

## Un modèle participatif atypique

Imaginez un ensemble de logements dessinés et pensés par leurs occupants, en lien étroit avec les maîtres d'ouvrage. Des parties sont mises en commun pour les besoins de la communauté dans le cadre des décisions collégiales prises par celle-ci. Cette utopie a vu le jour à Viry, et il s'agit de l'une des rares expériences de logement coopératif en Haute-savoie !

L'organisation mise en place a abouti à la construction de trois bâtiments gérés par trois propriétaires différents, la CODHA, Haute-Savoie Habitat et la Copropriété accession sociale. Mais plutôt

que réduire leur gestion à trois exercices séparés, le projet a créé des relations entre ces propriétaires, regroupés dans le cadre d'une association syndicale qui est elle-même en relation directe avec une association des habitants. L'objectif est ainsi de maintenir l'esprit du projet, de gérer les locaux partagés et les espaces communs. La complexité du montage juridique et financier, ainsi que le choix d'une forme participative, ont impliqué trois ans de démarches avant le démarrage du chantier. Le prix d'un projet modèle.

*mots clés*

bois  
développement durable  
logement collectif  
urbanisme

*adresse*

310, 320 et 340 rue Villa Mary  
74580 Viry

VIRY

### LES TERRASSES DU JURA LOGEMENTS PARTICIPATIFS À VIRY

MAÎTRE D'OUVRAGE  
HAUTE-SAVOIE HABITAT ET CODHA

ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE  
CHASSAGNE + DELÉTRAZ ARCHITECTURE  
ÉCONOMISTE - LIONEL BERTINOTTI  
BET STRUCTURE -  
ÉRIC DÉTRAZ STRUCTURE  
BET FLUIDES - BRIÈRE SAS

NOMBRE DE LOGEMENTS :  
15 LOGEMENTS LOCATIFS  
(OPH74)  
12 LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE  
(OPH74)  
10 LOGEMENTS LOCATIFS COOPÉRATIFS  
(CODHA)

SURFACE UTILE TOTALE : 2 882 M<sup>2</sup>  
SURFACE HABITABLE TOTALE : 2 765 M<sup>2</sup>  
DONT 60 M<sup>2</sup> DU LOCAL COMMUN PARTICIPATIF  
SHON : 3 232 M<sup>2</sup>

COÛT DES TRAVAUX  
4 200 000 € HT

COÛT DE L'OPÉRATION (HORS TERRAIN)  
5 900 000 € TTC

DÉBUT DU CHANTIER : OCTOBRE 2011  
(LOGEMENTS OPH74)  
LIVRAISON : 13 SEPTEMBRE 2013  
(LOGEMENTS CODHA)  
20 SEPTEMBRE 2013  
(LOGEMENTS OPH74)  
MISE EN SERVICE : FIN SEPTEMBRE 2013



L'histoire de ce projet est d'abord née d'une rencontre. Rencontre entre Haute-Savoie Habitat, premier bailleur du département de Haute-Savoie, et la Coopérative de l'Habitat associatif, la CODHA. Le premier opérateur est connu pour sa parfaite connaissance des besoins des ménages à revenus modestes ainsi que des conditions nécessaires à la mise en place d'une véritable mixité sociale. Le second est passé maître, en Suisse, dans l'art de l'habitat participatif, autogéré, démocratique et écologique. Entre les deux, l'idée de développer en France un modèle de logement innovant, partagé et solidaire, naît. Restait, sur la base de cet élan commun, à trouver le socle susceptible d'accueillir cette écriture. Le territoire de la commune de Viry s'est présenté comme une évidence : dans le cadre de l'agglomération transfrontalière du Grand Genève, la municipalité a en effet lancé au premier semestre 2010 un projet de vaste écoquartier (800 logements, commerces et équipements sur 16,3 hectares), le premier de Haute-Savoie. Le programme en question est donc venu s'intégrer dans celui-ci. Il comprend, sur une surface de 3 200 m<sup>2</sup> de terrain, 37 appartements (15 locatifs sociaux, 12 en accession sociale à la propriété et 10 locatifs coopératifs) et 37 garages en sous-sol pour une surface plancher de 3 200 m<sup>2</sup>. Ces logements sont répartis dans trois petits bâtiments de 3 étages organisés en hameau autour d'une cour arborée et de locaux partagés.

#### Un village contemporain

Sur cet îlot extrêmement dense, qu'un parking situé en bordure de route est venu comprimer (limité à une place par foyer), l'un des enjeux a été d'organiser les volumes sans les superposer. Les deux bâtiments situés au sud de la parcelle ont été alignés selon un modèle quasi-parallèle du nord-ouest au sud-est avec un décalage de l'un d'eux vers l'arrière du terrain. Au nord et en limite du tènement, le troisième volume s'étire du nord-est au sud-ouest, face aux murs pignons des deux autres, et vient refermer l'espace sur une cour centrale et végétalisée, commune aux trois édifices. Cette organisation structure l'îlot à l'instar d'une bastide ou d'un village moderne et recomposé. Malgré la densité et la proximité, chaque logement profite de cet ordonnancement, couplé à une disposition interne judicieuse, pour s'ouvrir vers l'ouest ou le sud et

bénéficier concomitamment de vues sur l'écrin de verdure environnant ainsi que d'entrées de lumière solaire.

#### "Bien vivre la densité"

La structure du programme suggère ainsi, selon l'architecte Philippe Delétraz, "une façon de bien vivre la densité" en adéquation avec la philosophie de la démarche. Dans le même esprit, le traitement extérieur des bâtiments a été particulièrement soigné : lames de bois en bardage, casquette de béton marquant le parvis d'entrée, embase maçonnée signifiant le soubassement, jusqu'aux panneaux filtrants des balcons... Pas d'esbroufe, juste des géométries et des matériaux, simples et efficaces. L'approche paysagère, avec notamment les noues d'infiltration collectives circonscrivant le périmètre du projet, ainsi que le traitement thermique (isolation par l'extérieur, rupteurs de ponts thermiques, chauffage par le réseau de chaleur bois) participent de cette même quête du détail, à la fois modeste et efficace. L'opération a été labellisée BBC et répond au niveau très performant du référentiel Qualité environnementale des bâtiments (QEB) de la Région Rhône-Alpes.

#### Un projet atypique

À cet instant de l'exercice, il convient toutefois de soulever le décor pour mieux appréhender l'origine d'un tel résultat. Et de remonter à un modèle de projet particulièrement original. Le groupe d'habitants a été constitué après l'esquisse architecturale, à l'issue des réunions publiques, de l'appel à candidats et de visites d'opérations exemplaires. Au cours d'une dizaine de séances de travail réunissant une vingtaine de futurs occupants ont été notamment abordés le traitement des espaces extérieurs (potager, aire de jeux), les aménagements intérieurs des logements (suppression ou maintien des celliers, prestations intérieures, revêtements des sols, cuisine ouverte ou fermée sur le séjour, équipée ou non...) ou les aménagements et l'entretien des parties communes (hall d'entrée, espaces verts)... Ce modèle collégial de décision, certes contraignant, a permis de dessiner le cadre de vie au plus près des envies des habitants. Un cadre de vie qui fait aujourd'hui figure de référence, avec 61 m<sup>2</sup> d'espaces partagés, dont un atelier, une cuisine et une chambre d'amis. À l'heure du bilan, il reste, derrière le temps passé, et le surcoût occasionné pour la maîtrise d'œuvre, le sentiment d'une aventure humaine dont seules les premières lignes ont été écrites. Aux habitants de dessiner la suite...

collectif

LGT13-col025

**CAUE**  
HAUTE-SAVOIE

L'îlot-S  
7 esplanade Paul Grimault  
bp 339  
74008 Annecy cedex  
Tél 04 50 88 21 10  
Fax 04 50 57 10 62  
caue74@caue74.fr  
www.caue74.fr



Rédaction: Laurent Gammaz - octobre 2013  
Photographies: Romain Bianchi  
Conception graphique: Anthony Denizand, CAUE de Haute-Savoie



1 - L'opération est intégrée au cœur de l'écoquartier de Viry

2 - Le bâtiment d'habitat coopératif

3 et 4 - Locaux communs et circulation intérieure d'un logement

