



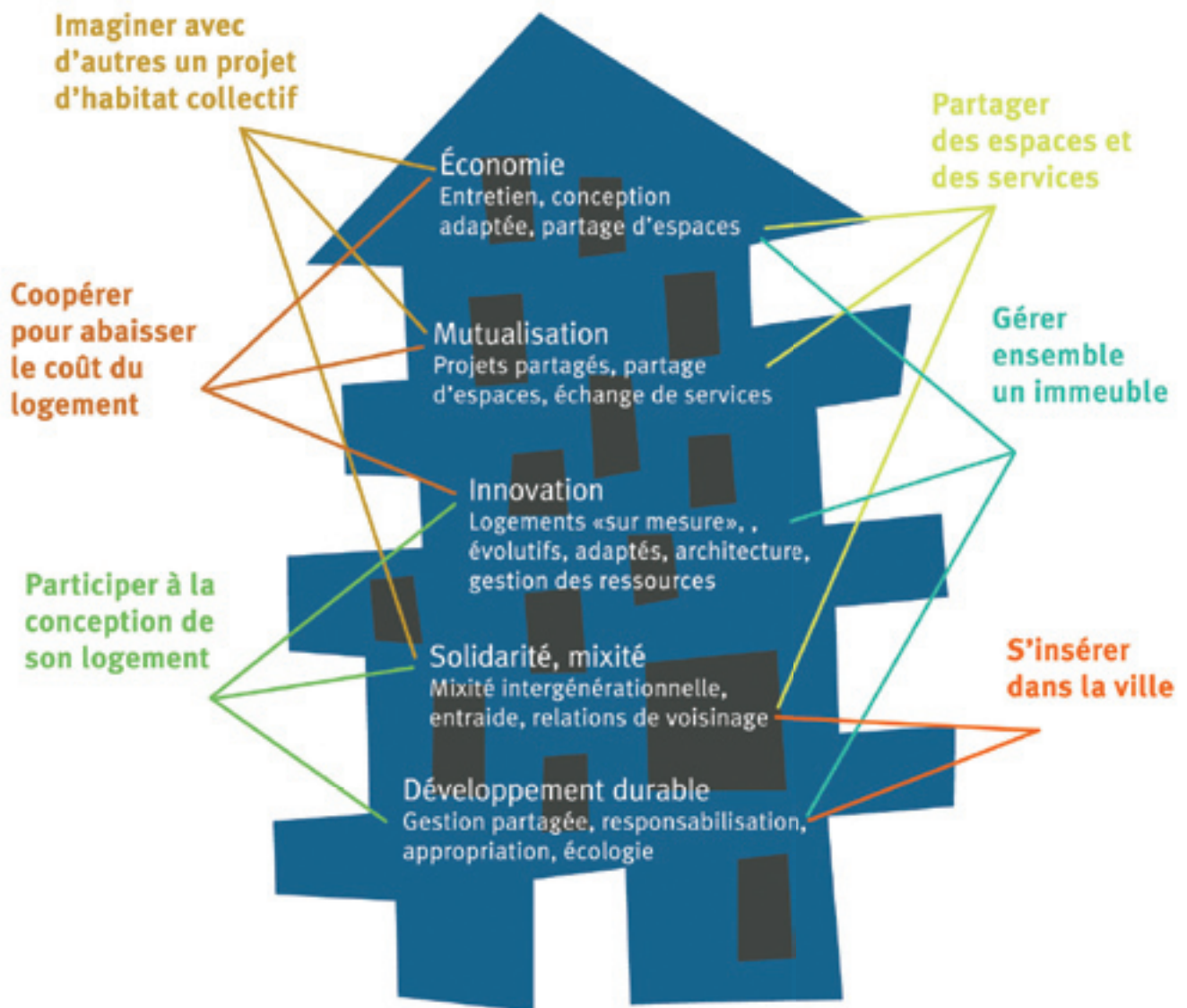
90 logements en habitat participatif, ZAC de la Cartoucherie Toulouse

Succès de la 1^{ère} phase,
75 familles engagées et les grands principes retenus

Dossier de presse
Toulouse, le 19 novembre 2013

SOMMAIRE

La Cartoucherie, un programme d'habitat participatif d'envergure	5
ZAC de la Cartoucherie, succès de la première phase	6
Les grandes étapes du projet	9
Un mode d'habitat sur mesure et accessible à tous	10
Fiche technique	11
Groupe des Chalets	12
A.E.R.A. (Action, Etudes et Recherches sur l'Architecture, l'habitat et la ville)	13



La Cartoucherie, un programme d'habitat participatif d'envergure

La ZAC de la Cartoucherie est le premier éco-quartier situé à Toulouse intramuros à voir le jour. Innovant à plus d'un titre, il est situé sur un ancien site industriel reconverti d'une surface totale de 33 hectares. Avec 2 hectares d'espaces naturels et de parcs, à terme, ce nouveau quartier accueillera 3 100 logements dont 35 % d'habitat social et 25 % en accession aidée, 6 200 m² de locaux d'activités ainsi que divers équipements publics et 2 000 emplois.

Le développement durable et la mixité sociale sont au cœur de ce projet urbain. Au-delà de l'ambition architecturale et environnementale, Toulouse Métropole avec la SEM Oppidea, souhaitant innover dans le mode d'habiter, a lancé un projet d'habitat participatif. Pour encourager les initiatives citoyennes et innovantes, elle a inscrit l'habitat participatif comme action spécifique du PLH 2010-2015 (Programme Local d'Habitat). Sur la ZAC de la Cartoucherie, Toulouse Métropole souhaite d'ailleurs implanter 10 à 20% d'habitat participatif et souhaite rendre reproductible la démarche et la méthode.

Elle a confié au Groupe des Chalets, référent du logement social en Midi-Pyrénées, la coordination d'un programme de 90 logements. Il s'agit de l'opération d'habitat participatif la plus importante et la plus complexe jamais réalisée à Toulouse à ce jour. Elle mêle toute forme d'habitat : autopromotion, habitat coopératif et participatif.

Une programmation innovante

Rapidement, Toulouse Métropole a proposé un îlot complet de la ZAC pour implanter ce programme participatif. Il s'agissait de favoriser la mixité à l'échelle de l'îlot et de partager le même statut.

L'AERA (Actions, Études et Recherches sur l'Architecture, l'Habitat et la Ville) est chargée par le Groupe des Chalets d'accompagner les candidats pour les aider à définir la configuration des logements et des espaces communs. L'Association, qui collabore avec la collectivité depuis 2008, définit le cahier des charges, les règles et la méthodologie.

Après un appel à candidature lancé en février dernier, 12 réunions ont eu lieu et la première phase est arrivée à son terme. **A ce jour, 75 familles se sont engagées dans ce projet** et travaillent par groupe et individuellement à la programmation de leurs logements. Les études architecturales vont pouvoir démarrer avec pour objectif le **dépôt du permis de construire pour la fin du deuxième trimestre 2014**.

Etre acteur de son logement, de sa résidence et de son quartier

L'habitat participatif est une forme d'habitat intermédiaire entre individuel et collectif, né de l'engagement préalable et la coopération des futurs habitants aux divers stades de sa production et de sa gestion. Ce type de projet permet que la construction « sociale » et « spatiale » se fassent ensemble. Il permet aussi une conception adaptée à tous et à chacun selon ses attentes, ainsi que la mutualisation choisie d'espaces et de services.

Cet habitat, ainsi approprié par les habitants, favorise leur investissement durable dans le quartier où il s'inscrit et contribue à sa valorisation tant sociale qu'immobilière. Il participe à un développement durable urbain et pour les quartiers dévalorisés à un véritable renouvellement urbain.

Les avantages de l'habitat participatif

- se rapprocher selon ses intérêts et ses affinités
- imaginer un projet d'habitat collectif
- partager des espaces et des services
- s'engager pour la diversité, la solidarité et la coopération dans son habitat

ZAC de la Cartoucherie, succès de la première phase

Une méthodologie avérée, pilotée par l'A.E.R.A.

Le processus de programmation et de constitution du groupe est animé par une équipe de membres de l'OMPC (Opérateur de Médiation et programmation Coopérative) composée d'architectes et de personnes chargés de l'animation du secrétariat, de la logistique et de l'accompagnement des familles. **L'A.E.R.A. (Actions Etudes et Recherches sur l'Architecture et la Ville) a mis au point un ensemble de méthodologies (procédures de cooptation, élaboration de la charte de la coopérative, procédures de programmation participative, organigramme, méthodologies de travail collectif, en plénière et par groupes thématiques, suivi individualisé des demandes et études de la solvabilité des familles...) afin de garantir le caractère coopératif du processus ainsi que son efficacité.**

L'implication de chaque futur habitant est indispensable à l'avancée du processus. Chaque candidat s'engage à participer régulièrement et activement aux réunions de travail. C'est de cette participation aux réunions que dépendent l'intégration du candidat au groupe des coopérateurs et l'accès à un logement.



La programmation

Le processus de travail collectif (réunions collectives et rendez-vous individuels) permet au groupe d'habitants de définir le programme du futur ensemble de logements. Cette définition n'est ni formelle ni constructive, ni architecturale, elle est programmatique. Elle s'exprime sous forme de besoins (espaces, surfaces) et de souhaits.

Chaque futur habitant de la coopérative travaille à définir ses besoins propres en termes de surfaces et/ou d'usages individualisés, d'espaces mis en communs à plusieurs et ses souhaits relatifs à l'usage qu'il souhaite faire de ces espaces.

La forme urbaine

Le projet doit être conforme d'une part aux règles d'urbanisme s'appliquant au site de sa construction, d'autre part aux réglementations s'appliquant à la construction et plus spécifiquement au logement social.

Le logement

Il comprend les « surfaces privatives » propres à chaque famille et ses annexes intérieures et extérieures :

- les surfaces privatives intérieures
- les surfaces privatives intérieures mises en commun avec un nombre très restreint de familles (2 ou 3) hors du logement, surfaces susceptibles d'usages privilégiés : entrées mise en commun, espace petite enfance, second salon commun...
- les surfaces privatives intérieures annexes telles que les celliers, garages ou places de stationnements
- les surfaces privatives extérieures : jardins, balcons ou terrasses.

Les coûts locatifs relatifs de ces surfaces sont connus dès le départ du processus, afin de permettre les choix programmatiques en connaissance de cause. La programmation participative du projet offre de très grandes possibilités relatives à la conception du logement : lofts, logements en colocations, logements couplés, etc..

Les espaces partagés

Le partage d'espaces n'est pas une contrainte fixée a priori mais le résultat de décisions des co-habitants lors du processus de programmation. On distingue les espaces « coopératifs » partagés par certaines familles, et les espaces collectifs, partagés par l'ensemble des co-habitants.

L'intérêt des toulousains pour le développement de formes d'habitat alternatives

12 réunions ont eu lieu depuis le lancement du projet

Plus de 200 personnes y ont participé et 75 familles sont aujourd'hui engagées sur les 90 attendues.

Un succès pour tous les opérateurs du projet car dans ce type de démarche on recense, en moyenne, à l'issue de la 1^{ère} phase, 1/3 d'inscrits.

Encore 20 places pour le projet d'habitat participatif de la Cartoucherie

La campagne de recrutement se poursuit afin de constituer une liste d'attente et de palier à d'éventuels désistements.

L'habitat participatif s'adresse à toute personne en recherche de logement à condition d'être éligible à l'un des modes d'accession sociale prévus dans le projet.

- une solution accessible au plus grand nombre : familles avec ou sans enfants, jeunes ou moins jeunes, avec des revenus modestes ou confortables,
- une large palette de financement : accession progressive à la propriété, location-accession, accession à coût maîtrisé ou accession libre dans le cas de l'auto-promotion.

Dates des prochaines réunions

Jeudi 5 décembre 2013 / Salle Duranti - 6 rue du Lieutenant Colonel Pelissier - 31000 Toulouse - 18 h

Mercredi 18 décembre 2013 / Salle Duranti - 6 rue du Lieutenant Colonel Pelissier - 31000 Toulouse - 18 h

Mardi 7 janvier 2014 / CMAV - 5 rue St Pantaléon - 31000 Toulouse - 18 h

Jeudi 23 janvier 2014 / Salle Duranti - 6 rue du Lieutenant Colonel Pelissier - 31000 Toulouse - 18 h

La mise en œuvre du programme toulousain

4 groupes ont été constitués comprenant entre 15 et 25 co-habitants, dont un groupe constitué en auto-promotion.

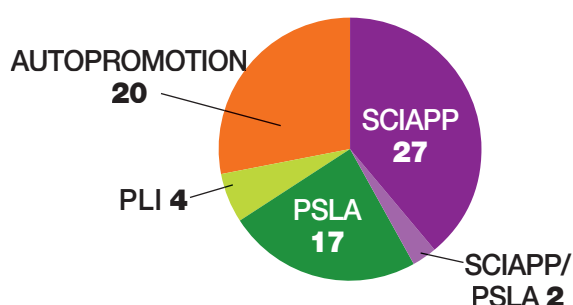
D'ores et déjà, les co-habitants ont mené une réflexion assez poussée autour des espaces partagés.

Des idées ont émergé pour la réalisation d'une chambre d'amis à l'échelle de l'îlot, une cuisine partagée ou encore un séjour collectif. Un équipement commun est aussi envisagé sous la forme d'une salle polyvalente notamment dédiée à la pratique musicale. Des ateliers seraient aussi proposés autour du bricolage et du jardinage.

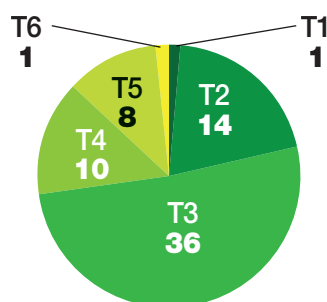
Surface totale habitable : 4 715 m²

TOTAL DES PARTICIPANTS : 75

Répartition des financements



Répartition types de logements



Présentation du projet

A l'issue de la première phase quatre groupes ont été constitués.

1^{er} bâtiment

22 familles
du T2 au T5
surface habitable : 1 485 m²
espaces collectifs :

- terrasse toiture : 150 m²

espaces coopératifs :

- buanderie : 9 m²
- chambre d'amis pour 4-5 personnes
- étendoir : 15 m²
- cuisine partagée : 12 m²
- paliers de rencontre pour 6 personnes

2^{ème} bâtiment

10 familles
Du T2 au T5
surface habitable : 710 m²
espaces collectifs :

- terrasse toiture
- séjour collectif : 25 m²

espaces coopératifs :

- buanderie
- séchoir

3^{ème} bâtiment

14 familles
Du T1 au T6
Surface habitable : 965 m²
espaces collectifs :

- terrasse toiture : 150 m²
- espace d'entrée collectif : 12 m²

espaces coopératifs :

- buanderie : 8 personnes
- chambre d'amis pour 3 personnes
- paliers communs

4 familles ont confirmé leur participation mais n'ont pas encore effectué leur choix de groupe.

Groupe auto-promotion 4^{ème} bâtiment

20 familles
Du T2 au T5
Surface habitable : 1 310 m²

Paroles de co-habitants

« Je pense avoir plus de chance d'avoir de meilleures relations de voisinages ici que dans un HLM traditionnel »

« Ce qui est intéressant dans ce projet, c'est de se connaître et de travailler ensemble auparavant, pour mieux vivre ensemble ensuite »

« Pouvoir bâtir en même temps les murs et ce qui va se passer dans les murs entre nous, ça me paraît très important »

« Le côté expérimental m'intéresse, cette idée de rendre l'architecture aux gens »

« Je ne veux pas vivre isolée, ce qui m'intéresse c'est d'habiter un peu comme dans un village »



Les grandes étapes du projet

Février-mars 2013

- appel à candidatures
- inscriptions des candidats
- formation des groupes
- choix statutaires

Avril-septembre 2013

- cooptation des membres par groupe
- études de solvabilité
- définition des espaces partagés intérieurs et extérieurs à l'échelle de l'îlot
- définition des espaces partagés intérieurs et extérieurs par groupe
- délimitation de l'îlot
- choix statutaire et équilibre financier

Octobre-décembre 2013

- validation des groupes projet
- rendez-vous individuels et 2 réunions collectives autour d'esquisses stratégiques
- lancement des études architecturales

Fin 2^{ème} trimestre 2014

- dépôt de permis de construire

Automne 2014

- travaux de réalisation

Fin 2015

- livraison du programme

Un mode d'habitat sur mesure et accessible à tous

Le programme de 90 logements situé dans la ZAC de la Cartoucherie mélange tous les dispositifs d'aide au financement et permet une réduction de 10 à 15 % du coût final.

Les différents financements

SCI-APP : SCI d'Accession Progressive à la Propriété

Les habitants, moyennant le versement de 2 % du coût d'acquisition de leur logement, deviennent associés de la SCI qu'ils constituent avec la SA des Chalets.

Au fil des années, ils acquièrent les parts de la SCI, appartenant à la SA des Chalets. Au terme de 40 ans, chacun devient propriétaire de son logement.

PSLA (Prêt Social Location Accession) :

Processus d'accession en 2 phases (après signature d'un contrat notarié de Location Accession) :

- 1) Phase Locative (locataire de quelques mois à 2 ans)
- 2) Phase Acquisitive (après signature d'un nouvel acte notarié, acquisition)

Accession à coût maîtrisé :

- Signature d'un contrat de réservation
- Signature d'un acte de vente en état futur d'achèvement (VEFA) grâce à un prêt bancaire.

Accession libre :

- Mêmes principes que l'accession à coût maîtrisé, sans contrainte de plafond de ressources

Ce mode d'accession progressive à un habitat choisi peut être aidé financièrement* :

- charge foncière réduite,
- TVA réduite,
- exonération de Taxe Foncière, sur les Propriétés Bâties (TFPB) pendant 15 ans (PSLA) ou 25 ans (SCIAPP)
- APL
- Pas d'avance de trésorerie (seulement 2% à la réservation), pas de double loyer.

*sous plafonds de ressources PLUS, PSLA.

Fiche technique

Lieu : ZAC de la Cartoucherie à Toulouse
90 logements en accession sociale et libre

Le site correspond au lot 2.2c de la 1^{ère} tranche de la ZAC de la Cartoucherie

- surface : 3 034 m²
- plancher habitable global : 6 770 m² dont :
 - 270 m² de locaux vélo
 - 210 m² réservés pour les activités
- 50 places de stationnement réalisées en sous-sol

Maîtrise d’Ouvrage :

- Groupe des Chalets : 75 à 85% soit, 68 à 76 logements
- Libre : 15 à 25% soit 14 à 22 logements

Charge foncière modulée selon le mode d’accession :

- SCIAPP : 180 euros / m²
- PSLA : 250 euros / m²
- PLI : 280 euros / m²
- Accession libre : 475 euros / m²

Planning :

Fin deuxième trimestre 2014 : dépôt du permis de construire
2016 : livraison

Maîtrise d’Ouvrage : Groupe des Chalets

Architecte : GGR Architectes - Alain Grima
16 rue Arnaud Vidal – 31 000 Toulouse
T. 05 62 73 73 10 – www.ggr-architectes.fr

Architecte auto-promotion : Terril Architecture

Les autres programmes d’Habitat Participatif du Groupe des Chalets

- Ecoquartier Vidailhan à Balma
- Petit Bois Bellefontaine à Toulouse
- Ecoquartier Marangon-Floralies à Ramonville Saint-Agne

Acteur de référence de l'habitat social en Midi-Pyrénées

Un esprit coopératif au service de la diversité sociale

Plaçant l'humain au cœur de son métier, le Groupe des Chalets est à l'écoute des habitants, de leurs modes de vie, de leurs besoins et de leurs aspirations. Fidèle à l'esprit coopératif de sa création en 1949, le Groupe des Chalets s'est développé autour de valeurs et d'engagements au service des foyers les plus modestes, d'un urbanisme équilibré et de la mixité sociale.

Rendre le logement accessible au plus grand nombre

Le Groupe des Chalets construit et gère des **logements locatifs** (plus de 11 000 aujourd'hui), développe des programmes en **accession sociale à la propriété** (entre 200 et 250 logements produits par an) et réalise des **opérations d'aménagement urbain pour des collectivités**.

Pour tous types de production, il apporte un soin particulier à la conception et à la qualité des logements, attentif aux aspects énergétiques et environnementaux. En ce qui concerne le parc locatif existant, il est fortement engagé dans le plan de rénovation énergétique régional.

Au plus près des habitants

Pour favoriser le bien vivre, il mène des actions en faveur du lien social grâce notamment à ses agences de proximité, au rôle des gérants et gestionnaires de résidences. Il offre aussi des services comme les jardins partagés ou le raccordement à la fibre optique dans l'agglomération toulousaine.

De la même manière, il propose des réponses aux besoins de publics spécifiques : seniors, population en difficulté au travers de conventions avec des associations, étudiants, ...

Fiche technique

Le Groupe des Chalets est constitué d'une société privée, la S.A. des Chalets – dont l'actionnaire majoritaire est le Conseil Général de la Haute-Garonne – et d'une société filiale : la Société Coopérative HLM de la Haute-Garonne qui produit des logements en accession à la propriété.

Les chiffres (année 2012)

■ Patrimoine

Plus de 11 000 logements
L'essentiel du parc est situé en Haute-Garonne (principalement Toulouse et son agglomération), dans le Tarn et Garonne et le Lot.

■ Production

Plus de 800 logements construits par an :
550 à 600 locatifs sociaux (logement familiaux et foyers)
200 à 250 en accession sociale à la propriété
Environ 50 lots à bâtir

■ Chiffre d'affaires global du groupe

95 millions d'euros
Nombre de collaborateurs : 161, dont 20 recrutements en CDI

■ Les dirigeants :

- Pierre Fronton, Président de la SA des Chalets,
- Louis Palosse, Président de la Société Coopérative HLM de la Haute-Garonne
- Jean-Paul Coltat, Directeur Général des Chalets



Promoteur et accompagnateur des projets d'habitat participatif

L'association A.E.R.A. a pour but de promouvoir la réflexion, la recherche, les échanges et le débat public autour des questions touchant à l'Architecture et à la Ville.

Cette association contribue, en partenariat avec les collectivités territoriales, les institutions et les associations oeuvrant dans le même domaine, à développer une culture architecturale et urbaine qui puisse rassembler ceux qui font la ville et ceux qui la vivent dans la même exigence de qualité.

L'A.E.R.A. se définit aujourd'hui comme une structure qui allie verticalement la recherche la plus ouverte à l'expérience participative locale dans le domaine de l'architecture et la ville, et horizontalement les aspects formels architecturaux et urbains aux aspects politiques, culturels et sociaux dont ils sont nécessairement l'expression.

C'est pourquoi l'A.E.R.A. développe aujourd'hui ses actions en amont des formes, au niveau des processus et des acteurs qui produisent la ville ; avec ce parti pris fondamental que l'architecture et la ville concernent tous les citoyens sans exclusion.

Tous doivent pouvoir participer à leur développement, c'est même la condition de leur développement harmonieux, formellement et socialement.

La spécificité du montage proposé par l'AERA est de viser à une accession à la propriété à coût très réduit par la mobilisation des aides de l'Etat au logement et la solidarisation des coopérateurs dans le processus d'accession.

L'A.E.R.A. accompagne aujourd'hui différents projets en accession participative : 24 logements en SCIAPP dans le quartier de Bellefontaine à Toulouse, 14 logements en SCIAPP à Ramonville, 32 logements (SCIAPP et PSLA) dans l'écoquartier Vidailhan à Balma, 45 logements PSLA dans l'écoquartier du Sequé à Bayonne, ainsi qu'un projet mixte (accession sociale, accession à coûts maîtrisés et autopromotion) de 90 logements dans l'écoquartier de la Cartoucherie à Toulouse.

Ces projets se différencient des projets coopératifs portés par des groupes "d'autopromoteurs" (groupes d'habitants) formés par affinités au préalable. Ils sont ouverts à toute personne éligible à l'accession sociale et prête à s'engager dans un processus de programmation coopérative, sans préalables.

AERA

5 quai Lombard, 31000 Toulouse

contact@aera-cvh.org

www.accession-participative.fr



en partenariat avec



Contact presse :

agence mc3 - T. 05 34 319 219 - mc3@mc3com.com

Groupe des Chalets - Brigitte Delorme - T. 05 62 13 25 05 - bdelorme@groupeledeschalets.com