

Le logement utopique sort de terre

BAYONNE/BAIONA - Lors de la première quinzaine de décembre va débuter la construction de Terra Arte. Dans le quartier du Séqué, 46 foyers en accession sociale à la propriété pourront emménager dans un projet novateur au Pays Basque : deux immeubles écologiques et participatifs, imaginés et décidés par leurs habitants. Explications.

Les bâtiments ne sont pas encore sortis de terre et pourtant « tout le monde se tutoie et s'appelle par son prénom. Cela laisse augurer des choses intéressantes », Bruno Floquet, éducateur spécialisé de 36 ans, est le président de l'association des futurs résidents. Ils sont, pour le moment, 23 foyers – sur 46 appartements disponibles – à avoir rejoint le projet. « Lundi, nous accueillerons les nouveaux inscrits ».

Le « projet Terra Arte », cela sonne un peu comme de la science-fiction, un projet secret au cœur de l'éco-quartier du Séqué. C'est une expérimentation, une première au Pays Basque : proposer un habitat dit participatif, en accession sociale. Des logements, à un prix en dessous du marché, imaginés par leurs occupants, avec des espaces et des règles communs. « C'est un peu une démarche utopique », admet Imed Robbana, directeur général du Comité ouvrier du logement (Col), promoteur du projet.

Soutien politique et implication du Col

Terra Arte s'est appuyé sur deux soutiens. La Ville, qui a cédé le terrain à moindre prix au Col,



Les résidents de Terra Arte devraient pouvoir emménager d'ici une année et demie. © Col

notamment sous l'impulsion de l'adjointe au Développement durable et à la participation citoyenne, Martine Bisautia : « Je me suis intéressée à l'habitat participatif, mais pour qu'un projet puisse voir le jour, il fallait un promoteur et qu'il soit sécurisé. La volonté politique a rencontré l'envie du Col ».

Et donc le Col, pour un investissement total de 6 293 808 € HT. « C'est vrai qu'il faut s'appeler le Col pour faire ce type de projet », sourit Imed Robbana. « L'enjeu » pour le Col, a été d'allier écologie et financier, faire « de l'accession sociale qui remet le citoyen au cœur de son avenir ». Le financier a été le premier attrait : les futurs résidents bénéficient d'un prêt social location-accession,



Bruno Floquet. © J.M.

d'une TVA ou encore d'une exonération de taxe foncière. Le prix au mètre-carré est des plus alléchants : en moyenne 2200 € du m² (contre 3300/3500 € en moyenne pour Bayonne). Le promoteur, pour baisser les coûts, a exigé un parking en surface et s'est appuyé sur

l'Ademe et la Région pour les performances écologiques. Pour le reste, le groupe de résidents a tout fait, ou presque.

Imaginé par les habitants

Si l'aspect de l'accession sociale a été la motivation première, l'expérience humaine s'est vite imposée. « C'est d'abord l'accession sociale qui m'a intéressée, avoue Stéphane Vieira, futur habitant. Je me suis renseigné auprès du Col et depuis, je me suis bien investi humainement dans ce projet ». En novembre 2012, les premiers inscrits à Terra Arte, entrent dans une phase dite de programmation. Lors de deux réunions par mois, « on a déterminé ce que l'on voulait, de la hauteur des végétaux, de la configuration des bâtiments, aux espaces partagés », décrit M. Floquet. Pour chaque décision en réunion, le groupe « humain » vote, « avec une majorité qualifiée » précise-t-on au Col. Les futurs propriétaires sont chapeautés par l'Aera et notamment l'architecte-philosophe, Stéphane Gruet (voir ci-contre). L'un des moteurs de l'habitat participatif, sont les espaces partagés. Pour Terra Arte la décision est prise : une salle polyvalente avec vidéo-projecteur et coin bibliothèque, une salle de rangement pour les outils d'entretien des espaces verts, un potager, une buanderie, un local à vélo et une terrasse commune sur le bâtiment sud.

« Pour la deuxième phase, nous avons dessinés nos ap-

partements, avec pour seule contraintes un ou deux poteaux porteurs et une gaine d'eau », précise Bruno Floquet. Pour le reste, les résidents des 23 premiers appartements ont eu carte blanche, non sans des réticences de la part des architectes qui ont dû s'adapter. Cette deuxième étape du projet a été également l'occasion de créer l'association des habitants.

Gestion du groupe

Des commissions sont créées ; gestion des espaces communs, commission espaces verts, celle des « petits bobos » (« en cas de problèmes de voisinage, on en parle tout de suite »), etc. Lorsqu'un foyer désire intégrer le projet, il doit se présenter aux réunions, expliquer en quoi il l'intéresse – au-delà de l'aspect financier – et ce qu'il peut apporter à la communauté. « Il y a des jardiniers en herbe, un technicien-mécano, etc. Au final, tout le monde peut apporter quelque chose », détaille Stéphane Vieira.

Les futurs habitants sont cooptés, c'est-à-dire qu'ils sont acceptés, ou non, par les foyers déjà inscrits. « Mais ce n'est pas sectaire », précise Bruno Floquet. Stéphane Vieira ajoute : « On se base juste sur des critères de bonne volonté, d'adaptation et d'ouverture ». Dix-huit foyers sur les 23 déjà inscrits ont été cooptés. « Si l'on veut que des gens s'entendent pour mener et gérer au mieux leur habitat, il faut que la formation du groupe se fasse à partir du bas. À partir de là, le principe de cooptation s'impose partout où il y a de l'habitat participatif », renseigne Stéphane Gruet. Pour être coopté au projet, il faut participer au minimum à trois réunions, garantir d'une implication des nouveaux venus.

Première pierre de Terra Arte pour la première quinzaine de décembre.

► Justin Mourez

J.mourez@lasemainedupaysbasque.fr

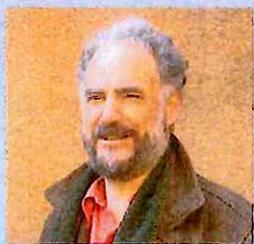
STÉPHANE GRUET, architecte et philosophe, directeur d'Aera (Actions, études et recherches sur l'Architecture, l'habitat et la ville)

Qu'est-ce qu'Aera ?

C'est une association créée au début des années 90, qui fait de l'agitation d'idées, de recherches et d'études autour des problèmes d'architecture et de la ville. À partir des années 2000, d'une part on a créé un centre à Toulouse, et d'autre part, on est passé de la réflexion à l'action avec de l'expérimentation locale du développement social durable. Nous pensons que c'était à partir de l'habitat qu'on peut renouveler la ville.

Quel a été votre rôle dans le projet Terra Arte ?

Nous travaillons auprès des élus, des opérateurs, pour les



inciter à lancer ce type de démarches et nous les accompagnons ensuite, avec les habitants également. C'est ce que nous avons fait à Terra Arte. Il faut travailler avec tout le monde pour changer les modes de production et la culture des professionnels.

L'habitat participatif va-t-il se développer en France ? Oui, on en est certain parce que les premiers projets sortent. Mais la vraie question, c'est d'arriver à impliquer tous les professionnels, notamment les bailleurs sociaux. Il faut démocratiser ce type de démarche dite coopérative ou participative, faire la démonstration que c'est faisable et maîtrisé en temps et au plan économique. Je crois que c'est quasiment fait. Il faut surtout donner le sentiment aux gens que ce n'est pas une démarche marginale, réservée à ceux qui en ont les moyens financiers et intellectuels.