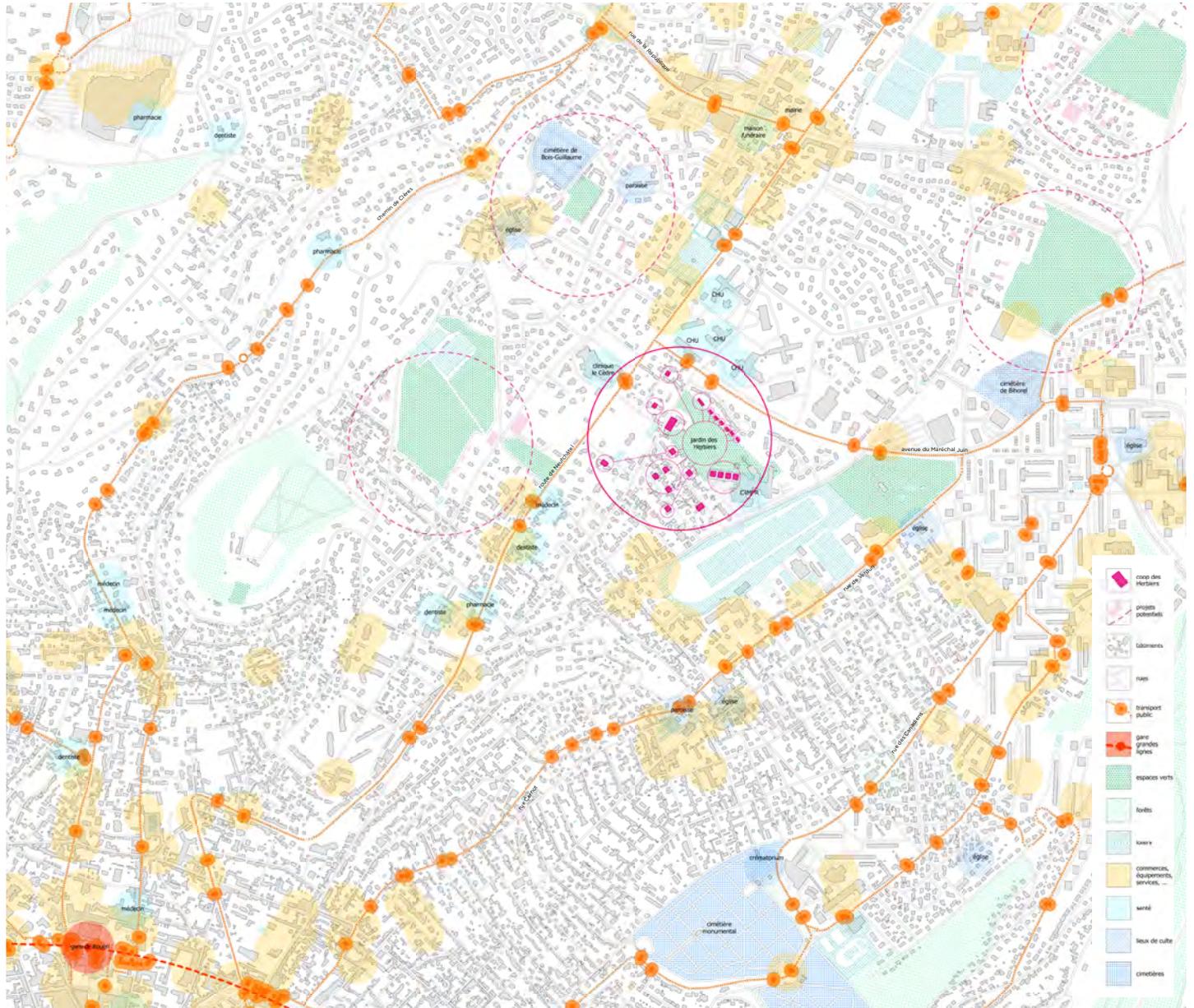


UN SCÉNARIO DE TRANSFORMATION URBAINE



PLAN 1:6000

LA COOPÉRATIVE DES HERBIERS

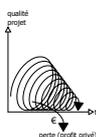
Le site des Herbiers révèle de nombreuses qualités favorables à l'établissement d'un projet destiné à une population âgée et potentiellement dépendante. Situé à quinze minutes à pied de la mairie, à cinq minutes des commerces et des services et relié au réseau des transports en commun, le site profite du calme d'un quartier résidentiel regroupant les principaux équipements médicaux de la ville: le CHU de Bois-Guillaume, la clinique des Cèdres et le CRMPR des Herbiers. Ces trois bâtiments entourent un parc géré par le centre de rééducation et dont l'usage reste aujourd'hui réservé à ses patients. Cependant, le quartier manque d'espaces ouverts, il souffre d'une forme d'enfermement générée par les murs d'encintes, les haies et les clôtures des propriétés privées. Il apparaît alors nécessaire d'**ouvrir le parc** afin qu'il devienne un **jardin partagé** par tous les habitants, résidents de passage au centre de rééducation ou installés dans le quartier depuis plusieurs générations. L'analyse de Bois-Guillaume permet de découvrir d'autres sites dont le positionnement et l'organisation autour d'espaces ouverts sont similaires à celui des Herbiers. Le projet de la coopérative des Herbiers est ainsi transposable à ces quartiers « cousins » et pourrait aussi être étudié dans d'autres villes.

HIER : EHPAD OU RÉSIDENCE DANS UN PARC RÉSERVÉ

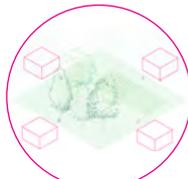


MODÈLE ÉCONOMIQUE PRIVÉ ET SPÉCULATIF

La construction et la gestion coûtent chers aux locataires et le mode de financement recherche la rentabilité.

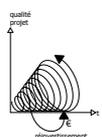


DEMAIN : HABITATS ADAPTÉS AUTOUR D'UN JARDIN PARTAGÉ



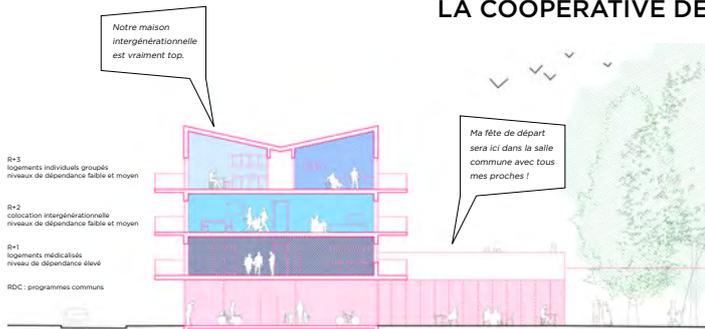
MODÈLE ÉCONOMIQUE COOPÉRATIF ET ÉQUITABLE

Les coûts de construction et de gestion sont répartis entre les associés-coopérateurs et les revenus sont réinjectés dans le projet collectif.

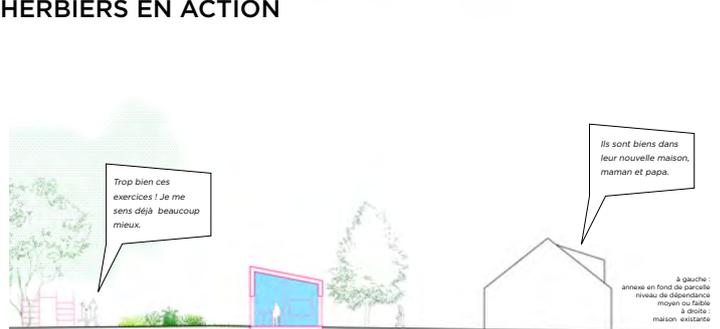


A) LE BÂTIMENT NEUF : PÔLE D'ACTIVITÉS ET HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

LA COOPÉRATIVE DES HERBIERS EN ACTION



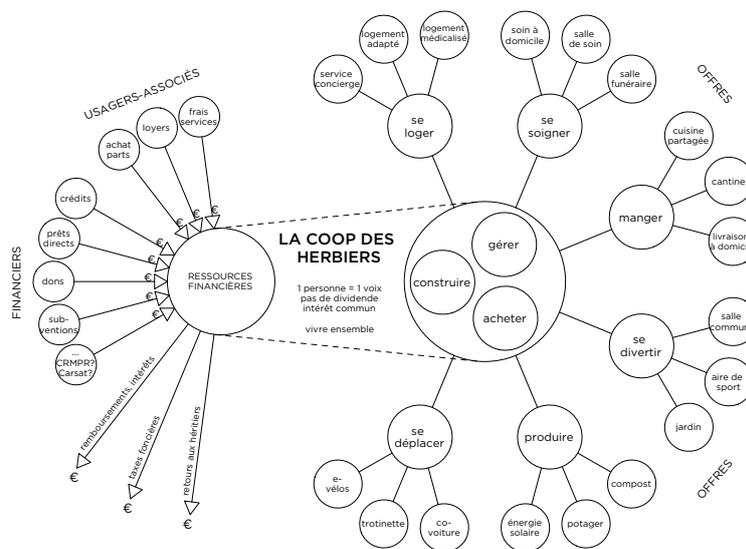
A) BÂTIMENT NEUF, COUPE 1:200



D) ANNEXES EN FOND DE PARCELLE, COUPE 1:200

LE FONCTIONNEMENT DE LA COOPÉRATIVE DES HERBIERS

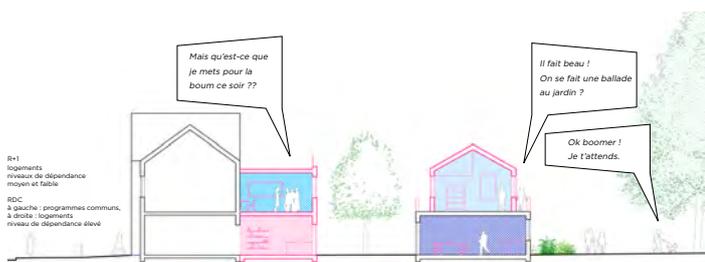
Pour répondre à l'enjeu d'intégration d'une population vieillissante toujours plus nombreuse, le projet propose une réponse à l'échelle du quartier des Herbiers, un «concept-car» urbain qui s'organise autour du parc transformé en **jardin partagé et productif**. Le modèle économique et social de la coopérative, déjà connu et expérimenté dans l'histoire de l'habitat partagé, est ici développé pour le projet de vie du quartier des Herbiers. Son organisation et la richesse des services et des espaces adaptés qu'il propose permettent aux habitants de **rester chez eux, ou dans le quartier, le plus longtemps possible** quel que soit le niveau ou l'origine de leur dépendance. Il s'agit d'appréhender cette dépendance physique et sociale souvent à l'origine d'isolement comme une condition de **vie en collectivité, génératrice d'entraide et de partage pour un mode d'habiter plus humain**. Les apports financiers au sein de la société coopérative sont assurés par les **usagers-associés** via l'achat de parts sociales, la participation locative et les frais de services dont les tarifs varient si l'utilisateur est membre de la coopérative ou non. D'autres entrées sont possibles, comme des crédits ou des prêts bancaires contractés par la société coopérative, des dons, des subventions ou des aides plus particulières comme la mise à disposition de locaux ou de fonciers, par exemple le parc du CRMPR et le laboratoire de la Carsat. L'ensemble de ces revenus permet de financer le projet collectif, de rembourser les intérêts éventuels, de payer les taxes nécessaires et, quand il le faut, de reverser les parts sociales des personnes quittant la coopérative ou aux héritiers ne souhaitant pas y rester. La coopérative utilise ces ressources pour faire fonctionner son projet grâce à la création d'emplois assurant la **gestion immobilière** de l'ensemble (administration, conciergerie, comptabilité...), à l'**achat de foncier** et de matériel, à la **construction** et à l'**entretien** de son patrimoine bâti. Grâce à sa **puissance financière**, la coopérative devient une **entité indépendante** qui participe à faire la ville autrement. Le projet se veut être une alternative à chacun chez-soi et à la ville spéculative, il est une utopie concrète qui prend la forme d'une **coopérative de vie philanthropique à l'échelle d'un quartier**.



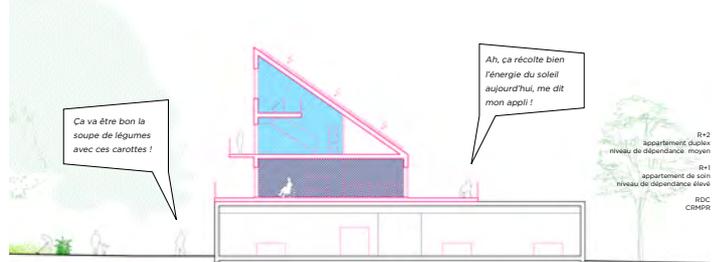
LES ESPACES DE LA COOPÉRATIVE DES HERBIERS

La coopérative des Herbiers est composée de plusieurs micro-projets, tous gérés collectivement par les associés-coopérateurs :

- > **Le jardin partagé**, espace central et fédérateur de la vie en collectivité. Il est traversé de sentes piétonnes et cyclables qui rendent son accès public. Lieu de **rencontre pour tous les âges**, support de jeux pour enfants, de parcours sportifs, de jardins potagers, de surfaces destinées à une agriculture urbaine, il conserve aussi des espaces dédiés aux pensionnaires du centre de rééducation.
- A) **Le bâtiment neuf**, petit collectif à l'offre de services et de **logements intergénérationnels** diversifiés allant du studio à la grande colocation. Il s'appuie sur l'ancien bâtiment laboratoire devenu le pôle «vieillesse-décès» du quartier. La nouvelle salle de soins et de décès y est associée à une salle commune ouverte sur l'extérieur qui sert au recueillement, à la restauration commune ou aux festivités. Le bâtiment comprend aussi une conciergerie, dont le rôle central est indispensable afin d'entretenir les liens, de faciliter la communication et de servir de référent au sein du collectif. D'autres services y sont également disponibles comme une laverie collective et le pôle de mobilité, regroupant voitures partagées, vélos et trottinettes électriques.
- B) **Les entre-villas** : Extensions, surélévations, rénovations et regroupements de parcelles existantes qui permettent d'accueillir de **nouveaux habitants** au sein de la coopérative en densifiant le quartier et en profitant du **pouvoir d'achat de la coopérative**.
- C) **Les surélévations** de l'aile ouest du CRMPR donnant sur le jardin. Des habitations collectives composées de chambres et de petits appartements qui accompagnent le **retour à l'indépendance** des patients du centre. Son toit dégagé et idéalement orienté sert de support à une centrale photovoltaïque.
- D) **Les annexes en fond de parcelles**, petites constructions qui permettent de recevoir chez soi la famille de passage, un étudiant du CHU, une aide à domicile, des personnes dans le besoin... Des appartements de plain-pied ou peuvent aussi s'installer facilement les personnes devenues trop âgées pour habiter seules leurs grandes maisons, libérant ainsi l'espace pour le retour des enfants ou l'arrivée d'une nouvelle famille.



B) ENTRE-VILLAS, COUPE 1:200



C) SURÉLEVATIONS, COUPE 1:200

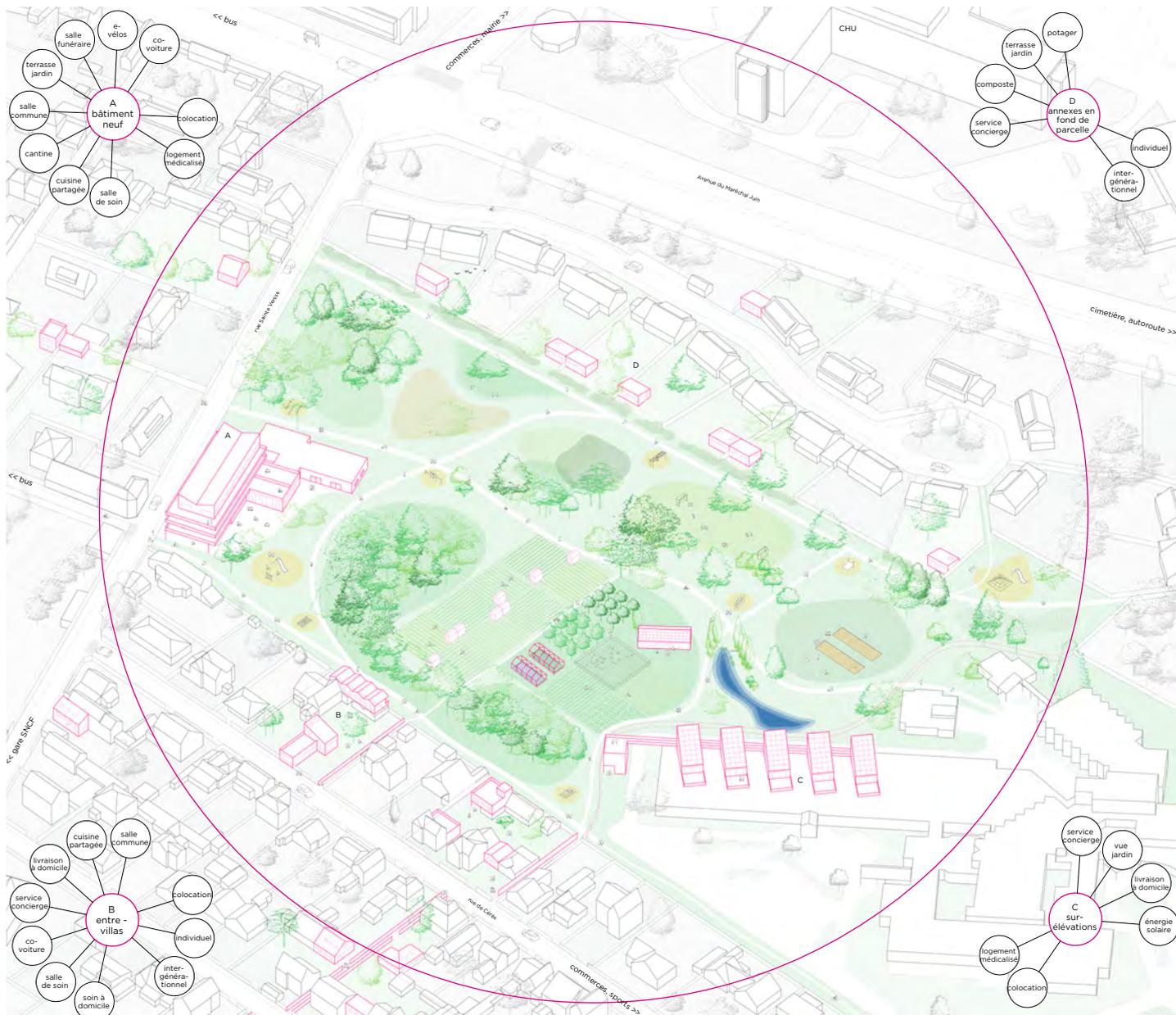


B) ENTRE-VILLAS : DENSIFICATION ET VITALISATION DU QUARTIER

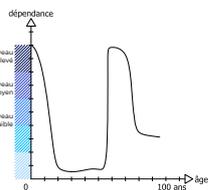


C) SURÉLEVATIONS ET JARDIN PARTAGÉ : UN POINT DE REPOS ET DE RENCONTRE

ÉVOLUTION D'UN QUARTIER AUTOUR DE SON JARDIN

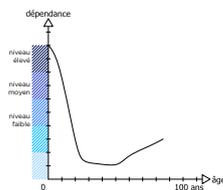


D) ANNEXES EN FOND DE PARCELLE : LOGEMENTS ADAPTABLES À LA SITUATION FAMILIALE



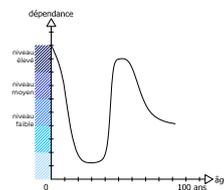
FICTION 1

Mme X. est bois-guillaumaise, elle habite une **grande maison** dans le quartier des Herbiers. À 50 ans Mme X. a contracté une maladie grave. Pour rester chez elle, elle a décidé avec son mari d'intégrer la coopérative des Herbiers pour faire construire une **annexe en fond de parcelle** afin d'accueillir une famille dont la mère est infirmière. Aujourd'hui Mme X. est guérie. L'infirmière habite toujours là, rassurant le couple qui a perdu un peu de son autonomie en vieillissant.



FICTION 2

À la retraite, M. Y. est retourné vivre dans sa Normandie natale. Il s'est installé à Bois-Guillaume et a intégré la coopérative des Herbiers pour **profiter du jardin et y cultiver ses légumes**. En arrivant dans le quartier, il a d'abord habité dans une **colocation du bâtiment neuf** pour y faire des rencontres et s'intégrer dans la vie locale. Aujourd'hui marié, M. Y. habite dans des **annexes** qui bordent le jardin. En pleine forme, il profite de son potager tous les jours et se rend souvent au bord de la mer.



FICTION 3

Mme Z. est bretonne, elle n'avait jamais été en Normandie avant d'être accidentée et de devoir effectuer sa rééducation au centre des Herbiers. Après de longs mois douloureux passés à suivre son traitement, elle a réappris à **marcher dans le jardin**, et à vivre en autonomie dans un des appartements de la **sur-élévation** du CRHPR. Si aujourd'hui elle a retrouvé sa vie familiale en Bretagne, elle revient régulièrement à Bois-Guillaume voir ses **copains du jardin des Herbiers**.

Ils vécutent heureux et longtemps.

1-Introduction : vivre et mourir à bois guillaume

1.1-Point de départ

« Après les « trente glorieuses », ce sont les « trente pleureuses » qui s'ouvrent. Le nombre des décès va devenir bien supérieur à celui des naissances. Si les 20 millions de boomeurs disparaissent en bon ordre, on peut prévoir qu'il y aura des pics de 800 000 décès par an, soit 2 000 chaque jour, c'est colossal. Au plus fort de la canicule de 2003, c'était un millier de morts quotidiennement, et tout le monde était paralysé. Là, ce sera deux fois plus, et personne ou presque, à part les entreprises funéraires, ne l'anticipe. Pour pouvoir prendre en charge le grand âge et ses pathologies, il faudrait dans les années qui viennent augmenter singulièrement le nombre d'EHPAD (il faut dix ans pour créer un de ces établissements), multiplier les services de soins palliatifs mobiles, prévoir des lits d'hospitalisation, etc. Le vieillissement et la mort en série des boomeurs vont poser des questions vertigineuses sur le plan sociétal, philosophique, économique, religieux, [architectural] ... mais qui y réfléchit ? »

Source - Le Monde du 22.01.2020 - Entretien avec Michèle Delaunay, médecin au CHU de Bordeaux, députée PS de la Gironde (2007-2012), ministre déléguée en charge des personnes âgées et de l'autonomie (2012-2014), auteure de *Le Fabuleux Destin des baby-boomers* (Plon-2019) - Par Sandrine Cabut, journaliste.

À travers cette analyse alarmante mais réaliste de la situation actuelle, le sujet du présent concours apparaît comme très pertinent. Il faut agir vite pour que le nombre grandissant des personnes âgées dans notre société, ainsi que la gestion de la dépendance et de la fin de vie ne deviennent pas des problèmes générant toujours plus d'isolement et de précarité sociale : 4,6 millions de français de plus de 60 ans souffrent de solitude selon un récent rapport des Petits Frères des pauvres [*Solitude et isolement des personnes âgées en France. Quels liens avec les territoires ?* Septembre 2019].

Alors comment intégrer cette population vieillissante dans la société en général, et dans la ville plus spécifiquement ?

Le projet de la coopérative des Herbiers propose de répondre à ces problématiques à l'échelle d'un quartier de ville, les Herbiers à Bois-Guillaume, en permettant aux personnes âgées de mieux y vivre et plus longtemps, voire d'y mourir, en restant chez elles ou dans le quartier tout en étant connectées avec le monde.

1.2-Pour un vieillissement actif et épanouissant

Nous le savons, notre population vieillit, les baby-boomers composant la génération la plus nombreuse depuis toujours. Les bébés nés chaque années entre 1946 et 1973 (entre 800 000 et 900 000 par an) représentent aujourd'hui environ 20 millions de personnes en vie sur les 24 millions de naissances dans cette période. De plus, jamais une génération n'a perdu aussi peu d'enfants. La période de paix et les progrès médicaux ont doublé l'espérance de vie en moins d'un siècle. Désormais réparables grâce aux prothèses, à la chirurgie laser et à l'avancée des traitements des cancers, notre invalidité a globalement été décalée de 20 ans.

À cela s'ajoute une baisse du taux de natalité, qui, à l'échelle européenne, produirait à terme une baisse de la population générale de 529 millions en 2050 à 519 millions à l'horizon 2080. La population active en diminution se retrouve alors confrontée aux problèmes des coûts liés à la gestion de la dépendance et du vieillissement.

Mais où souhaite vivre cette population de plus en plus nombreuse et potentiellement dépendante ? Et quel sera l'habitat du bien-être du futur qui permettra un vieillissement actif et épanouissant ?

“Chez les plus de 60 ans, 80% souhaitent continuer à vivre à domicile selon une étude de la Drees (Direction de la recherche des études, des évaluations et des statistiques) publiée en 2006. C'est donc de loin le souhait le plus répandu. Et, de fait, 92% des plus de 75 ans vivent chez eux (dont 75% des plus de 85 ans), selon l'Institut français des seniors.

[...] Rester à domicile est souvent possible moyennant quelques adaptations de son logement, notamment pour le sécuriser. Les chutes sont en effet responsables de 11000 décès par an et elles surviennent souvent parce que ces quelques réaménagements nécessaires n'ont pas été faits.”

Source - *Vivons plus vieux en bonne santé !* - Sophie Cousin et Véronique Coxam - éditions Quae - 2017

Les seniors, souvent propriétaires de leurs maisons, souhaitent y rester le plus longtemps possible. La part des plus de 65 ans vivants seuls est en perpétuelle augmentation, avec tous les problèmes que cela implique comme l'accès aux soins ou aux services. Cette problématique d'isolement se trouve accentuée par l'éclatement géographique de la famille moderne lié à l'attraction des grandes villes et à l'abandon des campagnes où la population vieillit plus vite.

De plus, le modèle périurbain ou de proche banlieu utilisé par les familles, où le moindre déplacement se fait en voiture, est inadapté aux personnes âgées et augmente ce sentiment d'abandon qui provoque souvent une détresse psychologique chez les personnes les plus vulnérables.

Les alternatives à l'habitat indépendant restent limitées. Destinés aux personnes les plus dépendantes, les EHPAD (7 000 en France) coûtent chers et sont surchargés, souvent par des locataires qui n'ont pas forcément le niveau de dépendance qu'implique un déménagement dans ce type d'établissement médicalisé. Ce sont aujourd'hui des institutions pour la plupart refermées sur elles-mêmes. Par ailleurs, et malgré leur utilité incontestable, les EHPAD sont devenus les objets d'une spéculation immobilière privée qui génère de la dégradation et la mauvaise gestion des équipements et des personnes.

Quant aux résidences seniors ou résidences autonomies, elles ne sont pas en nombre suffisant. Et même si elles peuvent offrir de nombreux services, elles sont rarement ouvertes sur leur environnement proche et ne permettent pas l'intergénérationnalité nécessaire à l'épanouissement des personnes d'âges avancés. Elles ont l'inconvénient d'isoler et de renvoyer l'image que la vieillesse est synonyme de déclin et de perte de contrôle.

Il faut aussi prendre en compte, qu'issue de la société de consommation, la génération des boomers est différente de la précédente actuellement hébergée dans ces équipements adaptés aux personnes âgées. Les "nouveaux-vieux" n'ont, pour la plupart d'entre eux, pas connu la frugalité et l'inconfort liés à la guerre et au manque. Ils rêvent d'autre chose pour leurs vieux jours que ce que vivent actuellement leurs propres parents : une envie d'indépendance, d'espaces pour recevoir, de personnalisation du domicile, de services proches et facilement accessibles liés à l'immédiateté moderne. Un modèle idéal se dessine, mélange d'individualisme, d'hédonisme et de consumérisme à l'image de ces villages vacances qui intègrent tous les services nécessaires.

À tous ces enjeux liés au vieillissement de la population et aux caractéristiques de cette génération moderne des boomers, s'ajoutent des problématiques plus générales auxquelles le projet est aussi confronté. Comme la nécessité de limiter la spéculation urbaine qui augmente toujours plus les prix du foncier et génère une organisation spatiale de la ville par niveaux socio-économiques au détriment de la mixité sociale. Ou l'importance de densifier les villes tout en préservant des espaces ouverts généreux qui servent à la fois de lieu de rencontre et d'échanges, de réserves à la biodiversité et à la nature en ville, et sont indispensables pour limiter les effets de la pollution. Ou encore l'urgence de rénover, de moderniser et d'améliorer les performances énergétiques des constructions existantes plutôt que de tout miser sur la construction neuve. Soit les choix d'un urbanisme plus économique et plus écologique, générant de la mixité sociale et limitant l'étalement urbain afin de préserver les terres agricoles et les forêts.

Pour traiter ces différentes problématiques et plus particulièrement les questions d'intégration de la population vieillissante en augmentation qui rêve de finir sa vie chez soi, le projet propose une réponse à l'échelle du quartier des Herbiers, un "concept-car" urbain qui s'organise autour du parc transformé en jardin partagé et productif.

Le projet se veut être une alternative au chacun chez-soi et à la ville spéculative, une utopie concrète qui prend la forme d'une coopérative de vie philanthropique à l'échelle d'un quartier.

2-La coopérative de vie des Herbiers

2.1-Le fonctionnement de la coopérative des Herbiers

Le site des Herbiers révèle de nombreuses qualités favorables à l'établissement d'un projet destiné à une population âgée et potentiellement dépendante. Situé à quinze minutes à pied de la mairie, à cinq minutes des commerces et des services et relié au réseau des transports en commun, le site profite du calme d'un quartier résidentiel regroupant les principaux équipements médicaux de la ville: le CHU de Bois-Guillaume, la clinique des Cèdres et le CRMPR des Herbiers. Ces trois bâtiments entourent un parc géré par le centre de rééducation et dont l'usage reste aujourd'hui réservé à ses patients.

Cependant, le quartier manque d'espaces ouverts, il souffre d'une forme d'enfermement générée par les murs d'enceintes, les haies et les clôtures des propriétés privées. Il apparaît alors nécessaire d'ouvrir le parc afin qu'il devienne un jardin partagé par tous les habitants, résidents de passage au centre de rééducation ou installés dans le quartier depuis plusieurs générations.

À la place des modèles éprouvés de l'EHPAD ou de la résidence senior, c'est à dire un bâtiment central entouré d'un parc réservé à ses usagers, le projet prend la forme d'un réseau, étroitement lié avec le quartier des Herbiers et de son environnement proche. Il vise à limiter le déménagement forcé, rendre la dépendance moins visible et moins clivante, d'accompagner plus que de soigner, de prévenir plutôt que de guérir. Tout s'organise autour d'un vaste espace commun, un jardin partagé ouvert à tous, généreux et aux usages multiples.

Le modèle économique et social de la coopérative, déjà connu et expérimenté dans l'histoire de l'habitat partagé, est ici développé pour le projet de vie du quartier des Herbiers. L'organisation, la richesse des services et les espaces adaptés que le projet propose, permettent aux habitants de rester chez eux ou dans le quartier le plus longtemps possible quel que soit le niveau ou l'origine de leur dépendance. Il s'agit d'appréhender cette dépendance physique et sociale, souvent à l'origine d'isolements comme une condition à la vie en collectivité, génératrice d'entraide et de partage pour un mode d'habiter plus humain.

Contrairement au système courant de la construction immobilière privée qui coûte cher à la construction, à la gestion et à la location et recherche la rentabilité, le modèle économique de la coopérative est équitable et basé sur le volontariat. Il répartit les coûts entre les associés-coopérateurs et les revenus générés sont réinjectés dans le projet collectif. Grâce à sa puissance financière, la coopérative devient une entité indépendante qui peut proposer une nouvelle offre immobilière et ainsi participer à faire la ville autrement.

Au sein de la coopérative, toutes les décisions sont prises par un conseil administratif réélu régulièrement par l'ensemble des coopérateurs suivant le principe "une personne = une voix". Il se fait grâce à un vote proportionnel plurinominal qui se veut être le mode de vote le plus démocratique, le plus représentatif des choix collectifs. Chaque opinion se trouve proportionnellement représentée par un conseil composé de personnalités différentes. Le conseil décide des grandes orientations, néanmoins, les décisions restent votées lors des assemblées générales ordinaires ou extraordinaires de la société coopérative, auxquelles l'ensemble des sociétaires est invité. Les personnes les plus dépendantes ou dans l'incapacité

d'être présentes ont la possibilité de donner procuration à un voisin, un membre de sa famille ou un tuteur légal dans le cas d'une curatelle par exemple. L'administration de la coopérative gère ainsi collégalement le budget et le projet d'évolution du quartier des Herbiers.

Les apports financiers au sein de la société coopérative sont assurés par les usagers-associés via l'achat de parts sociales, la participation locative et les frais de services dont les tarifs varient si l'utilisateur est membre de la coopérative ou non. D'autres entrées sont possibles, comme des crédits ou des prêts bancaires contractés par la société coopérative, des dons, des subventions ou des aides plus particulières comme la mise à disposition de locaux ou de fonciers, par exemple le parc du CRMPR et le laboratoire de la Carsat. L'ensemble de ces revenus permet de financer le projet collectif, de rembourser les intérêts éventuels, de payer les taxes nécessaires et, quand il le faut, de reverser les parts sociales des personnes quittant la coopérative ou aux héritiers ne souhaitant pas y rester.

La coopérative utilise ces ressources pour faire fonctionner son projet grâce à la création d'emplois assurant la gestion immobilière de l'ensemble (administration, concierge, comptable...), à l'achat de foncier et de matériel, à la construction et à l'entretien de son patrimoine bâti. Elle assure une gestion durable de ses espaces communs et de son bâti grâce à des provisions destinées aux grosses réparations et entretiens. D'autres provisions sont prévues pour pallier à la vacance des logements ou aux impayés ce qui permet de sécuriser le projet et de garantir sa pérennité. Flexible, le projet peut fonctionner ses espaces indépendamment les uns des autres.

Tout cela permet d'offrir aux coopérateurs et à l'ensemble des habitants du quartier des Herbiers les nombreux services indispensables à une vie en collectivité riche et de qualité et de permettre aux personnes dépendantes de rester sur place le plus longtemps possible.

2.2-Les services de la coopérative des Herbiers

Fort de son indépendance financière et de sa gestion démocratique, la coopérative de vie des Herbiers peut investir dans de nombreux domaines. L'habitat reste son domaine de prédilection mais l'accompagnement de la dépendance des personnes implique d'intervenir sur des niveaux de services différents, allant de l'offre de soin au divertissement en passant par la mobilité et la production alimentaire ou énergétique.

La coopérative propose une offre diversifiée pour se loger dans le quartier des Herbiers, de la colocation au studio indépendant, des grands logements familiaux en appartements aux maisons anciennes bois-guillaumaises. Chaque ménage peut trouver le logement qui lui correspond au sein de la coopérative, développant ainsi la mixité sociale et intergénérationnelle. L'ensemble du parc de logements est disponible en locatif, seule la société coopérative reste propriétaire, c'est la condition de fonctionnement qui permet un encadrement des loyers et un accès au logement pour tous. Les logements peuvent être adaptés et médicalisés, temporairement ou de façon permanente, par la coopérative en fonction du degré de dépendance des locataires.

En accompagnement de la socialisation et de la gestion coopérative, le projet prévoit d'intégrer une ou plusieurs conciergeries réparties sur le site, dont le rôle central est indispensable afin d'entretenir les liens, de faciliter la communication et de servir de référents au sein du collectif.

Une salle médicalisée est prévue pour faciliter l'accès aux soins sur place en accueillant régulièrement un.e médecin ou un.e infirmier.ère., un.e kinésithérapeute ou ergothérapeute.

La coopérative peut aussi prendre en charge la rémunération d'une aide soignante pour le quartier qui traite les personnes à domicile. Par ailleurs, le projet intègre un "pôle décès" qui a pour objectif de faciliter la mort à domicile et offre un espace dédié au recueillement pour les familles.

En lien avec ce "pôle décès", une cantine collective est gérée par la coopérative afin de se nourrir sur place lors de cérémonies particulières, festives ou de recueillement, mais aussi de façon plus quotidienne, pour les plus âgés et les plus jeunes, lors du goûter au retour de l'école par exemple. Un service de livraison de repas à domicile est imaginé pour les plus dépendants, personne âgée vivant seule ou pensionnaire en fin de rééducation au sein du CRMPR.

Afin de fédérer les habitants et de créer une vie de quartier animée, la coopérative propose des supports de divertissement. La salle de convivialité peut se transformer en salle de spectacles ou salle de repas pour la fête du quartier. Elle est aussi en lien avec les autres associations culturelles et sociales de Bois-Guillaume, qui peuvent y trouver des espaces de communication ou de réunion. De leur côté, les extensions partagées peuvent aussi prévoir ponctuellement des pièces collectives dédiées aux jeux, aux rencontres et à l'entraide comme pour les devoirs scolaires des plus jeunes.

Mais c'est le jardin partagé qui joue le rôle central d'espace fédérateur. Ouvert sur le quartier, le jardin de la coopérative des Herbières offre de nombreux services aux habitants. Lieu de rencontre pour tous les âges, support de jeux pour enfants, de parcours sportifs, de jardins et de surfaces destinées à une agriculture urbaine, il conserve aussi des espaces dédiés aux pensionnaires du centre de rééducation.

Le CRMPR des Herbières est connecté à la coopérative de vie, il en détient des parts sociales et participe ainsi aux décisions prises pour l'évolution du quartier. Principal maillon de la chaîne de partage et d'entraide pour la gestion de la dépendance au sein du quartier, il profite du jardin partagé comme des espaces de la coopérative, et met à disposition les outils de travail dont il dispose aux personnes les plus dépendantes. Un échange se crée ainsi entre les habitants du quartier et les pensionnaires du centre.

Transformé en micro-cité productive, le quartier des herbières produit son énergie grâce aux panneaux solaires et photovoltaïques répartis sur les toitures des équipements collectifs comme le bâtiment agricole de la petite ferme du jardin productif, ou les surélévations du centre de rééducation. Quant au jardin, il permet de produire des fruits et des légumes sur les parcelles partagées ou au sein de la petite ferme urbaine, le jardinage étant aussi une manière de rester en forme plus longtemps, de se cultiver soi-même et de favoriser le partage des connaissances entre les générations.

Afin de faciliter les transports et de fluidifier la circulation en limitant les déplacements individuels, la coopérative met à disposition des habitants une flotte de véhicules en libre service, comme des voitures partagées, des vélos ou des trottinettes électriques. Le quartier est aussi bien connecté au réseau des transports en commun de l'agglomération rouennaise ce qui permet aux habitants de rester connecté avec le monde, de partir en voyage dans des régions proches ou plus lointaines mais aussi de pouvoir faire venir des visiteurs facilement.

Pour faciliter et développer cette connectivité entre les habitants et leurs réseaux, la coopérative des Herbières pourra développer une application numérique dédiée au coopérateurs, en lien avec les autres applications connectées des associations locales et de la municipalité de Bois-Guillaume.

2.3-Les espaces de la coopérative des Herbiers

Des principes spatiaux et architecturaux ont été définis pour le projet de la coopérative des Herbiers :

- Les rez-de-chaussées des bâtiments neufs sont dédiés à la vie en collectivité et aux espaces partagés, en lien avec la ville.
- Les espaces en étage sont réservés aux usages privés.
- Les extérieurs au sol ou en hauteur (sur les toits) sont toujours des espaces collectifs.
- Les constructions privilégient les structures légères en système poteaux-poutres et plans libres, modèles constructifs propices à l'évolutivité des bâtiments.
- L'installation des réseaux est prévue aussi flexible que possible (réseaux apparents, aériens etc.).

Quatre situations spatiales distinctes ont été identifiées à travers lesquelles la coopérative a développé plusieurs micro-projets, tous gérés collectivement par les associés-coopérateurs :

- Le parc du centre de rééducation qui reste actuellement sous-exploité et isolé, mais riche de grands arbres d'essences variées offrant ombre et fraîcheur en été. Ce parc représente le type d'espaces ouverts qu'il faut préserver dans les centres urbains des grandes métropoles. Refuges de la biodiversité en ville, qui participent à la dépollution et au rafraîchissement de l'air, et lieu de rencontre, supports de nombreux usages collectifs comme le sport et le jardinage.

Au sein de la coopérative, le parc devient un jardin partagé pour les habitants du quartier des Herbiers, lieu central et fédérateur de la vie en collectivité. Il est traversé de sentes piétonnes et cyclables qui rendent son accès public. Lieu de rencontre pour tous les âges, support de jeux pour enfants, de parcours sportifs, de jardins partagés, de surfaces destinées à une agriculture urbaine, il conserve aussi des espaces dédiés aux pensionnaires du centre de rééducation. Tous les espaces et services du quartier sont organisés et connectés avec le jardin qui devient ainsi le centre de la vie en collectivité.

- Le laboratoire de la Carsat, idéalement positionné au nord du site en lien avec le centre-ville et les arrêts de bus et au fort potentiel d'ouverture sur le parc mais sans dynamique urbaine et dont la fonction pourrait être réinventée. Dans le cadre du projet, il est transformé et augmenté par la construction du bâtiment neuf, petit collectif à l'offre de logements diversifiée allant du studio à la grande colocation. L'ancien bâtiment laboratoire devient ainsi le pôle "vieillesse-décès" du quartier.

La nouvelle construction permet la création d'un grand espace ouvert à la fois sur la rue Sainte Venise et sur le jardin, qui pourra accueillir la conciergerie, la cantine commune et les espaces partagés (salle de soins, pôle mobilité etc.) . Les appartements adaptables pour générer des logements de tailles variés, bénéficient d'espaces extérieurs généreux, ouverts sur le jardin.

- Le CRMPR. Construction utile et fonctionnelle, mais dont l'architecture est austère et labyrinthique et au potentiel sous-exploité.

Le bâtiment accueille des surélévations sur son aile ouest, habitations collectives composées de chambres et de petits appartements qui accompagnent le retour à l'indépendance des patients du centre. Des liens sont créés avec le jardin collectif par différents accès, toutes les

circulations verticales et horizontales étant adaptés aux personnes les plus dépendantes. Les nouveaux appartements offrent des vues dégagées sur le jardin et le quartier. Les toitures des surélévations, dégagées et idéalement orientées, servent de support à une centrale photovoltaïque.

- Les propriétés privées composant le quartier, villas bourgeoises et solitaires dont les grandes parcelles participent à l'augmentation du prix du foncier de Bois-Guillaume et rendent difficile l'accès à la propriété pour les jeunes ménages souvent plus modestes.

Ces parcelles sont densifiées par l'ajout des "entre-villas", extensions, surélévations, rénovations, ou remembrements parcellaires destinées à accueillir de nouveaux habitants au sein de la coopérative en densifiant le quartier et en abaissant le prix du foncier. Des traversées sont créées pour simplifier les déplacements piétons à travers le quartier et faciliter les échanges entre voisins et l'accès au jardin. Les entre-villas peuvent aussi abriter des programmes commun, laveries, cuisines de quartier, ateliers...

- Les annexes en fond de parcelles, petites constructions qui permettent de recevoir chez soi la famille de passage, un étudiant du CHU, une aide à domicile, des personnes dans le besoin... Des appartements de plain-pied où peuvent aussi s'installer facilement les personnes devenues trop âgées pour habiter seules leurs grandes maisons, libérant ainsi l'espace pour le retour des enfants ou l'arrivée d'une nouvelle famille.

Grâce à cette offre diversifiée tissée dans le quartier, la coopérative des Herbières répond aux différents besoins et demandes des personnes âgées et/ou dépendantes qui le composent, comme aux familles souhaitant s'y installer.

3-Conclusion : à Bois-Guillaume et au-delà

3.1-L'évolution d'un quartier et les apports à son environnement

La création de la coopérative des Herbiers a transformé le quartier et y a permis de nombreux parcours de vie pour les personnes âgées et/ou dépendantes comme Mme X, M. Y et Mme Z, qui y ont trouvé les offres et les services répondant à leurs besoins. La coopérative accompagne les habitants dans leurs vieillissements et leurs dépendances, permanentes ou ponctuelles, afin qu'ils restent autant que possible à leurs domiciles, en étant entourés et actifs, et en prenant part aux décisions collectives. La richesse d'offre de logements et le contrôle du foncier par la coopérative favorisent la mixité sociale et intergénérationnelle au sein du quartier, tandis que les services partagés de proximité génèrent du lien social entre les habitants. Le jardin, au centre du complexe, joue le rôle d'espace fédérateur support d'usages divers, à l'image des cités-jardins ou des béguinages, destinés aux plus âgés comme aux plus jeunes.

Dans la ville de Bois Guillaume, le projet permet aux habitants de rester sur place plus longtemps et de faciliter l'accès au logement pour tous. La coopérative des Herbiers dynamise la ville par son activité et la diversité d'offres et de services qui rayonnent sur son environnement. En accueillant de nouveaux habitants, le projet participe au renouvellement de la population bois-guillaumaise. Et par la préservation du jardin et la gestion collective de son patrimoine, il limite l'étalement urbain, améliore les performances énergétiques des constructions existantes et participe à la lutte contre la pollution de la ville.

Au sein de la métropole Rouennaise, la coopérative des Herbiers modifie la géographie urbaine basée sur les niveaux socio-économiques qui a historiquement destinée Bois-Guillaume comme une ville difficile d'accès pour les ménages les plus modestes. Le projet densifie le quartier tout en facilitant les déplacements piétons et cycles. Il réduit les distances aux services, multiplie les traversées de parcelles grâce à la création de sentes et réduit la fréquence des déplacements motorisés. En développant les soins à domicile, la coopérative de vie des Herbiers participe aussi au désengorgement des hôpitaux et des EHPAD en permettant aux personnes âgées et/ou dépendantes de rester chez elles ou dans leur environnement proche le plus longtemps possible. Par sa gestion collective basée sur l'intégration de tous, la coopérative participe à l'aménagement adaptés et inclusifs des espaces privés et publics, conformément à la loi de 2005 qui garantit l'égalité des droits et des chances pour tous.

L'habitat est mis au centre du projet et la propriété collective en coopérative est privilégiée pour que se développe un urbanisme non spéculatif dans lequel tout le monde peut trouver sa place. Des interrogations persistent malgré tout, des questions se posent et certains des dispositifs proposés pourraient ne pas fonctionner comme ils ont été prévus. Basé sur le volontariat et l'initiative individuelle, le projet pourrait ne pas voir le jour ou rester sous-

dimensionné si les habitants du quartier ne s'investissent pas dans la coopérative. Le projet pourrait aussi être adapté dans le cas où les institutions comme le CRMPR et la Carsat ne participaient pas au fonctionnement du jardin partagé et du pôle "vieillesse-décès". Comme de nombreux projets questionnant le modèle capitaliste et individualiste généralisé, l'existence et le fonctionnement de la coopérative des Herbiers trouve tout son potentiel dans l'énergie et la conviction apportées par les individualités qui le composent, une intelligence collective au service d'un projet partagé.

3.2-Un modèle reproductible

Par ses qualités inclusives, participatives et systémiques, le projet de la coopérative de vie des Herbiers se place dans l'évolution de la ville établit par Frédéric Héran, dans sa définition du nouveau paradigme de la ville durable :

"Nous ne sommes pas dans le registre de l'utopie ou des bonnes intentions, mais au contraire dans celui du réalisme, puisqu'il convient d'affronter des défis à la fois économiques, sociaux et environnementaux, en explorant concrètement toute la gamme des solutions envisageables et en évaluant à chaque fois leur degré de pertinence. [...]
L'approche [du nouveau paradigme de la ville durable] est d'abord systémique et non plus sectorielle : on cherche à mieux comprendre les interactions entre les différents phénomènes, les fonctions urbaines sont mixées, les modes de déplacement cohabitent à petite vitesse, les nuisances sont traitées globalement. Le pragmatisme remplace le déterminisme : l'expert voit son rôle relativisé au bénéfice d'une large concertation à toutes les étapes des projets. [...]
Cette solution favorise un urbanisme un peu plus dense, mixte et multipolaire qui peut être conforté par une limitation de l'étalement urbain."

Source - *La ville durable, nouveau modèle urbain ou changement de paradigme ?* - Frédéric Héran - in métropolitiques.eu - 2015.

L'analyse de Bois-Guillaume permet de découvrir d'autres sites dont le positionnement et l'organisation autour d'espaces ouverts sont similaires à celui des Herbiers. Le projet de la coopérative des Herbiers est transposable à ces quartiers "cousins" et pourrait être étudié dans d'autres villes, notamment les villes de petites et moyennes tailles afin d'éviter qu'elles se vident de leurs populations souvent composées de personnes âgées et isolées.

En créant des communautés de vie qui communiquent entre elles et qui sont organisées autour d'espaces ouverts, publics et partagés, les quartiers s'émancipent des grandes centralités et développent des modes de gestion plus efficaces face aux problématiques qui les concernent. Ces nouvelles polarités, nées de projets centrés sur l'habitat et non plus les zones d'activités, de commerces ou d'industries, redéfinissent le vivre-ensemble, en mettant l'individu au centre de la politique de la ville grâce notamment à la gestion démocratique que permet le modèle des coopératives.

Le modèle de la coopérative de vie des Herbiers est évolutif et flexible, fonctionnant à différentes échelles suivant les configurations spatiales des lieux et les besoins des usagers. Les boomers et les millénials y partagent un projet commun pour vivre heureux et longtemps.