
LA SERL ET LA MÉTROPOLÉ LYONNAISE, DEUX ACTEURS INSTITUTIONNELS À LA RECHERCHE D'INNOVATIONS EN MATIÈRE D'OFFRE DE LOGEMENT.

Avec la volonté d'être proche des habitants et de développer des projets en lien avec le développement durable, la SERL cherche continuellement à innover dans la manière d'appréhender ses projets urbains. C'est ainsi qu'elle a su développer à son corps de métier - la maîtrise d'ouvrage - des compétences supplémentaires qui viennent compléter l'offre que peut apporter la SERL dans la gestion de ses projets. Cette volonté d'innover justifie le lien entre la SERL et l'habitat participatif et donc la pertinence de cette étude. La SERL est également indissociable de son territoire d'action, la Métropole Lyonnaise.

En effet depuis près de soixante ans, la SERL rend opérationnels les projets de la Métropole de Lyon. La présente partie a pour objectif de comprendre, comment la SERL et la Métropole Lyonnaise pourraient intégrer dans leurs projets, de l'habitat participatif ?

Pour répondre à cette question nous avons divisé notre travail en trois parties. En premier lieu, il convient de comprendre comment la SERL appréhende ses projets. Cette étape passe par la définition des caractéristiques des montages opérationnels qu'elle développe. Ce qui sous-entend de définir les étapes d'un projet, ainsi que la notion de risque en aménagement. Nous le verrons, cette notion est particulièrement importante et nous permettra de faire la liaison avec l'évolution du métier d'aménageur et la mise en concurrence par les décideurs des projets.

La seconde partie sera consacrée à la politique de la Métropole de Lyon en matière de logements. Travail qui se conclura par le développement d'une vision prospective, afin de voir où peut se situer l'habitat participatif dans cette politique.

Ainsi, dans la troisième partie de ce chapitre, nous analyserons la place de l'habitat participatif sur le territoire. Ce chapitre se base en grande partie sur des retours d'expériences, ainsi que sur des entretiens menés tout au long de cette étude et fait le lien avec le dernier chapitre consacré à la stratégie à adopter en matière de développement de l'habitat participatif.

A) LA SERL, UN AMÉNAGEUR QUI INNOVE DANS SA GESTION DE PROJET

1. Étude sur les caractéristiques de la SERL

La SERL est une SEM (Société d'Économie Mixte) d'aménagement. À ce titre, elle est soumise aux dispositions du livre II du code de commerce et aux articles L. 1521-1 à L 1523-3 du code général des collectivités territoriales (Sevino, 2015). Elle intervient dans un contexte économique particulier, *l'économie mixte* qui est « la traduction institutionnelle d'une des caractéristiques essentielles de la plupart des économies modernes [et se présente] comme une troisième voie entre la domination du marché et celle de la modération » (G.Durand, 1995). À ce titre elle permet à une collectivité territoriale d'associer lors d'une opération d'aménagement des personnes privées et « remplace la confrontation par une logique de coopération et de travail en commun » (J-D Lafay, 1992). La mise en place d'une société d'économie mixte doit être justifiée par l'intérêt général et donc être « dictée par des circonstances socio-économiques particulières afin que cette intervention ne porte pas atteinte au principe de la liberté du commerce et de l'industrie »²⁴. La mise en place d'une structure de ce type ne peut donc être justifiée qu'en raison d'une défaillance du secteur privé dans un domaine d'intervention.

La SERL a été créée en 1957 avec cette volonté d'assister les collectivités tout au long d'un projet « qu'il s'agisse de la définition des enjeux, des objectifs et des outils qu'il conviendra de mettre en œuvre, sans oublier la réalisation ou encore la gestion d'équipement ou de site »²⁵. Elle intervient sur un territoire particulier : celui de la Métropole Lyonnaise. Cas unique dans le fonctionnement institutionnel français, « Lyon est la seule Métropole assumant la quasi-totalité des compétences territoriales possibles sur l'ensemble de son territoire urbain. » (G.F. Dumont, 2013). C'est dans ce contexte métropolitain qu'évolue depuis 50 ans la SERL, se voulant le trait d'union entre le privé et le public. L'organisation territoriale se retrouve dans la structure capitalistique de la SERL. Son statut de SEM, lui procure un actionnariat particulier composé majoritairement de structure publique et se répartit de la façon suivante :

²⁴ Les sociétés d'économie mixte locales (SEML) | Collectivités locales. 2016. [Les sociétés d'économie mixte locales \(SEML\) | Collectivités locales](http://www.collectivites-locales.gouv.fr/societes-deconomie-mixte-locales-semi). [ONLINE] Disponible sur: <http://www.collectivites-locales.gouv.fr/societes-deconomie-mixte-locales-semi>. [Accès le 04 April 2016].

²⁵ Document interne édité par la SERL, concernant les missions et l'historique de cet aménageur.

Actionnariat de la SERL

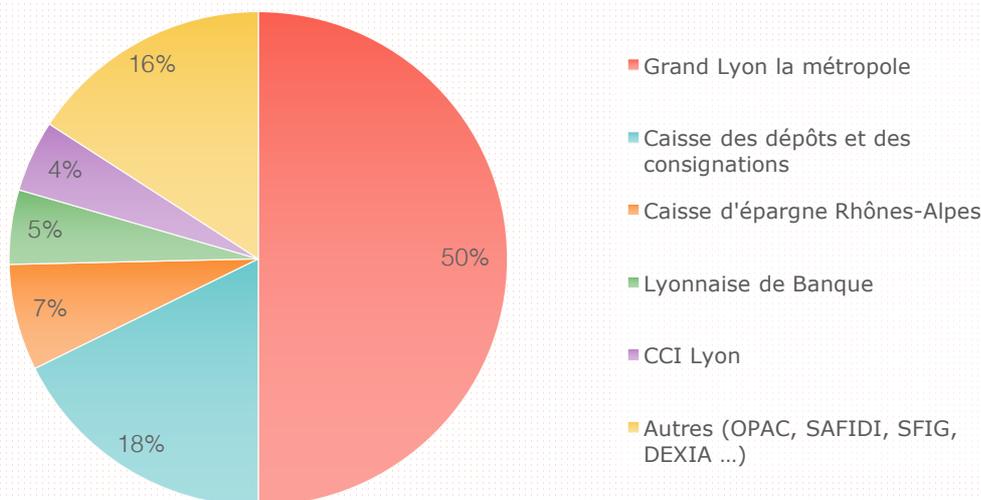


Figure 14: Actionnariat de la SERL. Source : Rapport d'activité 2016

Ce maître d'ouvrage pilote majoritairement des ZAC aux caractéristiques multiples et complexes : centralité urbaine, développement économique, immobilier d'entreprises et services. On la retrouve dans des projets de renouvellement urbain majeur : la ZAC des Minguettes à Vénissieux, le centre ville de Vaulx-en-Velin, l'emblématique projet de la Duchère, des références fortes en aménagement : ZAC Gratte-ciel (Villeurbanne), ZAC des Girondins (Lyon 7), qui permet à la SERL d'évoluer comme acteur majeur de l'aménagement sur le territoire métropolitain lyonnais.

Les caractéristiques des projets de la SERL.

Lorsqu'une collectivité identifie un besoin en matière d'aménagement, elle peut mobiliser différents outils. La SERL a la caractéristique d'avoir développé et de maîtriser ces différents modes opératoires de passation de contrat avec ses clients qui sont :

- La concession d'aménagement

La SERL va assurer la maîtrise d'ouvrage des équipements et travaux du projet urbain, ainsi que les missions intrinsèques à son aboutissement. Nous développerons ce mode d'opération dans une partie suivante.

- L'assistance à maîtrise d'ouvrage

Dans ce mode opératoire la SERL est prestataire de service et intervient pour assister son client, qu'il soit public ou privé, dans l'étude, la réalisation d'une opération d'aménagement ou une construction. Le recours à l'AMO est particulièrement utilisé dans le cadre de mission ponctuelle complexe ne pouvant être assurée par le maître d'ouvrage, qui va ainsi avoir recours à un tiers.

-
- Le mandat de travaux

Dans ce processus la collectivité reste maître d'ouvrage du projet, elle va seulement déléguer une partie de la réalisation du projet. Par exemple dans le cadre d'une ZAC elle peut mandater une société, dans notre cas SERL, pour réaliser un équipement public. Contrairement à la concession il n'y a aucun processus de délégation, la personne publique reste maître de son projet ²⁶.

La SERL se démarque depuis de nombreuses années par sa capacité à innover et sa manière d'appréhender les projets urbains. En effet depuis 2007, la SERL a mis en place 4 filiales avec pour objectif d'intervenir sur l'ensemble des domaines de l'aménagement :

- SERL Aménagement : cœur de métier de la SERL, elle assure les fonctions d'aménageur dans les grands projets urbains et assure la promotion du développement métropolitain durable. Ces missions concernent aussi bien les missions d'aménagement de renouvellement urbain, de construction et superstructures, de développement économique ainsi que d'ingénierie foncière.
- SERL Énergies : chargé du développement du photovoltaïque, cette filiale a pour objectif de faciliter l'implantation de centrales photovoltaïques dans ses projets.
- SERL Immo2 : a pour fonction la gestion immobilière d'opérations telles que les villages d'entreprises ou pôles de services aux entreprises.
- SERL Services : est en charge de la gestion au quotidien et des services aux entreprises, dans le cadre de la maintenance technique des bâtiments et des services aux entreprises.

2. Les différentes étapes et les caractéristiques économiques d'un contrat de concession

Comme nous venons de le voir, la SERL intervient à la fois comme aménageur urbain, mais également dans la réalisation d'équipements. Aujourd'hui, lorsqu'elle construit des équipements, ce sont principalement des équipements publics, type superstructure culturelle, sportive, hôpital, EHPAD et groupement scolaire. La SERL a notamment réalisé dans ce cadre le Musée des Confluences.

Elle n'intervient pas dans la conception de logements privés. En effet, aujourd'hui l'offre en matière de construction privée est suffisante sur la métropole Lyonnaise. Une intervention de la SERL dans ce domaine irait à l'encontre du principe directeur

²⁶ Ministère du logement et de l'égalité. Loi ALUR : Les conventions de mandat d'aménagement. [en ligne]. Territoire.gouv.fr/IMG/pdf/ALUR_fiche_convention_de_mandat.pdf. (Page consultée le 9/03/2016)

de l'économie mixte : la défaillance du secteur privé dans un domaine. Pour cette raison nous avons choisi de nous concentrer sur le cas de la concession d'aménagement et de ne pas étudier la SERL comme maître d'ouvrage de projets privés.

Pour cet aménageur, la concession représentait en 2015, 60 % de ses réalisations ²⁷, qui sont à la fois des grandes opérations de renouvellement urbain mais également le réaménagement de quartiers de ville. Il va donc falloir comprendre comment intégrer un montage de type habitat participatif dans une concession d'aménagement. Pour ce faire il faut analyser les conséquences ainsi que l'ingénierie qui devra nécessairement être mobilisée pour développer ce type de projet. Avant de passer à cette étape il est essentiel de bien comprendre le processus d'une concession d'aménagement.

Cette forme de montage va définir la relation contractuelle entre l'aménageur et la collectivité. Elle intervient dans les cas où la collectivité renonce à une intervention en régie directe et décide de concéder la réalisation d'une opération.

1. La phase d'étude du projet

La première étape du projet est menée par la collectivité et concerne la définition des caractéristiques de l'opération avec la réalisation des études préalables, ainsi que la définition du projet et la mixité attendue. Cette phase comprend également l'étude de faisabilité de la concession d'aménagement, ainsi que la procédure de mise en concurrence et la méthodologie de choix du candidat. On parle à ce stade de l'établissement du dossier de création qui sera le document de base pour la mise en place de l'étape suivante de mise en concurrence.

2. La mise en concurrence

Depuis 2005, les directives européennes obligent la mise en concurrence des aménageurs avant la signature du contrat de concession. L'aménageur va alors passer par une phase de sélection avec définition d'un projet, méthodologie, estimation financière et planning, qui seront soumis au choix de la collectivité. La définition de ce projet se fait à partir du dossier de création établie par la collectivité. L'aménageur va reprendre les éléments du projet en effectuant une analyse plus poussée mettant en œuvre des éléments de programmation de logement.

²⁷ Rapport d'activités, SERL 2015.

3. La mise en place du contrat de concession

Une fois la décision prise de la part de la collectivité, un contrat de concession va alors être passé entre l'aménageur et la collectivité à partir du programme proposé et enrichie lors de la phase d'appel d'offre. Il devra comprendre :

- Les missions confiées à l'aménageur
- Les modalités d'acquisition du foncier par l'aménageur (notamment les possibilités de recours à l'expropriation et à l'utilité publique)
- Le programme des équipements publics à réaliser
- Les modalités de réalisation du Programme des Espaces Publics (PEP)
- Les conditions administratives et financières (le bilan) de réalisation du projet
- Les délais de réalisation

4. La réalisation du projet urbain

Une fois la signature du contrat de concession l'aménageur va piloter la réalisation du projet urbain. Lors de la réalisation de ce projet, plusieurs missions vont se superposer et s'enchaîner durant l'ensemble du processus de l'opération.

4.1 Procédures d'urbanisme : le dossier de réalisation

Le dossier de réalisation reprend les éléments présentés par l'aménageur lors de la procédure de l'appel d'offre. En effet, il s'agit d'une adaptation du mémoire technique avec mise à jour des éléments en fonction de l'évolution du projet et va comprendre :

- Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- Le programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- Les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps,
- Les modifications à apporter éventuellement à l'étude d'impact.

4.2 Les acquisitions foncières

Lors de la mise en place du traité de concession, l'aménageur s'engage à acquérir l'ensemble de l'emprise foncière de l'opération, le domaine public ainsi que le domaine privé. Cette procédure peut être plus ou moins longue et dépend en grande partie de la procédure choisie à l'origine du projet et notamment la mise en place ou non d'une procédure de DUP (Déclaration d'Utilité Publique).

4.3 Les missions opérationnelles

En raison de la taille des opérations, les phases de développement vont se faire par lot, qui sont des divisions du périmètre total de l'opération. Sur chacun de ces lots seront réalisées des opérations qui le plus souvent se divisent de la manière suivante :

- La réalisation des études d'avant projet de conception des espaces publics.
- La désignation de l'ensemble des prestataires,
- La réalisation des travaux de démolition et de dépollution des terrains,
- La consultation de l'opérateur commercial,
- La consultation opérateurs pour la réalisation des logements et vente de ces emprises
- La réalisation des espaces publics

5. La clôture de l'opération

Une fois les aménagements réalisés, l'aménageur va liquider et clôturer son opération ce qui passe par plusieurs étapes :

- Remise des ouvrages et revente des équipements aux collectivités dans les conditions fixées par le contrat,
- Rétrocessions foncières,
- Bilan de clôture et liquidation comptable.

3. La question de la gestion financière d'un projet d'aménagement

L'évolution juridique de 2005 en plus d'avoir introduit l'obligation de mise en concurrence des aménageurs lors d'une procédure de concession, a fait évoluer la notion de risque dans le projet. Auparavant, la collectivité portait quasiment l'ensemble des risques financiers du projet. Aujourd'hui c'est l'aménageur qui va assumer ces risques financiers, les modalités étant prévues lors de l'établissement du contrat de concession entre l'aménageur et la collectivité. Échelonné dans le temps, c'est le bilan d'opération qui va permettre le suivi financier du projet. Année par année les dépenses et recettes de l'opération sont mises à jour en fonction de la mobilisation des financements nécessaires à la poursuite du projet ainsi que les frais financiers associés à l'opération. Ce bilan fait l'objet d'une publication au CRAC, (Compte Rendu Annuel à la Collectivité) qui permet un suivi de la part de la maîtrise d'ouvrage. Le bilan d'opération est l'un des éléments le plus important pour l'aménageur, qui doit bien veiller à son suivi. En effet, à l'issue de l'opération un partage du solde, qu'il soit négatif ou positif, a lieu entre l'aménageur et la collectivité, d'où la nécessité de faire une estimation pertinente (montant de l'investissement en début d'opération) et de réaliser un suivi rigoureux tout au long de celle-ci. Les éléments du bilan sont mis à jour annuellement et font régulièrement l'objet de discussion entre l'aménageur et la ville. Les projets urbains étant des opérations très longues et soumis à des aléas importants ont introduit à ce bilan la notion de risque.

1. Les éléments d'un bilan d'opération

Bilan d'une opération d'aménagement

DÉPENSES

1- ETUDES

- Architecte en chef / QEB / économiste
- Etude de faisabilité technique
- Etude de faisabilité économique
- Etude d'impact
- Autres études

2- LE FONCIER

- Acquisitions des terrains
- Frais liés à ces acquisitions

3- TRAVAUX

- Travaux préparatoires (désamiantage, démolition, remise en état des sols...)
- Travaux projet espace public (PEP)

4- FRAIS DE GESTION

- Gestion du site
- Taxes et impôts
- Communication
- Honoraire de commercialisation (environ 4%)

5- RÉMUNÉRATION DE L'AMÉNAGEUR

- Correspond à la rémunération du travail effectuée par l'aménageur, ce montant est négocié librement dans la concession d'aménagement, soit sous forme d'un pourcentage ou d'une base forfaitaire.

6- MARGE POUR RISQUE

- Voir partie ci après

7- FRAIS FINANCIERS

- Agios
- Intérêts

TOTAL DES DÉPENSES

RECETTES

1- CESSIONS

- Produits issus de la cession de charges foncières

2- SUBVENTIONS

- Subventions Région, métropole, ville, ANRU...

3- PARTICIPATIONS

- Participations à l'équilibre du bilan

TOTAL DES RECETTES

Figure 15: Bilan d'un aménageur. Réalisation personnelle

2. La notion de risque dans une opération d'aménagement

Depuis 2005, lorsque la mise en place d'un traité de concession est décidée, on intègre la notion de risques liés aux aléas d'une opération d'aménagement. On parle ainsi de marge pour risque. Il s'agit ici de définir le potentiel d'occurrence sur ces risques afin de déterminer la somme qu'on va bloquer dans cette catégorie. Si le risque se produit, l'aménageur va pouvoir puiser dans cette ressource, sinon elle est conservée. Ces risques sont partagés entre l'aménageur et la ville et sont définis dans ce traité qui se présente de la manière suivante :

NOMENCLATURE DES RISQUES

| | |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risques liés aux sols | <ul style="list-style-type: none">• Réalisation de fouilles archéologiques• Mauvaise qualité géotechnique du sol• Pollution du sol |
| Risques liés aux acquisitions foncières | <ul style="list-style-type: none">• Montant des acquisitions plus élevé que prévu au bilan• Acquisitions foncières plus longues que prévu |
| Risques liés aux études générales | <ul style="list-style-type: none">• Montant des études plus élevé que prévu |
| Risques liés aux réseaux | <ul style="list-style-type: none">• Nécessite d'amener ou de renforcer les réseaux |
| Risques liés aux travaux | <ul style="list-style-type: none">• Montant des études plus élevé que prévu à prestations égales |
| Commercialisation | <ul style="list-style-type: none">• Montant de la charge foncière moins élevé que prévu• Non atteinte de la SDP prévue• Rythme de commercialisation plus faible que prévu |
| Risques liés aux frais financiers | <ul style="list-style-type: none">• Évolution des taux d'intérêts |

Figure 16 : Nomenclatures des risques. Réalisation personnelle. Source : SERL, 2014

Le traité de concession n'est pas un élément figé, il est susceptible d'évoluer de nombreuses fois au cours de l'avancée du projet. Cependant ces évolutions ne doivent pas remettre en cause le projet urbain défini au préalable. Il est donc particulièrement important pour la SERL d'identifier les risques liés à un projet urbain dans ces éléments de programmation. L'implication d'un programme d'habitat participatif au sein d'un projet urbain de plus grande envergure n'échappe pas à cette règle. C'est pour cette raison que nous allons intégrer dans la partie consacrée aux conséquences de l'intégration d'un groupe d'habitants dans un projet urbain des éléments sur les risques liés à ce type de montage opérationnel (Partie II-B). L'objectif consistera à dresser l'ensemble des éléments de réflexion sur le risque potentiel d'intégrer de l'habitat participatif dans un projet urbain.

3. Le partage du solde de l'opération

Depuis 2005, les directives européennes, en plus d'avoir introduit la notion de risque dans un projet, ont fait évoluer le partage du solde d'une opération. A l'issue de celle-ci est effectué un partage du solde d'une opération suivant les modalités suivantes :



Figure 17: Partage du solde dans une opération d'aménagement. Réalisation personnelle. Source : SERL, 2014

C'est dans ce cadre qu'évolue actuellement la SERL lors de ses missions d'aménagement. L'aménageur est essentiel au bon suivi d'un projet urbain, de sa capacité à optimiser l'enchaînement des procédures, à veiller à la coordination des acteurs en place ainsi qu'à un suivi financier rigoureux dépend la réussite finale d'une opération d'aménagement. La procédure dans laquelle évolue la SERL est complexe et induit la maîtrise d'une ingénierie du projet très technique.

Par son organisation la SERL se démarque par sa capacité à innover dans ses projets urbains. Elle a la volonté de ne pas être seulement investisseur mais également producteur et service de la ville.

C'est dans ce processus qu'intervient cette étude sur l'habitat participatif. Comme nous avons pu le voir précédemment, les opérations immobilières en habitat

participatif restent pour le moment très minoritaires en France. Cependant, la SERL a été confrontée sur plusieurs opérations à des candidatures de groupes d'habitants qui souhaitent développer un projet participatif. L'absence de référence pour le moment sur ce sujet, a rendu difficile l'analyse de ces propositions. L'objectif de cette étude n'est pas à très court terme pour la SERL de lancer un projet en habitat participatif mais d'être « sachant » sur le sujet, afin d'appréhender au mieux une éventuelle candidature d'un groupe d'habitants sur une opération urbaine menée par elle-même. La partie présente était indispensable à notre étude sur l'habitat participatif. En effet, pour savoir comment la SERL peut appréhender cette forme de création de logement, il faut nécessairement comprendre le fonctionnement de cet aménageur. Comme nous avons pu le voir, cet aménageur intervient dans un cadre très formalisé. Sa structure en économie mixte lui confère des responsabilités importantes et fixe la recherche de l'intérêt général comme élément directeur de sa réflexion. Les projets menés sont très longs et le risque est un élément déterminant dans le processus de mise en place d'un projet, d'autant plus que les montants financiers engagés sont colossaux. Il est donc important pour l'aménageur de mesurer de la manière la plus précise possible les risques qu'il va prendre dans son projet. La partie suivante a pour objet d'expliquer les conséquences de l'introduction du groupe d'habitants dans le montage opérationnel. Il s'agit là d'avoir la vision la plus claire et précise possible en se plaçant dans un cadre théorique afin d'anticiper au mieux les conséquences de l'intégration d'un projet d'habitat participatif au sein d'un projet mené classiquement par la SERL. Cette partie est le fruit de nombreux échanges avec des professionnels de l'aménagement qui sont intervenus sur des opérations d'habitat participatif ou qui projettent de le faire, elle intervient également à l'issue de participations à des réunions et à une journée thématique consacrée à ce sujet et organisée par la SCET (Société Centrale pour l'Équipement du Territoire ²⁸).²⁹

²⁸ La société centrale pour l'équipement du territoire est une structure créée par la caisse des dépôts en 1957 et anime le réseau des structures spécialisées dans l'économie mixte.

²⁹ L'ensemble des réunions font l'objet d'un compte rendu disponibles en annexe.

POINTS CLÉS

LA SERL :

- ÉVOLUE DANS LE CADRE DE L'ÉCONOMIE MIXTE. INTERVIENT EN CAS DE DÉFAILLANCE DU SECTEUR PRIVÉ
- MAJORITAIREMENT :
 - OPÉRATIONS CONCÉDÉES (ZAC GRATTE-CIEL, ZAC LA DUCHÈRE,)
 - OPÉRATIONS CONSTRUCTIONS ET SUPERSTRUCTURES (MUSÉE DES CONFLUENCES, CENTRE UNIVERSITAIRE, SIÈGE RÉGION RHÔNE ALPES)
- OPÉRATIONS CONCÉDÉES MAJORITAIREMENT PAR LE GRAND LYON, ACTIONNAIRE À 50% DE LA STRUCTURE

ÉVOLUTIONS :

- DEPUIS 2005, MISES-EN CONCURRENCE ET ÉVOLUTIONS DU VOLET FINANCIER
- NÉCESSITE DE S'ADAPTER À LA COMMANDE DU CLIENT

L'HABITAT PARTICIPATIF PEUT ÊTRE UNE DEMANDE DE LA MÉTROPOLÉ DONC LA SERL DOIT MAÎTRISER CE MODÈLE

- NÉCESSITE D'INNOVER PAR RAPPORT À LA CONCURRENCE

L'HABITAT PARTICIPATIF PEUT ÊTRE UNE SOURCE D'INNOVATION DONC LA SERL DOIT MAÎTRISER CE MODÈLE

- LA SERL DOIT ÉGALEMENT ÉVALUER PRÉCISÉMENT LA NOTION DE RISQUE D'UN PROJET
- LE RISQUE VA INFLUENCER LE BILAN D'AMÉNAGEMENT DE L'OPÉRATION

CETTE NOTION DE RISQUE, LA SERL DOIT ÊTRE CAPABLE DE LE MESURER DANS LE CADRE D'UN PROJET EN HABITAT PARTICIPATIF

B) LA SERL, UN AMÉNAGEUR INTIMEMENT LIÉ À UN TERRITOIRE, LA MÉTROPOLE LYONNAISE

1. La Métropole Lyonnaise, une institution en mouvance

La Métropole de Lyon est née le 1^{er} janvier 2015, cette collectivité territoriale unique en France est le résultat de la fusion de la Communauté Urbaine de Lyon et du Conseil général du Rhône, elle se compose de 59 communes.

Ce changement d'échelle est la conséquence de la loi MAPAM (Modernisation de l'Action Publique territoriale et d’Affirmation des Métropoles). Dotée d'une clause de compétence générale, la Métropole de Lyon règle par délibération toutes les affaires d'intérêt métropolitain.

Depuis le 1^{er} Janvier 2005, la Métropole a élargi le champ de ses compétences, elle est ainsi en charge des 5 grandes compétences suivantes :

- Développement économique
- Éducation, culture et loisirs
- Solidarités
- Cadre de vie
- Gestion au quotidien



Figure 18 : Territoire de la Métropole du Grand Lyon : <http://data.grandlyon.com/utiliser-smart-data/> Réalisation personnelle

Quelles conséquences pour la politique d'aménagement ?

En matière d'aménagement territorial, l'évolution vers la Métropole Lyonnaise élargie à la fois le territoire d'intervention et les moyens à dispositions pour cette collectivité territoriale. Selon Gérard Collomb, sénateur, Maire de Lyon et Président de la Métropole, dans les prochaines années un « plan pluriannuel d'investissement, prévoit 3,5 milliards d'euros pour financer 1175 projets, qui va ainsi permettre à ce territoire de continuer à se transformer »³⁰.

Le président de la Métropole, place l'aménagement du territoire au cœur de la stratégie économique de cette collectivité. La fusion de la Communauté urbaine et du Conseil général réunie deux compétences, « hier la Communauté Urbaine était chargée de créer des emplois, mais c'était le Conseil Général qui suivait les personnes les plus éloignées de l'emploi. Réunir les deux compétences nous permet de rapprocher le monde économique et monde de l'insertion »³¹. G.Collomb souhaite ainsi faire de ce territoire la « Métropole de l'innovation sociale ».

Cet objectif passe par un renforcement des politiques en matière d'action sur les quartiers paupérisés « pour résorber la fracture spatiale, qui est au cœur de la fracture spatiale ». C'est pour cette raison qu'après les opérations réalisées sur les quartiers de la Duchère, Mermoz, Vaux-en-Velin, Venissieux, la Métropole de Lyon va poursuivre sa politique de renouvellement urbain.

Dans le cadre du NPNRU (Nouveau Programme National pour la Rénovation Urbaine), 14 sites ont d'ores et déjà été identifiés par l'ANRU (Agence Nationale de Renouvellement Urbain) et bénéficieront des fonds débloqués dans le cadre de ce programme.

La SERL, en temps qu'aménageur de la Métropole Lyonnaise jouera un rôle déterminant dans ce processus. La fusion de la Communauté Urbaine et du Grand Lyon a eu en effet pour conséquence, une évolution dans la composition de l'actionnariat de la SERL, la Métropole est désormais actionnaire à 50% de la SERL.

Plus que jamais, dans ce cadre et dans un contexte où la concurrence est de plus en plus importante, la SERL se doit de répondre et/ou d'anticiper les besoins de la Métropole dans les futurs projets urbains de ce territoire.

³⁰ A.L, Décembre 2015, Vers une Métropole de l'innovation sociale, Urbanisme, l'individu créateur de ville, Métropole de Lyon, 55.

³¹ Idem.

2. La Métropole de Lyon, vers un modèle « Bottom-Up » ?

Il est aujourd'hui difficile de dire quelle stratégie sera décidée par la Métropole de Lyon dans les prochaines années. Néanmoins, au regard des articles étudiés et des rencontres réalisées tout au long de ce travail, une volonté semble se mettre en place : renforcer l'intégration de l'habitant dans le processus de conception de la ville.

Cette stratégie se rapproche de la vision « Bottom-Up ». Cette logique s'oppose à la conception « Top-Down », il s'agit d'un concept qui renvoie « aux dispositifs de type participatif » ou « chacun « apporte une partie fondamentale de l'édifice qu'elle cherche à produire »³². Cette intégration de l'habitant est mobilisée par la Métropole de Lyon depuis de nombreuses années, à travers notamment des réunions publiques et de la concertation. La Métropole lyonnaise souhaite renforcer ce processus de participation des habitants. Pour Michel le Faou³³, Vice-président de la Métropole de Lyon, cette évolution doit être portée par les acteurs politiques et opérationnels de l'aménagement, selon lui « il ne faut pas avoir peur de ces transitions mais les prendre à bras-le-corps. »

Cette analyse est renforcée par les conclusions de la 36^e rencontre des agences d'urbanisme qui a eu lieu à Lyon en Octobre 2015 et qui avait pour thème, « l'individu, créateur de ville ». À travers cette rencontre organisée par la FNAU (Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme) le constat est sans appel, l'intégration des habitants transforme les métiers de l'aménagement. Ces évolutions aussi minoritaires et peu visibles soient-elles, interpellent les élus et tous les professionnels. Les besoins sont là, son expression prend de l'ampleur, les pratiques s'en trouvent modifiées. Pour Jean Paul Delevoye³⁴ « les citoyens ne veulent plus obéir mais adhérer et il faut susciter en eux la gourmandise du futur ».

On retrouve cette volonté aussi bien à l'échelle de la ville qu'à l'échelle de son logement. De nombreux acteurs de l'immobilier s'interrogent notamment sur le futur de l'habitation. La Métropole de Lyon à l'issue d'un travail de prospective via une grande enquête auprès de la population lyonnaise a livré ses conclusions lors de l'atelier « Désirs d'habiter et modèles économiques ». Pour la collectivité à l'échelle

³² Muriel Frisch MCF Sciences de l'éducation - Didactique des disciplines et didactique professionnelle-12 septembre 08

³³ Adjoint au maire de Lyon et vice-président de la Métropole de Lyon, président de l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine Lyonnaise

³⁴ Président du conseil économique, social et environnemental

de ce territoire les enjeux sont « d'assurer une réponse au vieillissement de la population, favoriser la mixité sociale, tout en s'ajustant aux attentes des habitants, à celle des élus locaux et des acteurs de la construction »³⁵.

L'habitat participatif, est un bon outil pour favoriser la mixité sociale et générationnelle, elle répond également à la volonté des élus de proposer un modèle qui vient intégrer les habitants à la conception de la ville. La Métropole de Lyon en se positionnant sur ce point annonce son ambition d'innover sur son modèle de conception urbaine.

Nous allons le voir dans la partie suivante l'idée de développer l'habitat participatif sur la Métropole de Lyon est une stratégie réaliste étant donnée les caractéristiques de ce territoire.

3. La SERL, une structure qui s'adapte aux évolutions de la Métropole de Lyon

La SERL depuis le projet de la Duchère jusqu'à l'aménagement de la ZAC Gratte-ciel en passant par le musée des Confluences a toujours répondu aux volontés de son donneur d'ordre la Métropole de Lyon. Il est donc nécessaire pour notre structure de s'interroger sur la volonté de la Métropole de placer l'habitant au cœur du processus urbain. On peut bien sûr se dire que cette velléité n'est qu'un effet d'annonce, mais les discours tenus ainsi que les actions engagées sur différentes opérations de la Métropole de Lyon nous poussent à croire en un engagement fort dans les prochaines années.

La SERL en 2013, a engagé une étude sur la concertation urbaine dans les projets urbains, les conclusions de cette démarche interne montraient déjà l'importance d'un développement de cette pratique. L'analyse faite aujourd'hui démontre la même nécessité.

Il y a de grande chance pour que dans un futur proche, la SERL s'engage sur un projet participatif, que se soit en raison d'une demande de la Métropole ou bien une volonté de la SERL. En effet par son caractère participatif, cet habitat est un outil d'une stratégie plus globale de « Bottom-up », vers quoi souhaite tendre la Métropole. De plus, nous allons le voir dans la partie suivante ce territoire réuni tout les ingrédients pour voir émerger de nombreux projets de ce type dans les années à venir.

³⁵ Thierry Roche, Décembre 2015, Désirs d'habiter et modèles économiques, Urbanisme, l'individu créateur de ville, Métropole de Lyon, 55.

POINTS CLÉS

LA MÉTROPOLE DE LYON, C'EST :

- UNE **INSTITUTION EN MOUVEMENT**
- UNE STRATÉGIE BASÉE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE **L'INTÉGRATION DES HABITANTS** AU PROCESSUS DE CONCEPTION DE LA VILLE
- DE NOMBREUX PROJETS DANS LES ANNÉES À VENIR.

L'HABITAT PARTICIPATIF

- UN MODE DE PRODUCTION DU LOGEMENT QUI **INTÈGRE LES HABITANTS**
- DONC POTENTIELLEMENT UN **AXE DE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT POUR LA MÉTROPOLE LYONNAISE**

POUR LA SERL

- LA NÉCESSITÉ DE S'**ADAPTER** AUX STRATÉGIES DE LA **MÉTROPOLE**

C) LA MÉTROPOLÉ LYONNAISE, UN TERRITOIRE FERTILE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT PARTICIPATIF ?

1. La Métropole Lyonnaise, territoire d'une expérience emblématique en matière d'habitat participatif, le village vertical

Le Village Vertical est à l'échelle lyonnaise et nationale un projet emblématique de l'habitat participatif. En effet, ce projet est novateur, il est le premier qui a développé le modèle de la coopérative en France et il a la particularité d'intégrer une SA coopérative d'HLM, Rhône Saône Habitat, dans son montage. La médiatisation très importante de ce projet contribue également à présenter le Village Vertical comme une référence sur le plan national.

- *Le projet du Village Vertical*

Ce projet débute en 2005, comme souvent il naît de la volonté d'un groupe d'habitants de développer une forme innovante de logement. Très vite le groupe noue un partenariat avec l'association Lyonnaise, Habicoop, qui promeut depuis 2005 le développement de l'habitat participatif (voir partie suivante). Habicoop, va offrir ses services gratuitement au titre du caractère expérimental de la démarche, elle accompagnera le groupe tout au long du processus. En 2007 le groupe s'associe avec RSH dans l'idée de développer une coopérative d'habitation. Ce premier contact s'est fait de manière très informel avec un entretien entre le groupe alors constitué et le directeur général de la structure Benoît Tracol. RSH a décidé de se lancer dans cette aventure pour le côté innovant du projet sans forcément être à la base spécialiste de l'habitat participatif.

À ce stade, le groupe n'avait encore aucun projet il a donc fallu le mettre en place. Avec l'aide d'Habicoop et de RSH, le groupe a identifié un terrain susceptible de pouvoir accueillir le village dans la ZAC de la maison neuve à Villeurbanne. L'accès à ce foncier a pu aboutir uniquement grâce à la ville de Villeurbanne et du Grand Lyon qui ont mis à disposition du groupe un terrain au prix du logement social qui à l'origine était fléché pour de la promotion privée.

Chronologie du projet

2005 : 2 ménages se posent la question d'une solution alternative à l'habitat actuel
2006 : partenariat avec Habicoop et construction des partenariats institutionnels
2007 : création de l'association Village Vertical avec 10 ménages
2007 : rencontre avec RHONE SAONE HABITAT et partenariat entre les deux structures
2008 : choix des architectes Arbor&Sens et Détry&Lévy
2008 : terrain à la ZAC des Maisons Neuves
2009 – 2010 : conception architecturale, travail de groupe avec les villageois, RHONE SAONE HABITAT et les architectes pour définir les besoins et les attentes de chacun et les intégrer au programme architectural
2009 – 2010 : partenaire avec l'Urhaj puis Ailoj pour les PLA-I
2010 : dépôt du permis de construire, achat du terrain
2011 : travaux
2013 : livraison et emménagement

Le développement du projet a duré 7 ans entre la constitution du groupe et la livraison du bâtiment. Cette durée très longue explique notamment la rotation très importante des personnes qui habitent dans le village vertical, en effet du groupe originel il ne reste qu'une seule personne. Cette rotation s'explique également par la complexité du projet et son caractère novateur. L'absence de cadre législatif et de projet similaire a obligé la mise en place d'une structure juridique assez complexe qui a évolué au fur et à mesure des difficultés rencontrées.

Figure 19 : Chronologie V.V. Source: RSH

• Le montage du Village Vertical

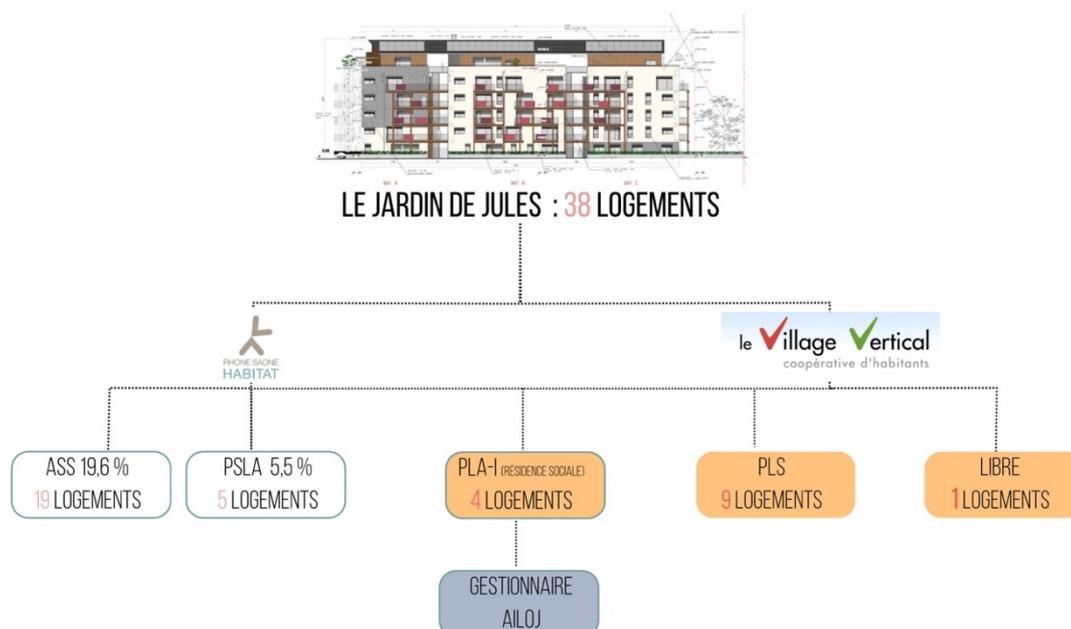


Figure 20 : Montage du jardin de Jules . Réalisation personnelle

L'association entre RSH et l'association du Village Vertical a pour conséquence un montage particulier. En effet, l'opération comporte 2 maîtres d'ouvrage, RSH pour les 24 logements en accession sociale et le village vertical pour les 14 logements de la coopérative, le tout formant le Jardin de Jules, nom donné à l'opération. Le village vertical est structuré en SAS, (société par actions simplifiée), les habitants ne sont pas propriétaires de leurs logements mais locataires auprès de l'association. À ce titre, ils payent chaque mois une redevance, qui correspond au remboursement du

prêt, plus une participation aux charges de gestions. Pour devenir locataire du logement il faut être membre de la société, en entrant dans le capital, investissement que l'on récupère en quittant celui-ci. Afin de mettre en place cette structure, c'est l'association qui effectue le prêt pour la construction des logements, montage qui permet à des personnes aux revenus plus modestes de devenir propriétaire. L'inconvénient de ce modèle, c'est la difficulté pour une banque à garantir ce prêt.

Devant les difficultés rencontrées par le groupe, c'est RSH qui a effectué le portage financier jusqu'à l'obtention du prêt PLS par la coopérative d'habitants (Juin 2013). Prêt locatif social qui a pu être obtenu grâce à l'introduction d'un plafond de revenu pour les futurs locataires. Fait rarissime, RSH est garant du village vertical pour les 50 prochaines années. En cas de défaillance de paiement d'un des locataires, le bailleur devient propriétaire du logement. À noter dans ce montage une participation de la caisse des dépôts et consignations via l'obtention d'un prêt PLA-I, en raison des 4 logements étudiants du village vertical.

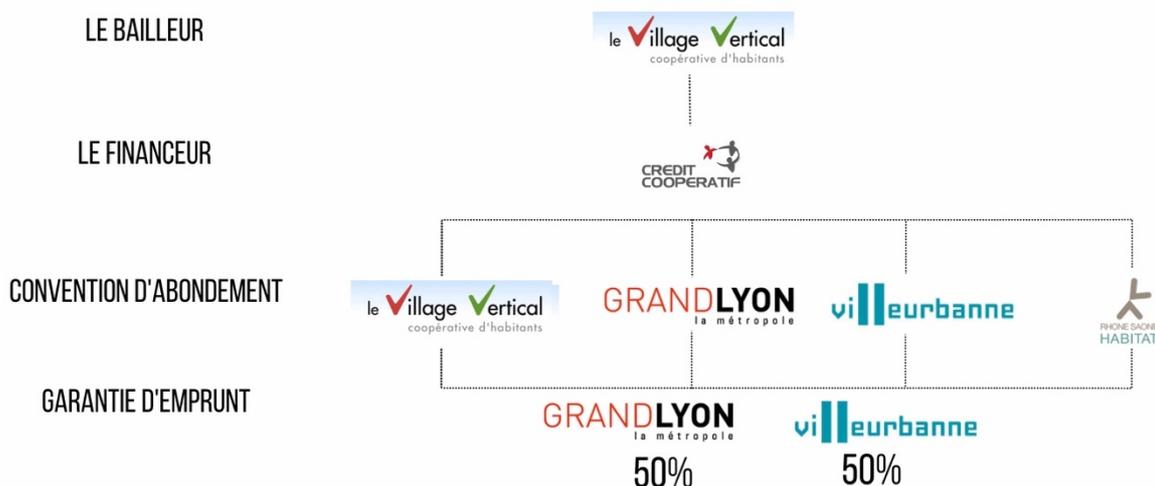


Figure 21 : La garantie d'emprunt du jardin de Jules. Réalisation personnelle

- *Le bâtiment*



Figure 22 : Le Jardin de Jules. Habicoop.fr

Le bâtiment est un immeuble unique de 38 logements, la partie Ouest est réservée à l'accession sociale, la partie Est au Village Vertical. Extérieurement, à la demande de RSH cette division est invisible et partage des prestations communes : un ascenseur commun, un sous-sol commun, une chaufferie bois-gaz commune.

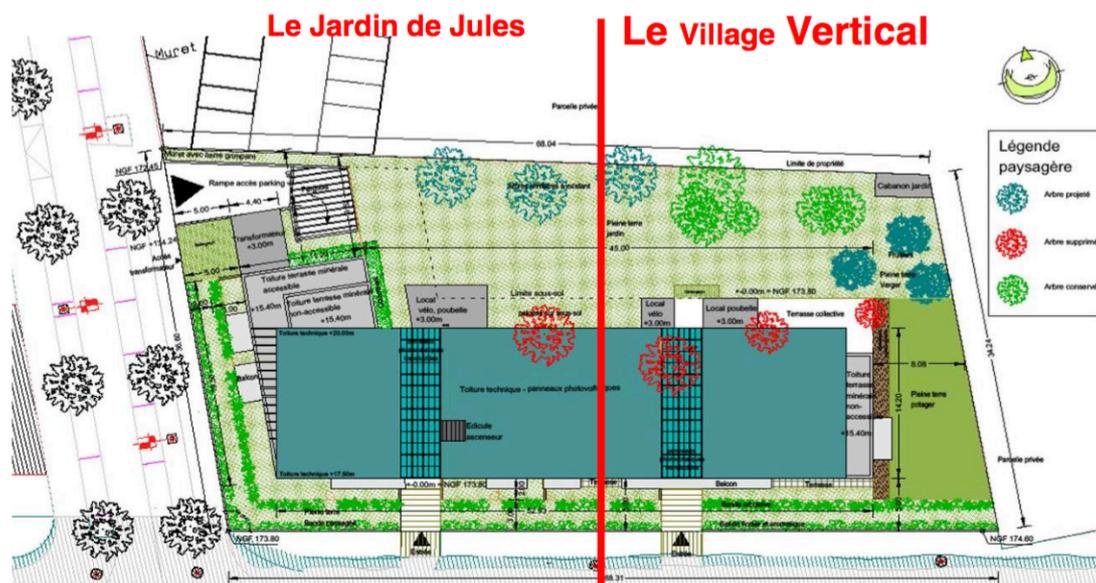


Figure 23 : Organisation du bâtiment. Présentation SCET 2015

Côté Village Vertical, chaque ménage dispose d'espaces privés importants, clé de la réussite d'un projet d'habitat participatif. Les « villageois » partagent une salle commune en rez-de-chaussée, une buanderie et 4 chambres d'amis destinées à accueillir ponctuellement, voire à servir de local d'activité. Parmi les 14 logements du Village Vertical, 4 sont des résidences sociales, construites via un bail emphytéotique de 50 ans et animées par AILJOJ, association qui s'occupe du logement de jeune en difficulté.

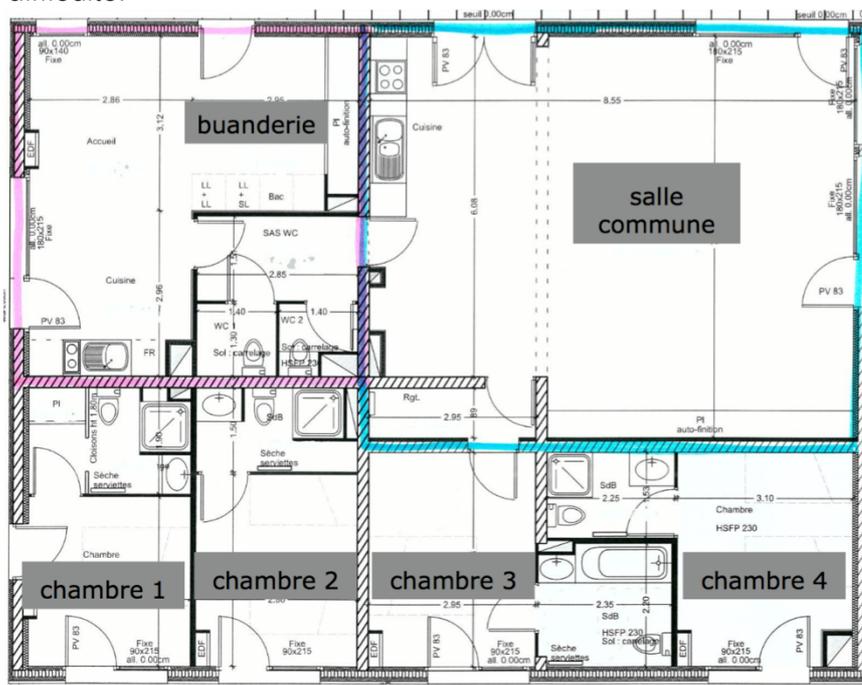


Figure 24 : Espaces partagés. Présentation SCET.2015

Le bâtiment réalisé représente une surface habitable (SHAB) de 2752 m² dont 1741 m² pour les 24 logements en accession sociale et 1011 m² pour les 14 logements du Village Vertical. Au total le prix revient global de l'opération est de 6 250 000 € HT soit 2 270 € HT par M² SHAB. A noter un coût du terrain inférieur au prix du marché de 200 € HT / m²SP, grâce à une subvention Grand Lyon de 50 € HT / m² pour le Village³⁶.

- *Bilan et retour d'expérience*

Le retour d'expérience est très variable selon les acteurs. En ce qui concerne les habitants, l'expérience semble très positive, pour le moment l'ensemble des personnes du groupement habitent encore dans le Village Vertical. En revanche, l'exposition médiatique très importante ainsi que les demandes de rencontres conséquente, ont obligé le groupement à dorénavant refuser toutes les sollicitations. Néanmoins l'association garde un contact privilégié avec Habicoop et ses membres participent régulièrement à des rendez-vous organisés par l'association.

Pour Habicoop la réussite est totale, puisqu'avec ce projet abouti de coopératives elle se positionne comme un acteur majeur (voir par la suite).

Pour RSH cette expérience est mitigée. Elle est très positive professionnellement parlant, dans la manière de gérer un groupe et également dans l'aventure humaine. Cependant, l'investissement horaire, 2 réunions par mois pendant 5 ans, sans compter le temps passé à la gestion du projet fait que RSH ne souhaite pas renouveler l'expérience sous ce format. De plus, l'engagement financier très important ainsi que la prise de risque dans le montage de la part du bailleur sont également des éléments qui justifient la réflexion de la part de RSH à s'engager dans le futur sur ce modèle.

Malgré des réticences, RSH est aujourd'hui convaincu du futur et de la nécessité pour les bailleurs de s'investir dans le développement de l'habitat participatif, vecteur important du développement de la mixité sociale. C'est à ce titre que RSH est engagé dans un groupe de réflexion à l'échelle nationale de bailleurs pour le développement de l'habitat participatif. Malgré tout selon ce bailleur l'habitat participatif ne se décrète pas, ce mode d'habiter ne peut pas correspondre à tout le monde et obéit à des convictions fortes de partage et de vivre ensemble.

À ce jour, RSH intervient sur le programme de rénovation d'un immeuble de 5 logements en habitat participatif, la Gargouse (Lyon 7ème) en garantie financière en cas de défaillance éventuelle d'un des habitants. L'aspect financier est selon RSH

³⁶ Données Rhône Saône Habitat. Présentation SCET. 12/2015

l'enjeu majeur du développement de ce type d'habitat, qui peine à trouver des garanties financières, en raison du caractère novateur de ces projets.

2. L'influence d'Habicoop sur le développement de l'habitat participatif à Lyon

Le challenge le plus important pour favoriser le développement de l'Habitat participatif, c'est la nécessité d'acculturer les populations à ce modèle si particulier. Comme nous avons pu le voir tout au long de cette étude le modèle de l'habitat participatif apporte des changements importants dans la notion de propriété qui au premier abord semble être diamétralement opposé à la vision classique de l'habitat. Ce processus de sensibilisation au modèle de l'habitat participatif, l'association Habicoop l'a entrepris tout d'abord à Lyon auprès des citoyens puis à une échelle nationale en entreprenant une action de lobbying auprès des pouvoirs politiques.

L'association Habicoop naît en 2005 de l'association de plusieurs membres issues du monde de l'économie sociale et solidaire, de la politique et de l'architecture, qui à l'issue de visites de coopératives habitantes en Allemagne et au Québec décident de développer ce mouvement en France³⁷. L'association a en premier lieu travaillé sur la sensibilisation des personnes à ce modèle par l'organisation d'ateliers sur la définition de l'habitat participatif, ateliers qu'elle continue d'organiser très régulièrement sur la Métropole Lyonnaise. Parallèlement, l'association a rencontré le groupe du Village-Verticale et en juin 2006, un partenariat se crée pour effectuer une mission d'accompagnement du projet. Le Village Vertical est ainsi devenu le projet pilote, avec lequel s'est construit le montage juridique, financier et partenarial dans une logique de reproductibilité (voir partie précédente). Aujourd'hui l'association se place comme accompagnateur de projet en s'inspirant de ce qui se fait à l'étranger et plus particulièrement au Québec. L'association souhaite se placer comme Groupe Ressource Territoriale avec pour missions³⁸ :

- Ressources habitants, en mettant en commun des documents de recherches et en mettant en relation des porteurs de projets et des habitants afin de favoriser la constitution de groupes en habitat coopératif.
- Ressources professionnelles, permettre la mutualisation des compétences et des outils d'accompagnement entre les membres du GRT afin de proposer des missions d'assistance.
- Ressources recherches, participer à des groupes de travail dans la rédaction et la diffusion de documents sur l'habitat participatif. Effectuer de la diffusion auprès des collectivités et professionnels de l'aménagement.

³⁷ Site de l'association : Habicoop.fr

³⁸ Missions issus des objectifs listés par l'association Parasol, GRT Ouest. Parasol35.org

Le projet du Village Vertical a permis à l'association de légitimer son rôle et en fait aujourd'hui un acteur majeur du développement de l'habitat participatif à Lyon comme sur le territoire national. En effet, l'association est un acteur majeur du lobbying auprès de l'État (C.Devaux, 2015), qui s'est concrétisé par l'adoption de statuts juridiques propre à l'habitat participatif dans la loi ALUR. Cette action est le fruit d'un travail de prospective entamé en 2008, qui a mis en lumière « la possibilité de développer ce modèle, mais qui nécessitait des changements législatifs puis réglementaires » (Lyon, réunion publique). Pendant 5 ans l'association a développé son action auprès des gouvernements successifs, publiant dans les revues spécialisées et utilisant largement les réseaux sociaux (C.Devaux, 2015) afin de faire connaître leur mouvement. Le Village Vertical a sans nul doute eu une portée très importante dans la diffusion et la connaissance de l'habitat participatif. En effet, cette coopérative, la première en France est une vitrine pour l'association Habicoop qui lui a permis également une légitimité forte sur ce sujet, où peu de professionnels se sont pour le moment imposés.

Comme nous venons le voir, le rôle d'Habicoop est primordial dans le développement de l'habitat participatif à l'échelle de la Métropole. En effet, l'organisation régulière de réunions d'informations participant à l'acculturation des populations ainsi que l'action de lobbying auprès des politiciens pour faire entrer dans le droit français le statut de coopérative d'habitants ont permis à cette association d'être identifiée comme acteur majeur de l'habitat participatif. Ce constat est particulièrement vrai à l'échelle de Lyon, où l'ensemble des projets d'habitat participatif en cours est suivi par Habicoop. Cette légitimité, l'association la doit en grande partie au Village Vertical et à ces retombées médiatiques qui fait de l'association un acteur essentiel au développement éventuel de l'habitat participatif à Lyon.

3. Quel(s) avenir(s) pour l'habitat participatif sur le territoire métropolitain ?

Avec la mise en place du Village Vertical, un engouement fort aurait pu être créé sur la Métropole de Lyon. En effet, les retombées médiatiques particulièrement importantes ainsi que le travail de terrain réalisé par le secteur associatif ont engendré les ingrédients d'une popularisation du mouvement. Cependant, comme nous allons le voir dans cette partie la réalité est relativement différente.

- *Un engagement politique à deux vitesses*

La position de la Métropole du Grand Lyon depuis l'émergence du projet du Village Vertical est assez ambivalente. En effet, on a à la fois le sentiment que la collectivité désire s'impliquer dans le processus de réflexion autour du développement de l'habitat participatif et dans le même temps on constate qu'elle ne souhaite pas s'engager dans la phase opérationnelle de ces projets. À partir d'entretiens formels et informels ainsi que de participations à des rencontres sur le sujet, il semblerait que cette position tiraillée trouve son explication dans la gestion de l'après Village Vertical.

La métropole de Lyon s'est engagée dans divers organisations afin de promouvoir le développement de l'habitat participatif. Depuis 2010, la métropole de Lyon est membre du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif : groupement qui s'est engagé dans la constitution de « cet outil opérationnel et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques, mais aussi un levier de lobbying ³⁹ ». C'est au titre de cette participation que la Métropole de Lyon a participé à la réflexion autour du cadre juridique de l'habitat participatif qui a abouti à l'adoption de la loi ALUR.

La Métropole de Lyon est une des rares collectivités à avoir inscrit à son PLH son ambition de développer l'habitat participatif dans une logique d'innovation pour le logement aidé⁴⁰.

La Métropole de Lyon a également mené une réflexion importante autour d'un projet resté aujourd'hui sans suite. L'ambition était de créer un modèle pour ensuite l'étendre afin de pouvoir créer du logement participatif. Cet outil opérationnel, inscrit au PLH du Grand Lyon, était basé sur le modèle suisse afin de créer une faïtière en mettant en place un fond d'investissement permettant de venir en appui des groupements. Un travail a été effectué avec la caisse des dépôts, la région et trois

³⁹ Charte d'orientation du Réseau National. Novembre 2010.

⁴⁰ Cette action est introduite dans la fiche d'action n°13 du PLH du Grand Lyon. Disponible sur : http://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/plh/20110404_gl_plh_t2_progdaction.pdf

fondations, fondation Abbé Pierre, Macif et Fondation de France. Le modèle évoqué était de permettre à cette société d'investir dans le logement privé diffus pour réhabiliter des immeubles en lien avec des coopératives qui occuperaient ces logements. La mise en place de cette structure est demeurée sans suite, faute d'un portage politique et de sources de financement insuffisantes.

De l'avis de nombreux acteurs de l'habitat participatif Lyonnais, l'expérience d'un projet participatif dans le quartier de Confluence marque un tournant dans la stratégie politique de la Métropole de Lyon. À la suite du projet du Village Vertical, un autre groupe se monte sur Confluence, la collectivité est alors d'accord pour se lancer dans ce programme, mais émet des réserves suite à l'expérience du Village Vertical. La collectivité souhaite d'emblée que le groupement s'associe avec un bailleur social, afin notamment d'avoir une garantie financière, puisque le bailleur va alors s'engager à racheter le logement en cas de défaillance du groupement.

La suite est assez floue ce qui rend difficile d'affirmer connaître la cause exacte de l'échec de ce groupement. D'après une étude menée par M.Sirieix, plusieurs raisons peuvent expliquer l'échec du groupement. Pour un des coopérateurs c'est une « action malhonnête d'un des partenaires » qui explique l'échec du projet. Pour une autre source c'est le « caractère trop amateur du projet qui a conduit à l'arrêt des négociations », enfin certains pointent « une arnaque et le groupe s'est fait avoir »⁴¹. Toujours est-il que le groupement a fini par éclater et l'opération n'a jamais vu le jour.

Cette mauvaise expérience marque pour beaucoup la fin de la volonté de la municipalité de s'engager de manière offensive dans ce type de projet⁴². La posture du Grand Lyon est aujourd'hui de répondre aux groupes intéressés, pour le moment la ville n'est pas dans une logique d'appel à projet comme le font Grenoble, Paris ou Lille...

À partir du moment où un groupe sollicite le Grand Lyon, la collectivité répond et oriente vers différents acteurs de l'habitat participatif. Son objectif n'est pas pour le moment de flécher des fonciers susceptibles d'être mis à disposition d'un groupe. Cette absence de stratégie forte se retrouve également dans les moyens mis en place en faveur du développement de l'habitat participatif. En effet, ils sont aujourd'hui assez faibles, voire quasi-inexistants, il n'y a d'ailleurs aucune personne qui soit en charge exclusivement de définir une stratégie et de développer ce secteur.

⁴¹ Sirieix Marion. Le mouvement Lyonnais de l'habitat coopératif, un nouvel acteur du changement social ? Soutenu en septembre 2012 à l'Institut lumière Lyon 2.

⁴² Analyse de M.Chanal, chargée de mission habitat Grand Lyon, voir compte rendu de son entretien en annexe et confirmé par le travail de M.Sirieix.

- Cartographie des projets à l'échelle de la Métropole

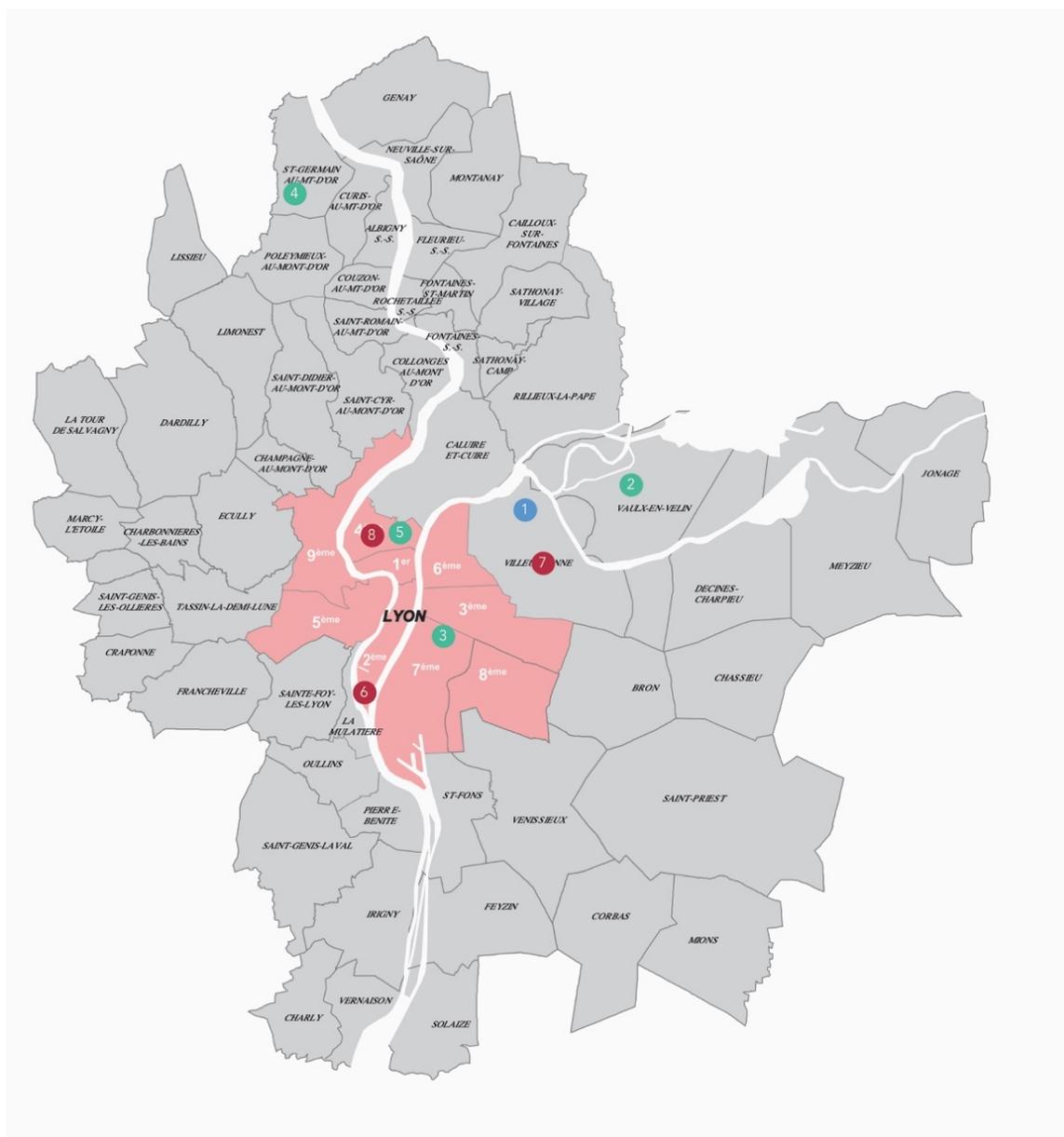


Figure 25 : Carte des projets et initiatives en habitat participatif à l'échelle de la métropole Lyonnaise. Réalisation personnelle.

Projet aboutit

1 – Le Village Vertical

| | |
|-------------------------------|-------------------------------------------|
| Année emménagement | 2015 |
| Surface | 1 011 m ² surface habitable |
| Nombre de logements | 14 |
| Montage juridique | Coopérative |
| Cout de construction | 1 335 € M ² SHAB |



Projets en développements

2 – Chamarel

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Année d'emménagement | Septembre 2017 |
| Surface | / |
| Nombre de logements | 16 |
| Montage juridique | Coopérative |
| Cout de construction | / |



Le projet Chamarel propose un habitat assez unique en France, il s'agit ici de la première coopérative d'habitants pour personnes vieillissantes. L'objectif de cette coopérative est de permettre aux habitants de vieillir ensemble, sur la base de la solidarité. Ce groupement vient de poser la première pierre d'un bâtiment entièrement écologique.

3 – La Gargousse

| | |
|---------------------------------|---|
| Année d'emménagement | / |
| Surface | / |
| Nombre de logements | 6 |



| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Montage juridique | Coopérative |
| Cout de construction | / |

Le projet de la Gargousse est situé au cœur du quartier de la Guillotière (Lyon 7). Le groupement est en phase d'acquisition du bâtiment. Il s'agit d'un immeuble à rénover qui appartient à la ville de Lyon. Le collectif de 4 personnes deviendra propriétaire via un bail emphytéotique de 70 ans.

4- Les choux lents

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Année d'emménagement | 2017 |
| Surface | / |
| Nombre de logements | 7 |
| Montage juridique | SCIA |
| Cout de construction | / |



Le projet des choux lents se situe à Saint Germain en Mont D'or, le groupement a investi dans une maison bourgeoise et une grange qu'elle partage. Actuellement le site est en travaux mais une partie des habitants ont déjà investi les lieux.

5- Groupe du 4 mars

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Année d'emménagement | / |
| Surface | / |
| Nombre de logements | 13 |
| Montage juridique | SCIA |
| Cout de construction | / |



Groupe situé à la Croix-Rousse qui utilise un montage intéressant. Ils ont fait le choix de monter le projet avec Alliade-Habitat, Entreprise Sociale pour l'Habitat. Une signature de contrat d'étude a été mise en place sous la forme d'une VEFA participative. Le groupement avance très vite et devrait entamer très prochainement la construction du bâtiment.

Projets qui ont échoué

La liste ci-dessous est non-exhaustive, elle fait état des projets qui n'ont pas abouti sur le territoire Métropolitain. Les raisons ne sont pas toujours connues, mais dans l'ensemble des cas, un échec a engendré l'explosion du groupe.

6- Projet de Confluence

Comme nous avons pu le voir précédemment dans ce cas, les raisons de l'échec sont multiples, groupe débutant, refus politique, action malhonnête... Le groupe n'a pas souhaité continuer ce projet.

7- Projet Gratte-ciel

Le groupement HaCoNovi s'est dit intéressé par un projet sur la ZAC Gratte-Ciel, d'après l'association un « refus politique a poussé le groupe à abandonner cette option ».

8- Projet Croix Haute

Ce groupe de 8 foyers a décidé d'abandonner ses recherches, faute d'opportunité dans le 4^{ème} arrondissement, le groupe a été dissout.

On constate à travers les projets d'habitat participatif en développement sur la Métropole Lyonnaise qu'ils sont pour le moment peu nombreux et de tailles assez modestes, pas plus de 20 logements. En revanche, on observe une diversité dans la forme, le type, les valeurs de ces résidences, ce qui témoigne des multiples possibilités d'initiatives en matière d'habitat participatif.

POINTS CLÉS

L'HABITAT PARTICIPATIF À LYON, C'EST :

- AVANT TOUT L'EXPÉRIENCE DU **VILLAGE VERTICAL**, PREMIÈRE COOPÉRATIVE EN FRANCE
- **HABICOOP**, ASSOCIATION QUI PROMeut L'HABITAT COOPÉRATIF ET AIDE LES GROUPES DANS LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS
- UNE **POLITIQUE AMBIVALENTE** DE LA PART DE LA MÉTROPOLE
 - UNE INSCRIPTION DE L'HABITAT PARTICIPATIF À LA **STRATÉGIE DU PLH**, UN INVESTISSEMENT DANS LE **RHNP**
 - MAIS **PAS DE POLITIQUE VOLONTARISTE**

POURQUOI ?

- IL SEMBLE QUE DES **EXPÉRIENCES AVORTÉES** ONT DONNÉ UNE MAUVAISE RÉPUTATION AU MOUVEMENT DE L'HABITAT PARTICIPATIF

ALORS QUE

- **TRAVAIL D'ACCULTURATION** TRÈS IMPORTANT DE LA PART D'**HABICOOP**
- **PROJETS EN COURS** ET **GROUPES FORMÉS** SUR LE TERRITOIRE

CONCLUSION

A travers l'étude de l'expérience Lyonnaise en matière d'habitat participatif, on se rend compte que ce territoire nourrit une position paradoxale. En effet, Lyon fait jusqu'à présent figure de ville moteur en matière de développement d'habitat participatif. Cette position s'explique en grande partie par sa participation au RNHP (Réseau National de l'Habitat Participatif) et par l'importance de son tissu associatif qui favorise l'acculturation à cette innovation. Enfin, on ne peut pas évoquer l'habitat participatif à Lyon sans parler du Village Vertical qui est l'expérience emblématique à l'échelle du territoire français.

Lorsqu'on s'intéresse à ce projet, on se rend très vite compte que les analyses effectuées se placent le plus souvent du côté des habitants. Nous avons effectué le choix dans ce travail de se placer du côté des professionnels. Comme nous avons pu le voir cette position permet d'avoir une vision très différente puisque le retour d'expérience montre que ce type de projet nécessite des améliorations importantes.

Comme le montre les divers projets en cours, la métropole de Lyon semble aujourd'hui dans une position d'attente et ne dispose pas d'une stratégie propice au développement de l'habitat participatif. C'est cette position qui est paradoxale car nous avons pu le voir, ce territoire semble propice au développement de cette forme d'habitat. En effet, d'un côté les associations et plus particulièrement Habicoop effectuent un travail très important d'acculturation, étape indispensable à la formation de groupe, permettant aux collectivités d'initier des projets. Mais cet élément propice à l'essor à grande échelle de l'habitat participatif est freiné par l'absence d'une volonté de la part des politiques de développer cette troisième voie pour le logement. En effet, il semblerait que des expériences passées non concluantes ont remis en question la stratégie inscrite au PLH du Grand Lyon en 2007 visant à développer de l'habitat participatif dans une logique d'innovation pour développer le logement aidé⁴³.

Nous allons le voir dans la partie suivante, la sécurisation des risques et la professionnalisation de l'habitat participatif est un des enjeux les plus importants pour le développement et l'institutionnalisation de ces projets [C.Devaux, 2005]. La partie suivante sera ainsi consacrée à l'étude des projets en habitat participatif, nous verrons donc les enjeux liés à l'intégration d'habitat participatif sur un projet urbain, ainsi que l'apport de la SERL dans la mise en place de ces projets. Cette analyse nous permettra de définir un modèle opérationnel qui pourrait permettre à la SERL de développer de l'habitat participatif dans ces projets urbains.

⁴³ Cette action est introduite dans la fiche d'action n°13 du PLH du Grand Lyon. Disponible sur : http://www.grandlyon.com/fileadmin/user_upload/media/pdf/habitat/plh/20110404_gi_plh_t2_progdaction.pdf