

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.

MISSIONS DE L'AERA

LANCEMENT DU PROJET

JUIN - SEPTEMBRE 2012



HABITAT PARTICIPATIF en accession sociale
à venir : Habitat accessible au plus grand nombre

QUEST-CE QUE L'HABITAT PARTICIPATIF ?

L'habitat participatif est une forme d'habitat innovante entre individuel et collectif, et de l'engagement et de la coopération des futurs habitants aux divers stades de sa production et de sa gestion.

Il permet de faire face aux défis économiques, sociaux et environnementaux d'une coopération et d'une mutualisation innovantes.

C'est une alternative aux modèles immobiliers standard proposés sur le marché, qui permettent une diversité de production de logements, une diversité de formes de coopération, une diversité de formes de mutualisation et d'engagement des habitants.

L'habitat participatif est une solution pour les habitants qui souhaitent un habitat innovant, durablement approprié, et qui ne veulent ni ne peuvent accéder à une maison individuelle traditionnelle.

L'habitat participatif se construit avec les deux options : Habitat des familles séparées et un grand immeuble d'habitat.

L'ACCESSION SOCIALE PARTICIPATIVE

L'AERA développe des projets d'habitat participatif en collaboration avec des opérateurs sociaux, afin de garantir des modes d'accès à la propriété sécurisés et adaptés aux ressources du plus grand nombre, y compris pour les foyers sous plafond de ressources HLM qui n'ont pas accès aux logements immobiliers.

QUI SOMMES-NOUS ?

AERA (Association pour l'Écologie et l'Architecture, l'Urbanisme et le Développement) est une association à but non lucratif, créée en 1985, qui œuvre pour l'amélioration de la qualité de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville.

L'AERA est agréée par le Département de la Haute-Savoie pour la gestion technique et la maintenance des logements sociaux.

L'AERA est membre de l'Association pour le Développement de l'Accès à la Propriété Immobilière (ADAPI).

L'AERA est membre de l'Association pour le Développement de l'Accès à la Propriété Immobilière (ADAPI).

L'AERA est membre de l'Association pour le Développement de l'Accès à la Propriété Immobilière (ADAPI).

Mobilisation des acteurs - Communication presse - Organisation et animation des réunions d'information et de lancement - Visite du site

Une campagne de communication est lancée conjointement par la Mairie de Balma, le SA des Chalets et l'AERA en juin 2012.

PROGRAMME D'HABITAT GROUPE PARTICIPATIF

Projet : N° dossier :

Reçu le : Validation (non pas rempli)

DOSSIER DE CANDIDATURE*

Cette fiche est à remplir et à retourner complétée à l'adresse indiquée ci-dessous.

Pièces à joindre (photocopier) : Justificatifs de revenus (salaires, CAF, autres...) - Avis d'imposition

* Il faut une demande de prendre vos attaches de foyer

IDENTITE ET COORDONNEES COMPLETES (à remplir en majuscule svp)

Mme Mlle M. ET Mme Mlle M.

NOM : NOM :

PRENOM : PRENOM :

DATE DE NAISSANCE : DATE DE NAISSANCE :

NATIONALITE : NATIONALITE :

ADRESSE COMPLETE :

TELEPHONE : EMAIL :

SITUATION FAMILIALE

Célibataire Marié(e) PACSE(e)

Vie maritale Veuf (ve)

Divorcé(e)

SITUATION PROFESSIONNELLE

Salarié CDD Temps partiel Salarié CDD Temps partiel

CDI Temps complet

Demandeur d'emploi Indépendant Demandeur d'emploi Indépendant

Etudiant Retraité Au foyer Etudiant Retraité Au foyer

Autre, merci préciser : Autre, merci préciser :

Profession exercée ou dernière profession exercée :

Profession exercée ou dernière profession exercée :

Êtes-vous fonctionnaire de l'État ? oui non

Si oui, de quelle administration dépendez-vous ?

Êtes-vous fonctionnaire de l'État ? oui non

Si oui, de quelle administration dépendez-vous ?

Entre juin et septembre, sont organisées plusieurs réunions d'information à laquelle assistent une centaine de personnes intéressées par le programme d'habitat participatif.

Y sont présentés tous les intérêts de la formule en ce qui concerne l'accès à la propriété, la vie collective et la mutualisation d'espaces, ainsi que la parcelle de la ZAC dévolue à l'opération.

Plaquette d'information habitat participatif

PROGRAMMATION PARTICIPATIVE RÉUNIONS PLÉNIÈRES ET RENCONTRES THÉMATIQUES SEPTEMBRE 2012 - JUIN 2013



Enregistrements des dossiers de candidature - Information des candidats - Organisation et animation des réunions de travail - Comptes rendus - Organisation de rencontres et conférences thématiques

Les personnes ayant manifesté leur intérêt ont été invitées à remplir un dossier de candidature permettant de connaître leur projet de logements, de vérifier leur éligibilité à l'accès social, de les orienter vers le système d'accès adapté à leur situation.

Le groupe s'est construit graduellement, par cooptation, autour de l'élaboration par étapes d'un projet collectif d'habitat: élaboration d'une charte, programmation des espaces partagés, situation de chacun dans l'ensemble, définitions de besoins d'usages, expression de souhaits concernant les aspects collectifs de la construction.

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'accession.

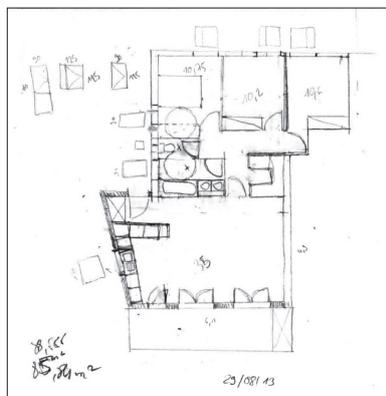
RÉDACTION DU PROGRAMME DE L'OPÉRATION

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

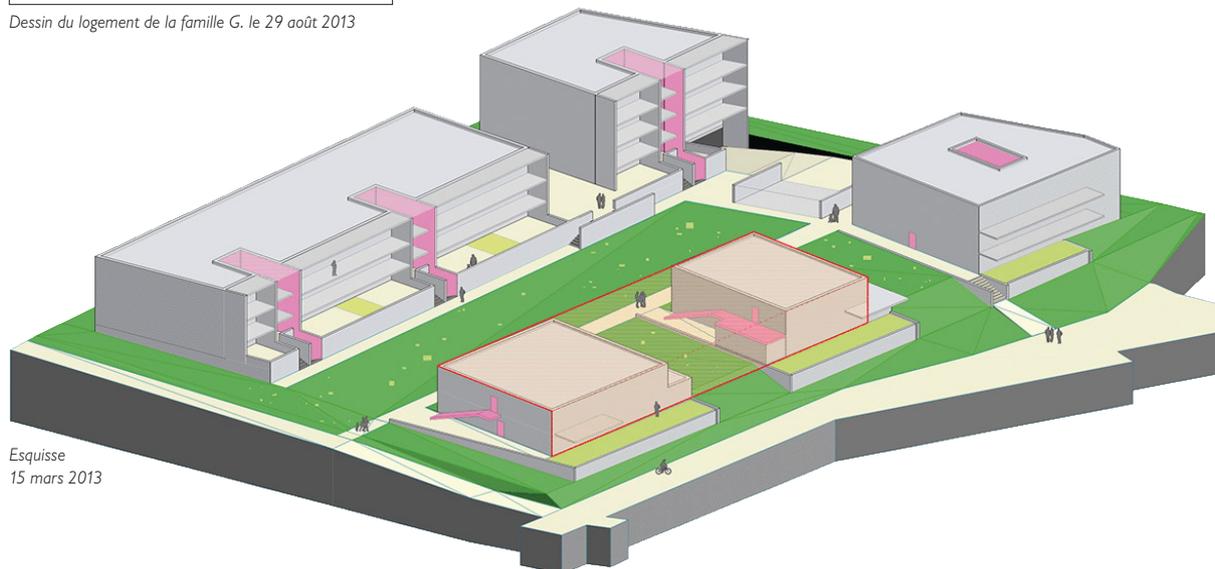
JUILLET 2013- MARS 2014



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