Inauguration de la Résidence «Callisto – Habitat Participatif»

A Balma (31) – Ecoquartier Vidailhan

Dossier de presse

mercredi 30 mars 2016

Contact presse :
Charlotte SAUSSET - csausset@groupedeschalets.com
T. 05 62 13 25 75 / 06 76 96 73 00

SOMMAIRE

"Callisto", au coeur de l'Ecoquartier Uidailhan, dans un environnement animé et convivial 3

L'Habitat participatif 4

"Callisto", 2ème Résidence en SCIAPP du Groupe des Chalets 5

Fiche technique 7

Les autres projets du Groupe des Chalets en Habitat participatif 8

Le Groupe des Chalets 10

Le GIE Garonne Développement 11

L'AERA 12

« Callisto », au cœur de l'Ecoquartier Vidailhan, dans un environnement animé et convivial

L'Ecoquartier Vidailhan est situé aux portes de Toulouse, sur la commune dynamique de Balma. Innovant sur le plan environnemental, il a été pensé pour offrir aux habitants la meilleure qualité de vie dans un cadre serein, autour de plusieurs hectares d'espaces verts, parsemé de jardins au cœur du quartier, de voies piétonnes et de pistes cyclables. Il s'agit également d'un quartier très animé avec commerces de proximité en pied de résidence, des activités et services, et notamment des équipements publics installés ou en cours d'installation comme le Groupe scolaire José Cabanis, une crèche, un centre social ou encore une maison de quartier.
Sa situation, à proximité immédiate de Balma-Gramont, son centre commercial et les différentes activités économiques est un véritable atout, renforcé par une offre de transport riche : ligne A du métro, bus et accès rapide au périphérique toulousain.

Vidailhan fait partie des 19 quartiers labellisés « Ecoquartier » en 2014 par le Ministère du Logement, de l'Egalité des Territoires et de la Ruralité.

Des logements pensés pour le bien-vivre

Tous les logements ont été conçus pour offrir à leurs habitants, quelle que soit la configuration familiale, un maximum de confort, de fonctionnalité, d'intimité et de tranquillité. Grâce à leur double orientation, aux terrasses ou jardins, situés à proximité de voies piétonnes, ils offrent un cadre de vie particulièrement agréable.

L'Habitat participatif

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.
Cette nouvelle forme d'accession à la propriété permet une conception adaptée selon les attentes de chacun, ainsi que la mutualisation choisie d'espaces et de services.
Cet habitat ainsi approprié par les habitants, favorise leur investissement durable dans le quartier et contribue à sa valorisation sociale. Il participe également à un développement durable des nouveaux quartiers sur le plan social, économique et environnemental.

La méthodologie

Imaginer ensemble son projet d'habitat partagé

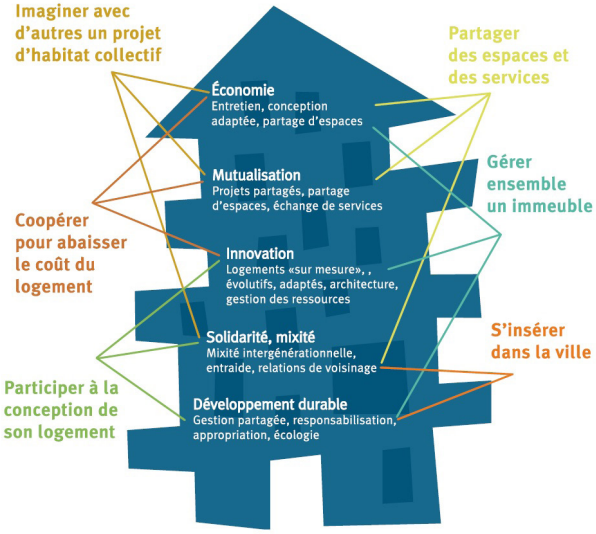
Les futurs habitants se réunissent autour d'un projet commun et, ensemble définissent un programme détaillé. Ils rédigent une charte fixant les grands principes régissant leur habitat participatif.
Au fur et à mesure de l'élaboration du programme, les futurs habitants se rapprochent jusqu'à ce que l'ensemble du groupe constitué s'engage solidairement sur un projet partagé.

Se rapprocher selon ses intérêts et ses affinités

Le travail entre futurs habitants permet de définir à la fois les besoins de chacun pour son logement et sa situation dans l'ensemble (rez-de-chaussée ou à l'étage, …).
Chaque habitant décide donc de la surface de son logement et des annexes ainsi que de ses besoins en espaces partagés, en fonction du budget qu'il souhaite consacrer à son habitat.

Partager des espaces et des services

Les habitants peuvent choisir de mettre en commun des espaces : buanderie, chambre d'amis, salle de jeux, ateliers divers… partagés par tous ou par quelques-uns. La charge de ces espaces est répartie alors entre les habitants qui l'utilisent.
Ce système de partage d'espace permet de disposer de surfaces plus grandes et mieux adaptées à certains usages pour un coût d'autant plus faible qu'il est partagé. Les habitants définissent les règles et les principes de fonctionnement de ces espaces dans le règlement intérieur et ils en organisent eux-mêmes la gestion et l'entretien.



« Callisto », 2ème résidence en SCIAPP du Groupe des Chalets

La résidence « Callisto », réalisée par Le Groupe des Chalets, située au cœur de l'Ecoquartier Vidailhan à Balma, comprend 32 logements : 14 en accession grâce à l'offre de location-accession du Groupe des Chalets et 18 en SCIAPP*, nouveau dispositif permettant d'accéder progressivement à la propriété.

Ce programme rassemble, des citoyens qui ont souhaité concevoir une nouvelle forme d'habitat dit « participatif ». Ensemble, ils ont imaginé leur lieu de vie dans le but d'en réduire les charges mais également dans le souci de l'adapter en fonction des attentes et des valeurs qu'ils partagent. Ils ont conçu un logement plus convivial, plus solidaire et plus écologique, une alternative à des formes d'habitat plus classiques. Cette résidence compte des espaces partagés dont une salle commune, un espace bricolage, une terrasse et un jardin.
Ce programme innovant, qui s'insère parfaitement dans l'Ecoquartier Vidailhan, est le fruit d'un travail collectif avec les résidents. Il a été porté et soutenu par les équipes du Groupe des Chalets et de la ville de Balma, en partenariat avec l'AERA.
La programmation a été engagée autour d'un projet de vie commun qui s'est traduit par une Charte définissant les principes généraux de cohabitation et d'usage au sein de la coopérative, puis par la définition des espaces privatifs et communs demandés et enfin par l'élaboration des règles d'usages et de fonctionnement des espaces ainsi définis.

Les espaces partagés :
- Salle commune de 100 m^2, divisible afin de pouvoir y organiser plusieurs activités simultanément
- Espace de bricolage de 30m^2 / Garage à vélo
- Buanderie
- Terrasse collective
- Jardin partagé

*SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété)

Ce montage est rendu exécutable par la loi Engagement national pour le logement (ENL) de juillet 2006, et le décret d'application n° 2009-98 du 26 janvier 2009.
Il s'agit de proposer des modes d'accession à la propriété sécurisés et adaptés aux ressources du plus grand nombre (80 % de la population française). La SCI APP est un montage innovant qui permet à des personnes qui n'ont pas accès au crédit bancaire, souvent du fait de leur revenu ou de leur âge, d'entrer dans un processus d'accession progressive à la propriété — 70 % de la population étant sous les plafonds HLM (PLUS) sont ayant droit à ce dispositif -
Ce montage permet l'acquisition planifiée de parts sociales de la SCI propriétaire de l'immeuble, que les habitants forment ensemble avec l'opérateur social qui les accompagne. Par le paiement de la mensualité due à la SCI, les accédants font l'acquisition progressive de l'ensemble de parts sociales attachées à leur logement, détenues initialement par le bailleur social. Les accédants sont à la fois membres associés de la SCI, dont ils détiennent chacun des parts sociales, et locataires individuellement de cette SCI. Ces parts sont cessibles à tout moment et transmissibles en succession.

Le Groupe des Chalets est le premier bailleur social à développer cette nouvelle démarche d'accession à la propriété. Le premier projet en SCIAPP, livré fin 2014, est la résidence « Chloris » à Ramonville Saint-Agne au cœur de l'Ecoquartier Maragon-Floralies.

Le parti-pris architectural

Le projet architectural, conçu en concertation avec les habitants, respecte les prescriptions du cahier des charges de la ZAC Vidailhan :
- Principe de transparence entre les espaces publics et le cœur de l'îlot
- Porosité de tissu urbain et structuration des angles de la parcelle
- Dissimulation des stationnements et leur intégration dans la pente naturelle

Le projet s'organise sur deux fronts bâtis sud/sud-ouest en direction du Square Vidailhan.
Il est composé d'un volume horizontal à R+2 et d'un volume vertical à R+3, tous deux séparés par une faille qui permet un accès secondaire à la parcelle.
Le parking est semi enterré.
Le front sud plus morcelé vient en balcon au-dessus du square et se compose d'une série de 3 volumes plus bas (R+1 à R+2) s'assimilant à de l'habitat intermédiaire. Entre chacun des îlots sont aménagés des jardins belvédères en talus communs qui offrent une transparence vers le square.

La spécificité du projet tient dans la programmation participative et dans la définition, en amont du projet, des besoins spécifiques de chaque habitant et de leurs équipements partagés. Le travail de conception a donc visé à proposer une structure compacte et économique qui accueille la diversité des demandes.

Fiche technique “Callisto”

32 logements
• 14 en location-accession
• 18 en SCIAPP

LE CALLISTO

Janvier 2014 : création de l’association des habitants de la Résidence Callisto
Décembre 2015 : livraison de la résidence

Financements :

Budget prévisionnel : 4 907 076 €

18 Logements en SCIAPP / PLUS
Prêts PLUS SCIAPP – CDC : 2 447 815 €
Prêts ARKEA : 150 000 €
Fonds propres : 75 706 €

14 Logements en location-accession
Prêts Caisse d’Epargne : 1 666 241 €
Fonds propres : 416 560 €

Espaces communs : 150 754 € (financement assuré par la SA des Chalets puis location des locaux à la copropriété)

Architectes :

A & A architectes – M. Bruno Mercato
34 rue du Languedoc – 31000 Toulouse
T. 05 62 26 35 37 – aeta.architectes@wanadoo.fr

Atelier Tanka Architecture - M. PALACIOS
55 rue Riquet – 31000 Toulouse
T. 06 29 24 00 64 – atelier.tanka@gmail.com

Paysagiste :

Complément Terre
203 avenue des Etats-Unis – 31200 Toulouse
T. 05 34 52 92 20 – complement.terre@orange.fr

Les autres projets du Groupe des Chalets en habitat participatif

"Aux 4 vents" Ecoquartier La Cartoucherie, Toulouse (31)

90 logements en location-accession et SCI APP, accession à coût maîtrisé et autopromotion

- 28 logements en SCIAPP,
- 41 logements en location-accession,
- 3 logements en VEFA,
- 17 logements au sein d'une coopérative d'habitation « Abricoop »

Architectes : GGR et Seuil Architecture

Lancement du processus de programmation participative : février 2013

Dépôt du permis de construire : Décembre 2014

Création de l'association des habitants « Aux 4 vents » : 26 mars 2015

Démarrage du chantier : Janvier 2016

Livraison : Dernier trimestre 2017

Budget prévisionnel : 10 759 100 €

Financements logements en SCIAPP :
Prêt CDC : 3 204 906 €
Fonds propres : 168 676 €

Financements logements en location-accession :
Prêt Caisse d'Epargne : 5 557 225 €
Fonds propres : 1 389 306 €

Financement local collectif :
Prêt Caisse d'Epargne : 438 987 €

Les objectifs généraux orientant le processus participatif ont été, à l'échelle de l'îlot : la mixité sociale et générationnelle, l'usage partagé de l'intérieur de l'îlot et d'espaces partagés intérieurs et extérieurs, des comportements éco-responsables au plan social, économique et environnemental par une gestion partagée.
Le processus participatif a conduit à la création de quatre groupes coopératifs, un par immeuble, qui se distinguent par des projets d'habitat (espaces partagés, charte) qui leur sont propres, mais qui partagent un certain nombre d'espaces collectifs et gère collectivement l'ensemble constitué en copropriété.

L'un de ces groupes s'est constitué en coopérative d'habitation, les trois autres bénéficient des dispositifs de l'accession classique en location-accession ou sous la forme d'une SCI APP.

Espaces partagés collectifs à l'échelle de l'îlot :
> une salle polyvalente de 125 m2, ouverte sur le jardin intérieur, accessible depuis la rue, permettant d'organiser des réunions et événements collectifs, et disponible pour chaque famille qui voudrait organiser un événement qui lui est propre.
> un espace "bricolage", permettant de stocker du matériel et effectuer quelques travaux d'entretien de la coopérative
> un jardin en intérieur d'îlot, dont l'aménagement a été conçu par le groupe d'habitants et la paysagiste Julie Poirel
> les toitures de chacun des immeubles seront aménagées en terrasses accessibles pour permettre des usages tels que repas, barbecue, jardinage

Espaces partagés coopératifs :
> un studio d'amis, situé au dernier étage d'un des immeubles, partagé par une quinzaine de familles
> une salle de musique de 15 m2 au rez-de-chaussée, permettant la pratique musicale dans un espace isolé phoniquement des logements
> une cuisine, en rez-de-chaussée, partagée par une dizaine de familles, qui y mutualiseront des équipements
> un atelier créatif de 15 m2, réservé aux arts plastiques
> deux buanderies

“Arbram” Petit-Bois Bellefontaine, Toulouse (31)

43 logements en location-accession et SCIAPP

Architecte : GGR Architectes
Lancement du processus de programmation participative : octobre 2011
Démarrage du chantier : mai 2015
Livraison : fin 2016

Financements logements en SCIAPP : 3 199 620 €

· ETAT / ANRU : 408 350 €

· Toulouse Métropole : 91 500 €

· Prêts : 2 603 782 €

· Fonds propres SA des Chalets : 63 992 €

· Fonds propres acquéreurs : 31 996 €

Financement logements en location-accession : 3 039 520 €

· Subvention ANRU : 320 000 €

Le projet du Petit Bois dans le quartier de Bellefontaine à Toulouse est un îlot de 88 logements constitué d’un immeuble locatif (45 logements) et de deux immeubles en accession à la propriété (43 logements)
Il s’inscrit dans le projet de renouvellement urbain du quartier, situé à l’emplacement de résidences qui ont été détruites, à proximité immédiate des commerces du quartier, de la nouvelle école, du Centre Culturel Alban Minville et du parc du petit Bois.
La démarche participative de programmation concerne l’un des trois immeubles de l’îlot, baptisé ARBRAM (Arbre en occitan) constitué d’une vingtaine de logements en accession progressive à la propriété (SCIAPP).

Les co-habitants de l’Arbram partageront avec l’ensemble des habitants de l’îlot, locataires et accédants :
> une salle polyvalente de 100 m2
> le jardin intérieur de l’îlot, qui se trouvera en relation directe avec le parc du Petit Bois.

Tous les habitants de l’îlot seront ainsi invités à entrer dans une démarche participative pour la gestion partagée de ces espaces collectifs.

Le Groupe des Chalets

Acteur de référence de l'habitat social en Languedoc-Roussilon 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 2014)

Patrimoine

Près de 13 000 logements

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

Production

Plus de 800 logements construits par an :

550 à 600 locatifs sociaux

200 en accession sociale à la propriété

Environ 50 lots à bâtir

Chiffre d'affaires global du Groupe

76,4 millions d'euros

Les dirigeants :

- Pierre Fronton, Président de la SA des Chalets,
- Louis Palosse, Président de la SCP de la Haute-Garonne
- Jean-Paul Coltat, Directeur Général du Groupe des Chalets

Le GIE Garonne Développement

Garonne développement
NOUS PENSONS L'HABITAT DE DEMAIN

Un bâtisseur de mixité sociale au service des collectivités locales

Créé en 2011 sous l'impulsion du Conseil Général de la Haute-Garonne, le GIE Garonne Développement réunit les moyens et les compétences en matière de maîtrise d'ouvrage de l'OPH 31, de la SA des Chalets et de la Société Coopérative HLM de la Haute-Garonne. Depuis le 1er février 2014, il accueille un nouvel adhérent : la SA Gasconne d'HLM du Gers

Le partenaire privilégié des collectivités

Le GIE Garonne Développement accompagne les collectivités et propose des solutions sur mesure en réponse à leurs problématiques d'aménagement, de développement, de réhabilitation et de renouvellement urbain. Ses missions s'articulent autour d'interventions alliant proximité et confiance. Les communes sont associées à toutes les étapes du projet, dans la concertation et la transparence. Il s'agit par ailleurs, d'appuyer les politiques publiques en matière de mixité sociale.

Des actions pour répondre aux enjeux des territoires

.L'aménagement pour maîtriser l'aspect foncier des opérations et accompagner les collectivités dans leurs projets de développement de lotissements, de ZAC …

.Le développement (constructions neuves et acquisition-amélioration) avec pour objectif la production de 1000 logements par an pour un investissement de 120 millions d'euros

.La réhabilitation et le renouvellement urbain

En quelques chiffres

Date de création : 1er janvier 2012

Effectif : 48 personnes

Président : Jean-Michel Fabre

Direction Générale :

- Jean-Paul Coltat, Directeur Général
- Pierre Marchal, Directeur Général Adjoint

L'AERA (Actions, Études et Recherches sur l'Architecture, la ville et l'habitat)

L'AERA développe 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.

C'est pourquoi à partir des années 2000, l'AERA a développé des programmes innovants dans les domaines du développement urbain et de l'habitat.
L'AERA a en particulier travaillé, au plan national, à la mise au point juridique, financière, sociale et opérationnelle de «coopérative en accession sociale à la propriété» par l'adaptation de dispositifs de l'article 34 de la loi Engagement National pour le Logement (2009), notamment la SCI d'accession progressive à la propriété (SCIAPP).

L'AERA intervient aujourd'hui en Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), auprès des aménageurs et opérateurs, pour le montage d'opérations participatives, sur les plans juridique et économique, ainsi que pour la médiation et l'accompagnement des futurs habitants dans les phases de programmation.
Elle assure également le suivi des programmes et l'accompagnement de la maîtrise d'œuvre sur le plan architectural et technique.

L'AERA a ainsi développé des outils et méthodologies pour accompagner et animer des démarches de programmation participative.
Celles-ci ont été mises en œuvre pour des projets d'habitat collectif participatif, d'espaces et/ou d'équipements collectifs partagés, notamment sur la résidence CALLISTO à Balma.
La première opération en SCI APP coopérative, réalisée par la SA des Chalets, a été livrée à ses habitants en février 2015 à Ramonville Saint Agne.

AERA
5 rue St Pantaléon, 31000 Toulouse
Tél. 05 61 21 61 19
www.faire-ville.fr

Contact presse :
Charlotte SAUSSET - csausset@groupedeschalets.com
T. 05 62 13 25 75 / 06 76 96 73 00