

CALLISTO

PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF EN ACCESSION SOCIALE - 32 logements

ÉCOQUARTIER VIDAILHAN, BALMA

Livraison le 26 novembre 2015



- Lieu :* 1 rue Maurice Genevoix, écoquartier Vidailhan, Balma (Haute Garonne)
- Opérateur :* SA HLM des Chalets, Toulouse
- Partenaires :* Mairie de Balma, Oppidéa (SEM d'aménagement de Toulouse Métropole)
- Mission :* Programmation participative, suivi des études et accompagnement des accédants jusqu'à la livraison
- Opération :* 32 logements en accession sociale (13 logements en PSLA, 19 logements en SCI APP)
- Typologie :* 3 T2, 18 T3, 9 T4, 1 T5, 1 T6
- Durée :* 2012 - 2015
- Architectes :* Bruno Marcato et Douchan Palacios

La ZAC de Balma Gramont, initiée en 2004 par la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, est un espace à vocation d'habitat et d'activité économique dans le nord-est toulousain. L'écoquartier de Vidailhan, situé à mi-chemin entre la station de métro Balma Gramont et centre-ville de Balma a été récompensé par le palmarès Écoquartier 2011, notamment pour la mixité des fonctions urbaines prévue – logements, activités tertiaires, commerces et services de proximité – et la qualité d'aménagement des espaces publics et des espaces naturels.

La parcelle A10 a, réservée à un projet participatif sur décision de la Mairie de Balma, située dans la deuxième tranche de réalisation de l'écoquartier, se trouve à proximité immédiate du square de Vidailhan et du groupe scolaire ouvert en septembre 2015.

Le terrain, d'une superficie d'environ 3 000 m², en pente, a permis d'orienter l'ensemble des logements vers le Sud / Sud Ouest. Le plan urbain prévoyait la construction d'un premier front bâti tourné vers le square et d'un deuxième front bâti comprenant des logements tournés vers un jardin en intérieur d'îlot. Le choix de fractionner le premier front bâti a permis d'assurer un ensoleillement maximum, ainsi qu'une vue sur le paysage lointain à l'ensemble des logements.

Le projet d'habitat participatif, porté par la S.A. des Chalets, comprend 32 logements en accession sociale.

L'ensemble est constitué de logements en PSLA et de logements en accession progressive à la propriété, dans le cadre d'une SCI APP (acquisition progressive de parts sociales par les accédants, correspondant aux "surfaces privatives" en jouissance, dans la SCI qu'ils constituent avec l'opérateur HLM).

Le programme du projet est le fruit du travail collectif des futurs co-habitants de l'immeuble, accompagné et capitalisé par l'AERA, entre octobre 2012 et mai 2013.

Cette 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 » (Charte du projet d'habitat participatif « Callisto »), puis par la définition des espaces privatifs et communs souhaités (programme proprement dit) et enfin par l'élaboration des règles d'usages et de fonctionnement des espaces ainsi définis.

Le groupe d'habitants a fait le choix de partager l'usage d'une grande salle polyvalente de 100 m², divisible afin d'y avoir plusieurs activités simultanément, d'un espace bricolage de 30 m² leur permettant d'assurer par eux-mêmes un certain nombre de travaux d'entretien, une terrasse collective sur le toit d'un des bâtiments, un jardin partagé avec bac à compost et récupération d'eau de pluie.

Une buanderie est également prévue, à l'usage des quelques familles qui l'ont souhaitée.

La méthodologie de conception architecturale proposée par l'AERA pour les projets d'habitat participatif a permis à chaque famille de choisir sa situation dans l'ensemble et de participer au dessin de son logement, après validation collective des grands principes architecturaux proposés par les architectes et discutés avec eux.

L'association des habitants a été créée au moment de l'obtention du permis de construire en janvier 2014. Des commissions thématiques ont travaillé jusqu'à la livraison sur les questions liées à la gestion des espaces partagés, à l'entretien de l'immeuble et à la vie collective.

ACCOMPAGNEMENT DES FAMILLES ET PROGRAMMATION DES LOGEMENTS

OCTOBRE 2012 - JUIN 2013

*Entretiens individuels, enregistrements des besoins, demandes et souhaits de chaque famille : surfaces, nombre de pièces et usages, type de distribution, espaces extérieurs, souhaits qualitatifs...
Évaluation des mensualités, étude de solvabilité et adaptation des projets de logements*

Le suivi individualisé de la famille a permis de définir précisément le projet de logement et de l'adapter aux capacités financières de la famille, selon le mode d'accèsion.

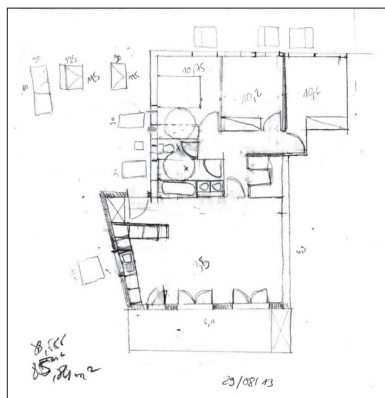
RÉDACTION DU PROGRAMME DE L'OPÉRATION

JUILLET 2013

Remise du programme de l'opération : Cahier des charges d'un habitat collectif coopératif / Tableau de synthèse des demandes programmatiques / Description des espaces partagés / Organigramme / Fiches descriptives des logements

SUIVI DES ÉTUDES ARCHITECTURALES

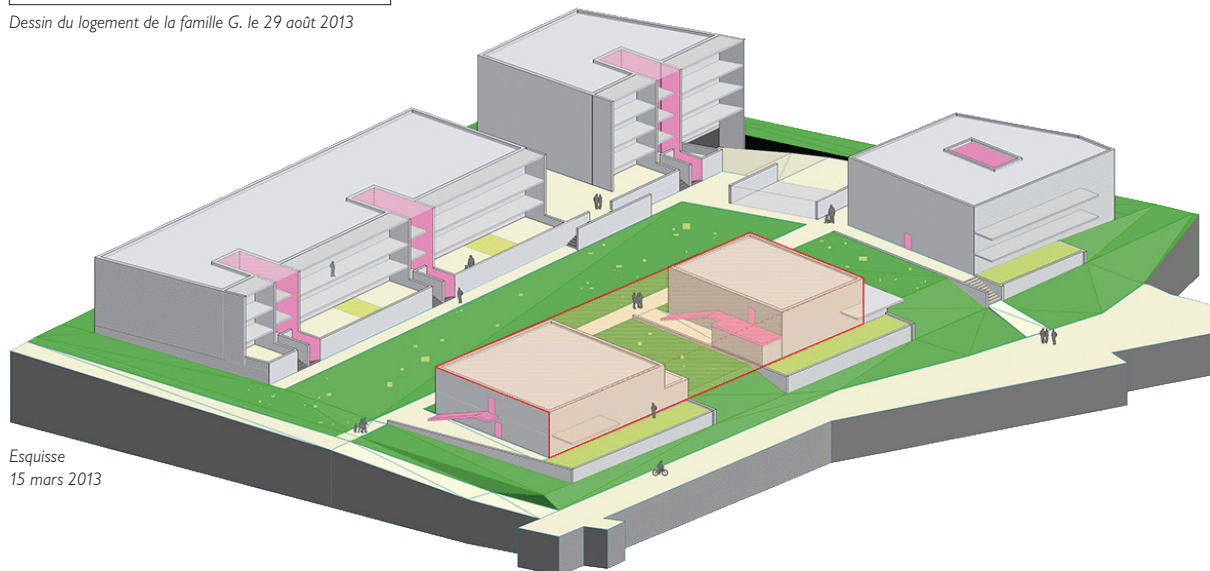
JUILLET 2013- MARS 2014



Dessin du logement de la famille G. le 29 août 2013

*Cahiers des charges méthodologiques pour la conception.
Assistance à la maîtrise d'ouvrage pour le suivi des études.
Communication du projet et validation des phases de conception par le groupe de coopérateurs.
Accompagnement des familles et adaptations des logements à leurs demandes (co-conception en rendez-vous individuels)*

*Dépôt du permis de construire en octobre 2013
Bouclage du Dossier de Consultations des entreprises en février 2014*



Esquisse
15 mars 2013

ACCOMPAGNEMENT DU COLLECTIF D'HABITANTS

JANVIER 2014 - NOVEMBRE 2015



Signature du permis de construire en présence du maire de Balma, M. Fillola, du directeur général de la SA des Chalets, M. Coltat, et du groupe de futurs habitants

*Assistance à la création de l'association des habitants
Constitution de commissions de travail
Réunion de travail préparatoire à la gestion de la copropriété, avec le futur syndic
Recrutement de nouveaux candidats pour pallier les retraits de familles engagées.*

SUIVI DU CHANTIER

AVRIL 2015 - NOVEMBRE 2015



*Organisation de visites de chantier et compte rendus
Consultation pour arbitrage en cours de chantier.
Gestion de choix de prestations et de finitions
Organisation de pré-visites des logements*



ENTRÉE DANS LES LIEUX 26 NOVEMBRE 2015

INAUGURATION 11 DÉCEMBRE 2015