

MONTPELLIER

Des ménages construisent leur cadre de vie

Les habitants sont-ils à même de concevoir ensemble un habitat qui réponde le mieux à leurs besoins ? Le pari lancé par vingt-trois ménages semble tenu. Les différents déterminants de santé pris en compte se traduisent par une équation urbaine, technique et sociale réussie. Cette initiative n'aurait pas pu se développer sans une dynamique sociale novatrice, au cœur d'un autre mode de production du logement, que l'on nomme habitat alternatif ou participatif.



Sous le coup des projecteurs depuis quelques années, les projets d'habitat participatif prennent corps et se multiplient dans des contextes variés. Certains d'entre eux sont d'ores et déjà habités ou vont l'être sous peu. Le MasCobado, dans la ZAC des Grisettes à Montpellier, fait partie de cette nouvelle génération d'habitat participatif, dont l'aventure a débuté en 2011. Deux bâtiments comprenant chacun dix et treize logements accueillent désormais

55 personnes, y compris les enfants. Les habitants vont pouvoir investir et gérer les lieux qu'ils ont conçus, programmés, réalisés et, pour certains d'entre eux, financés. Une "utopie" en marche qui illustre aussi tout le soin porté par le collectif au bien-être dans l'habitat. Pour y parvenir, il a fallu donner un sens au projet et créer les conditions afin qu'il tienne sur la durée, en dépit des difficultés. Le collectif de "futurs" occupants, organisé en association – MasCobado –, se fonde sur un socle commun de valeurs. Véritable "garde-fou", il a permis au groupe d'avancer dans les différentes étapes du projet et de définir

Le MasCobado, un exemple d'habitat participatif propice au bien-être des résidents.

Ville et santé

l'engagement de chacun. Les motivations pour s'associer sont diverses et non exclusives : construire à moindre coût, habiter autrement, rechercher des solutions innovantes qui intègrent les préoccupations environnementales et sociales, renouveler les relations de voisinage... Justine Germain, jeune retraitée et future locataire, résume ainsi son choix par "le besoin d'appartenir à un réseau et de se sentir utile". Frédéric Jozon, à la fois résident et chargé de la conduite du projet au bureau d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) Hab-fab (1), précise en quelques mots les grands objectifs du projet : "Construire un cadre de vie sain et confortable, avec un faible impact environnemental, solidaire et accueillant pour tous".

Pour Michaël Gerber, père de deux enfants, l'approche qu'ils ont développée "renvoie autant à la santé avec l'environnement qu'on subit, qu'à l'attention à soi et aux autres qui nourrit l'équilibre mental". Et à y regarder de plus près, les choix, en termes programmatiques puis de réalisation, concourent en effet au bien-être des habitants, dans ses différentes dimensions. Ils témoignent d'une vision globale et donnent une identité au projet immobilier, en déclinant des réponses sur plusieurs registres.

Les propositions apportées par le groupe de travail qui s'est constitué autour de la qualité environnementale, participent de la cohérence d'ensemble. La démarche initiée en PACA, "bâtiment durable méditerranéen" (BDM), les a guidés. Le référentiel reprend les exigences environnementales nationales mais aussi les spécificités climatiques et socio-économiques des régions méditerranéennes. Sans surprise, le traitement du confort d'été dans la conception du bâtiment constitue une priorité. La grille évalue chaque étape de la construction de l'immeuble d'habitation – conception, réalisation, fonctionnement – à travers sept thématiques, dont les matériaux, l'énergie, l'eau, le confort et la santé. Le "label" est décerné par l'Ademe. MasCobado atteint l'or pour les deux premières étapes, soit la reconnaissance la plus haute. Ne doutons pas qu'il l'obtienne aussi sur les usages !

Faut-il s'en étonner ? Les futurs occupants, également décideurs, ont appris à se connaître au cours de ces années et ils ont gagné en compétences. Leur expertise d'usage les a aidés dans la conception d'espaces privés et communs qui répondent à leurs attentes. Dans cet esprit, des axes structurants ont guidé la production des bâtiments bioclimatiques, par ailleurs peu consommateurs en énergie.

Une des innovations réside, selon Michaël Gerber, dans la qualité de l'air intérieur. Pour limiter la pollution et ses impacts sanitaires, au moins la moitié des volumes de matériaux utilisés sont considérés comme peu émissifs en COV. Les appartements sont isolés par l'extérieur, il n'y a pas de polystyrène et de produits toxiques dans les appartements. Les peintures et vernis bénéficient, a minima, de l'Écolabel Européen. Il s'agit d'une réflexion globale qui intègre l'ensemble des composants et leurs interrelations. Frédéric Jozon l'explique "le choix des revêtements des sols se fait également en fonction des colles nécessaires à leur pose et



La démarche Bâtiment durable méditerranéen combine les exigences environnementales nationales avec les spécificités régionales.

des produits utilisés pour leur entretien." D'autres aspects ont retenu leur attention, comme le système de ventilation qui est équipé d'un filtre sur les entrées d'air. Les futurs occupants ont aussi considéré la question du bruit et la qualité acoustique des logements. Les bâtiments étant situés dans un quartier calme, les nuisances extérieures ne devraient pas perturber les habitants de MasCobado. En revanche, l'acoustique fait partie intégrante du confort de vie. Les nuisances sonores éventuelles entre les pièces d'un même logement (cloisons séparatives et/ou planchers d'étage) ou entre appartements sont donc envisagées. Le temps et l'usage diront si les réponses apportées (étanchéité à l'air, sol, cloisons...) s'avèrent suffisantes.

UNE MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE ET SOCIALE

Autre dimension, le confort d'été. Le choix a porté sur des appartements traversants qui favorisent la ventilation naturelle. Mais en raison d'arbitrages budgétaires, il n'y aura pas de toiture végétalisée. Ce qui peut surprendre quand on connaît leur rôle en termes de confort thermique et de protection solaire. Sans compter qu'elles contribuent à l'évapotranspiration et à l'humidification de l'air. Malgré tout, Frédéric Jozon estime que cette absence ne portera pas préjudice au confort des logements. Il y a cependant quelques bémols à apporter au tableau. "La réalisation des bâtiments s'écarte du projet initial, regrette Frédéric Jozon. Il n'a pas été possible d'utiliser les matériaux bio-sourcés en façade extérieure, comme prévu." Refusés par leur bureau de contrôle qui invoquait des risques incendies, ils ont dû revoir leur copie bien que la réglementation ne s'applique pas à leur catégorie de bâtiment. Ce qui leur a fait craindre, un temps, que le confort d'été, justement, en soit affecté.

Parmi les déterminants de santé qui touchent à l'habitat, les espaces verts et le jardinage occupent également une place de choix dans le projet. Partagés, ils empruntent des voies diverses, entre espace de jeu pour les enfants, jardin Zen et jardin potager, sans oublier le jardin d'hiver. Grâce à une habitante dont c'est le métier, la permaculture va s'inviter dans le potager. En cohérence avec leur projet, les habitants ont choisi des essences méditerranéennes et non allergènes pour l'ornement des espaces verts qu'ils entretiendront.

Mais ce qui retient particulièrement l'attention porte sur les mixités. "Elles répondent pleinement à leur volonté de favoriser les solidarités quotidiennes et les comportements responsables", souligne Clément Le Coupé Grainville, chef de service à Promologis, devenu maître d'ouvrage de l'opération. Frédéric Jozon constate d'ailleurs que le projet commun a gommé les différences de statut. Car la mixité sociale est importante, avec 9 logements vendus en VEFA, 9 en location-accession et 5 en locatif (PLAI et PLUS). La mixité générationnelle participe aussi de ce brassage puisque l'on compte sept retraitées dans le projet et une



Un collectif qui s'implique dans la durée...

personne handicapée. L'équation urbaine, technique et sociale semble réussie pour accompagner le vieillissement des personnes et prendre soin du confort de tous. La conception des escaliers et coursives qui desservent les appartements en témoigne. Situés en extérieur mais abrités, les espaces sont généreux et facilitent la montée des deux étages et les déplacements vers les espaces mutualisés. En somme, tout un ensemble de problématiques y concourent : des logements adaptés au vieillissement ; le recours aux mobilités douces par la proximité des transports en commun et le voisinage d'espaces de nature qui favorisent autant la marche que l'utilisation du vélo ; l'exercice physique par le jardinage et surtout le lien social par une intégration générale à la vie et aux échanges du collectif. "Ce qui est important dans ces nouvelles solidarités, c'est qu'elles apportent des ouvertures" constate Justine Germain. Il ne s'agit pas pour autant d'imposer quoi que ce soit. "Chacun fera à hauteur de ce qu'il sera prêt à faire", ajoute-t-elle.

Pour autant, ce projet immobilier qui semble exemplaire à bien des égards, donne-t-il des pistes pour produire un habitat favorable à la santé et au bien-être ? Tout dépend de l'angle d'analyse.

L'HABITANT, UN ACTEUR À PART ENTIÈRE

Projet atypique, le MasCobado a bénéficié de nombreux soutiens et partenariats au premier rang desquels se trouve un acteur singulier sans lequel rien ne serait possible : l'habitant. En cela, l'habitat dit "participatif" s'écarte de l'offre habituelle de logement et va bien au-delà de ce que recouvre la notion usuelle de participation. Ici, il est surtout question d'implication habitante ou citoyenne pour bâtir un projet collectif. Au MasCobado, quel que soit le futur statut d'occupation, chacun se vit comme un acteur à part entière du projet. Il participe aux réunions et groupes de travail technique que le collectif a mis en place. Il monte en compétence et devient un partenaire informé. La volonté des habitants de vivre autrement et des acteurs de faire évoluer leurs pratiques demeure essentielle dans ce type de projet. Et elle lui reste spécifique.

Bien que de nombreuses années se soient écoulées entre le lancement du projet par un noyau de personnes et sa réalisation, il faut aussi reconnaître que le collectif a su mettre tous les atouts de son côté pour déjouer les nombreuses embûches qui se dressaient sur son passage. Des

(1) L'assistance à maîtrise d'ouvrage "Toits de choix" devenue Hab-fab a joué un rôle essentiel dans l'accompagnement des acteurs et l'aide à la formalisation des différentes étapes du projet.

(2) La Serm et la Ville de Montpellier, en réservant deux lots de 1 000 m² dans la ZAC des Grisettes pour l'habitat participatif, lui ont aussi donné une chance de se développer.

Le Plan construction urbanisme architecture (Puca), au ministère de l'Environnement (DGALN), a également offert un soutien précieux aux apprentis concepteurs. Dans le cadre de l'appel à projet "Logement Design pour Tous", deux architectes designers et une programmatrice ont travaillé avec le collectif sur la phase amont.

Promologis, "créateur de bien vivre", SA HLM, a été très tôt sollicité pour participer au projet. Devenu maître d'ouvrage pour la phase de réalisation, il a porté les logements en locatif social et en location-accession. Déjà sensibilisé aux thématiques environnementales, il a été séduit par l'approche innovante du projet. La phase de conception a été menée conjointement entre MasCobado et Promologis. Le dossier de permis de construire, réalisé par les deux parties, a ensuite été déposé par Promologis, unique pétitionnaire.

partenaires, nombreux, se sont penchés sur son berceau et l'ont ainsi aidé à grandir : la Serm et la Ville de Montpellier, le Puca (DGALN), Promologis, Toits de choix devenue Hab-fab (2). Rien ne dit qu'il puisse en être ainsi de tous les projets qui se montent. C'est également une démarche exigeante et chronophage pour tous ceux qui y participent. Dans un tel contexte, les acteurs professionnels ont dû se repositionner. Le bailleur social a vu son rôle redessiné. Il a accepté de jouer le jeu en donnant aux futurs locataires toute leur place dans les décisions du groupe, y compris sur leur logement.

En ce sens, ce projet peut-il donner des pistes de réflexion sur l'association des habitants à la conception et à la gestion de leur cadre de vie, au-delà même du cas spécifique de l'habitat participatif ? Quelle implication, qui là nourrit le projet de vie, peut être demandée dans un habitat "ordinaire" ? Pour Clément Le Coupé-Grainville "cette démarche est particulièrement innovante, mais difficilement reproductible sur des opérations classiques où les habitants sont identifiés a posteriori." Par ailleurs, si le prix moyen au m² (3 050 €) reste en dessous du prix dans le neuf à Montpellier, avec des prestations bien supérieures, pour le bailleur social les fonds propres sont plus importants que dans une opération classique. D'où des interrogations sur les modalités de financements et d'intervention pour poursuivre dans cette voie. "Nous souhaitons avoir des conditions d'équilibre financier adéquates, notamment que les espaces mutualisés ne soient pas portés par le logement social", poursuit-il. Quoi qu'il en soit, si cette opération revêt encore un caractère expérimental pour le bailleur social, elle ouvre des perspectives plus larges sur une méthodologie intégrant au mieux les préoccupations environnementales et de santé dans l'habitat. Elle permet peut-être de renouer avec des formes d'espaces partagés qui existaient d'ailleurs au tout début de l'habitat coopératif. Alors oui, il y a tout intérêt à développer des opérations ambitieuses qui, selon leur nature, placent l'habitant au cœur du processus. Et l'exemple de MasCobado peut servir de support au développement d'initiatives qui demeurent une manière originale de concevoir l'habitat. Mais pour relever le défi de la complexité et réfléchir à d'autres modes de production du logement qui apportent plus de bien-être aux habitants, y compris dans le logement social, certaines conditions doivent être réunies. Parmi celles-ci, la capitalisation et la mutualisation des expériences en cours, ainsi que l'évaluation du mode de fonctionnement de ces espaces habités, s'avèrent essentielles. ■

Virginie BATHÉLLIER



... à partir de valeurs communes : mixité générationnelle et sociale, ouverture aux autres, souci environnemental.