



## Enquête | Report

●●● 2014, ait le vent en poupe. Aujourd'hui, on compte environ 400 projets, en cours ou achevés, d'habitats participatifs en France, dont le célèbre « Village vertical », à Villeurbanne, dans la banlieue lyonnaise. Les pouvoirs publics s'intéressent au phénomène et les agglomérations réfléchissent à l'habitat participatif comme un service complémentaire pour leurs administrés et un moyen de redynamiser le lien social au sein des villes. Ainsi, la ville de Paris propose le développement d'initiatives au sein de la capitale, grâce à un appel à projets. Depuis son lancement en mai 2014, 300 Parisiens auraient ainsi constitué des groupes pour créer des projets d'habitat, par l'intermédiaire de la plate-forme [www.habitatparticipatif-paris.fr](http://www.habitatparticipatif-paris.fr) de la ville. Les trois premiers immeubles que la capitale dédie à ce mode de logement alternatif sont d'ailleurs en cours d'édification dans les 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements.

### ... ET LE COGÉRER

Créée en 2011, la société Récipro-Cité, spécialisée dans « l'ingénierie du vivre ensemble » à l'échelle du quartier ou de la résidence, propose son accompagnement aux acteurs du secteur de l'habitat : collectivités, bailleurs sociaux, promoteurs et autres sociétés d'aménagement. « Les

### ●●● CO-BUILDING ONE'S OWN DWELLING...

Shared accommodation can take the form of participative housing from its very inception. Its legal French definition is "the grouping of households pooling their resources to design, build and finance their dwelling together within a collective building" and it relies on the personal investment of its future occupants: joint study, discussions and agreement on the layout of the dwellings, the pooling of spaces and services, etc. With building costs reported to be 10 to 15% lower than those of traditional collective housing projects, it's hardly surprising that this mechanism, made more accessible since the housing Act Alur came into force in March, has the wind in its sails. Currently, about 400 participative projects are either in progress or have been completed, the most notable being the so-called "Vertical Village" in Villeurbanne near Lyon. Local government is starting to show interest in the idea, and metropolitan authorities are starting to consider participative housing as an additional service to offer their taxpayers and a way of revitalising social contact in cities. Paris City Hall for example is proposing to develop initiatives in the capital through a call for projects. Since its launch in

May 2014, 300 Parisians have formed groups to create housing projects through the city's web platform [www.habitatparticipatif-paris.fr](http://www.habitatparticipatif-paris.fr). And the first three buildings dedicated by the capital to this form of alternative dwelling are currently under construction in the 19th and 20th arrondissements.

### ... AND JOINTLY MANAGING IT

Established in 2011, the firm Récipro-Cité, specialising in "engineering for living together"

on the scale of a neighbourhood or a building, offers its support to players in the housing sector: local authorities, social housing operators, developers and property firms. "Solutions emerge from dialogue and discussion. At Saint Germain-au-Mont-d'Or, near Lyon, we carried out a survey on the needs, wishes and difficulties of 73 families in a building managed by the Groupe Logement Français, one of our partners," says Serge Le Boulch, CEO of Récipro-Cité. While these self-management Utopia-like projects work perfectly on paper, they have to pass the litmus test of reality and supporting their implementation is essential. The outcome of the study was that the residents took responsibility for the common areas of a

## INSOLITE !

**Autant de résidents dans les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> arrondissements que de locataires Airbnb**

En juin 2015, le Wall Street Journal a publié une étude concernant l'explosion des locations en Airbnb à Paris, notamment dans le Marais. Durant l'été 2014, 66 320 touristes ont investi le quartier en passant par la plate-forme de locations entre particuliers. Un chiffre supérieur au nombre d'habitants des deux arrondissements, 64 795 personnes.

## PARIS JE T'AIME!

**As many Airbnb guests in the 3<sup>rd</sup> and 4<sup>th</sup> arrondissements as inhabitants**

In 2015, the Wall Street Journal published a report into the explosion of Airbnb rentals in Paris, and most particularly in the Marais district, covering the 3rd and 4th arrondissements. During the summer of 2014, 66,320 tourists stayed in the district via the peer-to-peer rental platform. This figure exceeds the number of inhabitants of these two arrondissements, which stood at 64,795.

*solutions naissent du dialogue et de la concertation. À Saint-Germain-au-Mont-d'Or, dans le Rhône, nous avons interrogé sur leurs besoins, leurs envies, leurs difficultés, les 73 familles d'une résidence gérée par le Groupe Logement Français, l'un de nos partenaires.* », indique Serge Le Boulch, Président de Récipro-Cité. Si ces projets d'autogestion, proches de l'utopie, fonctionnent parfaitement sur le papier, ils se doivent de passer l'épreuve de la réalité et l'accompagnement de leur mise en œuvre est essentiel. Résultat : la prise en charge des parties communes par les résidents, décidée en commun, a permis de faire baisser les charges de 30 % la première année ! « L'équivalent d'un mois de loyer pour chacun des locataires, pour

moins de deux heures de travail en moyenne par famille et par mois ! », ajoute-t-il.

17 parcelles de jardins potagers font le bonheur des résidents et une aire de jeux est réservée aux enfants. « Je rencontre mon voisin, je lui parle, il n'est plus un inconnu, des liens se tissent, raconte Serge Le Boulch. Au-delà des aspects économiques, c'est aussi cela l'habitat partagé : la rencontre de l'autre. »

### IMAGINER L'IMMEUBLE DE DEMAIN

« Les évolutions de nos modes de vie imposent aux bâtisseurs de réfléchir à un habitat et à des offres immobilières adaptées », relève pour sa part Christian Grellier, Directeur innovation et développement durable de Bouygues Immobilier. Dans l'appartement du futur sera prévu un bureau ultra-connecté, « les free-lance travaillant en grande partie chez eux représenteront 40 % des emplois aux États-Unis et 35 % en France, à horizon 2020 », des cloisons amovibles dans chaque pièce, « afin de pouvoir en faire évoluer facilement la destination » ; des logements à double entrée, « pour pouvoir rapidement transformer une chambre en studio quand un enfant quitte le domicile familial », et respecter l'intimité du nouveau locataire, ou des espaces communs, « dont les copropriétaires décideront ensemble de l'usage ; chambre d'hôte ou fablab de proximité ! » Ces infrastructures nouvelles s'inscriront par ailleurs dans un écosystème plus large, comprenant par exemple « la mutualisation des parkings » — le parking représentant 10 % à 15 % du coût d'un logement — « entre le résident et une personne venant travailler dans le quartier en journée », complète Christian Grellier.

Invitation au « vivre ensemble », exercice de démocratie, creuset de services inédits et mode de vie générateur d'économies, l'habitat partagé semble bien armé pour connaître un succès grandissant. •



building, resulting in a 30% saving on running costs in the first year! “This is the equivalent of a month of rent for each tenant, in return for less than two hours’ work per family per month”, he adds. Additionally, 17 vegetable plots were created for residents and a play area built for children. “I bump into my neighbour and stop and talk to him, he is no longer a stranger, and personal ties develop,” says Serge Le Boulch. “Beyond the economic aspect, that’s also what shared housing is about: meeting other people.”

### INVENTING THE BUILDING OF TOMORROW

“The way our lifestyles are changing are forcing property builders to think more about better suited housing and real estate offers,” notes Christian

Grellier, the innovation and sustainable development director at Bouygues Immobilier. In the apartment of the future, there will be a hyper-connected office, “since freelancers who mainly work from home will account for 40% of jobs in the USA and 35% in France by the year 2020”, mobile partitions in each room “so as to be able to change its purpose easily”, double entry dwellings, “so a room can be transformed into an independent studio when a child decides to move out” and thus guarantee the new tenant their privacy, and common areas “where the co-owners will decide on what they are used for, whether a guest room or their own fablab!” These new infrastructures will also be part of a wider ecosystem which will for example include “parking space pooling – a car per accounts for 10 to 15% of the construction costs of a building – between the resident and someone who comes to work in the neighbourhood during the day,” adds Christian Grellier.

As an invitation to “live together”, an exercise in democracy, a melting pot of new services and a cost-saving lifestyle: shared housing appears set for a promising future. •