

Concertation Accompagner le projet



L'Atelier 15, atelier d'architecture et d'urbanisme basé à Ivry sur Seine, réunit depuis plus de 15 ans, architectes et urbanistes, conseiller AEU - Approche Environnementale de l'Urbanisme - et HQE - Haute Qualité Environnementale - . Il s'est développé en 2005 sous forme d'une SCOP - ARL.

Société Coopérative, autour de 5 associés. Notre équipe est aujourd'hui renforcée par des salariés et des stagiaires, des bureaux d'études spécialisés et un partenariat éprouvé avec une compagnie de scénographie urbaine et une société en communication. La singularité de la société Atelier 15 est d'intégrer sur une même plateforme de travail, ressources humaines et moyens techniques à même de traiter dans leur complexité, architecture et ingénierie, démarche HQE et innovation, urbanisme et aménagement.

L'atelier 15 pour faciliter la démarche

La présence d'un atelier d'architecture et d'urbanisme tout au long du projet facilite les échanges entre la coopérative d'habitants et les élus, les services techniques et administratifs.

La réussite d'une telle opération nécessite l'adhésion du politique pendant toute la durée du projet pendant la phase de lancement de projet, de conception, de recherche de fond et de foncier, de construction et même de fonctionnement.



L'atelier 15 comme interface

Pour éclairer les habitants sur les enjeux politiques, spatiaux, sociaux d'une telle démarche, Pour aider à la lecture du système d'acteurs en facilitant les rencontres entre élus, techniciens et futurs habitants,

Pour inscrire le projet de la coopérative d'habitants dans le projet de développement urbain de la commune et l'intégrer dans une dynamique engagée par la ville.

Pour faire dire, traduire la parole du citoyen et leur savoir d'usage en langage technique, Pour aider les habitants dans leurs choix techniques pour privilégier un habitat écologique, un développement durable, une préoccupation.

Pour assister les habitants dans leur rôle de maître d'ouvrage de la conception à la réalisation.

Pour élaborer la stratégie de communication autour du projet en utilisant les bons outils aux moments opportuns.



Atelier 15 - janvier 2008

Coopératives d'habitants

Une démarche partagée en quatre points : une nouvelle façon de penser son habitat - une solution réfléchie pour faire face aux problématiques de logement - une réponse adaptée aux enjeux environnementaux et sociaux - une réflexion urbaine à l'échelle du quartier menée en concertation avec les habitants.



ENTRÉE DANS L'URBANITÉ D'UNE CITÉ COOPÉRATIVE

4 principes : **démocratie, participation, responsabilisation, transparence**

Les coopératives ont pour objectif de réintroduire le vivre ensemble, de favoriser la mixité des personnes, des générations, des fonctions.

C'est une autre manière de concevoir son logement dépassant la notion individuelle par la création de valeurs collectives, **pour Habiter autrement**

Les coopératives ont pour objectifs de **maîtriser les coûts** en-proposant des logements avec des loyers reflétant le coût réel d'exploitation de l'immeuble, en sortant des immeubles du marché de l'immobilier, en confiant la gestion aux habitants sous forme de bail associatif, en leur garantissant un loyer correspondant aux coûts réels de l'immeuble.

Gérer ensemble - 1 personne ou 1 foyer = 1 voix. Les statuts sont établis par le collectif et déterminent ainsi les règles de fonctionnement de la structure.

En tant que maître d'ouvrage, les coopérateurs rédigent le cahier des charges de leur futur habitat. La démarche de construction, basée sur la rédaction **d'un programme réfléchi** est recentrée sur l'usage que les habitants vont faire de leur immeuble et non sur la plus-value immobilière qui peut être obtenue de l'opération. Une réflexion autour du partage de certains espaces vise à privilégier les relations de voisinage pour **recréer du lien social**. La palette des appartements proposés est pensée en vue de favoriser la mixité intergénérationnelle.



Les Coopératives d'habitants... ...une troisième voie dans l'offre de logement

Monter un projet

Se constituer **en collectif**, toutes personnes physiques, personnes morales, collectivités locales peuvent être partie prenante.

Se définir... **sous une forme coopérative**. Deux formes de sociétés coopératives sont adaptées à ce type de projet:

La **SCIC** - Société Civile d'Intérêt Collectif dont l'objet est la production ou la fourniture de biens et de services d'intérêts collectifs, qui présentent un caractère d'utilité sociale,

et/ou la **S3C** - Société Civile de Coopérative de Construction. cette forme est destinée uniquement à la phase construction.

... ou en **société civile immobilière simple ou de location** (SCI et/ou SCIL)

Rédiger le **cahier des charges**, étape préalable à toute démarche administrative d'acquisition du foncier ou montage financier.

Les coopérateurs, en tant que maîtrise d'ouvrage, prennent en charge l'élaboration du cahier des charges en définissant ensemble leur habitat, les espaces partagés, les parties communes.

Acquérir le foncier. Le soutien des collectivités territoriales est indispensable en vue d'une facilitation d'accession au foncier. Le **principe de l'achat différé du terrain** est un des dispositifs destinés au plus grand nombre de ménages pour leur permettre d'acquérir un bien.

Le bail à construction - entre une collectivité et la coopérative - permet à l'acquéreur de se libérer du poids du coût du foncier pour devenir propriétaire en consacrant au remboursement du prix de la maison des sommes proches d'un coût de loyer.

En contrepartie, l'acquéreur se doit d'entretenir le terrain et de payer un loyer faible (pour le terrain) pendant l'amortissement du prêt principal. Il pourra acquérir le terrain au terme du bail à construction à un prix déterminé à l'avance.

Pour la commune, ce dispositif permet de **maîtriser le foncier** pendant toute la durée du bail (18 ans minimum) et de participer à l'effort national en faveur du logement soit pour satisfaire les demandes des administrés, soit pour faciliter les implantations économiques avec une politique de logement-emploi qui limite les déplacements quotidiens.

Réaliser le **montage financier**. En mobilisant des banques sur un projet d'intérêt collectif. Par l'obtention de subventions européennes liées au FSE, mesure 10B objectif 3. Dans le cadre d'éco-construction, l'obtention d'aides, auprès de l'Ademe, des collectivités territoriales..., liées aux surcoûts engendrés par la construction environnementale génère aussi des aides complémentaires.



QUARTIER VAUBAN A FRIBOURG



QUARTIER DURABLE ET HABITAT BOIS PAR ATELIER 15



QUARTIER VAUBAN A FRIBOURG

LES ÉCO-CONSTRUCTIONS UNE SOLUTION DURABLE

La démarche Qualité Environnementale Bâtiment - QEB - est une investigation à mener dans toutes les dimensions du projet : intégration au site et empreinte environnementale, énergie grise et performance thermique, choix des matériaux par leur cycle de vie et système constructif innovant comme l'isolation par l'extérieur, analyse en coût global et évaluation en tonne équivalent CO².

LES ÉCO-QUARTIERS UNE RÉPONSE GLOBALE

C'est : préserver et valoriser les ressources naturelles comme l'eau, améliorer la qualité de l'environnement local par la gestion différenciée, privilégier la diversité dans les fonctions, et dans l'offre de logements, favoriser l'intégration par l'accès à l'éducation, à l'emploi, aux équipements, renforcer le lien social par la mise en place d'espace extérieur et intérieur partagée.

UNE DÉMARCHÉ ENVIRONNEMENTALE

En favorisant, une approche environnementale de l'urbanisme (AEU), les préoccupations liées à l'énergie, à l'eau et à l'assainissement, aux déplacements, au bruit, aux déchets... sont intégrées tout au long du projet urbain. Cette démarche est aujourd'hui renforcée par un environnement juridique favorable (loi urbanisme et habitat) et par les engagements nationaux liés à la préservation de l'environnement.

Des coopératives d'habitat vers l'éco-construction et l'éco-quartier

Pour promouvoir l'éco-citoyenneté

Impacts urbains

A l'échelle du quartier, une réappropriation des espaces publics, une action pour favoriser le désenclavement, pour lutter contre l'étalement urbain et faciliter la mobilité urbaine et l'accessibilité.

Impacts Sociaux

Par la mise en œuvre de partenariats avec des bailleurs sociaux, des associations d'insertion par le logement, la mixité sociale est favorisée.

L'accessibilité est facilitée par des montages financiers.

Le choix de la mixité intergénérationnelle est exprimée par l'intégration de colocations pour étudiants, de logements pour personnes âgées et pour personnes dépendantes.

Impacts Environnementaux

Tout au long du processus, l'impact écologique est pris en compte par:

- le type de matériaux utilisés dit sain,
- leur provenance locale,
- les choix techniques mis en œuvre tels que la mise en place d'économies d'énergie, l'utilisation des énergies renouvelables, la récupération des eaux pluviales.

L'ensemble de ces procédés vise à plus long terme à une modification des comportements.

Impacts Economiques

La réintroduction d'activités économiques de proximité est un enjeu pour la vie du quartier. Le choix de situations géographiques à proximité des transports et des services publics est un atout pour chaque habitant.

