontalier. Image : Google Earth.

Les étudiant-e-s étaient amenés à développer leurs projets dans le cadre d'une hypothétique quatrième phase (le projet actuel en comporte trois) du quartier des Communaux d'Ambilly. Il leur fallait, dans ce contexte, planifier une opération transfrontalière et anticiper les contraintes des différentes législations. Trois grandes questions devaient orienter leurs propositions d'urbanisation, devant comprendre impérativement du logement, des équipements culturels et des activités.

- Quelles sont les réarticulations du rapport domicile-emploi dans le Grand Genève, singulièrement du point de vue du logement coopératif?
- Quelles sont les morphologies urbaines propres à accueillir ces nouveaux modes de vie ?
- Quels sont les outils juridiques, fonciers et économiques nécessaires à l'avènement de ces innovations ?

Les rendus, organisés sous la forme, d'une part, du récit d'une journée ordinaire d'un ménage résidant dans le Grand Genève, à Ambilly 4, et d'autre part d'une proposition d'un plan directeur de quartier, soulignaient le potentiel d'accueil de nouveaux modes de vie du logement coopératif. Redéployant les travaux de l'économie régionale autour des clusters productifs, les étudiant-e-s s'attachaient à rétablir des proximités entre

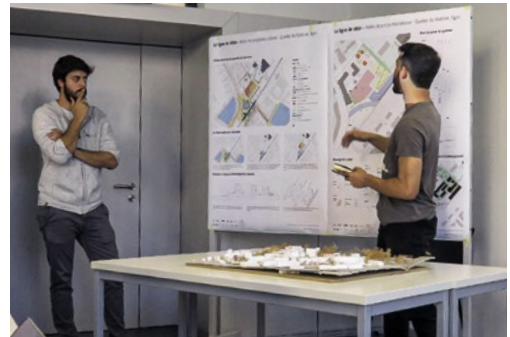
emploi et logement en tenant compte des spécificités du périmètre concerné, tant du point de vue des grands équipements hospitaliers existant non loin que d'une culture technique ancienne, ou d'un potentiel de développement, suite à la mise en service du CEVA, de clusters d'organisations non gouvernementales liées à la Genève internationale. Émergeaient également l'idée de zones franches urbanistiques permettant d'hybrider les outils d'aménagement dans les périmètres transfrontaliers.



5 double-planches de projets d'étudiants, consultables à l'adresse <https://drive.switch.ch/index.php/s/MJrVktOSvM0FCNv>

## Nouvelles planifications Nyon Martinet

Encadré par Marta Alonso-Provencio, Thierry Maeder et Laurent Matthey, accompagné par la Ville de Nyon, l'atelier 2019 s'attachait pour sa part à penser les transformations envisageables d'une parcelle de 23 500 m<sup>2</sup> située au nord de la gare de Nyon. L'exercice différait de celui de l'année précédente en raison de la centralité du territoire concerné, d'une part, et de sa qualité, d'autre part. Le secteur est un ancien site industriel qui, par la mutation économique du dernier tiers du XX<sup>e</sup> siècle, est devenu une friche. Sa mutation a débuté dans les années 2000, par la construction de nouveaux bâtiments. La bande sud de la parcelle communale, située le long de la ligne ferroviaire, est actuellement colloquée en zone industrielle et artisanale. Une partie de ce secteur est en outre occupée par un parking payant d'environ 450 places. Une partie de celles-ci sont réservées aux détenteurs d'abonnements. L'aménagement du site a un caractère temporaire, notamment de par son revêtement en gravier stabilisé et enrobé. Au nord-est du territoire de projet, le complexe scolaire et sportif du Rocher offre des équipements sportifs destinés à l'ensemble de la population nyonnaise et de la région (piscine couverte, salle de sport), d'où l'importance des liaisons de mobilité douce depuis et vers la gare.



## Nyon Martinet: nouvelles planifications

- › Leika Barthe, Marine Pittet, Karine Renard, Imrane Rexhepi et Alix Vuithier. Du collectif au particulier par l'espace Nyon. Le quartier du Martinet.
- › Marie-Aude Aeby, Tobias da Silva, Melany Fournier, Amandine Morel et Alexia Vionnet. Du parking au parc. La coopérative au centre de la vie de quartier du Martinet.
- › Betty Baud, Célien Bornet, Angèle Canelli, Emmanuelle Flauraud et Inès Ratsimalahelo. Le Martinet, l'envol du cœur de Nyon.
- › Sven Köhli, Lucas Mourelle, Adrien Mutton, Thomas Rotunno et Renaud Vultier. La ligne de désir. Quartier Le Martinet Nyon.
- › Florent Bolomey, Benjamin Bouele, Florian Dürig, Simon Paratte, Daniel Risse et Sonia Tinguely. Le Marti-re-net. Nouvelle planification du quartier du Martinet, Nyon.



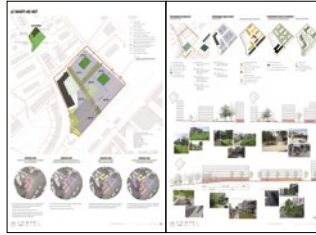
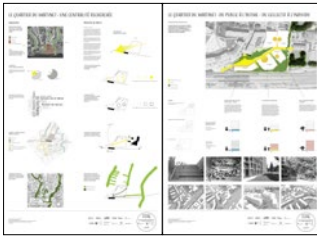
Périmètre de projet. En jaune, le secteur de Martinet, directement au nord de la gare de Nyon. Image : Système d'information du territoire de Nyon.

Les étudiant-e-s étaient invités à proposer un plan de quartier permettant notamment de mettre à disposition des logements d'utilité publique et en marché libre, dans des proportions de surface comparables; d'accueillir des fonctions administratives et de service en lien avec l'interface de la gare (salles de conférence, bureaux, etc.); de favoriser l'installation de petits commerces et d'artisans dont les activités seraient au service de la population locale et/ou tireraient profit de la proximité de l'interface de la gare.

D'un point de vue plus spécifique au logement, les plans directeurs de quartier proposés par les étudiant-e-s devaient permettre d'attirer des ménages familiaux et des seniors ancrés, soit des ménages qui participent à la vie locale et fréquentent les espaces publics et les commerces de la ville; privilégier une population qui se déplace en transports publics et qui pratique de préférence la mobilité douce; accueillir 50% de logements d'utilité publique, en particulier des logements à loyer abordable (selon la loi cantonale vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif — LPPPL).

Les rendus, organisés sous la forme, d'une part, d'un diagnostic thématique du site (paysage, morphologie urbaine, mobilité, modes de vie, programmation) et, d'autre part, d'une proposition de plan directeur de quartier (figure 3), montraient les questions de relation (entre le nord et le sud de la ville, entre l'intérieur et l'extérieur du quartier,

entre les habitants enracinés et les mobiles, etc.) soulevées par cette parcelle. Le logement coopératif apparaissait alors comme un outil d'urbanisme pertinent, dans sa manière de questionner les rapports « entre l'espace ouvert et l'espace plus intime, entre le "je" et le "nous" et entre les notions d'intimité et d'extimité » (Barthe, Pittet, Renard, Rexhepi, Vuithier). La coopérative se révélait une manière de stimuler l'émergence d'un quartier « à potentiel



5 double-planches de projets d'étudiants, consultables à l'adresse <https://drive.switch.ch/index.php/s/12kSnqSR2zeNN3N>.

social et environnemental » propre à satisfaire certaines aspirations résidentielles de Nyonnais ancrés, notamment en termes de typologies de logement (Baud, Bornet, Canelli, Flauraud, Ratsimalahelo ; Aeby, da Silva, Fournier, Morel, Vionnet). Les projets montraient également les potentiels de diversification de la programmation des surfaces commerciales ouverts par le logement coopératif (Köhli, Mourelle, Mutton, Rotunno, Vultier). Enfin, plus généralement, c'est le rôle de levier de transformation du logement coopératif qui était confirmé (Bolomey, Bouele, Dürig, Paratte, Risse, Tinguely).





---

# DEVCOOP : VERS UN DÉVELOPPEMENT OPÉRATIONNEL DES COOPÉRATIVES D'HABITANTS

Stéphan Dégeorges

---

## Passage aux actes

En Suisse, l'habitat coopératif est devenu, depuis quelques décennies, l'un des moyens d'accéder à un logement de qualité. Dans le canton de Zurich ou de Genève, les coopératives représentent une part significative du parc de logement et apparaissent comme l'une des possibilités courantes de se loger.

Vu de France, on oublie que ce mouvement est né, entre autres, de l'engagement militant de squatteurs qui ont œuvré pour prendre leur destin en main. Souvent, on se complait à penser que ce phénomène correspond très bien à la Suisse voisine, dont la culture de la propriété et celle de la démocratie participative diffèrent singulièrement de nos manières françaises. On regarde avec envie ce modèle en acceptant un peu vite l'idée que ce n'est pas possible ici.

Dans les zones frontalières cependant, la régularité des échanges finit par installer des pratiques partagées. S'il est une chose que l'on peut retenir de la culture suisse, c'est qu'elle est empreinte d'un grand pragmatisme. Et qu'en matière de logement, elle a su inventer un modèle d'une grande efficacité qui permet à des habitants de s'impliquer dans la conception, la construction, puis l'animation de leurs logements. Répondant d'abord à un besoin élémentaire, le modèle est devenu une nouvelle forme d'art de vivre, qui séduit nombre de citoyens.

De notre côté, sur un territoire soumis à une très forte pression démographique et foncière, nous connaissons aujourd'hui des conditions d'accès au logement qui ne permettent plus de satisfaire les attentes de chacun. Le parc social, bien que très actif, peine à répondre aux besoins de toutes celles et ceux qui pourraient prétendre à y accéder. Le marché libre, par ailleurs, voit

ses prix de sortie s'envoler sur un marché très concurrentiel et ne sait plus vraiment offrir une première marche aux primo-accédants. Et ces deux marchés sont caractérisés par une offre en logement très normée qui ne correspond pas toujours aux aspirations de tous.

Les catégories socioprofessionnelles intermédiaires peinent à se loger, n'hésitant plus désormais à s'imposer des distances de transport importantes pour trouver un peu plus loin des logements décents. D'autres ne parviennent pas à se satisfaire d'une offre standardisée qui ne sait plus à être à l'écoute d'une certaine attente de qualité de vie.

Influencés par les pratiques de nos voisins, ces groupes de personnes entrevoient dans le modèle de la coopérative d'habitants une possibilité nouvelle de concevoir un habitat qui leur convienne. Les collectivités territoriales voient aussi une possibilité d'établir une troisième voie d'accès au logement en sollicitant l'implication active de leurs futurs habitants et en essayant de proposer un cadre plus propice à des installations pérennes de nouveaux foyers dans un esprit d'équilibre de la mixité sociale et de maîtrise des déplacements.

DEVCOOP s'est engagé à encourager les projets en apportant un soutien concret aux initiatives existantes sur le territoire du Genevois français. Il s'agit de contribuer à transformer les rêves et les intentions en actes réels qui puissent apporter la démonstration que les coopératives ont aussi une place légitime et crédible en France.

### **CoopÉtoile : Faire naître le projet architectural**

Lors de la création de la ZAC Étoile gare, Annemasse Les Voirons Agglomération a pris l'initiative de proposer un appel à projet pour explorer de nouvelles pratiques en matière de logements. Le groupe CoopÉtoile s'est alors constitué, accompagné dans ses premiers pas par Urbamonde. Inscrit dans un processus progressif d'élaboration du projet de coopérative, le groupe, représentatif d'une grande mixité socioprofessionnelle, a su démontrer la qualité de son engagement en répondant aux exigences d'un cahier des charges précis, élaboré par la collectivité. Leur but est de créer une coopérative d'habitants de 20 logements.

Bien que comprenant des personnalités compétentes en architecture et en urbanisme, le groupe avait toutefois besoin d'être épaulé pour structurer les étapes de développement de son projet. Être maître d'ouvrage ne s'improvise pas et requiert des connaissances propres à l'organisation d'un projet humain et technique. Il importe en premier lieu d'établir le cadre d'un échange productif, puis de comprendre et maîtriser les enjeux de la programmation urbaine et architecturale, les rouages financiers ainsi que les rapports à établir avec les autorités compétentes.

## **Formaliser les rêves en projet : écrire le programme**

L'une des étapes clés de la constitution du projet d'habitat coopératif, en considérant que le site d'implantation est ici déjà désigné, consiste à synthétiser les intentions de chacun en un programme partagé avant qu'il ne devienne un projet architectural.

DEVCOOP, par l'intermédiaire du cabinet De Jong et du CAUE de Haute-Savoie, a proposé un accompagnement professionnel permettant au groupe de progresser en bénéficiant d'une assistance au maître d'ouvrage (se reporter au Guide méthodologique DEVCOOP, De la nécessité d'une assistance à la maîtrise d'ouvrage).

Partant des intentions esquissées par le groupe, il s'agit dans un premier temps d'observer les conditions de faisabilité du projet au regard des intérêts propres du site. Le croisement du cahier d'intention et des règles formulées par les urbanistes de la ZAC et par la collectivité permet de conforter l'épure du programme architectural, urbain et paysager, tout en sélectionnant les objectifs essentiels, compatibles avec les enjeux d'aménagement du site.

En parallèle, il importe d'approfondir la définition des attendus du groupe en termes d'espaces, de surfaces, d'organisation des modes de vie privés et partagés pour rédiger avec précision le programme nécessaire à la préparation de la commande à une équipe de maîtrise d'œuvre.

Notons que c'est ici que se joue toute la singularité de l'organisation participative de l'accès au logement : les futurs habitants contribuent activement à énoncer leurs choix en matière de qualité spatiale et d'organisation de leur logement. Ils procèdent à leurs propres arbitrages pour trouver l'équilibre confort/budget/fonctionnalités. On redonne la main à l'habitant pour constituer son programme. Les expériences d'habitat participatif de Tübingen et de Strasbourg démontrent que cela incite les promoteurs à réviser le cadre rigide de leurs programmes en observant l'évolution des pratiques que proposent les habitants qui se prennent en main.

Un point essentiel réside dans la bonne définition du niveau d'intimité attendu par chacun des foyers. Il est en effet important que chacun puisse trouver un espace privatif, intime, qui lui corresponde, pour être en mesure, par ailleurs, de s'engager sereinement dans l'animation des espaces mutualisés. Il semble que l'on touche à cet endroit à l'une des idées reçues sur les coopératives qui consiste à penser qu'il s'agit d'un mode de vie communautaire. Au contraire, le choix du groupe CoopÉtoile est d'organiser un projet commun avec des fonctionnalités en partage, mais qui soit garant de la quiétude de chacun.

## Mettre en espace : réussir le projet architectural

Le défi de cette phase est de réussir à traduire le projet d'habitat du groupe en une organisation spatiale qui lui corresponde.

Dans un premier temps, l'enjeu est de sélectionner une équipe de maîtrise d'œuvre qui soit à même de bien comprendre les attentes et de proposer une démarche de travail qui laisse une place significative à la contribution de chacun tout au long du processus de conception. Cette approche est relativement singulière pour une équipe de maîtrise d'œuvre, à qui l'on demande (trop) souvent de proposer un projet dans le cadre strict d'un cahier des charges très normé. En l'espèce, on demande aux architectes de fournir l'étendue de leurs compétences pour écouter, formuler, explorer et enfin proposer un projet qui embrasse la globalité du sujet spatial, urbain et paysager.

Les architectes sont sollicités tant sur leur aptitude à intégrer tous les paramètres complexes du projet qu'à être moteur dans la proposition de solutions spatiales, architecturales et techniques qui soient génératrices de qualité de vie : l'exercice plein et entier de leur métier tel qu'ils peuvent encore le pratiquer dans la commande publique, mais rarement dans le champ de la production courante du logement.

Pour cette phase, le CAUE de Haute-Savoie et le cabinet De Jong architectes accompagnent le groupe pour structurer une démarche de mise en concurrence ouverte, inspirée des pratiques vertueuses de la commande publique, propice à l'émergence de « candidatures » apte à s'inscrire dans une démarche participative. De son côté, le groupe identifie un certain nombre d'équipes dont elle connaît des réalisations ; de l'autre, les professionnels proposent d'autres équipes susceptibles d'apporter une démarche pertinente. Sont également incluses à ce premier tour d'horizon des équipes issues d'une présélection proposée par les aménageurs de la ZAC, qui fixent des attendus très exigeants en matière de qualité architecturale.

Une commission sélectionne ainsi une vingtaine de candidatures, dont elle examine les références pour arrêter une liste de six équipes qu'elle sollicitera pour une présentation plus détaillée dans un second temps. Cette méthode favorise l'échange et le débat et permet au groupe de prendre position sur ses intentions en matière d'expression architecturale.

Le second tour se fait en présence des équipes de maîtrise d'œuvre qui, répondant à une invitation, viennent exposer leur philosophie de travail, présenter leurs références et échanger avec les membres du groupe, qui peuvent juger de leur disponibilité et de la sensibilité de leurs travaux.

Le contexte spécifique du programme DEVCOOP permet ici d'explorer une méthode de travail qui favorise une concurrence productive entre

plusieurs équipes pour l'élaboration du projet architectural. Il est ainsi proposé au groupe d'organiser un dialogue compétitif entre plusieurs équipes comprenant trois rencontres d'avancement et une présentation devant un jury final. Cette méthode permet d'approfondir les échanges et d'ajuster le projet avec chacune des équipes pour donner les moyens au groupe de choisir un projet architectural qui corresponde parfaitement à ses attentes. C'est aussi une manière de stimuler les équipes de maîtrise d'œuvre pour explorer en profondeur le sujet qui leur est soumis. Cela suppose cependant de proposer à chaque équipe une indemnisation correspondant au montant d'une esquisse pour leur donner les moyens de travailler dans de bonnes conditions. Pour l'équipe retenue, la somme correspond à une avance sur honoraires. La démarche a donc un coût qu'il n'est pas nécessairement possible de faire supporter à toutes les coopératives. Dans une approche financière plus serrée, il est néanmoins très bénéfique de proposer aux coopératives de retenir le principe d'un dialogue structuré en quatre temps avec les équipes de maîtrise d'œuvre pour aboutir à un projet en phase esquisse qui réponde avec justesse à leurs attentes (voir en annexe le canevas des ateliers de travail).

Au terme du processus, un projet se dégage par ses qualités urbaines, spatiales, constructives et paysagères. Le groupe peut alors formaliser un contrat avec l'équipe retenue pour développer le projet jusqu'au dépôt du permis de construire, acte fondateur de la qualité concrète du projet. Le permis de construire (en cours d'élaboration pour le projet CoopÉtoile) est un acte déterminant du projet. Il est le premier élément de valeur juridique, urbaine et financière qui marque l'existence du projet de la future coopérative. Le permis de construire étant en outre transférable, il dispose en soit d'une valeur qui peut être portée au capital de la société coopérative. Il a aussi une valeur temporelle puisque, une fois obtenu, il dispose d'une validité de trois ans, qui peut être prolongée à cinq ans.

Le projet CoopÉtoile est actuellement en phase de développement des avant-projets, qui devrait lui permettre de déposer le permis de construire en fin d'année 2020. Il est ensuite raisonnable d'envisager que les coopérateurs puissent accéder à leur logement dans un horizon de l'ordre de 30 mois.

### **Coopér'acteurs : Émergence d'un groupe**

La ville de Saint-Julien-en-Genevois, sous-préfecture installée à la frontière suisse, connaît une croissance démographique intense et voit son paysage évoluer, passant de la dimension d'un gros bourg à celui d'une ville moyenne en quelques décennies.

Le marché du logement y est singulièrement tendu. La ville peine à proposer, pour les actifs locaux, une offre en logement accessible. Chaque jour,

entre les flux frontaliers qui filent vers Genève et ceux des travailleurs et usagers qui entrent sur son territoire, la ville connaît des difficultés de mobilité accrues.

Par ailleurs, pour veiller aux équilibres de sa société locale, la collectivité cherche à assurer la proposition d'un niveau de logement intermédiaire et accessible pour les portefeuilles français, parmi lesquels elle compte un nombre important de fonctionnaires qui font vivre la préfecture, les deux collèges, le lycée et les écoles, et qui ne parviennent souvent pas à se loger sur place.

Les coopératives d'habitants apparaissent ici comme l'une des voies à encourager pour réduire les écarts entre le logement social et un marché libre devenu l'apanage des foyers relativement aisés.

La commune souhaite donc proposer l'émergence de groupes qui s'engagent en ce sens et prévoit de cibler un ou plusieurs sites pour en favoriser l'installation.

## **Faire germer l'opportunité : rencontre de circonstances**

Le programme DEVCOOP, dans son volet opérationnel porté par le cabinet De Jong et le CAUE de Haute-Savoie, prévoit de soutenir ou d'encourager le développement concret de projets de coopératives.

Le sujet étant proposé aux élus, il est vite apparu une grande concordance d'intérêts pour initier l'émergence d'un groupe coopératif sur le territoire de Saint-Julien-en-Genevois.

La commune est engagée dans plusieurs projets structurants, parmi lesquels la restructuration du centre-ville, le développement d'une ZAC dans le secteur de la gare, la construction d'une école au sein d'un nouveau quartier de 1000 logements et des réflexions relatives à l'urbanisation future de son entrée sud.

Lors des premiers échanges, il est apparu pertinent aux élus d'évaluer la possibilité de faire naître un projet d'habitat coopératif sur le site de l'école François-Buloz, à l'ouest du centre-ville, libéré par la livraison de l'école Nelson-Mandela à la rentrée 2020. Le site bénéficie d'une situation en promontoire, entre un quartier populaire, un secteur d'habitat pavillonnaire et le nouveau quartier Chabloux.

Cependant, suite au changement d'équipe municipale, l'orientation stratégique du site François-Buloz est revue. Sa vocation scolaire est en effet prolongée pour supporter le transfert de classes d'une autre école en cours d'extension.

Néanmoins, les nouveaux élus confirment le souhait de la collectivité de porter et d'accompagner une ou plusieurs initiatives d'habitat coopératif.

## **Soutenir un accompagnement professionnel**

L'expérience montre que l'un des gages de réussite d'un projet d'habitat coopératif réside dans le professionnalisme de l'accompagnement de la formation du groupe, puis du développement de toutes les étapes du projet.

Il importe de structurer le canevas de la naissance d'un groupe, puis de son organisation. Il s'agit de lui permettre rapidement de connaître le champ des responsabilités qu'il devra assumer et de se doter des compétences nécessaires pour installer sa crédibilité auprès de ses futurs partenaires de projet.

Le recours à une équipe professionnelle s'est ainsi rapidement imposé, dans la mesure où la collectivité ne dispose pas de compétences spécifiques.

Le CAUE de Haute-Savoie a donc ouvert une consultation auprès d'assistants à maîtrise d'ouvrage spécialisés en habitat participatif (AMO-HP) pour sélectionner un professionnel qui puisse être en mesure de proposer un dispositif d'émergence adapté.

Le CAHP (Collectif d'accompagnement de l'habitat participatif), retenu pour le sujet, a engagé un processus d'information et de rencontres en ateliers successifs qui conduit à la constitution d'un noyau actif de futurs coopérateurs. La mise en place d'une plateforme dédiée favorise l'information et fixe les différents temps de travail : <https://www.devcoop-st-julien.fr/fr/portail/404/index.html>

Après des réunions publiques d'information, puis l'organisation d'un cycle d'ateliers, un groupe s'est constitué au cours de l'année 2020 et travaille à la préfiguration d'un projet partagé.

Les travaux engagés par le CAHP permettront, à terme, d'aider le groupe à bien définir le cadre de son projet d'habitat et de préparer les phases opérationnelles et financières du sujet.

La désignation du site d'accueil de ce projet est en cours de définition avec les élus et services de la collectivité.

## Trame des ateliers de développement du projet architectural

### \ dialogue compétitif CoopÉtoile

#### **Calendrier du dialogue compétitif (après sélection préalable des équipes de maîtrise d'œuvre)**

- › Temps 0: envoi du programme aux équipes d'architectes sélectionnées  
Comprend le programme, la fiche de lot, le CPAUPEE, l'estimation financière prévisionnelle des travaux, le calendrier prévisionnel du dialogue compétitif et du projet
- › Temps 1 (+ 1 mois): 1re journée de rencontre avec les équipes (3h avec chaque équipe)
  - Présentation du parti général
  - Intentions d'implantation
  - Définition des orientations constructives
  - Esquisse des volumétries
  - Intentions générales de structuration des espaces extérieurs
  - Approche financière du projet
- › Temps 2 (+1,5 mois): 2e journée de rencontre avec les équipes (3h avec chaque équipe)
  - Confirmation ou réorientation du parti général du projet
  - Calage des implantations et des volumes
  - Définition détaillée des orientations constructives et techniques
  - Schéma de distribution et plan généraux des principales fonctions (et notamment des espaces à usage partagé)
  - Estimation financière du projet
- › Temps 3 (+1 mois): 3e journée de rencontre avec les équipes (2h avec chaque équipe)
  - Formalisation détaillée du projet
  - Définition des espaces extérieurs

- Formalisation au 1/200 des plans d'étage
  - Formalisation détaillée des élévations au 1/200
  - Présentation des matières et textures du projet
  - Approche technique détaillée
  - Estimation financière finalisée
  - Proposition du calendrier des études et de la construction
  - Proposition de mission avec détail des honoraires par phase
- › Temps 4 (+0,5 mois): Choix définitif du projet

Réunion du jury comprenant les élus (agglomération et commune), les services de l'agglomération, l'urbaniste en chef de la ZAC, l'aménageur et CoopÉtoile

#### **Définition des livrables attendus**

- › Les travaux sont rendus sous la forme suivante à chaque étape:
  - Maquettes d'étude
  - Schémas
  - Plans
  - Croquis et/ou vue 3D selon le choix du maître d'œuvre
  - Note écrite synthétique: 1 page A4 pour chaque phase de rendu
  - Un dossier de synthèse pour le rendu final
  - Il n'est pas attendu de rendus de type perspectives de concours

#### **Coût**

Dans le cadre du projet CoopÉtoile, l'indemnité de chaque équipe est fixée à 10 000 € ht (correspondant à une avance sur honoraires pour l'équipe retenue).

Le montant de l'indemnité devrait normalement être établi à hauteur de 80% du montant de la mission attendue, soit environ 20 000 € ht par équipe pour un projet de l'ordre de 3 000 000 € ht en phase esquisse.



---

# **ACCOMPAGNER UN PROJET DE COOPÉRATIVE**

## Émergence du groupe, cadrage du projet avec les acteurs institutionnels : regards croisés

Karine Farge, Michel Portier, Marc Tuttino

---

Un foncier réservé pour construire une coopérative d'habitants, c'est déjà beaucoup, mais ce n'est que le début d'une aventure humaine qui sera longue, riche et complexe. Voilà le cadre de départ de la mission que DEVCOOP a confié à CAHP<sup>1</sup> fin 2019.

En prenant un peu de recul après un an de travail, voilà notre vision du jeu d'acteurs (habitants, institutions, constructeur et accompagnateur, banque). Nous proposons notre lecture des réussites et des points difficiles, voire des impasses à certains moments. Cette relecture se base sur la pratique et doit alimenter la réflexion théorique nécessaire dans le cadre de ces projets qui ouvrent de nouvelles voies dans la production de logements en France. Les différents acteurs cités sont des pionniers qui défrichent souvent des terres peu explorées auparavant.

### **Le contexte : « une démarche d'apprentissage »**

L'habitat participatif et plus particulièrement coopératif bénéficie d'un écho grandissant ces dernières années, grâce, notamment, à la loi ALUR<sup>2</sup>. Cette dernière est encore incomplète dans sa mise en œuvre, faute de

---

1 Collectif pour l'accompagnement de l'habitat participatif

2 ALUR : Accès au logement et urbanisme rénové, loi n° 2014-336 du 24 mars 2014.

parution des décrets les plus importants sur le plan précis des garanties financières. C'est pour cela que les deux projets de coopératives accompagnés par CAHP ne devraient pas utiliser cette loi, mais le cadre de la loi de 1947<sup>3</sup>.

La comparaison avec le soutien des pouvoirs publics suisses au développement des coopératives, de l'autre côté de la frontière, est saisissante.

Une grande partie du processus avec l'ensemble des acteurs relève de l'apprentissage. Que ce soit dans l'émergence, l'organisation, la gouvernance d'un groupe de citoyens, que ce soit dans la prise de conscience d'une collectivité sur les intérêts et les bénéfices des projets de coopératives d'habitants, que ce soit dans la mise en place par les aménageurs et les promoteurs de processus de faire différents, du fait spécifique de l'implication des futurs habitants dès la conception des projets, et de la mixité des opérations.

## **Le groupe d'habitants : une alchimie**

Le groupe est au départ l'agrégation d'individualités et devient petit à petit une entité à part entière qui se nourrit de l'apport de chacun. C'est une alchimie.

Le défi lors de la création d'un groupe est d'arriver à regrouper les attentes et les demandes de chacun en fonction de son bagage : environnement social, culturel et chemin de vie. À Ferney-Voltaire et Saint-Julien-en-Genevois, nous avons travaillé avec les groupes dans la transversalité, en explorant volontairement le plus largement possible le spectre des sujets qu'ils auront à aborder tout au long du projet : méthode de gouvernance du groupe, montage juridique, approche du bilan financier, cadre réglementaire de la future construction. Nous avons alterné théorie et mise en situation. Les personnes ont été confrontées aux contextes d'apprentissage des pratiques collectives en privilégiant les échanges et l'expérimentation. Elles sont devenues plus autonomes sur leur organisation, leur méthode de prise de décision.

Lier intelligiblement les savoirs a permis aux groupes de pénétrer dans la compréhension d'un montage d'opération de ce type et d'en comprendre les enjeux, de gagner en maturité et de trouver à son tour une posture juste face aux multiples opérateurs qu'il aura à rencontrer.

Cela prend du temps et c'est un enjeu important de soutenir cette dynamique citoyenne, celle des futurs habitants sur le long terme. Ces deux groupes que nous avons aidés à émerger sont proches d'un point de vue

---

3 Loi 47-1775 du 10 septembre 1947, dite « loi Ramadier », qui offre un cadre législatif de référence et détermine les règles générales de fonctionnement des sociétés coopératives.

socio-économique et culturel et ont développé chacun un socle de valeurs communes qui constitue une base solide pour la réussite potentielle du projet. Une base sur laquelle ils s'appuient pour développer leur objectif de vie, en ne laissant personne sur le bord de la route, et dont la mise en œuvre se traduit par une véritable volonté de mixité socio-économique.

Cette dynamique a besoin pour aboutir de bénéficier du soutien d'acteurs institutionnels : collectivités territoriales, bailleurs sociaux, promoteurs et accompagnateurs. Nous pensons que, seuls, les habitants ne peuvent pas tout.

Les deux groupes, constitués d'une dizaine de personnes, se sont organisés en association et forment le groupe cœur de ces projets.

## **Les institutions/collectivité/aménageurs**

Pour les interlocuteurs des collectivités que nous avons rencontrés, il s'agit, au travers d'un soutien à l'habitat participatif, de déployer une nouvelle politique d'aménagement et de fabrication de la ville qui prenne en compte les habitants et contribue à construire du vivre ensemble.

Pour autant, rappeler à des institutions, parfois interrogatives, qu'une démarche incluant de l'habitat participatif, c'est placer un groupe de citoyens au centre d'un processus et lui permettre la maîtrise de son projet d'habitat, est parfois l'une des premières étapes nécessaires.

Ce côté novateur nécessite que la collectivité soit un partenaire actif. Elle est une condition pour sécuriser et mener à terme le projet.

À cet effet, elle dispose de plusieurs leviers.

### **Assurer la stabilité**

L'exemple du projet de Saint-Julien-en-Genevois montre la fragilité de ces opérations si le contexte politique change, comme lors des élections municipales de 2020. La nouvelle municipalité a confirmé son intérêt, mais la pérennité du site n'est pas assurée et l'identification d'un nouveau site prend du temps. Le temps de la collectivité est très différent de celui des habitants. Le travail entamé sur Saint-Julien-en-Genevois devra être réenclenché. La dynamique initiale est brisée.

### **Minimiser le risque financier initial**

Dans le contexte de Ferney-Voltaire, la problématique est tout autre. Le choix de l'aménageur de conserver in fine une procédure de sélection quasi identique pour cette parcelle que pour le reste de la ZAC, à savoir une

consultation et la présentation d'un projet sur esquisse avant la signature d'une promesse de vente, rend pour le moins délicat la capacité d'un groupe à se positionner sur une opération de construction dans ce type de contexte.

En effet, comment un groupe d'habitants peut-il engager des études sur un îlot de trois bâtiments, dont un en coopérative, sans avoir la certitude que le terrain lui sera vendu ou loué ?

L'aide financière allouée par le biais du projet DEVCOOP a permis au groupe de structurer sa demande et de se faire entendre avant la consultation des différents promoteurs, mais celle-ci reste exceptionnelle et l'issue demeure incertaine. La mission AMO-hp prend fin dans une période délicate et il conviendrait d'en assurer la continuité afin de pérenniser le processus.

Dans cet objectif, différents outils ont été testés en France par d'autres collectivités :

- Appel à projets ouvert afin de sélectionner un groupe, avec prise en charge par la collectivité d'un temps d'éducation populaire (cf. Annemasse Agglo dans le cadre de la ZAC Étoile) ;
- Mission de faisabilité lancée par la collectivité avec pour objectif de cadrer le projet et de faire émerger un groupe d'habitants (cf. Ville d'Annemasse pour le projet de Terranga) ;
- Consultation de promoteur avec un cahier des charges précisant les attendus en termes de projet participatif après avoir retenu le groupe (cf. ZAC de Cognin en Savoie) ;
- Mise à la disposition du groupe d'une avance remboursable afin de porter les études jusqu'à la mise au point des financements définitifs (cf. Annemasse Agglo pour le projet CoopÉtoile) ;
- Achat du foncier à l'aménageur par la collectivité afin de le mettre à la disposition du groupe dans le cadre d'un bail emphytéotique (cf. Commune d'Ambilly pour le projet CoopÉtoile).

Le soutien de la collectivité dans l'amorçage des projets en plus du travail sur le foncier est essentiel. Il permet de renforcer la légitimité des projets et rassure les futurs habitants tout en permettant de financer la phase d'émergence, quitte à le faire sous la forme d'une avance remboursable.

## **Garantir les emprunts des PLS (prêts locatifs sociaux) et l'obtention des agréments**

Dans la mesure où un groupe souhaite intégrer du logement social au sein de la coopérative, il peut solliciter des prêts PLS à la fois sur le foncier et sur la construction. Les avantages liés sont une TVA réduite à 10 %, une exonération de taxe foncière sur au moins 15 ans et des prêts à long terme.

L'obtention des agréments pour les prêts locatifs sociaux, ainsi que la garantie des collectivités qui ont permis aux coopératives habitées depuis une dizaine d'années de faire aboutir leur projet, se transforme en impasse, faute d'appui politique aujourd'hui en 2020. Faute de garantie de la part des collectivités et a fortiori faute d'agrément, impossible d'aller solliciter un prêt aidé. Cette évolution est récente. Des projets déjà bien engagés, études en cours ou permis de construire accepté et purgé, restent sur la touche : Graines de Bitume à Grenoble, Les Loirs dans la Thérière à Présilly, Mosaïcoop à Crolles, Coplicot à Forcalquier et plusieurs dans la région nantaise.

## **Penser l'habitat coopératif comme une troisième voie de production du logement**

Sur la ZAC de Ferney, trois typologies de logements sont identifiées, qui orientent vers trois niveaux de charges foncières : locatif social, accession aidée et libre. La coopérative d'habitants est finalement un mix de ces trois catégories et, pourtant, elle en définit une quatrième. En effet, outre le fait qu'elle peut intégrer dans sa pratique une variation des redevances perçues auprès des habitants en fonction de leurs revenus, elle pose un principe majeur : la non-spéculation. Le poids du foncier dans le bilan de construction de la coopérative à Ferney est très important, au même titre que dans une opération classique (autour de 20%). Est-ce logique dans un contexte de non-spéculation ?

Nous proposons que la collectivité reconnaisse ce point au travers de la mise à disposition du foncier sous une forme différente. Annemasse et Ambilly envisagent des solutions au travers du bail emphytéotique. La clause non spéculative sur l'ensemble de la durée de vie de la coopérative est un gage pour la collectivité qu'une aide publique au foncier ne sera pas récupérée par les futurs habitants, à la différence du cas de l'accession aidée, par exemple, dans laquelle la clause anti-spéculative ne peut avoir qu'une durée limitée dans le temps (15 ans).

## **Le promoteur/bailleur**

Construire reste un acte particulier qui nécessite un savoir-faire, un accès à des financements et des garanties réservées aux professionnels.

Sur l'opération de Ferney-Voltaire, les habitants organisés autour du projet sollicitent, à la suite d'un appel à candidatures, un promoteur pour porter l'opération. Ainsi, la constitution du groupe d'habitants précède et accompagne l'esquisse du projet architectural. Le groupe devra être régulièrement

associé et amené à prendre de nombreuses décisions. Le pilotage financier de l'opération et des travaux restera de la responsabilité du promoteur, qui est maître d'ouvrage.

Le promoteur pourra acquérir le terrain et pilotera la réalisation du projet immobilier en prenant en compte la préprogrammation réalisée par le groupe. Au terme des travaux, le promoteur vendra à un bailleur social les logements locatifs sociaux, la coopérative réceptionnera son immeuble et les autres seront livrés classiquement à leurs futurs propriétaires.

Dans ce cas particulier, travailler avec un promoteur est indispensable pour les habitants. Il est toujours possible d'envisager juridiquement l'auto-promotion, mais celle-ci n'est réaliste que dans l'hypothèse d'un auto-financement. Ce n'est généralement pas le cas.

Le groupe appréhende de manière générale l'étape du choix du promoteur. La peur d'être peu pris en considération et de perdre le contrôle du projet est forte.

Le choix du promoteur est donc un enjeu important. Il apporte par son expérience une précision sur les coûts et les délais et décharge le groupe d'une part des risques. À l'inverse, les possibilités de dérives sont à surveiller, comme une prise de distance trop importante vis-à-vis des demandes du groupe et une démarche participative qui peut se transformer rapidement en information plus qu'en co-production.

Les habitants de la coopérative amènent au promoteur leur capacité à fédérer et à mener une démarche inclusive avec l'ensemble des futurs habitants dans le cas de projets mixtes. Ils sont une force sur laquelle s'appuyer pour construire la convivialité et la coopération au sein des résidences.

## **L'AMO-Habitat participatif : le lien**

Le rôle de l'AMO-Habitat participatif (AMO-hp) est avant tout celui de formateur, de médiateur, de soutenant. Son objectif est de coconstruire avec chaque intervenant, dans le respect des rôles et des responsabilités qui lui sont propres.

Entre le groupe d'habitants et ses partenaires professionnels et institutionnels, le rôle d'accompagnateur de projet apparaît comme déterminant, mais n'est malheureusement pas toujours reconnu et clairement identifié.

Les différentes configurations dans lesquelles sont réalisées les missions d'AMO-hp (assistance à maîtrise d'ouvrage), d'AMU (assistance à maîtrise d'usage) ou d'accompagnement du projet ne sont pas entièrement satisfaisantes, pour des raisons qui tiennent essentiellement au manque de financement. Ces missions sont trop souvent écourtées dans le temps, réduites à la

phase de montage, alors qu'un accompagnement même ponctuel peut être nécessaire par la suite. Ces tâches trop souvent réparties sur plusieurs acteurs empêchent leur synthèse et leur suivi.

Pour permettre aux groupes d'habitants et à leurs partenaires de travailler en bonne intelligence, une médiation est nécessaire. Car ces univers (citoyens et professionnel/institutionnel) ne sont pas toujours habitués à communiquer et à construire du projet ensemble. C'est là toute la particularité d'une véritable démarche participative. Ce rôle nous semble devoir être rempli par un véritable professionnel, disposant de solides compétences en management de projet et dynamique de groupe, tout en étant capable de dialoguer d'un point de vue technique avec toutes les parties impliquées (collectivité, architecte, promoteur, bailleur, banque, notaire, etc.), et dont la posture est clarifiée : extériorité, neutralité et transparence, qualités seules à même de bâtir la confiance entre les parties prenantes dans la durée (Labit, Bresson, 2017).

Dans le cadre de DEVCOOP, la mission d'amorçage a été financée par l'Union européenne en partie (au travers des CAUE 74 et 01) et par les collectivités des deux villes retenues. Pour garantir l'aboutissement de cette dynamique, nous proposons que l'accompagnateur choisi soit rémunéré par les trois parties prenantes : aménageur, groupe et promoteur. C'est un moyen de garantir son caractère de neutralité.

## **Financements : un réel point de blocage**

Une fois ce jeu d'acteur organisé, le sujet du financement et des garanties reste un obstacle majeur. Les différents acteurs du financement (banques, mais aussi État au travers des prêts aidés) n'ont pas de case adéquate dans leurs dossiers pour positionner la coopérative d'habitants. Chaque groupe suit dès lors un chemin du combattant pour présenter, expliquer et défendre son dossier devant les partenaires bancaires et les services de l'État.

L'apport initial en fonds propres de 20% du coût de l'opération demandé par les banques pour qu'elles accordent un crédit à la coopérative reste un poids important qui, malgré une solidarité financière entre les membres d'un groupe, ferme les portes à certains habitants.

Leur capacité à suivre une coopérative en France reste un sujet entier et une problématique non résolue, que l'étude DEVCOOP n'a pas permis, à notre connaissance, de faire progresser de manière significative dans un futur accessible. Une des conclusions apportées est que la masse des projets reste encore trop faible pour que les institutions bancaires s'y intéressent vraiment. La question est lourde, mais mérite à notre sens d'être posée en

tant qu'accompagnateur : faut-il encourager à ce jour la création de coopératives si elle n'est pas accompagnée et sécurisée financièrement par une collectivité ? N'est-ce pas un chemin en impasse et un risque humain et financier trop important à faire porter à un groupe d'habitants ?

## Propositions/ouverture

Que retenir de cette expérience ? Que peut-on améliorer ? Que faire différemment ?

Notre première action a été de se focaliser sur l'émergence du groupe qui, comme nous l'avons souligné, reste le porteur de cette dynamique. Développer avec lui des intentions fortes, définir une capacité de logement, une taille d'opération, donner un cadre à ses projets. Nous les avons accompagnés dans leur construction en leur apportant des outils et des supports de gouvernance. Nous avons répété avec eux des processus de faire, notamment dans l'organisation des réunions et la prise de décision. Cet apprentissage n'a pas été confortable pour tous, certains y voyant une perte de temps. Mais il nous semble qu'insister sur l'apprentissage de ces outils est le gage pour affronter sereinement les difficultés de la gestion au quotidien dans ce faire ensemble, pour préserver par la suite le vivre ensemble.

Dans ce contexte Covid, il a été difficile de regrouper et de dynamiser des citoyens, notamment sur les ateliers complexes comme le juridique et le financier. Cela a pu finir de démobiliser une partie d'entre eux (entre autres sur Ferney-Voltaire).

Le cadre financier des opérations, et particulièrement sur la ZAC de Ferney, qui génère un coût de l'opération très élevé, a sans doute effrayé certains membres du groupe, qui ne se sont, à ce stade, pas sentis en capacité de poursuivre. Nous avons fait remonter ces points de blocage auprès des institutions et, par la suite, nous avons pu progresser. Il fallait qu'un cadre soit dessiné, qu'une réalité soit entrevue pour trouver et adapter des solutions allant vers la réalisation du projet. Aucune étude de faisabilité n'a été anticipée, nous avons joué le jeu de la construire avec le groupe. C'est un point qui nous pose question. Placer un groupe dans une dynamique de rencontre et de construction, le projeter dans un projet plus grand que lui sans que lui soit confirmé ne serait-ce que la sécurisation du foncier, nous paraît être très risqué.

Au final, nous constatons que le cadre classique de production du logement doit être sensiblement modifié pour permettre la mise en place de coopératives d'habitants. Ce nécessaire décalage de chacun des acteurs, dans son domaine de compétence, n'est pas toujours confortable.



L'AMO-hp peut baliser un chemin et garantir un processus, mais il nous semble qu'il manque encore un rouage pour permettre un réel décollage des coopératives d'habitants.

L'exemple suisse nous amène à réfléchir sur les solutions innovantes que sont les foncières de logement, les coopératives immobilières d'habitat participatif. Une solution de cet ordre semble se dessiner en France, dans d'autres régions, basée sur une structure de type SCIC<sup>4</sup>, qui permettrait de sécuriser la naissance des nouvelles coopératives et de garantir leur financement.

Un travail spécifique d'évaluation et de suivi de ces expérimentations initiées dans le cadre de DEVCOOP devrait être mené, capitalisé dans la durée et partagé avec les autres acteurs impliqués. Les formes que pourrait prendre ce travail de retour et d'échange d'expériences restent à imaginer, mais pourraient être un gage auprès des institutions pour les responsabiliser jusqu'au terme de l'opération.

### **Référence bibliographique**

› Labit A. & Bresson S. (2017)  
«L'habitat participatif face  
au défi de la mixité sociale».  
Étude pour la Fondation de  
France. Tours, UMR Citères et  
Paris, UMR Lavue.

---

4 Société coopérative d'intérêt collectif, par exemple à Lyon avec  
« Habitat et Partage ». <https://www.les-scic.coop/sites/fr/les-scic/les-scic/qu-est-ce-qu-une-scic.html>

---

# VERS UNE COOPÉRATIVE D'HABITANTS À FERNEY-VOLTAIRE

Matthieu Viguié

---

## La coopérative d'habitants : approche hybride pour une alternative au modèle conventionnel du logement

Aujourd'hui, la crise économique, sociale et environnementale s'exprime, entre autres, au travers des problèmes de mobilité, de logement ou de pression foncière que connaissent certains territoires... L'habitat coopératif permet d'apporter des réponses autrement soucieuses de solidarité, d'efficacité sociale, économique et environnementale.

Ce mode d'habiter a été expérimenté dans de nombreux pays, y compris en France. Apparue au XIX<sup>e</sup> siècle, le *modèle* s'est développé en France avec des hauts et des bas, mais sans jamais représenter une part significative du logement.

En Suisse, en revanche, les coopératives d'habitat sont une véritable réponse pour accéder à un habitat de qualité. En plus de se loger, les habitants s'impliquent à toutes les échelles du projet, mais également dans la manière de faire vivre le collectif et, par extrapolation, le quartier. Alternative aux modes d'habiter conventionnels français, la coopérative d'habitants ré-interroge la question du *vivre ensemble* (mixité sociale, d'usage, générationnelle...), la *qualité* des espaces, et notamment d'espaces partagés, tout en intégrant des notions de durabilité et d'écologie.

La coopérative d'habitants propose un modèle économique différent, la *troisième voie du logement*. Elle n'est ni de la location, ni de la propriété (très chère sur des secteurs à forte pression foncière), mais un modèle intermédiaire plus accessible et où on ne parle plus de propriété privée, mais de propriété collective. C'est un modèle qui prône la non-spéculation immobilière.

La coopérative d'habitants est l'opportunité de *fabriquer la ville* autrement avec des gens qui veulent la vivre. Face aux contraintes du territoire

(pression foncière, règlement d'urbanisme), le point de vue d'un groupe de coopérateurs peut s'avérer bien différent de celui d'un promoteur. Il ouvre potentiellement un regard renouvelé sur la fabrication de la cité.

Malgré les attraits de ce modèle, nombreux sont les groupes d'habitants qui échouent à monter une telle structure. Si les raisons sont variées, certaines étant propres à n'importe quel projet, d'autres en revanche sont plus spécifiques, comme le temps du projet, le soutien politique, la réservation d'un site ou encore la nécessaire professionnalisation des coopérateurs.

Le projet DEVCOOP apporte un soutien concret afin de promouvoir ce type d'habitat. En effet, il ambitionne de promouvoir le DÉveloppement des COOPératives de logement dans le territoire de l'*agglomération franco-valdo-genevoise*.

S'inscrivant dans une démarche partenariale, il a pour double objectif de constituer un espace de dialogue transfrontalier et d'initier des programmes de réalisation.

## **De la pression immobilière à la proposition d'un nouveau modèle de logement : le cas de l'Ain, département transfrontalier**

### **Rôle du CAUE dans la démarche**

Dans l'Ain, le CAUE a eu l'opportunité, par l'intermédiaire du projet DEVCOOP et de son volet opérationnel, de faire émerger un groupe mettant en place une coopérative d'habitants à Ferney-Voltaire, dans le Pays de Gex. En effet, au-delà du fait de créer une dynamique pour l'accès au logement sur un territoire sous tension en diffusant la transmission des valeurs et des atouts des coopératives, DEVCOOP facilite la concrétisation de projets.

Le CAUE de l'Ain a, dans ce contexte, sensibilisé, rassemblé et orchestré différents acteurs (commune de Ferney-Voltaire, Communauté d'agglomération du Pays de Gex, Société publique locale (SPL) Terrinnov) et, par l'intermédiaire du collectif CAHP, a apporté un accompagnement professionnel au groupe.

### **Contexte de la commune**

Commune frontalière avec la Suisse, à proximité de Genève et de son aéroport international, Ferney-Voltaire, comme le reste de la Communauté d'agglomération du Pays de Gex, subit l'attraction de Genève, qui a entraîné une forte croissance démographique et une forte augmentation du prix de l'immobilier.

Dans cet environnement, l'offre de logement a rapidement présenté une insuffisance en termes de mixité. Aujourd'hui, les « salariés en euros », comme ils sont nommés dans le Pays de Gex, peinent à trouver une offre de logement accessible. Parmi eux, de nombreux fonctionnaires composent ce profil. Le développement de coopératives d'habitants pourrait être une solution, tout aussi bien pour les ménages que pour les élus, pour contrer l'insuffisance de logements abordables.

### **Une histoire ancienne**

Il y a plus de dix ans, à Ferney-Voltaire, un groupe d'habitants appelé « les Amitoyens » avait émergé. Sa volonté était de créer une coopérative d'habitants. Le temps long du projet, l'évolution du groupe, les changements politiques et l'absence d'un véritable accompagnement professionnel sont autant d'éléments qui ont épuisé le groupe.

## **Les coopéracteurs : des « Amitoyens » à « À l'ombre des chênes » : émergence et nouvelle impulsion à un groupe d'habitants**

### **Projet(s) public(s), soutien politique**

Certains élus gessiens, conscients que les ménages de leur territoire peinent à se loger de manière convenable, ont saisi l'opportunité de soutenir et d'accompagner un groupe de coopérateurs. En effet, les élus ont su appréhender l'intérêt de ce modèle de logement tant du point de vue social ou économique qu'urbain.

En exerçant des réserves foncières pour ces modèles d'habitat, les politiques soutiennent et aident au développement de coopératives d'habitants.

L'une des responsabilités des élus est de composer la ville. Différents acteurs, aux intérêts divergents, participent également à la fabrique de la ville. Parmi eux, les promoteurs, qui proposent des logements souvent standardisés et peu en adéquation avec les attentes et besoins des ménages (prix, surface, agencement, etc.) ; les habitants, qui ont leurs propres rêves de logement ; et eux, les élus, qui sont chargés de proposer un aménagement global et cohérent de leur commune. Ils doivent également répondre aux problématiques actuelles (le développement durable) ainsi qu'aux directives territoriales (SCoT et la mixité sociale). Tirillés entre ces intérêts, les édiles ont une solution qui s'offre à eux : les coopératives d'habitants. Pourtant, les élus ont peu d'expérience pour répondre à ce modèle d'habiter. La loi ALUR développe peu de moyens et a même tendance à réduire les potentiels des coopératives.

Ainsi, au-delà d'une volonté publique locale, il est nécessaire qu'une volonté publique nationale facilite ces démarches d'habiter autrement. « Ce n'est pas LA solution, mais UNE des solutions possibles », car le projet de coopérative peut s'insérer dans la vie du quartier.

La commune de Ferney-Voltaire ainsi que la Communauté d'agglomération du Pays de Gex, sensibles à la bonne évolution de leur territoire, portent le projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Ferney-Genève Innovation. Cette ZAC fait partie d'un projet ambitieux inscrit au projet d'agglomération franco-valdo-genevois approuvé par les autorités françaises et suisses en juin 2012. Le projet Ferney-Genève Innovation s'inscrit dans une démarche qui offre des enjeux potentiellement similaires aux valeurs de l'habitat coopératif. Ainsi, on retrouve des logements évolutifs, des ensembles résidentiels mixtes, s'emparant de la question des communs, de la limitation de l'impact environnemental des matériaux de construction et des performances énergétiques.

Les élus ont, par l'intermédiaire de la Société publique locale (SPL) Terrinnov, réservé un terrain pour un projet de coopérative d'habitat et participé financièrement avec le CAUE à l'accompagnement professionnel du groupe.

## **Le lieu du projet**

Situé dans un environnement paysager et naturel, au sein de la ZAC Ferney-Genève Innovation, le quartier Paimboeuf est le site retenu pour la coopérative. La SPL Terrinnov, qui gère la ZAC, a retenu un lot pour que la coopérative puisse se réaliser. Paimboeuf Nord se situe idéalement à 400 mètres de la mairie et du centre-ville de Ferney-Voltaire, et à moins de 10 kilomètres du centre de Genève. Longé par l'axe historique de l'allée de la Tire (dans le prolongement du château de Voltaire), le site est amené à offrir de nombreux atouts : présence végétale importante, mobilités diversifiées, ambiance d'une ville apaisée, réseau d'espace public, rez-de-chaussées animés, qualité des conceptions, matériaux biosourcés...

Le lot retenu pour la coopérative peut amplement permettre le développement du projet. Il offre plus de 3900 m<sup>2</sup> de surface sur un terrain rectangulaire étiré nord-ouest/sud-est parallèlement à l'allée de la Tire. Le terrain, presque plat, abrite deux chênes, qui marquent et identifient le site.

## Recours à une équipe professionnelle : le rôle de CAHP

Une fois le soutien politique assuré et le terrain réservé, l'ancien groupe des Amitoyens, riche de dix années d'expérience (comme évoqué précédemment), va pouvoir insuffler une nouvelle démarche pour la création de sa coopérative. Grâce à DEVCOOP, une équipe professionnelle forte d'une expertise, d'une méthode et d'objectifs cadrés dans un échéancier a pu épauler le groupe « À l'ombre des chênes » pour structurer son projet. En effet, le Collectif d'accompagnement de l'habitat participatif (CAHP) a accompagné, formé et aidé le collectif dans l'organisation des différentes étapes de mise en place de cette troisième voie au logement (ateliers « vie de groupe », « faisabilité architecturale », « juridique et financier »). CAHP, en plus d'aider le collectif à créer du lien et à organiser le groupe, lui permet d'établir un cadre ou un cahier des charges précis, synthétisant ses intentions pour la réalisation du logement (programme partagé avec chacun, choix architectural et du concepteur, entre autres). Cette démarche donne la main aux habitants pour réaliser leur habitat sur mesure et leur offrir une qualité de mieux vivre ensemble.

C'est un projet sur le long terme (environ quatre ans) pour un groupe d'habitants partageant des valeurs et des visions communes. Pour CAHP, il est essentiel de créer et de faire du sens entre les différents acteurs qui vont participer à la création d'une coopérative d'habitants (citoyens, élus, maître d'œuvre, banques).

Aujourd'hui, les coopérateurs « À l'ombre des chênes » prennent peu à peu en main leur projet et s'apprêtent à franchir de nouvelles étapes (choix d'un architecte, choix d'un promoteur, développement du projet, chantier...). Et le projet deviendra réalité.



**CONCURRE**





---

# LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS: UNE SOLUTION POUR LE CADRE DE VIE APRÈS LA CRISE DU COVID-19

Bruno Vayssière

---

De l'avis d'observateurs éclairés, les coopératives d'habitants ont mieux résisté à la pandémie grâce aux services qu'elles offrent aux vertus d'entraide entre habitants (Grelier, 2020). En conséquence, un certain nombre d'arguments peuvent être mis en avant pour stimuler les coopératives d'habitants, avant et après la pandémie.

Dans les anciens lieux communs en leur faveur, si une bonification de la charge foncière peut s'avérer opérante, résultat d'une saine politique entre l'État et les collectivités, ajoutée aux économies de promotion et autres frais bancaires à reconsidérer (avec le même appui bienveillant des pouvoirs publics), le mètre carré construit livré peut s'afficher 15 à 30 % moins cher au minimum. Sur des marchés tendus et hors de prix comme le Genevois, c'est un argument de taille.

Seconde vulgate, conséquence indirecte: des superficies plus grandes pour les occupants, d'où aussi des expérimentations construites et sociales que certains dénomment « qualité architecturale », avec notamment, à la clé, des locaux communs à partager de manière active. Active parce que l'investissement des coopérateurs dans ce lieu de vie partiellement « commun » se doit d'être intense. A priori, la frange de population la plus militante et écologiste est concernée (soit environ 10 à 40 % des résidents d'un territoire, selon les contextes, ce qui est colossal). Les importants foyers zurichois de ce mouvement ne sont pas un hasard...

Par contre, la mobilité résidentielle et la récupération d'éventuelles plus-values ne peuvent apparaître qu'au prix de bourses nationales d'offre suffisamment importantes, couplées à une refonte partielle, pour certaines coopératives, de leurs protocoles de fondation totalement « hors marché ».

Bien. Maintenant, quelle est la situation six mois après les premiers soubresauts du séisme lié au « virus » ? Du côté français, l'État esquisse un

nouveau pas vers un deuxième âge de la décentralisation, dans lequel le logement fait partie des trois priorités à gérer de plus en plus efficacement localement... à suivre d'urgence en encourageant les initiatives et les groupes de pression. Le télétravail, surtout, et d'abord pour les cols blancs, vient de franchir une étape importante. Donc, pour pallier l'isolement, voire offrir l'opportunité de locaux partagés, vive les coopératives !

Mais deux grandes inconnues d'aménagement demeurent.

Quitter les villes-centres, opter pour des villages ou des périphéries vertes avec, à la clé, le souci des transports (forte demande automobile individuelle à nouveau), lié lui-même à des nécessités et désirs de grégarité à requalifier. Quid demain des commerces, des bureaux, des campus universitaires et de start-up innovantes, des lieux culturels et de sociabilité intense ? Là encore, chaque maillage territorial demeure spécifique, mais le choc a été commun de part et d'autre des frontières. De plus, il existe plusieurs échelles de coopératives, depuis le quartier jusqu'à des maisons groupées pour deux ou trois ménages...

Quelles économies productives territoriales ? La décroissance généralisée n'est pas possible autrement que comme une incantation à lever un peu le pied pour certains mouvements urbains saturés. Donc, en dehors des activités « traditionnelles », il faut aussi et surtout penser à relier les coopératives à des organisations spatiales particulièrement dynamiques et innovantes pour demain. Lorsque l'on sait qu'en France, par exemple, seulement 15 communes (dont un tiers de périphéries, soit cinq pôles de fait) concentrent toutes les créations d'emplois sur le numérique d'avant-garde, comment concilier ces espaces peu aptes à partager leur haute valeur ajoutée avec une autre forme de spatialité, plus déconcentrée mais hyper-reliée ?

Bref, les fortes énergies en jeu chez les coopérateurs se doivent aussi d'être à même d'exemplarité à créer pour l'ensemble du tissu sociétal et économique. Nous ne sommes que sur la première marche !

C'est dans ce contexte que le modèle coopératif, très ancien, réapparaît ces dernières années pour la production de logements adaptés à l'évolution de la demande et à la durabilité. Ce mode est d'ailleurs promu par l'Organisation des Nations unies (ONU) dans sa résolution 64/136 du 18 décembre 2009. L'ONU fournit un argumentaire en faveur du modèle coopératif, rappelant qu'il assure notamment la subsistance de plus de 3 milliards de personnes et commercialise 50 % de l'agriculture à l'échelle mondiale. En France, ce mode de gouvernance est par exemple à l'origine de plus de 40 % de l'activité de l'agroalimentaire, soient près de 80 milliards d'euros d'activité. Ce qui répond à un besoin premier, comme celui de l'habitat. À côté des coopératives de production et des coopératives de consommation, la coopérative d'habitants fait partie de l'économie sociale et solidaire.

Le modèle coopératif appliqué au logement permet de concevoir un lieu de vie en adéquation avec les capacités des occupants, aujourd'hui souvent en peine de trouver comment convenablement se loger, notamment dans les métropoles attractives.

Les coopératives d'habitants semblent, à l'appui de nombreux exemples réussis, notamment en Suisse, être un mode de construction et d'appropriation apte à offrir les réponses adaptées au manque d'offres de logements, aux évolutions de nos modes de vie et aux impératifs de développement durable. Ainsi, dans la ville de Zurich, laquelle figure pourtant, avec Genève et Paris, parmi les villes d'Europe dont le coût de la vie est le plus élevé, la production de logements coopératifs représente entre le quart et le tiers de l'ensemble des réalisations chaque année.

S'appuyant sur ces réalisations, le législateur français a quant à lui tenté d'importer ce modèle sur son territoire. Les travaux parlementaires préalables à la loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) présentaient l'habitat participatif (dont le volet coopératif est l'une des déclinaisons) comme une troisième voie pour la résolution des problèmes récurrents de logement en France. Cette loi a proposé un cadre juridique pour les sociétés coopératives d'habitants qui complète le statut coopératif datant de 1947 (loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947, dite « loi de 1947 »). Ainsi, bien que ce cadre nécessite d'être éprouvé et que les freins au changement tant des acteurs institutionnels que de ceux de la construction doivent être encore parfois levés, les arguments sont désormais nombreux en faveur du développement du logement coopératif.

#### **Référence**

› Grelier A. (21 avril 2020), « Covid-19: les coopératives d'habitants plus fortes pendant le confinement », [France-Culture.fr](https://www.franceculture.fr/societe/covid-19-les-cooperatives-dhabitants-plus-fortes-pendant-le-confinement), (<https://www.franceculture.fr/societe/covid-19-les-cooperatives-dhabitants-plus-fortes-pendant-le-confinement>).



---

## LES AUTEUR·E·S

---

**Marta Alonso** est architecte, docteure en géographie et chargée de cours à l'Université de Genève. Forte d'une pratique réflexive d'une quinzaine d'années dans des bureaux privés et des administrations, elle s'intéresse tant aux caractéristiques de l'urbain produit qu'aux processus de sa fabrication.

**Sylvain Bernard** est maître de conférences en droit privé à l'Université Jean Monnet (Saint-Etienne). Il est rattaché au CERCRID (CNRS UMR (5137) et chercheur associé au Centre de recherche en droit Antoine Favre.

**Nicolas Bassand** est architecte EPFL et docteur ès sciences EPFL (thème: densité et logement collectif). Chargé de cours à l'École polytechnique fédérale de Lausanne (2010-2015). Dès 2014, il est chargé de cours à la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture (théorie en bachelor; atelier et théorie en master). Il collabore avec divers bureaux d'architecture. Il compte plusieurs contributions à des recherches ou des publications. Il est, depuis 2017, membre du comité de rédaction de la revue *Faces*.

**Claudio Bolzman** est docteur en sociologie et professeur honoraire à la Haute école de travail social (HES-SO-Genève). Ses recherches portent sur les dynamiques transfrontalières, transnationales et migratoires. Il est l'auteur de nombreuses publications dans ces domaines.

**Philippe Bonhôte** est architecte EPFL FAS et partenaire associé du bureau Bonhôte Zapata Architecte SA à Genève. Collaborateur scientifique à l'École polytechnique fédérale de Lausanne de 1999 à 2008. Professeur et enseignant au Joint Master of Architecture, Genève depuis 2008.

**Slim Bridji** est docteur en sciences économiques et titulaire d'un master en travail social. Il est collaborateur scientifique à la Haute école de travail social (HES-SO-Genève). Ses recherches portent sur les coopératives d'habitation, ainsi que sur des questions relatives au travail social et aux politiques sociales.

**Nicola Cantoreggi** est chargé de projet et collaborateur scientifique au Pôle de gouvernance de l'environnement et développement territorial (GEDT) de l'Université de Genève. Ses recherches s'intéressent aux problématiques de développement territorial et de santé urbaine tant dans les pays du Nord que dans les pays du Sud.

**Christiane Châteauevieux** est présidente de la Fédération française des coopératives d'habitants Habicoop. Le développement du modèle des coopératives d'habitants est le principal objet de la Fédération Habicoop, qui s'intéresse aussi pour cela aux retombées sociales, économiques, citoyennes et territoriales de ces projets d'habitat.

**Stéphan Dégeorges** est architecte du patrimoine, responsable du pôle Architecture, villes et territoire au CAUE de Haute-Savoie. Il porte divers sujets exploratoires au CAUE portant sur les équilibres entre l'intensification de la ville et la préservation d'un cadre de vie de qualité: Mix'cité, Oasis urbaines, DEVCOOP.

**Brigitte De Jong** est architecte DPLG, co-gérante de la société d'architecture DJA à Annecy. Spécialiste de la question environnementale singulièrement en ce qui concerne la région Rhône-Alpes, lauréate de nombreux concours sur le sujet, cette agence conçoit et réalise des logements sociaux et privés sur la Haute-Savoie ayant pour ambition les qualités de vie et de ville.

**Pauline Dellacherie** est architecte Master HES-SO et adjointe scientifique HES à la Haute école du paysage d'ingénierie et d'architecture de Genève (HEPIA). Elle a collaboré au sein de différents bureaux d'architectes sur des projets d'habitat collectif et contribue à des recherches portant sur le logement, l'habitat coopératif et la participation.

**Christian Dupessey** est maire de la Ville d'Annemasse, président du Pôle métropolitain du Genevois français et premier vice-président de l'agglomération Annemasse-Les Voirons.

**Paulette Duarte** est sociologue-urbaniste, maître de conférences, habilitée à diriger des recherches en urbanisme à l'Université Grenoble Alpes, et chercheure au laboratoire de sciences sociales Pacte. Ses recherches portent sur les représentations sociales et les actions des acteurs dans le champ des politiques de l'habitat et du renouvellement urbain.

**Thibaud Falcioia** est géographe-urbaniste de formation. Récemment diplômé du master en développement territorial de l'Université de Genève, il met au centre de sa réflexion les espaces ouverts comme lieux de tissage et de médiation du territoire. Il s'intéresse également à l'économie circulaire, au concept de métabolisme urbain et aux coopératives.

**Karine Farge** est architecte. Elle est membre fondatrice de CAHP — Collectif d'accompagnement de projet d'habitat participatif: engager la participation au cœur de la fabrique urbaine pour construire la ville autrement et mettre l'usage et l'usager au cœur de la réflexion. À ce titre, elle accompagne des collectivités et des groupes de citoyens sur le territoire de l'Ain, Haute-Savoie et Savoie.

**Florian Gaillardin** est récemment diplômé du Master de sociologie et sciences sociales appliquées aux métiers des études et de l'enquête (SSAMEE) de l'Université Savoie Mont-Blanc.

**Isabel Girault** est architecte et urbaniste, fondatrice de l'agence Urbanité(s) à Genève. Elle privilégie dans sa pratique une approche globale des phénomènes urbains, prônant une vision décloisonnée du projet architectural, urbain et territorial.

**Émilie Guibert** est géographe-urbaniste de formation. Spécialiste en mobilité, elle gère des projets de mobilité pour les entreprises et les collectivités publiques. Elle porte un intérêt particulier à la problématique de la participation citoyenne dans les projets urbains ainsi qu'au développement de coopératives d'habitation.

**Jean-François Joye** est professeur de droit public. Il est membre du Centre de

recherche en droit Antoine Favre de la Faculté de droit de l'Université Savoie Mont Blanc. Domaines de compétence: droit de l'urbanisme, droit des biens, droit des collectivités territoriales. Il s'intéresse à la régulation de l'utilisation du foncier par le droit (il dirige des recherches sur le rôle de la planification urbaine ou encore les modèles innovants de propriété collective).

**Thierry Maeder** est géographe, docteur en aménagement et urbanisme et chercheur associé à l'Université de Genève où il a enseigné le projet urbain dans le cadre du master en développement territorial. Délégué au développement territorial de la Région de Nyon, il coordonne le projet d'agglomération Grand Genève pour la partie vaudoise.

**Laetitia Maradan** est récemment diplômée du Master en sciences de l'environnement de l'Université de Genève. Actuellement stagiaire en énergie et développement durable à la Ville de Nyon, elle s'intéresse aux dynamiques de durabilité urbaine et à la mise en place de la transition énergétique.

**Laurent Matthey** est professeur à l'Université de Genève, où il enseigne les études urbaines. Ses recherches s'intéressent, au croisement de l'ethnographie et des études littéraires, aux enjeux politiques de la mise en récit de la fabrication de la ville.

**Alexandra Milosevic** est architecte HES et urbaniste UNIGE et a collaboré dans des bureaux d'architectes et urbanistes. Elle s'intéresse tant aux enjeux territoriaux qu'architecturaux, cherchant ainsi

a créé une réflexion cohérente et globale, notamment dans les projets de coopérative d'habitants.

**Lionel Pancrazio** a consacré son post-doctorat au projet DEVCOOP. Il enseigne depuis 2005 à HEC Paris à la fois en cycle initial ainsi qu'en formation continue (*executive*), et depuis 2011 à Sorbonne Université au sein de trois masters: le premier en aménagement-urbanisme, le deuxième en ingénierie financière, le troisième en droit immobilier et logement social. Lionel Pancrazio développe ses enseignements et ses recherches dans le champ de la durabilité.

**Michel Portier** est architecte. Il est membre fondateur de CAHP — Collectif d'accompagnement de projet d'habitat participatif: engager la participation au cœur de la fabrique urbaine pour construire la ville autrement et mettre l'usage et l'usager au cœur de la réflexion. À ce titre, il accompagne des collectivités et des groupes de citoyens sur le territoire de l'Ain, Haute-Savoie et Savoie.

**Roland Raymond** est sociologue habilité à diriger des recherches à l'Université Savoie Mont Blanc. Il est spécialiste de l'intrication entre la question de l'habiter et les enjeux de transition énergétique.

**Bastien Röthlisberger** est géographe-urbaniste et collabore au sein du bureau Urbanité(s) sur des projets de planification territoriale et d'urbanisme. Selon une approche coordonnée entre les échelles d'aménagement, il établit des stratégies territoriales et des projets prospectifs exprimant une vision pour l'évolution de territoires communaux ou la réalisation de futurs quartiers.



**Thomas Sablé** est géographe et responsable des études à l'Établissement public foncier local de la Haute-Savoie. Il conduit également un projet de recherche doctoral sur le thème de l'action foncière publique à l'Université de Lyon. Il est membre du Réseau des jeunes chercheurs du foncier. Il s'intéresse à l'élaboration de stratégies foncières territorialisées et aux outils fonciers dissociant la propriété du sol de celle de la construction, notamment pour le logement abordable et son bail réel solidaire.

**Marc Tuttino** est urbaniste. Il est membre fondateur de CAHP — Collectif d'accompagnement de projet d'habitat participatif : engager la participation au cœur de la fabrique urbaine pour construire la ville autrement et mettre l'usage et l'usager au cœur de la réflexion. À ce titre, il accompagne des collectivités et des groupes de citoyens sur le territoire de l'Ain, Haute-Savoie et Savoie.

**Bruno Vayssière** est architecte, urbaniste et historien. Ancien directeur de la Fondation Braillard architectes à Genève, il a été professeur à l'Université Savoie Mont Blanc et à l'Institut d'urbanisme de Paris.

**Flora Vern** est enseignant-chercheur à l'Université catholique de Lyon. Outre ses activités d'enseignement en droit civil, elle est spécialisée dans le droit des biens et travaille notamment sur les figures innomées ou méconnues que l'on y rencontre souvent. Elle s'intéresse aussi aux différentes manières d'organiser la jouissance des immeubles, par exemple à usage d'habitation.

**Matthieu Viguié** est architecte-conseiller au Conseil d'architecture, d'urbanisme et de

l'environnement de l'Ain. Dans le cadre de ses missions, il s'intéresse et se mobilise pour l'habitat participatif et coopératif. Fort de plus de dix ans de connaissance du Pays de Gex, il a su mettre à profit son expérience pour sensibiliser, rassembler et orchestrer différents acteurs afin d'insuffler, en partenariat avec CAHP, l'émergence d'un nouveau groupe de coopérateurs à Ferney-Voltaire.

**Tedros Yosef** est architecte Master HES-SO et partenaire associé du bureau Studioplus architectes. Après un stage chez Group8 Architectes, il travaille chez Charles Pictet durant 5 ans. En parallèle du bureau d'architectes, il poursuit des activités d'enseignement à la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture (HEPIA). Également actif dans les associations professionnelles, experts REG et expert SIA.



**Interreg V DEVCOOP**  
**Les coopératives d'habitat : une démarche transfrontalière**

Coordinateurs Jean-François Joye, Laurent Matthey

Éditeurs **Institut de gouvernance de l'environnement et  
développement territorial (IGEDT)**  
**Université de Genève**  
Boulevard Carl-Vogt 66  
1205 Genève, Suisse

**Centre de recherche en droit Antoine Favre (Centre Favre)**  
**Université Savoie Mont Blanc**  
Domaine universitaire Jacob-Bellecombette  
20 route de la Cascade  
73011 Chambéry Cedex, France

Design matière grise, Lausanne, Suisse

Photolitho Datatype, Roger Emmenegger, Lausanne, Suisse

Correction Adeline Vanoverbeke

Impression media f sa, Fribourg, Suisse


© IGEDT & Centre Favre, mars 2021

devcoop.net

Bénéficie d'un soutien du programme européen de coopération transfrontalière  
Interreg V France – Suisse 2014-2022.

**Interreg**  
France - Suisse



 Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra



**haute savoie**  
le Département

**La Région**  
Auvergne-Rhône-Alpes

**01 Ain**  
**ca.u.e**

**74 Haute-Savoie**  
**ca.u.e**

**GENEVOIS**  
FRANÇAIS

 UNIVERSITÉ  
DE GENÈVE

**hepia**  
Haute école du paysage, d'ingénierie  
et d'architecture de Genève

**hets**  
Haute école de travail social  
Genève

 UNIVERSITÉ  
SAVOIE  
MONT BLANC

 **EPF** HAUTE-SAVOIE  
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

**FPLC** Fondation pour la promotion  
du logement bon marché  
et de l'habitat coopératif

 **G**  
Groupement des coopératives  
d'habitation genevoises

**urbanité(s)**

 **dj**  
dejongarchitectes



**DEVCOOP (« Développer les coopératives d'habitat dans le Grand Genève. Une réponse à la crise du logement ») est une recherche-action portée par le Centre de recherche en droit Antoine Favre de l'Université Savoie Mont Blanc et l'Institut de gouvernance de l'environnement et développement territorial de l'Université de Genève dans le cadre du programme Interreg V France-Suisse. S'attachant à impulser une dynamique transfrontalière, à la fois académique et opérationnelle, propre à contribuer à l'essor d'une nouvelle filière de logement, le projet a servi de plateforme de capitalisation des expériences franco-suisse, d'apprentissage mutuel à partir des instruments d'aménagement du territoire et du logement dont dispose chacun de ces deux pays. Il en est résulté une série d'enquêtes, d'ateliers, d'appels à idées, de réalisations opérationnelles, mais aussi d'expositions et de films dont ce rapport final rend compte.**