

Habitat participatif à Montpellier L'opération MasCobado

PUCA



Les Grisettes de Montpellier sont des bonbons en forme de petites billes noires dont la consommation remonte au Moyen-Âge. De la taille d'un petit pois, la Grisette est faite à partir de deux produits emblématiques du Languedoc : le miel (celui de Narbonne est réputé au XIII^e), et la réglisse, spécialité de Montpellier dès le XVIII^e siècle (source Wikipédia).

Le quartier des Grisettes situé au sud-ouest du centre-ville de Montpellier est une ZAC d'une vingtaine d'hectares destinée à accueillir, entre autres, environ 1 500 logements. Le nom des rues de ce nouveau quartier reprend la thématique des friandises : dragées, bergamotes, réglisse, cachous, calissons...

Aussi, dès lors qu'on apprend que Mascobado est le nom donné à un sucre de canne complet dont la fabrication spécifique provient des Philippines, on ne s'étonnera pas que les habitants réunis autour de « Habiter, c'est choisir », dans le cadre du programme « Logement Design pour tous » du PUCA, aient voulu reprendre la thématique locale pour mettre en œuvre une « Maison coopérative bâtie avec douceur », avec pour acronyme « MasCobado », nom de baptême de l'association créée en 2013 pour leur projet d'habitat participatif groupé en auto-promotion au sein de la ZAC des Grisettes.

Brève histoire du projet

À l'origine

Trois ménages désirant construire ensemble une « autre façon d'habiter » se réunissent et créent l'association « Habiter, c'est choisir », début 2011. Le groupe a pour but la création d'un ensemble immobilier de 30 à 35 logements en centre-ville de Montpellier, adapté aux besoins et projet de vie de ceux qui le composent. Il est ouvert à toute personne qui adhère aux valeurs et aux actions collectives définies dans la charte (voir encadré). L'Association sollicite la mairie de Montpellier afin de se positionner sur un terrain en centre-ville de Montpellier, boulevard Berthelot. Mais cette démarche n'aboutit pas. La mairie lui propose alors quelques mois plus tard une autre opportunité sur un terrain situé sur la ZAC des Grisettes, alors en cours de développement. C'est à cette période que le collectif se présente à l'appel à projets initié par le PUCA dans le cadre du programme « Logement Design pour tous ». Leur candidature est sélectionnée en raison des objectifs affichés : initier une nouvelle dynamique pour programmer, concevoir et réaliser une opération de logements, en prenant en compte les défis posés par la société contemporaine. Le PUCA accompagne le groupe en lui apportant l'assistance d'experts afin que ce collectif prenne toute la mesure de la fonction de maître d'ouvrage et ait en main une base assez solide pour initier son projet. Cette assistance porte principalement sur la formalisation d'un programme, avec notamment une acculturation des membres du groupe à l'architecture, ainsi qu'aux aspects juridiques. Par ailleurs, le collectif s'entoure également d'un professionnel « Toits de choix » qui a pour fonction principale en tant qu'« assistant à maîtrise d'ouvrage » le pilotage de l'opération en assurant la cohésion du groupe. Pour aider le collectif d'habitants à conduire son projet, notamment vis-à-vis de son objectif de mixité sociale, l'agglomération de Montpellier le met en relation avec différents bailleurs sociaux. Une première réunion avec Promologis, le bailleur social, se tient en juillet 2012. Pendant ce temps, « Habiter c'est choisir » s'est étoffé et est constitué d'une dizaine de foyers. Toutefois, certains membres du collectif ne souhaitent pas s'implanter sur

LA CHARTE « HABITER C'EST CHOISIR »

• Organisation, projet

Les participants s'engagent et s'impliquent dans une construction collective et participative organisée pour atteindre leurs buts de façon démocratique.

• Projet collectif social

Le groupe est à la recherche de la diversité sociale, culturelle et générationnelle. Il souhaite concrétiser son désir de cohabitation des générations par la construction d'un ensemble de logements correspondant à la multiplicité du parcours résidentiel (de l'étudiant aux personnes âgées) et à toutes les situations de vie. Le groupe défend un projet de coopération au quotidien tout en respectant la liberté individuelle de chacun de ses membres. La coopération se construit sur la diversité et la richesse des compétences et des volontés, les besoins et disponibilités des habitants, et à travers des espaces mutualisés. La coopération pourra être déclinée sur 4 niveaux : le quartier, l'immeuble, l'étage, et le logement. Le groupe souhaite s'inscrire dans un projet de vie et d'habitat ouvert sur le quartier. Le groupe n'est pas fermé à l'accueil d'activités professionnelles au sein du ou des immeubles construits.

• Procédures décisionnelles

Le mode de prise de décision est le consentement. Une procédure est prévue pour éviter les situations de blocage (consentement, puis consensus, puis vote si les étapes précédentes ont échoué, 1 voix par foyer)

• Responsabilités et engagements individuels

Tous les membres du collège 1 (propriétaires) et 2 (locataires) s'engagent et s'impliquent activement dans le processus et la construction du projet. Chacun participe à au moins un groupe de travail et apporte ses compétences personnelles et professionnelles au profit du projet collectif.

• Qualité environnementale

Le groupe s'inscrit dans une démarche de respect de l'environnement, notamment pour la construction des logements et le fonctionnement au quotidien. Dans ce cadre, il privilégiera des partenaires et prestataires de services qui défendent une approche responsable, solidaire et éthique de l'activité économique.

• Economie et gestion - Maîtrise d'Ouvrage

Le groupe souhaite assumer pleinement le rôle de maître d'ouvrage citoyen. La maîtrise d'ouvrage citoyenne est basée sur l'autopromotion et cherche à innover dans la construction de son projet et ses modes d'organisation tout en s'inscrivant dans un cadre législatif de droit commun.

le site des Grisettes, au motif qu'ils recherchent avant tout une localisation en centre-ville, bien que le terrain soit à 300 mètres d'une station de tramway qui rejoint la gare Saint-Roch en une quinzaine de minutes. Cela n'empêche pas quatre de ces foyers de se positionner sur les Grisettes, groupe finalement constitué de 8 ménages lors du dépôt du dossier de candidature en juillet 2012 en réponse au cahier des charges élaboré par la SERM, aménageur de la ZAC.



© Frédéric Jozon/Bumbliva



© Frédéric Jozon/Bumbliva

Le cahier des charges de consultation

In fine, il concerne en fait deux parcelles affectées à l'habitat participatif pour des ménages « *mutualisant leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement au sein d'un bâtiment collectif sans passer par un promoteur immobilier* ».

La consultation « *vise à soutenir l'émergence de projets en autopromotion afin de :*

- proposer une alternative au modèle standard d'habitat par l'intermédiaire d'une offre sur mesure, adaptée à la spécificité des besoins de chaque occupant ;
- diversifier les modes de production du logement et les opérateurs ;
- soutenir la mixité des fonctions au sein d'un même immeuble, facteur d'animation des espaces publics et de lien social au sein du quartier ».

Les deux lots doivent recevoir des petits immeubles de logements individuels superposés, étagés en gradins de R+1 à R+2 ; la première parcelle (5A1) d'une surface de 1 175 m² est prévue pour une dizaine de logements d'une surface globale de plancher (SDP) comprise entre 850 et 900 m², et la seconde (5A2) de 1 269 m² devrait accueillir quatorze logements pour une SDP de 1 050 à 1 150 m².

Le dossier de candidature que doivent adresser les candidats à la SERM est assez complet et détaillé puisqu'il doit présenter :

- le groupe candidat : histoire de sa création, sa composition avec indication de la situation des personnes le constituant,
- le projet de vie collective : valeurs partagées inscrites dans une charte signée par les membres du groupe, ouverture envisagée sur le quartier,
- la stratégie d'organisation du groupe : représentation devant les tiers, répartition des rôles et tâches, circulation des informations et modalités de gouvernance, recrutement des nouveaux membres, calendrier des actions, détail des missions confiées à l'AMO, gestion des conflits et des sorties du groupe...
- le préprogramme envisagé sur le lot retenu : surface souhaitée par chaque ménage, répartition des ménages par étage, type de ventilation des coûts, tant d'investissement que de gestion ultérieure, éléments en termes de locaux communs ou de prescriptions performantielles,

- des éléments démontrant la capacité et la solidité financière des membres du groupe : budget individuel de chacun, modalités envisagées de financement pour les parties privatives et communes, marges de manœuvre,
- des éléments sur la structure juridique envisagée,
- une note de principe sur l'approche environnementale du projet.

Le cahier des charges impose que les candidats assurent la maîtrise du projet et qu'ils soient constitués par au moins 70% du nombre final de leurs membres. Ils doivent être représentés par un ou deux membres mandatés à cet effet, et accompagnés par un assistant pour l'établissement du programme et de la faisabilité de l'opération, assistant qui sera l'interlocuteur privilégié de la SERM.

Le groupe doit également se présenter avec une proposition de trois cabinets d'architectes disposant de références innovantes, afin d'en retenir un pour la conception et le suivi de l'opération jusqu'à la réception des travaux ; cet architecte devra être accompagné par un bureau d'études environnementales afin de répondre aux conditions de l'écoquartier dont la ZAC a été lauréate dans la catégorie « nature en ville ». Par ailleurs, le cahier des charges impose notamment le raccordement au réseau de chauffage urbain fonctionnant au méthane.

Après la sélection des groupes d'habitants, le cahier des charges prévoit deux phases :

- de septembre à décembre 2012 :

- > mise au point du programme définitif et vérification de la faisabilité financière du projet,
- > constitution de la structure juridique,
- > désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

- de janvier à septembre 2013 : études d'avant-projet pour le dépôt du PC ; au cours de cette phase, un compromis de vente du terrain doit intervenir.

Un second collectif d'habitants « éCOhabitons » rejoint « Habiter c'est choisir » pour candidater conjointement

Fin septembre 2012, les deux groupes sont retenus pour les lots des Grisettes. Alors que « Habiter c'est choisir » continue à préparer son programme (finalisé



en février 2013), sélectionne son équipe de maîtrise d'œuvre (mars 2013) et crée l'association MasCobado, des échanges se mettent en place entre eux pour intégrer le collectif « éCOhabitons » au sein de l'association MasCobado, au cours de l'été 2013. Le groupe est alors composé de 18 ménages.

Envisagé dès 2012 dans le dossier de candidature à l'attention de la ville, la construction d'un partenariat avec un bailleur social répond pour l'association à un impératif : offrir une solution à tous les membres du groupe qui est composé de foyers aux situations patrimoniales très variées et qui ne disposent pas tous des moyens suffisants pour accéder à la propriété de manière conventionnelle. Ainsi, parallèlement, le partenariat « Habiter c'est choisir » / Promologis est validé par la commission municipale dès janvier 2013 (puis son extension sur les deux parcelles en septembre). Cela permet une réunion quadripartite (Ville, SERM, Promologis et le collectif) mi-mars et une contractualisation conjointe Promologis – MasCobado avec l'équipe de maîtrise d'œuvre au cours du mois de mai. La convention entre Promologis et MasCobado est finalement signée le 4 octobre 2013. Il est convenu au sein de la convention qui lie le collectif d'habitants à Promologis que c'est le bailleur social qui assume directement et entièrement la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble de l'opération, depuis l'acquisition du terrain, jusqu'à la livraison. Toutefois, le bailleur social a accepté de travailler « à livre ouvert » afin que chacun des membres du collectif puisse s'assurer des coûts réels de l'opération. À cet égard, on peut préciser que les dépenses engagées par le groupe antérieurement à la signature de cette convention ont été reprises par Promologis pour être ensuite intégrées dans le bilan de l'opération.

Le projet prend corps avec son inscription dans la démarche Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM) porté par l'Ademe Languedoc-Roussillon et le dépôt de dossier de permis de construire (PC) le 15 novembre sur les deux bâtiments. Le projet obtient le niveau « or » en phase conception de la démarche BDM en janvier 2014 et le PC accordé en février, au moment où le groupe compte 22 membres. De fait, l'opération se compose de 23 logements, tous différents et adaptés aux attentes et aux capacités financières des habitants :

LA CHARTE « MASCOBADO »

À l'occasion du projet de MasCobado, la charte de l'Association « Habiter c'est choisir » a été précisée au travers de déclinaisons opérationnelles et concrètes de ces valeurs : une coopération au quotidien, ouverte à tous.

« La coopération offre des solutions nouvelles pour nos besoins quotidiens. Elle crée des liens actifs entre les voisins et rassure. Nous souhaitons que tous les foyers puissent participer à notre projet sans discrimination par leurs moyens financiers. Certaines de nos actions concrètes seront proposées aux habitants du quartier afin d'augmenter leur portée et de favoriser la création des liens dans ce nouveau quartier.

Cette volonté affirmée se traduit par de nombreuses actions concrètes : mutualiser des espaces et des équipements, créer une coopérative d'achat ; organiser des services de voisinage ; rapprocher les besoins et disponibilités des uns et des autres ; partager des ressources et expériences. Notre démarche repose sur les possibles liés à la multiplicité des habitants et le respect de la diversité. La tolérance qui en découle ouvre la voie à l'engagement mutuel qui s'avère indispensable pour mener à bien notre projet collectif.

La mixité générationnelle cherche à créer un équilibre entre des personnes de moins de 50 ans et des personnes plus âgées. La mixité sociale n'est pas une fin en soi à nos yeux mais est le résultat d'une ouverture à tous ceux qui souhaitent habiter « autrement ». La capacité d'accéder à un logement d'une manière conventionnelle ne constitue pas un critère d'exclusion du projet. Les personnes ayant des moyens modestes peuvent apporter beaucoup au collectif en termes de ressources et de créativité. C'est pourquoi nous nous engageons à chercher des solutions pour les foyers modestes qui s'engagent à participer activement aux travaux ».

- 9 logements en accession libre,
- 9 logements en accession sociale (PSLA),
- 5 logements locatifs sociaux, dont 2 financés en PLUS et 3 en PLAI.

L'opération comporte en outre des espaces partagés pour près de 10% de la surface totale : salle commune avec cuisine et sanitaires, buanderies, chambres d'amis, terrasse, ateliers et jardins partagés.

La consultation en corps d'État séparés est lancée en avril 2014, la pose de la première pierre réunit tous les partenaires en juin.

La signature des contrats de réservation pour les acquéreurs se met en place en juin 2014 et les signatures des contrats de VEFA (vente en état futur d'achèvement) interviennent au courant de l'automne. Le chantier est lancé par ordre de service du 14 décembre 2014 pour le lot gros œuvre ; pendant tout le chantier des référents du collectif en suivent l'exécution, et assistent aux opérations préalables à la réception. Après quelques difficultés de chantiers (intempéries, puis dépôt de bilan de l'entreprise d'électricité et retard pris par celle de menuiseries intérieures), les habitants accédant à la propriété ont pris possession de leur logement à la mi-juillet 2016.

Les locataires sont entrés dans les lieux début septembre.

La gouvernance et le montage juridique



© Frédéric Jozon/Bumbliwa

Le fonctionnement de « Habiter c'est choisir »

Dès sa création, « Habiter c'est choisir » a mis en place un fonctionnement participatif et démocratique (voir sa charte page 2). Les décisions se sont toutes faites par consentement sans qu'il soit besoin de recourir à d'autres méthodes, et ce à toutes les étapes du projet.

À noter que pour financer les premières dépenses (AMO notamment), l'association a fonctionné par dépôts associatifs avec droit de reprise. L'apport, bien ou somme d'argent apportée à l'association, entre dans son patrimoine, l'association en est propriétaire dès la constatation de l'apport et il y a bien un transfert de propriété. L'intérêt de l'apport sur le plan technique est qu'il est possible de stipuler un droit de reprise au bénéfice de l'apporteur. L'apporteur se réserve le droit de récupérer son bien ou la somme d'argent mise à disposition de l'association, après un certain temps (la durée est alors fixée dans le traité) ou au moment de la dissolution de l'association. Les modalités du droit de reprise sont précisées dans le traité d'apport et éventuellement dans les statuts. Ce droit de reprise doit bien être prévu dès le départ, au moment de la signature du traité d'apport, car la reprise des apports n'est pas « de droit » dans le domaine associatif, c'est-à-dire que si le droit de reprise n'est pas stipulé dans le traité d'apport ou dans les statuts (clause relative à la liquidation), l'association peut s'y opposer.

Le choix du montage juridique

À l'origine, l'association a envisagé différents montages juridiques, dont, notamment, la constitution d'une société civile d'attribution (SCIA), ou d'une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété (SCIAPP). Au final, les établissements bancaires sollicités par « Habiter c'est choisir » n'ont pas souhaité suivre l'association, même en partenariat avec Promologis, au motif que les garanties financières étaient insuffisantes en tant que promoteur occasionnel. Aussi, il a été convenu que Promologis porte seul la réalisation de l'ouvrage. Après plusieurs mois d'études, de concertation et d'échanges, une convention est conclue le 4 octobre 2013 entre l'association et le bailleur social.

La convention MasCobado - Promologis

Le principe mis en œuvre au sein de la convention repose sur la prise en charge complète de l'opération par le bailleur social, au moins au regard des responsabilités juridiques et financières de la maîtrise d'ouvrage à compter de la fin de la conception des ouvrages (les deux parties portent financièrement et juridiquement ensemble les études de conception). Ainsi, si les habitants peuvent très largement s'impliquer dans la conception des ouvrages, et si Promologis accepte de travailler « à livre ouvert », le bailleur reste LE responsable de l'opération. Ces dispositions n'ont pu être mises en œuvre que sous la condition d'une grande confiance réciproque : celle des membres du collectif vis-à-vis du bailleur qui aurait pu gripper le projet à tout moment du fait de sa position de décisionnaire, et celle de Promologis, empreint d'une large ouverture, pour laisser aux habitants le soin de créer leur habitat.

Dès ses premiers articles, la convention intègre le fait que l'opération s'appuie sur les principes de l'habitat participatif impliquant une intégration active des habitants à la conception du projet, depuis le choix de la maîtrise d'œuvre par l'association en concertation avec l'aménageur. À cet égard, la convention prend en compte le fait que les études initiales ont été portées par le collectif d'habitants, tant en termes de conduite que financièrement.

Pour l'organisation et le partage des rôles, la convention prévoit que Promologis, à compter des études de conception :

- acquiert le foncier (signature du compromis et de l'acte authentique de vente),
- dépose le permis de construire en son nom,
- organise la sélection des entreprises chargées des travaux et signe les marchés en conséquence,
- est seul maître d'ouvrage intervenant pendant la réalisation des travaux, et s'engage sur un délai de réalisation, sous réserve de causes légitimes, telles qu'intempéries, défaillance d'entreprises, découvertes en sous-sols, etc., et sur une concertation avec l'association dès lors que des modifications significatives s'avèrent nécessaires,
- réceptionne les ouvrages.

RÉPARTITION DU PROGRAMME						
Nom programme	Financement	% libre	SHON	SDP	SHAB	Nb lots
PROG PLUS	PLUS	5,80 %	109,86 m ²	98,97 m ²	92,19 m ²	2
PROG PLAI	PLAI	16,66 %	315,73 m ²	293,67 m ²	273,55 m ²	3
PROG PSLA	PSLA	31,36 %	594,47 m ²	701,32 m ²	654,33 m ²	9
PROG ACCESSION	AL	46,19 %	875,61 m ²	657,07 m ²	613,05 m ²	9
Espaces mutualisés					98,47 m ²	
		100,00%	1 896 m ²	1 751 m ²	1 732 m ²	23

En contrepartie, la convention prévoit, au bénéfice de l'association MasCobado :

- la double signature des contrats de maîtrise d'œuvre et des autres intervenants pendant la conception (AMO, énergéticien, études de sols, conseils juridiques, ...) par le collectif et le bailleur, avec substitution et transfert des contrats au profit de Promologis,
- une intégration des membres du collectif à la conception des ouvrages, avec des échanges permanents avec le bailleur,
- une validation du dossier de demande de permis de construire par le conseil d'administration de l'association, avant son dépôt par Promologis,
- la validation du dossier de consultation des entreprises ainsi que du budget prévisionnel par MasCobado,
- le transfert de propriété au moyen de VEFA sur la base du budget définitif et après mise en place des plans de financements individuels, ainsi que les contrats de réservation PSLA (prêt social Location Accession) sous réserve de l'éligibilité des foyers présentés par l'association,
- la possibilité pour chaque membre du collectif de choisir les finitions de leur bien, sous réserve du respect des normes techniques et que les éventuels budgets complémentaires soient acceptés par les parties,
- la visite bimestrielle du chantier par les membres du collectif, et la possibilité donnée à deux administrateurs de participer aux réunions de chantiers.

Au regard des dispositions financières, la convention dispose que Promologis prend à sa charge l'ensemble des dépenses de l'opération depuis l'acquisition du terrain. S'agissant plus particulièrement des frais avancés par l'association au titre des études préalables, Promologis prend en charge le montant résultant du prorata des surfaces de plancher qui lui échoient (logements locatifs sociaux, PSLA), soit 53,8% des 325 662 € HT dépensés et couvrant les frais d'études de sols, de géomètre, de maîtrise d'œuvre (des esquisses aux études de projet + STD), de démarche BDM (AMO et certification), d'AMO conduite de projet (Toits de choix), déduction faites des

subventions reçues par l'association (ADEME et SERM). Promologis s'engage à travailler « à livre ouvert » et à transmettre à MasCobado un bilan intermédiaire au moment du dossier « marchés de travaux » et le bilan de clôture à la livraison des logements, bilan qui intègre les frais de conduite d'opération ainsi que les frais financiers. Au titre des conditions de vente, la convention reprend les principes des clauses habituelles qui concernent la vente en VEFA, mais précise que les contrats de réservation de PSLA ne pourront être mis en place que sous réserve des conditions d'éligibilité des ménages présentés par l'association. Enfin, s'agissant des logements locatifs sociaux, Promologis a tenu à ce qu'il ne soit pas engagé par une attribution anticipée. Enfin, la convention indique, logiquement, qu'une copropriété sera mise en place entre Promologis et les acquéreurs, en laissant toutefois ouvertes toutes les possibilités quant à la nomination du syndic. Initialement la convention s'appuie sur un projet prévoyant :

- Pour le lot 1 :

- > 4 logements en accession libre (255 m² Hab.)
- > 3 logements locatifs sociaux PLUS et PLAI (200 m² Hab.)
- > 3 logements PSLA (225 m² Hab.)
- > Salle de réunion, chambres d'amis, atelier et buanderie (45m²)

- Pour le lot 2 :

- > 7 logements en accession libre (501 m² Hab.)
- > 2 logements locatifs sociaux PLUS et PLAI (271 m² Hab.)
- > 4 logements PSLA (314 m² Hab.)
- > Salle de réunion, chambres d'amis, atelier et buanderie (55 m²)

Au final, afin de tenir compte des capacités financières des acquéreurs, les deux bâtiments intègrent six T2, six T3, sept T4 et quatre T5 répartis comme suit :

- 9 logements en accession libre,
- 9 logements en accession sociale (PSLA),
- 5 logements locatifs sociaux, dont 2 financés en PLUS et 3 en PLAI.

Des ambitions programmatiques à la réalisation : comparatif



© Eric Bernath

Structure

« Le bâtiment sera de préférence compact et possèdera une inertie moyenne (par exemple ossature bois avec utilisation d'un sol à forte inertie thermique) ou lourde et être naturellement rafraîchi en été (utilisation des brises thermiques) » > réalisation comme demandé

Matériaux

« Le bâtiment sera composé d'au moins 50 % de matériaux éco-performants :

- utilisation du bois : le projet ira au-delà du décret 2010-273 du 15 mars 2010 et présentera au minimum $45\text{dm}^3/\text{m}^2$ SHONRT,
- utilisation de matériaux bio-sourcés, qui représenteront au moins 25% des volumes d'isolant mis en œuvre ».

Réalisation :

- Les façades et terrasses, les menuiseries extérieures (portes, fenêtres et volets), certains revêtements de sols sont en bois.

- S'agissant de l'isolant, le contrôleur technique a refusé l'isolant en fibres de bois en raison des règles de protection contre l'incendie.

Performances thermiques

Le bâtiment respecte a minima le niveau de performance énergétique requis dans le cadre du référentiel BBC-Effinergie, sans intégrer l'éventuelle production d'énergie sur le site (photovoltaïque, éolien ou autres). Le bâtiment respectera la réglementation thermique 2012 moins 20 % ($Cep \leq 0,8 \times Cep_{max}$ kWhep/m² et $B_{bio} \leq 0,8 B_{biomax}$). Il devra atteindre un niveau de consommation BBC (sans labellisation) dit réel. Autrement dit, l'objectif de consommation maximale en énergie primaire pour les cinq usages (y compris auxiliaires) est fixé à 40kWh d'énergie primaire par m² SHONRT et par an.

Réalisation (phase conception) :

Cep bat 1 : 40,30 kWhep(m².an) / Cepmax bat 1 : 63,30 kWhep(m².an)

Il était par ailleurs demandé le niveau Or de la démarche BDM : niveau obtenu avec 89 points sur 100.

COMPOSITION ET SURFACES DE QUELQUES LOGEMENTS

Les habitants	Demandé au programme			Réalisé		
	Localisation	Type	Surface	Localisation	Type	Surface
Single 1	RDC	T2	60 + 10 m ²	RDJ	T3	62,60 + 31,22 m ²
Couple 1	RDC	T4	80 + 16 m ²	RDJ	T4	83,25 + 28,78 m ²
Single 2	RDC	T5	110 + 22 m ²	RDJ	T5	111,35 + 28,11 m ²
Famille 2	1 ^{er}	T3	65 + 13 m ²	1 ^{er}	T3	62,85 + 27,57 m ²
Single 3	1 ^{er} & 2 nd	T3	75 + 15 m ²	1 ^{er}	T4	72,88 + 17,75 m ²
Single 4	1 ^{er} & 2 nd	T4 D	80 + 10 m ²	1 ^{er} & 2 nd	T5 D	94,25 m ² + 33,22 T + 13,03 Ver.
Single 5	2 nd	T2	30 + 8 m ²	1 ^{er}	T1	29,85 + 12,50 m ²
Famille 3	1 ^{er} & 2 nd	T5 D	105 + 21 m ²	1 ^{er} & 2 nd	T5 D	98,95 + 36,14 m ²
Famille 4	RDC & 1 ^{er}	T4 D	85 + 17 m ²	1 ^{er} & 2 nd	T4	85,05 + 11,05 m ²
Single 6	2 nd	T3	70 + 14 m ²	2 nd	T3	59,33 + 14,46 m ²
Single 7	1 ^{er}	T2	50 + 10 m ²	2 nd	T1bis	48,90 + 11,08 m ²



Les espaces partagés

Ils comprendront :

- salle de rencontre et de partage (40 à 55 m²) avec cuisine collective (5 m²), si possible à RDC, espace tampon entre le public et le privé pour permettre l'accueil à des personnes extérieures au collectif, largement vitrée et ouvrant sur un espace extérieur également partagé,
- buanderies, espaces ventilés et isolés acoustiquement, pour accueillir les machines à laver et l'étendage du linge,
- atelier / bricolage (20 m²), bien ventilé et si possible avec éclairage naturel,
- chambres d'amis avec sanitaires (deux fois 12,50 m² + 4 m²) avec accès PMR direct depuis les circulations,
- jardins / terrasses si possible à tous les niveaux,
- des circulations qui soient propices à la convivialité : se rencontrer, y poser tables et chaises, prendre le frais,
- un local à vélo et poussettes.

On notera qu'en raison du dénivelé du terrain, des prescriptions du cahier des charges de la ZAC, de l'absence d'ascenseur, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite n'a pas pu être généralisée à tous les logements.

RÉALISATION

• Les circulations des bâtiments

Les usages des circulations sont multipliés. Elles donnent l'accès aux logements, mais leur conception généreuse permet aussi la rencontre entre voisins. Les enfants peuvent y jouer ou les habitants peuvent faire du bricolage.

- Dans le bâtiment 1, les circulations se présentent sous forme de coursives d'une largeur de 2m50.
- Dans le bâtiment 2, elles sont conçues sous forme d'un patio protégé où les escaliers donnent sur des grands paliers avec des espaces disponibles pour des activités divers : jeux des enfants, coins de lecture...

• Les espaces extérieurs

À l'extérieur, de nombreux espaces avec des usages collectifs sont mis en place :

- une aire de jeux,
- un potager collectif,



- une zone de repos et de tranquillité,
- une terrasse collective au deuxième étage, donnant sur les espaces verts de l'Agriparc des Grisettes,
- une zone d'extension de la salle conviviale.

• Les espaces construits

La volonté de créer des liens sociaux et de rationaliser les surfaces des logements individuels ont amené le collectif des habitants à définir dans le programme différents espaces construits mutualisés :

- trois chambres d'amis dans le bâtiment 1 où chacun pourra recevoir de la famille ou des amis. Ces chambres seront équipées d'une salle d'eau mais pas de cuisine,
- une salle de convivialité au rez-de-chaussée du bâtiment 1 servira pour des activités diverses : réunions, repas de fête, activités de bien-être, soirées de jeux de société, etc. L'usage de cette salle sera strictement réservé aux habitants de l'ensemble et ne recevra pas de manifestations publiques,
- un atelier de bricolage,
- des buanderies collectives.



© Eric Bernath

Le statut de ces locaux est proches des LCR (locaux communs résidentiels). Ils ne constituent pas un lot à part mais font partie de parties gérées par la copropriété. Ils ne seront pas transformables en logements.

Les coûts

Le coût de construction demandé a été plafonné à 1 200 € HT/m² SHON hors stationnement (valeur 2013). De fait, le prix des travaux est sorti à près de 1 550 € HT/m² SHON, mais parkings inclus ; si on retire le prix du parking (compté pour 600 000 € HT, pour une surface de près de 800 m²), on se trouve au niveau attendu. On notera toutefois que ce prix est assez performant, notamment si on prend en compte le fait que l'opération n'a pas suivi tous les ingrédients d'une construction économique : une conception différente pour chaque logement, entraînant une forte hétérogénéité dans les trames de gros œuvre et une multiplication des gaines techniques, et des espaces communs par exemple. Le coût total de l'opération (à la date de fin du chantier ;

non définitif dans la mesure où les décomptes des différents marchés n'ont pas été encore établis) :

Total charge immobilière : 793 870 € HT

Total travaux : 2 966 861 € HT

Total honoraires : 666 242 € HT

Coût de l'opération : 4 426 974 € HT

Coût moyen : 192 500 € HT par logement, soit 2 556 € HT/m² SHab.

Les prix de vente des logements s'établissent en moyenne à 3 250 €/m², soit à un niveau 10 à 15 % moins élevé que le prix de vente moyen des logements aux Grisettes. Cette différence de coût s'explique essentiellement par le fait que :

- Promologis a travaillé sans marge,
- dans le cas des opérations traditionnelles en accession, il est prévu des frais de commercialisation d'un montant compris entre 10 et 15%, frais non pris en compte dans le cas de MasCobado, en raison du fait que les accédants étaient connus dès l'origine du projet.

Le point de vue des acteurs professionnels



Le maître d'ouvrage – Promologis

Pour Clément LE COUPE GRAINVILLE, chef du service « Développement & maîtrise d'ouvrage », rien n'est ordinaire, tout est spécifique dans cette opération.

En termes d'historique, quand Promologis intervient dans l'opération, le groupe d'habitants :

- a déjà bien engagé ses réflexions quant au programme à mettre en œuvre, avec l'appui des experts diligentés par le PUCA dans le cadre du programme d'expérimentation « Logement Design pour tous »,
- a retenu la maîtrise d'œuvre,
- a déposé sa candidature sur un des deux lots de la ZAC.

En effet, le groupe d'habitants postulant sur le lot mis à disposition à cette fin sur la ZAC cherchait un promoteur social pour apporter une garantie financière. Promologis a saisi cette opportunité en raison du caractère innovant du projet. Ainsi, son rôle s'est surtout attaché à maîtriser le budget et éviter les dérives pour la conception des logements locatifs afin d'en permettre la pérennité locative (refuser par exemple qu'une salle de bains d'un T5 soit affectée à une chambre). Ainsi, pendant cette phase, Promologis a surtout travaillé au montage du financement de l'opération : le budget a été étudié en fonction des capacités financières de chaque ménage, étant précisé que le bailleur social s'est engagé à ne pas réaliser de marge sur l'opération.

L'opération s'est révélée onéreuse pour le promoteur social, avec une mise de fonds propres supérieure aux pratiques habituelles. Les raisons principales en sont les suivantes :

- espaces communs et mutualisés importants : près de 10% de la surface totale,
- coûts de construction élevés en raison de la grande diversité des cellules (aucun logement n'est identique à un autre), du niveau de performances, des prestations fournies,
- surface individuelle de chaque logement supérieure aux standards habituels,
- coûts des prestations intellectuelles : les honoraires servis à la maîtrise d'œuvre sont plus élevés que pour les opérations ordinaires et honoraires de l'AMO « Toits de Choix »,

- au titre du financement, non prise en compte des surfaces mutualisées, donc une absence de ressources sauf sur fonds propres.

Au-delà de l'aspect économique, il a été nécessaire de passer beaucoup plus de temps sur l'opération MasCobado que pour les opérations courantes : cet investissement en temps passé s'explique notamment par le fait que les dossiers de financement ont été adaptés à chaque occupant en fonction de sa situation (revenus, composition familiale, disponibilités financières, puis adaptation des prix de vente en fonction des options individuelles des acquéreurs) d'une part et que les demandes d'options en cours de chantiers ont été nombreuses d'autre part, et enfin, par un jeu d'acteurs assez complexe pour tous les partenaires.

Les principales questions relevées par Promologis portent sur la pérennité des logements locatifs sociaux :

- que se passera-t-il quand la situation des locataires en place évoluera ?
- qu'en sera-t-il quand les locataires rendront les clés, le niveau de loyer trouvera-t-il preneur (un F5 de 110 m² a été réalisé) ?
- quid de l'application de la charte « de vie commune » mise en place au sein de l'opération et de l'utilisation des espaces partagés ? Promologis indique que la charte sera transmise aux futurs locataires, mais sans possibilité de la rendre contractuelle.

Les conditions principales pour assurer le succès d'une opération d'habitat participatif conduite par un bailleur social sont :

- la présence d'un AMO spécialisé pour animer le collectif d'habitants,
- des référents au sein du groupe d'habitants,
- un budget bouclé assez rapidement,
- limiter le locatif social, et, le cas échéant, ne pas lui faire supporter financièrement le coût des espaces partagés.

La maîtrise d'œuvre – Architecture Environnement PM

Laurent PELUS, architecte, a trouvé beaucoup d'intérêt à travailler dans le cadre de l'habitat participatif : « on apprend beaucoup de choses sur les attentes, les usages, les valeurs ». Il indique à ce propos que l'agence a conduit



© Agence Dubus-Richez



© Eric Bernath

deux opérations d'habitat participatif : MasCobado et Fabreco (8 logements à Fabrègues (34) livrés en juin 2016, autopromotion menée par ÉCOhabitons).

À cet égard, il note que l'opération Fabreco a présenté plus de difficultés que celle de MasCobado, en raison notamment de l'absence d'un accompagnateur, tel que « Toits de Choix », qui assure, outre l'animation du groupe d'habitants, la gestion professionnelle du projet (aspects administratifs, apports techniques...).

Le projet s'est voulu innovant pour répondre aux enjeux et objectifs portés par le collectif d'habitants.

La conception de la distribution des logements par coursives, approche détonante dans le cadre de la ZAC, a probablement été le facteur qui a permis à l'agence de gagner ce projet, car c'est ce qui emporté l'adhésion des futurs occupants.

Les esquisses proposées ont été acceptées assez rapidement, et il s'en est suivi un travail d'échanges assez chronophage pour la mise au point des études : deux entretiens avec chacune des familles (au moins du premier groupe constitué) pour chacune des phases d'avant-projet et de projet. À cet égard, les nombreuses demandes lors de la phase précédant le dépôt du PC ont conduit l'agence à formaliser la procédure en demandant que les habitants signent les plans de leur logement afin d'éviter les trop nombreux allers-retours. Néanmoins, Laurent Pelus a rencontré, de la part des habitants, une grande confiance et une relative facilité à comprendre les justifications apportées lorsqu'une demande ne pouvait pas recevoir de réponse positive.

S'agissant de la réalisation des travaux, après une consultation « classique », pour une opération qui ne l'était pas, le chantier s'est déroulé avec les soubresauts habituels : une entreprise qui dépose le bilan, une autre qui traîne à intervenir... Laurent Pelus regrette que cette opération n'ait pas fait l'objet d'une charte « chantier propre », ce qui en aurait probablement permis une meilleure organisation.

En conclusion, Laurent Pelus indique que, « si dans les projets traditionnels, l'architecte est bridé par le maître d'ouvrage pour contenir le budget de l'opération, dans

l'habitat participatif, c'est l'architecte qui doit brider les habitants pour respecter l'enveloppe financière affectée aux travaux ».

L'AMO – Toits de choix

Pour Stefan SINGER, gérant de « Toits de choix », chargé par le groupe d'habitants d'assister ces derniers dans le montage de leur opération, « pour assurer un fonctionnement optimal du collectif, ce dernier doit être composé de 12 à 25 foyers : en-deçà on risque de rencontrer des problèmes de relations interpersonnelles, et au-delà une dissolution des responsabilités ».

Pour ce qui concerne MasCobado, l'équipe s'est constituée autour d'un noyau dur et a pu réussir à conduire son opération en raison d'un projet clairement défini dès le début et sur une faisabilité fiable pour garantir une bonne adhésion des membres (engagements financiers fondés sur les ressources disponibles et un projet réaliste).

Cette équipe a été accompagnée dès le début par des experts de la programmation, grâce à l'intervention du PUCA. Cette étape a été primordiale pour permettre aux membres du collectif d'être initiés au domaine de l'architecture, les connaissances acquises leur ont permis une certaine émancipation et ont facilité les échanges avec les architectes du projet. Cela a notamment permis de faire des membres du collectif des « acteurs raisonnables et responsables », et une coproduction efficace. Aussi, il considère aujourd'hui que cette action de sensibilisation-formation est un préalable important, voire indispensable, à la mise en œuvre d'un projet d'habitat participatif. Il note à ce sujet que cette action doit être assurée sur une certaine durée (laisser du temps) afin de créer les conditions d'une bonne participation et appropriation des différents aspects abordés : pour les membres du collectif, les sujets sont en général nouveaux et assez complexes à appréhender (les règles thermiques par exemple), un vocabulaire est à acquérir, et certains concepts doivent être compris.

Vis-à-vis de l'opération MasCobado, et au titre des points d'amélioration, Stefan Singer suggère de limiter et de mieux organiser les conditions de choix individuels (les options) pendant la phase de travaux.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de
l'Environnement,
de l'Énergie et
de la Mer

Ministère du
Logement et
de l'Habitat
durable

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

Direction générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature.

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA a été créé en 1998 afin de faire progresser les connaissances sur les territoires et les villes et éclairer l'action publique. Dans cette optique, le PUCA initie des programmes de recherche incitative, de recherche-action, d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la conception architecturale et urbaine et de la construction.

Agence d'objectifs, le PUCA se caractérise par :

- **une diversité de domaines de connaissance**, au croisement de multiples approches disciplinaires, socio-économiques comme techniques sur l'aménagement des territoires, l'habitat, la conception architecturale et urbaine et la construction ;
- **une pluralité de partenaires** issus à la fois des milieux scientifiques, alliant les sciences humaines et sociales aux sciences de l'ingénieur, des milieux professionnels de la maîtrise d'ouvrage, de la maîtrise d'oeuvre et des entreprises ainsi que des décideurs urbains, administrations et collectivités locales ;
- **une variété d'échelles d'intervention** en accompagnement d'initiatives locales, régionales, nationales ou à l'échelle européenne.

Les missions du PUCA

- **Des actions de veille scientifique**, d'inventaire bibliographique de l'état des lieux et de capitalisation des savoirs par, notamment, l'organisation d'ateliers ou séminaires entre professionnels et chercheurs sur des thèmes émergents et l'édition des Annales de la recherche urbaine.
- **Des actions incitatives** dans le cadre de programmes finalisés, par le lancement d'appel à propositions de recherche et d'appel à projets d'expérimentation, et par un soutien à l'innovation.
- **Des actions d'animation de réseaux** au plan national et régional, comme au plan européen.
- **Des actions de valorisation scientifique et technique** de diffusion des résultats des travaux du PUCA. Par l'organisation de colloques et rencontres et par ses nombreuses publications, il constitue un centre de ressources à disposition des professionnels, des chercheurs et des étudiants.

plan urbanisme construction architecture

► Production urbaine de solidarité

Développement local et logement : typologie des questions territoriales

La ville ordinaire et la métropolisation

Métropolisation

Mise en tourisme des lieux ordinaires

Politiques locales de l'habitat

Vers des politiques publiques de densification et d'intensification « douces » ?

► Transition éco-énergétique

Amélioration énergétique du patrimoine rural : quelles parts et perspectives pour l'auto-réhabilitation ?

Amélioration énergétique en copropriétés

Approche globale des rénovations énergétiques des logements privés

BEPOS, smart grids, territoires et habitants

BIM Maquette numérique

Immeubles à vivre en bois

L'appareil industriel français face à l'exigence de réduction des émissions de GES

PRÉBAT - Plate-forme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment

Réduction de la précarité énergétique

REHA : requalification à haute performance énergétique de l'habitat

S'adapter/atténuer les changements climatiques : alternative bioclimatique pour l'habitat

Vers des bâtiments à énergie positive

Vers une énergie positive augmentée : du bâtiment au territoire

► Adaptabilité des villes, des modèles et des territoires

Approches économiques des dynamiques urbaines

Plateforme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines - POPSU

Des gares au cœur de l'innovation urbaine

European

L'international comme ressource et contrainte des modes de faire la ville-cité

Sites exceptionnels et développement équilibré des territoires

Université et territoire

Ville intelligente

► Hors champ de la production urbaine et architecturale

Le hors champ de la production urbaine

Logement Design pour tous

Normes et fabrique du bien commun

Retour sur vingt ans d'évolutions des modes d'action publique urbaine

PUCA - plan urbanisme construction architecture

Tour Pascal B
92055 La Défense Cedex
tél. 01 40 81 24 37 - fax 01 40 81 63 78
www.urbanisme-puca.gouv.fr