

HABITAT COOPERATIF

Une approche alternative de la production des logements
qui répond aux enjeux de densification qualitative

« Valorisation du recceuil sur la densification »

Journée d'animation SCEP DDT 01 – 14/09/2023

à destination des élus du territoire de l'Ain

VERS UNE IMAGE POSITIVE DE LA DENSITE

D'IDEES RECUES NEGATIVES A DEPASSER



A DES EFFETS VERTUEUX A VALORISER

PROMISCUITE

MANQUE D'INTIMITE

NUISANCES

INESTHETIQUE / DYSHARMONIE

GHETTOISATION

PROXIMITE ET ACCESSIBILITE

SOBRIETE FONCIERE

INTENSITE ET LIEN SOCIAL

ECONOMIE

LES CONDITIONS D'UNE DENSIFICATION REUSSIE

Illustrations Zolhaus et Kalkbreite

INTENSITE ET QUALITE

DES LOGEMENTS OPTIMISES ET SPACIEUX

Espace vs surface

DES CONSTRUCTIONS ET DES AMENAGEMENTS DE QUALITE

Isolation acoustique, vues, espace extérieurs

DES ESPACES ET SERVICES MUTUALISES

Buanderie, atelier, salon et cuisine communs,
chambre/studio d'amis, sauna, jardin, etc...

MIXITE SOCIALE ET INTERGENERATIONNELLE

Favorisant le lien social et la santé

DES REGLES COMMUNES CLAIRES ET PARTAGEES

Charte de fonctionnement, modalités d'entretien,...

COOPERATIF = PARTICIPATIF ?

DES VALEURS COMMUNES > SOLIDARITE ET ENTRAIDE

COOPERATIF

peut être aussi

PARTICIPATIF

UN STATUT ET UN
MONTAGE JURIDIQUE

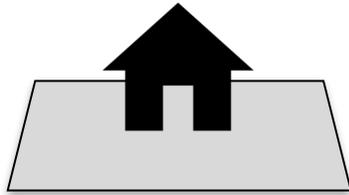
UNE METHODE DE CONCEPTION,
DE GESTION

Organisation indépendante de la collectivité
Sans but lucratif
Qui opère pour elle-même
Produit du logement abordable

Groupe d'habitants, d'utilisateurs
Impliqués ensemble autour d'un
projet commun

LES COOPERATEURS HABITANTS

COLLECTIVEMENT
PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE
(détenteurs de parts sociales)



INDIVIDUELLEMENT
USAGERS DU LOGEMENT
(contrat d'occupation / redevance)



SOCIETE COOPERATIVE
propriétaire des murs et du foncier*

Capital = env. 20% de la valeur
initiale de l'immeuble

GROUPE DE COOPERATEURS

Redevance mensuelle*
à prix coûtant

**le foncier peut être mis à disposition par la collectivité
sous la forme d'un bail type emphytéotique*

**baissant à mesure que le foncier et les
investissements initiaux sont amortis*

UN MONTAGE QUI FAVORISE LA QUALITE

ACHAT MOINS CHER

MODELE NON SPECULATIF

PROPRIETE, ATTACHEMENT

CRITERES DE SELECTION LIBRES

PARTAGE DEMOCRATIQUE



CONSTRUIRE POUR LONGTEMPS

UN MODELE POLYVALENT QUI S'ADAPTE AU CONTEXTE

MILIEU RURAL, VILLAGES

Ecoravie, Dieulefit, 2007-2017/2021

Habitat participatif, écologique, intergénérationnel

19 logements collectifs / 45 personnes répartis en 3 bâtiments

Jardin 10000m2 design permacole

Valeurs: Lien social et respect, Economie, Ecologie

Engagements écologiques : Matériaux biosourcés bois terre paille,
gestion de l'eau (toilettes sèches, phytoépuration des eaux grises),
conception bioclimatique, énergie positive, locaux communs,...

Charte fondatrice, charte relationnelle, gouvernance partagée

Moe: Sebastien Chapel (bat), Atelier des Alvéoles (perma), Université du Nous
(Gouvernance)

Moa: Coop Ecoravie



UN MODELE POLYVALENT QUI S'ADAPTE AU CONTEXTE

VILLES PETITES ET MOYENNES

Bruggliacker, Zurich, 2011-2014

70 logements intermédiaires en 3 immeubles mitoyens, aires de jeux, vergers

Intégration dans un tissu pavillonnaire qualitatif, logements double voire triple orientés, jardins partagés, espaces intimisés



Moe: Baumberger & Stegmeier arch., EMI arch.
Moa: Bahoge



© Roland Bernath

UN MODELE POLYVALENT QUI S'ADAPTE AU CONTEXTE

GRANDES VILLES ET METROPOLES

Zollhaus, Zurich, 2015-2021

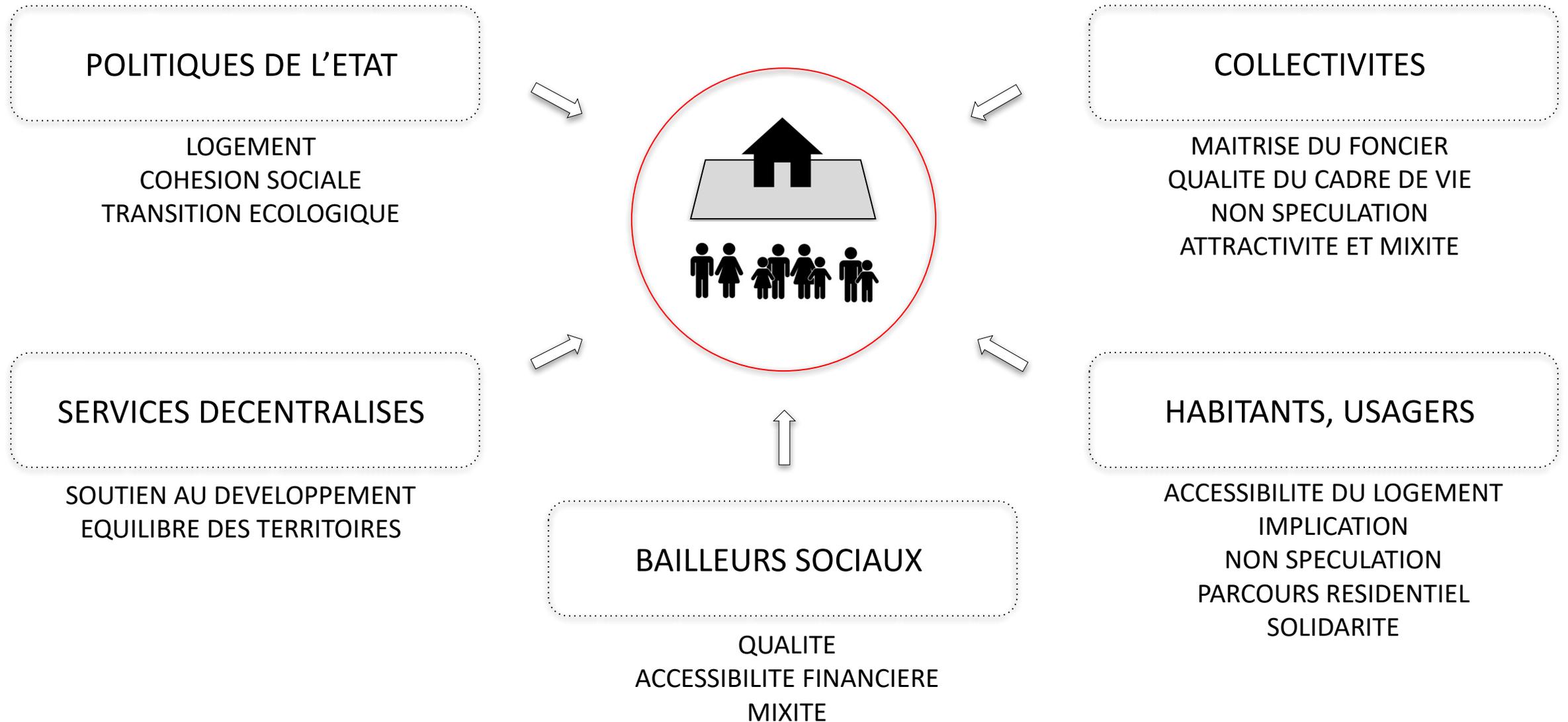
Opération coopérative mixte, ouverture sur la ville
52 logements, espaces de vie collective, restaurant, café
associatif, salle de théâtre, crèche, jardin d'enfants,
commerces, bureaux, 10 chambres d'hôtes



Moe: Enzmann Fischer Partner
Moa: Genossenschaft



UN OUTIL AU SERVICE DE L'INTERET GENERAL



DEVELOPPER UNE OPERATION COOPERATIVE

**POUR DEMARRER
IDENTIFIER**



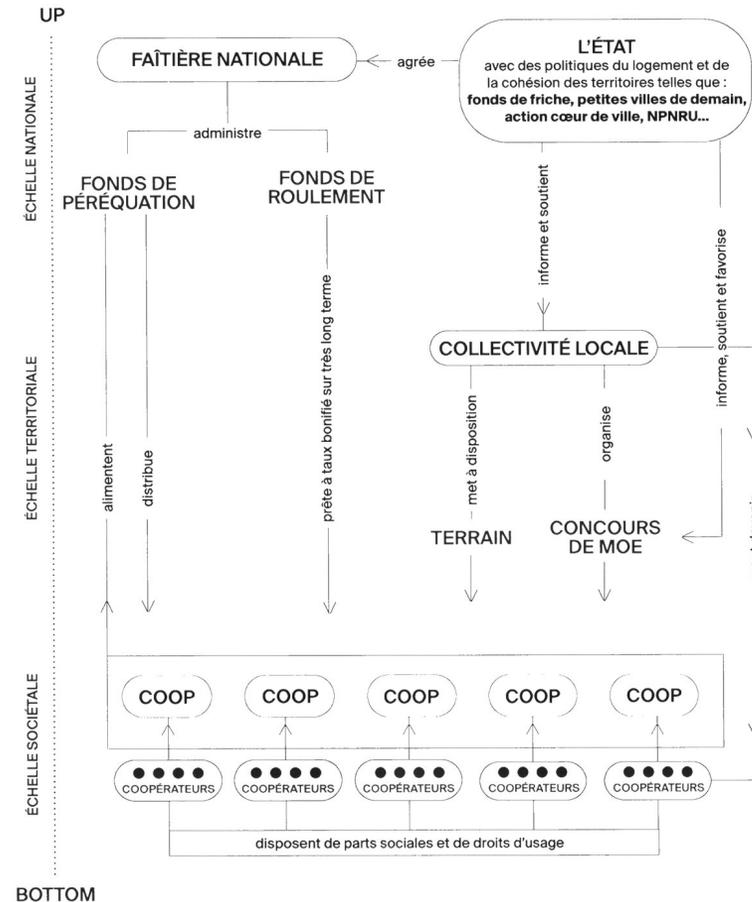
**GROUPE
PORTEUR DE PROJETS**



UN FONCIER DISPONIBLE



Schéma idéal Un montage bottom-up



Plan d'action Qui fait quoi et comment ?

