

08.06.2021

SOIRÉE DE LANCEMENT L'ÎLOT PARTAGÉ DE COGNIN

UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF
DANS LA ZAC DU COTEAU




Savoisienne
habitat


AUM


tangentes
ARCHITECTES


unitaire

OBJECTIFS DE LA SOIRÉE DE LANCEMENT

- **D**ONNER LES INFORMATIONS GÉNÉRALES LIÉES AU PROJET
- **P**RÉSENTER L'HABITAT PARTICIPATIF
- **P**RÉSENTER LES ACTEURS DE CE PROJET INNOVANT
- **P**RÉSENTER LA SUITE ET LE PLANNING A VENIR

L'HISTORIQUE DU PROJET PARTICIPATIF



ZAC
DU COTEAU



VOLONTÉ
FORTE

LOT E3
RESERVÉ
POUR I'HP

APPELS A
PROJETS

DÉMARRAGE

2012

2018

2019

2021



L'HABITAT PARTICIPATIF ?

INTERGÉNÉRATIONNEL

HABITAT SENIORS

ETC...

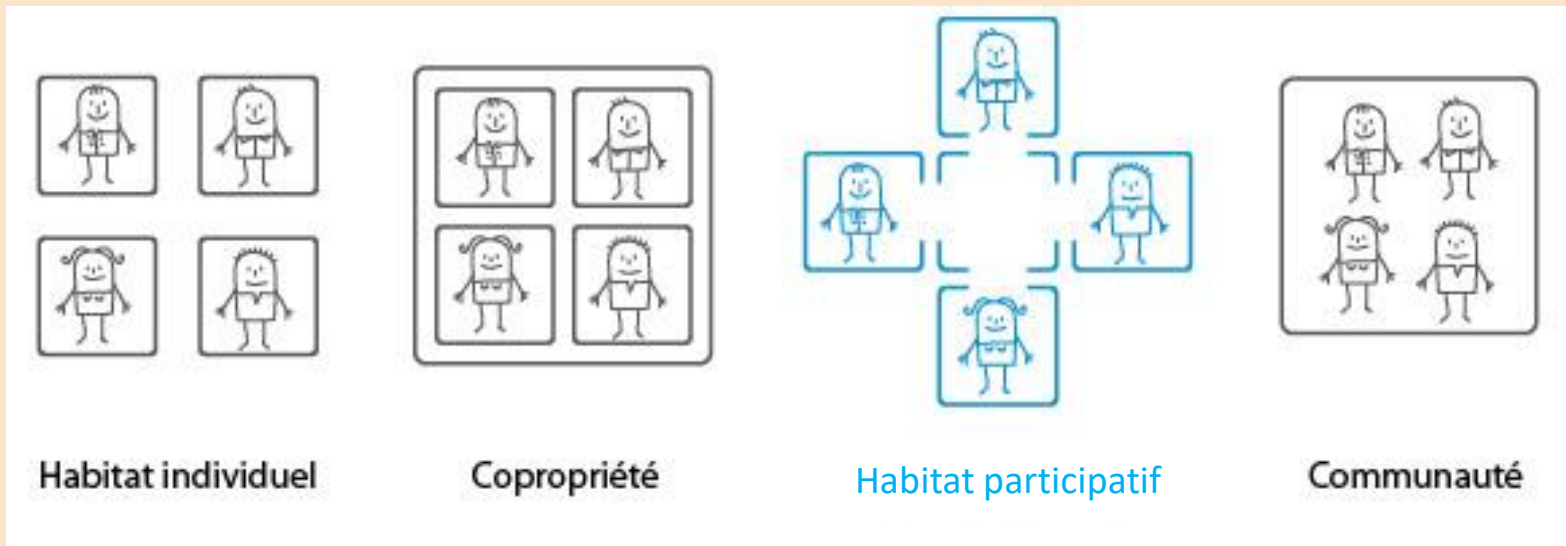
ENTRAIDE

MUTUALISATION

PARTAGE



L'HABITAT PARTICIPATIF ?



AUTOPROMOTION

≠

CO-MAÎTRISE
D'OUVRAGE

Définition loi ALUR

« Art. L. 200-1. – L'Habitat Participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la **définition et à la conception de leurs logements** et des **espaces destinés à un usage commun**, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. »

« ..., l'Habitat Participatif **favorise** la construction et la **mise à disposition de logements**, ainsi que la **mise en valeur d'espaces collectifs** dans une **logique de partage et de solidarité** entre habitants. »

DEUX TYPES DE PROJET

AUTOPROMOTION

Le groupe est maître d'ouvrage de l'opération : il assume seul l'acte de construire et gère l'ensemble de l'opération : montage juridique, montage financier, sélection de la maîtrise d'œuvre et des entreprises, emprunts individuels ou collectifs, etc...

CO-MAÎTRISE D'OUVRAGE AVEC UN OPÉRATEUR

L'opérateur est le maître d'ouvrage de l'opération : il partage cette compétence avec le groupe d'habitants qui est alors codécideur de la conception du bâtiment. Le montage juridique et financier de l'opération est sécurisé et monté selon les critères de l'opérateur et des besoins du collectif.

QUELQUES EXEMPLES...

LE VILLAGE VERTICAL – Villeurbanne (69)



Projet : Entrée dans les lieux 2013

Initiative : Initiative d'un groupe 2005

Objectif : Mixité générationnelle + qualité environnementale

Modèle : 14 logements

Forme juridique : Coopérative d'habitants

LA RUCHE- Bègle (33)



Projet : Création du groupe 2012 – Entrée 2016

Initiative : Au démarrage projet porté par 3 familles

Objectif : Non spéculation et espaces communs

Modèle : 11 logements : 9 propriétaires + 2 locataires

Forme juridique : Copro + Association Syndicale Libre

QUELQUES EXEMPLES...

MASCOBADO – Montpellier (34)



Projet : 2012-2016

Initiative : Appel à projet de la commune

Objectif : valoriser la mixité sociale et générationnelle

Modèle : 23 logements : VEFA 9 logements – accession sociale 9 logements – locatif social 5 logements

Forme juridique : Copropriété + association pour les espaces communs

LES VOISINS DU QUAÏ – Lille (59)



Projet : Création du groupe 2011 - Entrée dans les lieux 2018

Initiative : Réservation du terrain par la commune

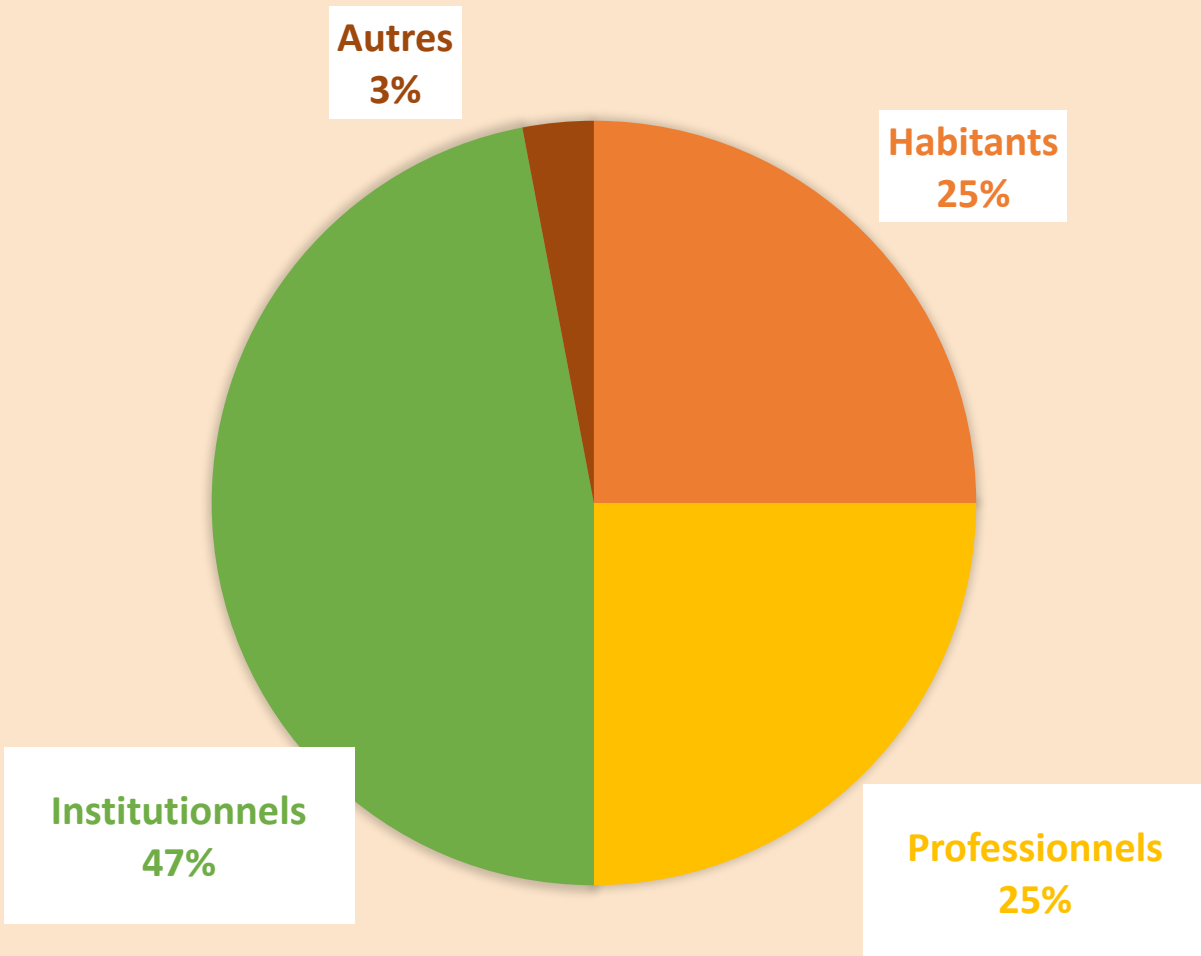
Objectif : projet intergénérationnel et bioclimatique

Modèle : 11 logements accédants et locataires (3 logements)

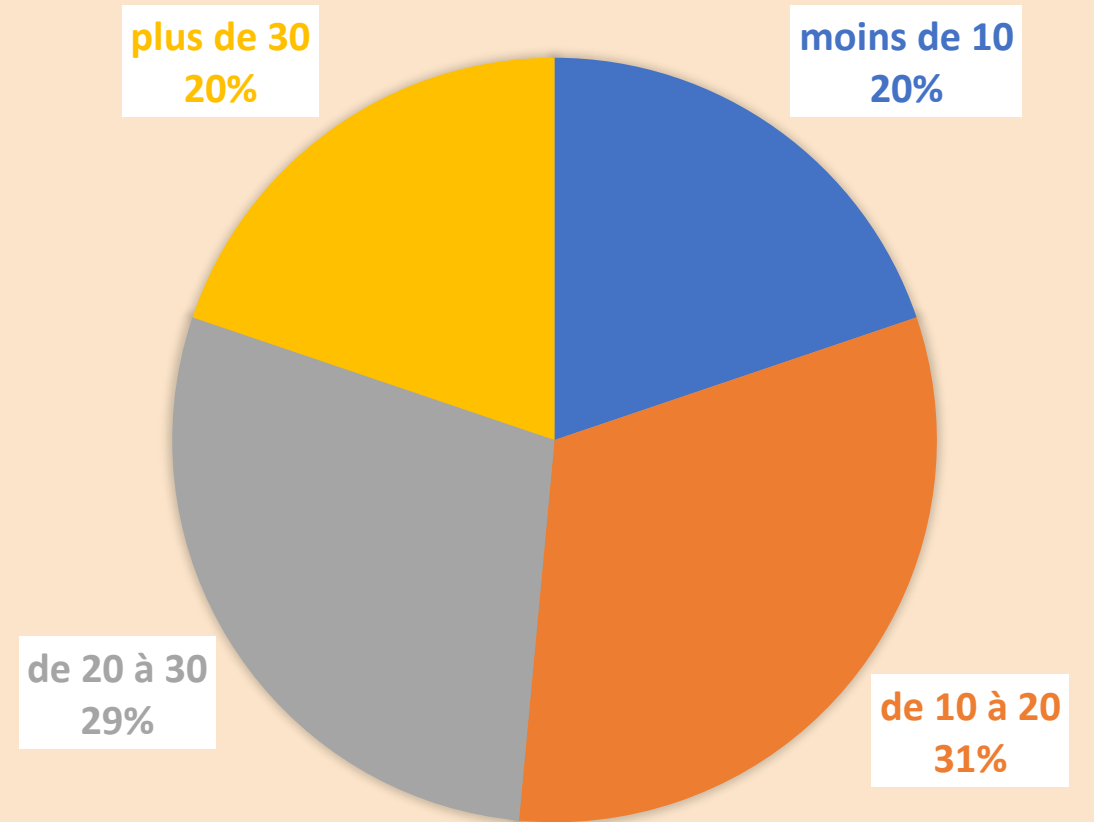
Forme juridique : Copropriété

LA CO-MAÎTRISE D'OUVRAGE EN FRANCE

ORIGINE DE L'INITIATIVE

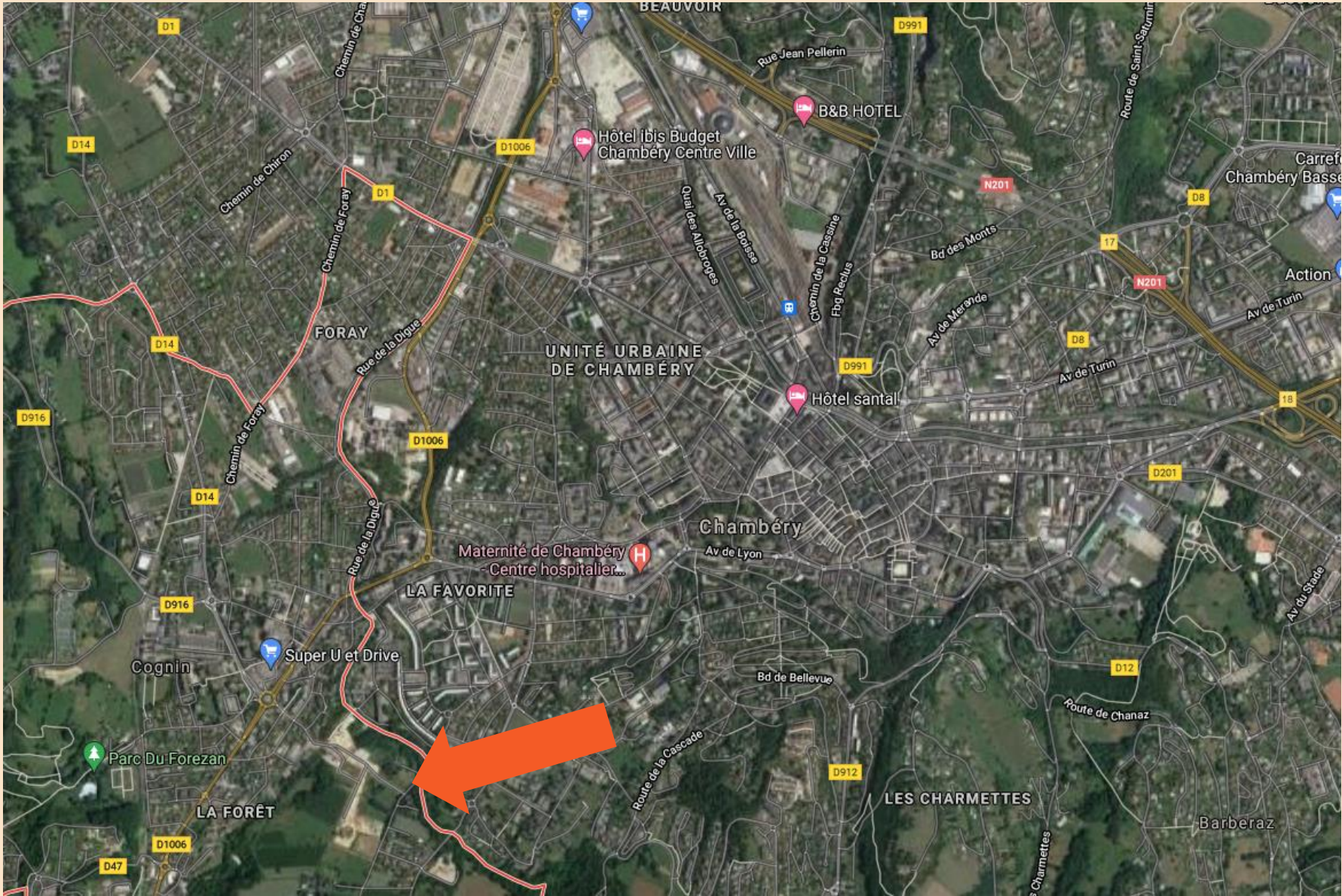


NOMBRE DE LOGEMENTS





LE TERRAIN



LE TERRAIN



LE TERRAIN



LE PROJET DE L'ÎLOT PARTAGÉ

tangentes
COOP ARCHITECTES



- 12 LOGEMENTS EN HABITAT PARTICIPATIF (ACCESSION ET LOCATION POSSIBLE)
- 28 LOGEMENTS EN ACCESSION CLASSIQUE

LE PROJET DE L'ÎLOT PARTAGÉ

UN CONTEXTE PARTICULIER ZAC + APPEL À PROJET

- HAUTEUR DES BÂTIMENTS : R+2 + COMBLE MAX
- PARKING SOUS LE BÂTIMENT EN ACCESSION
- CAHIER DES CHARGES ENVIRONNEMENTAL
- IMPLANTATION DES BATIMENTS DÉFINIE



LE PROJET DE L'ÎLOT PARTAGÉ



UNE HISTOIRE COLLECTIVE À ÉCRIRE

- LA RAISON D'ÊTRE DU PROJET : QUELS USAGES / QUELLES ENVIES ? QUELLE PLACE POUR LA MUTUALISATION ET LE PARTAGE ?
- L'ARCHITECTURE : QUELS ESPACES ? QUELLES FORMES ARCHITECTURALES ? QUELS MODES CONSTRUCTIFS ?
- QUELS USAGES DES ESPACES COMMUNS INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS ?
- PERSONNALISATION DES LOGEMENTS



LES ACTEURS DU PROJET



**OPÉRATEUR SOCIAL
MAÎTRE D'OUVRAGE**

tangentes
BOOP ARCHITECTES



**ARCHITECTE
MAITRE D'OEUVRE**

**LE
GROUPE**



**ACCOMPAGNATEUR
AMO / AMU**



**COLLECTIVITÉ
LOCALE**

PLANNING ET DÉLAIS



**GROUPE DE
RÉFLEXION**

JUIN 2021 -> DEC 2021

Env. 7 mois

CONSTITUTION DU GROUPE
ATELIERS COLLECTIFS
FORMATIONS
CADRE DU PROJET
VALEURS
ORGANISATION
CONSOLIDATION

ENGAGEMENTS



**COLLECTIF
D'ÉTUDE**

JAN 2022 -> JUIN 2022

Env. 6 mois

GROUPE CONSOLIDÉ
GESTION FINANCIERE
PROGRAMME ARCHI
STATUTS JURIDIQUES
FONCTIONNEMENT
GOUVERNANCE

**PROGRAMME
ARCHITECTURAL**



**PROGRAMMATION
CONCEPTION**

JUIN 2022 -> SEP 2023

Env. 16 mois

CONCEPTION PARTICIPATIVE
ENTRETIENS INDIVIDUELS
CHOIX DES EQUIPEMENTS
GESTIONS ENTRÉES/SORTIES
PERMIS DE CONSTRUIRE
RECOURS

PERMIS DE CONSTRUIRE



CONSTRUCTION

SEP 2023 -> DEC 2024

Env. 16 mois

CHOIX DES ENTREPRISES
SUIVI DE CHANTIER
SUIVI DE TRESORERIE
ANTICIPATION
GESTION DU COLLECTIF

DU COUP C'EST QUOI LA SUITE ?

CONSTITUTION DU COLLECTIF ET DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

- Exprimer les besoins et les envies de chaque foyers
- Apprendre à se connaître, définir et respecter des règles communes, expérimenter ensemble, ajuster les fonctionnements du collectif...
- Intégrer certains principes du projet immobilier en habitat participatif (juridique, financier, architecturaux) ; formation du collectif qui va gagner en pouvoir d'agir

ET COMMENT ÇA SE PASSE ?

- Participation aux ateliers thématiques animés par Unitoit et aux réunions de projets
- Organisation de temps collectifs par le groupe d'habitant hors ateliers : visites du terrain, pique nique, temps collectif, ...



LES ATELIERS A VENIR



15 JUIN

Atelier n°1

COMMENT DÉMARRER UN PROJET ?

Organisation et enjeux - Appréhender l'organisation en groupe : comment fonctionner à plusieurs, quelles implications, quelles méthodologies, ressentis et retours ?



1er JUILLET

Atelier n°2

VALEURS ET INTENTIONS

Amener le collectif à se poser la question : quel sens donner à ce projet d'habiter ensemble ? Commencer à définir la raison d'être du projet en se basant sur les envies et sensibilités de chacun.



INFOS ET INSCRIPTIONS

<https://ilot-partage-de-cognin.com/>



|Semaine 28|

Atelier n°3

FONCTIONNER EN COLLECTIF

Gouvernance et communication - Comment décider, quelle implication, communication interne, cadre de sécurité et de confiance ? Présentation d'une méthode pour créer un « nous » efficace et authentique.



|Semaine 35-36|

Atelier n°4

MONTAGES JURIDIQUES ET ÉCONOMIQUES

Appréhender les aspects juridiques et économique d'une opération immobilière en habitat participatif. Modes d'accessions, potentiels, risques, montage, trésorerie.



|Semaine 39-40|

Atelier n°5

ARCHITECTURE ET PROGRAMMATION

Redécouvrir les principes de la programmation participative, les usages, espaces partagés. Appréhension de la notion de besoins individuels et d'action collective. Cet atelier sera mis en place en collaboration avec les architectes Tangentes.





NOUS VOUS REMERCIONS POUR VOTRE ATTENTION