

ATELIER NOUVEAUX MODES D'HABITER avec :

Gaëlle AUDRAIN- DEMEY
Enseignante-chercheuse en
droit - Laboratoire ESPI2R

Vincent BIRAUD
Directeur général Atlantique
Accession Solidaire

Juliette MAÎTRE
Directrice de projets CEREMA



Modes d'habiter

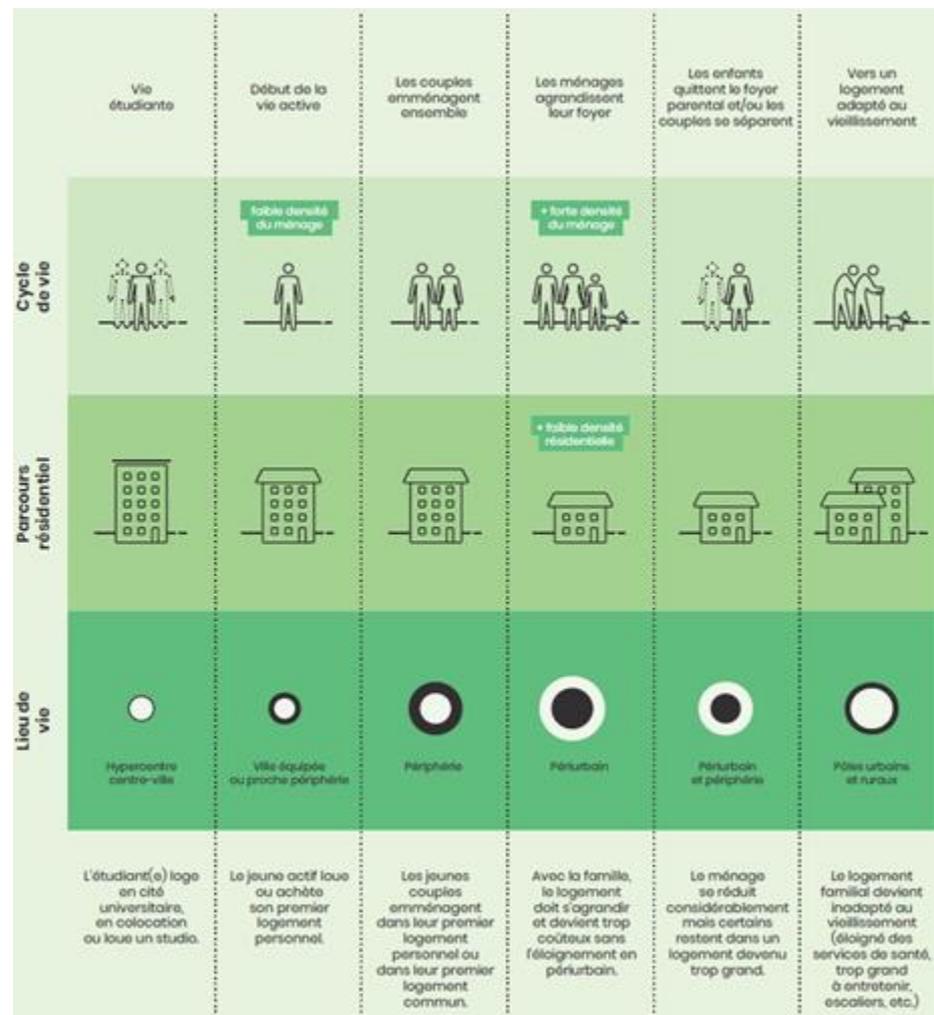
• « Habiter » : un concept au croisement de la sociologie et de la géographie, pour désigner un système de relations entre le naturel et le social¹.

• Le mode d'habiter concerne l'habitat au travers de son occupation, de son appropriation de la manière de vivre au quotidien au travers des déplacements, du quartier, des extérieurs et également des espaces de vie dans la commune.

1. Nicole Mathieu, Géographe, directrice de recherche émérite au CNRS. Elle a réalisé de nombreux travaux en interdisciplinarité notamment avec les sciences sociales et les sciences de la nature et la « culture de la nature » des citoyens ordinaires.

PARCOURS RÉSIDENTIEL TYPE AU LONG D'UNE VIE

Source : Aucamé



ATLANTIQUE
**ACCESSION
SOLIDAIRE**

Le Bail Réel Solidaire

et l'OFS

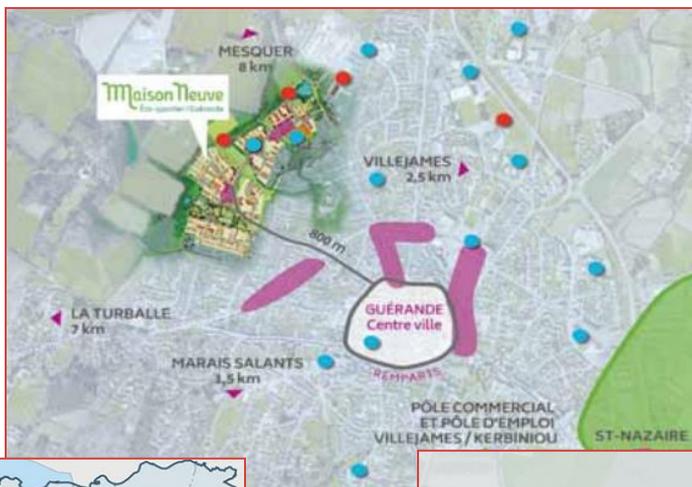
Atlantique Accession Solidaire



Illustration

**La résidence Terra Domus
à Guérande**

Localisation et ambitions



- Eco-quartier Maison Neuve à Guérande
- ZAC aménagée par Loire-Atlantique Développement / SELA
- Objectifs :
 - Concilier densité et qualité de vie
 - Mixité sociale et générationnelle
 - Biodiversité
 - Energie et gestion des matériaux

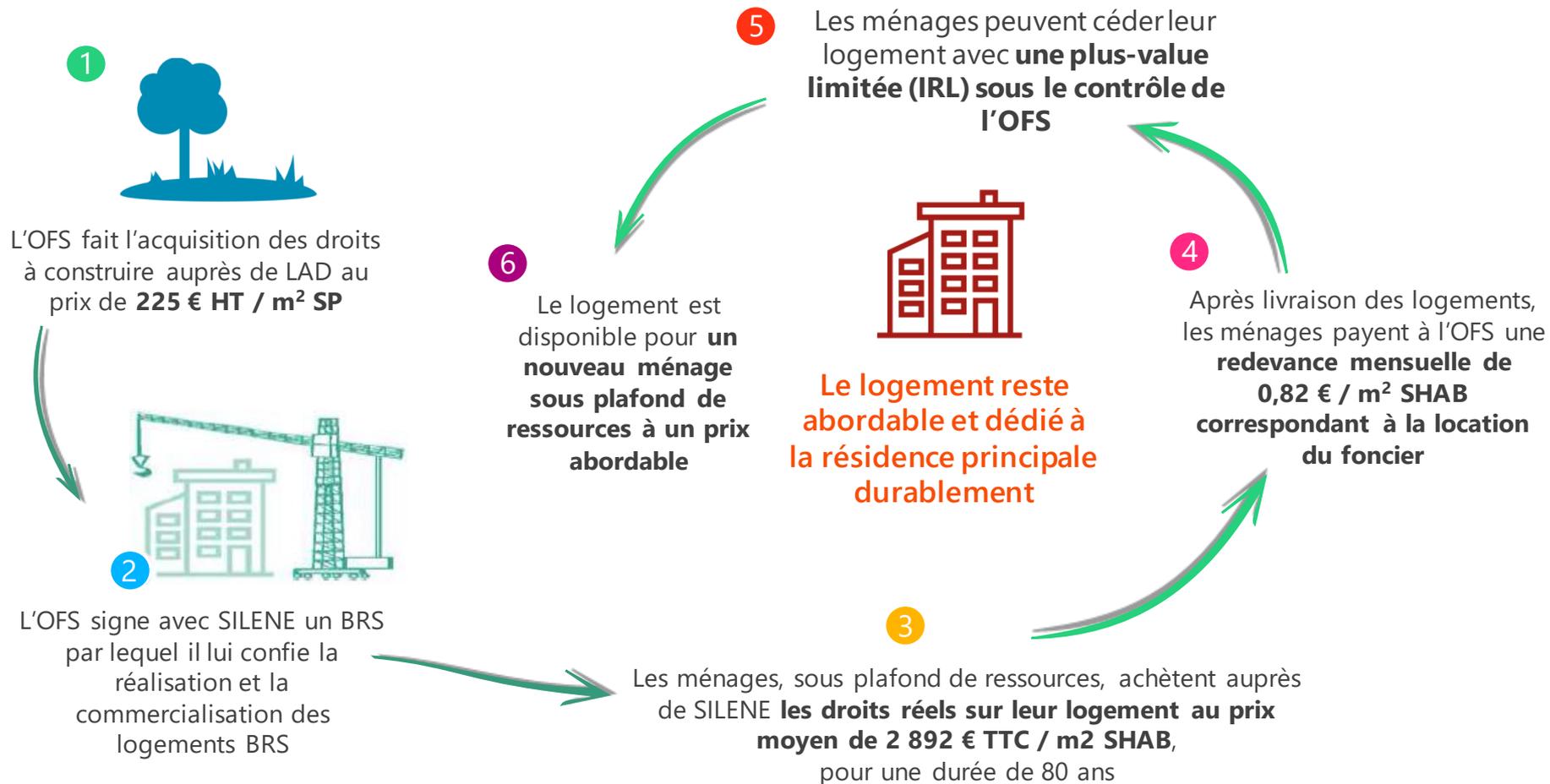
- Un objectif de mise en œuvre de terre crue équivalent à 4m³/logement
 - Un Bbio max -25%
 - Niveau 2 du label biosourcé
- ⇒ **Incidence forte sur les matériaux mobilisés (biosourcés/géosourcés) et donc sur les coûts de construction**

Architecture et typologies



- Maitrise d'ouvrage  silène
L'HABITAT AU CŒUR.
 - Architecte : Vendredi Architecture (Nantes)
 - Typologies des 31 logements BRS
 - 8 T2
 - 16 T3
 - 6 T4
 - 1 T5
- + 40 places de stationnement couvertes ou aériennes

Principes du montage BRS



Prix de vente et redevances des logements BRS

Typologie	Prix moyen TTC / m2 SHAB	Prix moyen au logement	Redevance mensuelle au logement
T2	3 004 €	147 310 €	40 €
T3	2 884 €	191 540 €	54 €
T4	2 860 €	240 970 €	69 €
T5	2 710 €	287 590 €	87 €

Exemples de taux d'effort

Typologie	Prix de vente TTC stat. Inclus	Composition familiale	RFR (médiane PLUS-PSLA)	Equivalent mensuel net	Mensualités emprunt (avec lisage)	Redevance mensuelle	Mensualité totale	Taux d'effort
T2 (B204)	148 962 €	Personne seule	24 400 €	2 259 €	647 €	43 €	690 €	31%
		Couple	32 558 €	3 015 €	657 €	43 €	700 €	23%
T3 (C01)	194 191 €	Couple	32 558 €	3 015 €	864 €	55 €	919 €	30%
		Mono parent avec 1 enfant	32 558 €	3 015 €	842 €	55 €	897 €	30%
T4 (D02)	231 828 €	Couple avec 2 enfants	44 216 €	4 094 €	1 036 €	69 €	1 105 €	27%
		Mono parent avec 2 enfants	38 330 €	3 549 €	1 010 €	69 €	1 079 €	30%
T5 (E03)	287 585 €	Couple avec 3 enfants	50 194 €	4 648 €	1 286 €	90 €	1 376 €	30%
		Mono parent avec 3 enfants	44 216 €	4 094 €	1 267 €	90 €	1 357 €	33%

Enjeux

Evolution démographique
(vieillesse)

Vivre ensemble
(isolement)

Inflation
(Logement abordable)

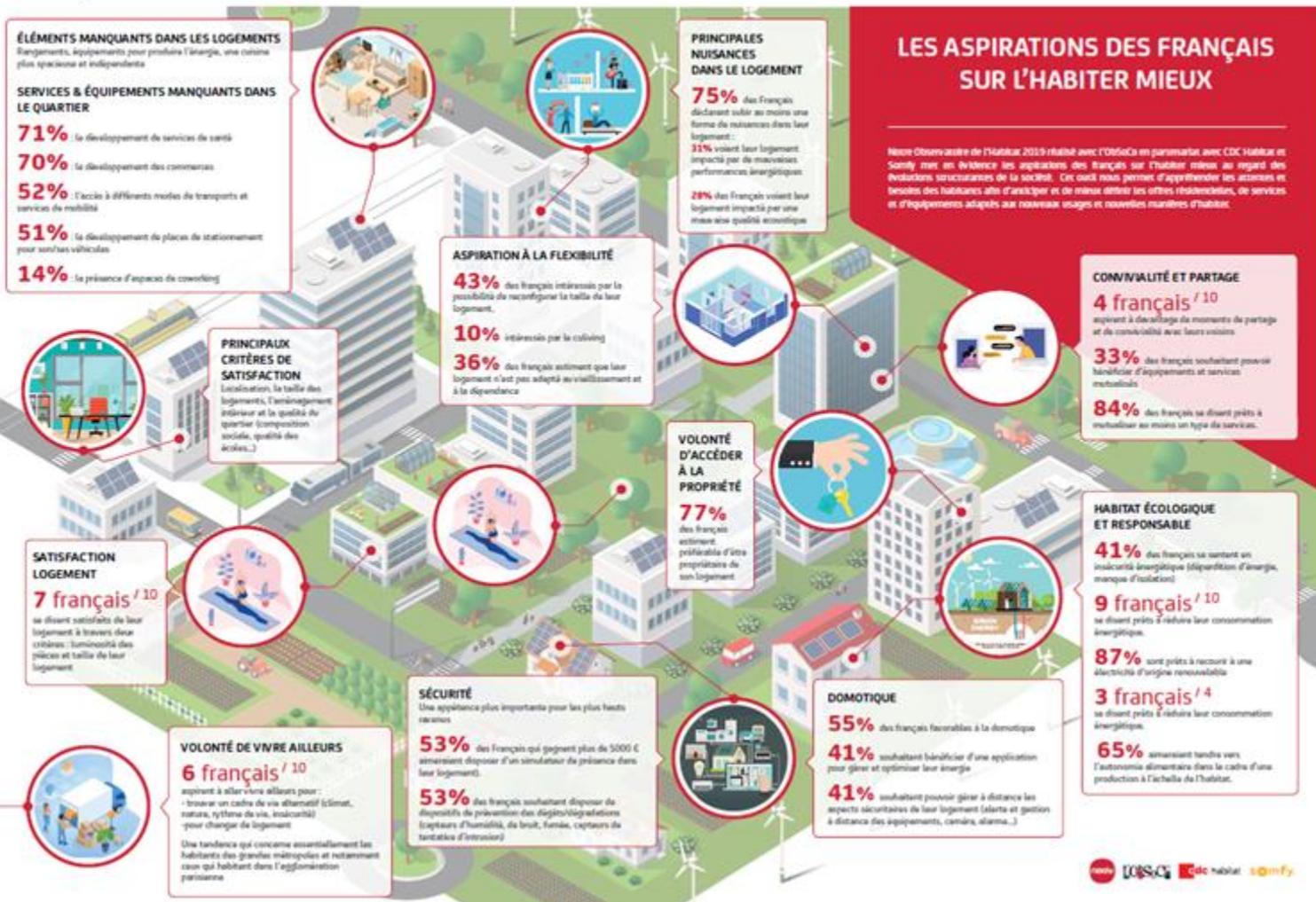
Rapport au travail
(télétravail)

Numérique
(écran)

Transition écologique
(sobriété)

Rapport à la nature

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET NEXITY - « QUE SIGNIFIE HABITER MIEUX POUR LES FRANÇAIS ? »



Réponses

Espaces partagés

Habitat inclusif

Co-living

Habitat participatif

Hameau léger



Chevaigné - 35

Le cadre juridique de l'habitat participatif

C'est la loi Alur du 24 mars 2014 qui a créé un statut juridique pour l'habitat participatif.

Avec la loi Alur, les personnes participantes à un projet d'habitat participatif sont ont la qualité d'associé et acquièrent donc au préalable des parts sociales de ces sociétés. Elles participent activement à la conception et aux décisions relatives à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble puis, le cas échéant, à la gestion des immeubles.

Ces sociétés d'habitat participatif peuvent désormais aussi prendre la forme d'une **coopérative d'habitants** ou d'une **société d'attribution et d'autopromotion**, nouvelles formes juridiques non obligatoires pour ce type de projets.

Des mesures communes aux types de société ont été prévues par la loi Alur, et notamment :

- la possibilité d'admettre comme associés des personnes morales et notamment des organismes de logement social ;
- la limitation de la responsabilité des associés à leur apport dans le capital ;
- la possibilité de transformer une société existante en coopérative d'habitants ou en société d'attribution et d'autopromotion ;
- l'obligation pour les locataires non associés de signer une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective qui sera annexée à leur contrat de bail ;
- l'obligation pour ces sociétés de justifier d'une garantie permettant d'assurer l'achèvement de l'immeuble construit.

BABAYAGAS

UNE AUTO-GESTION POUR UNE ANTI-MAISON DE RETRAITE

Dans la commune de Montreuil, un projet d'habitat participatif, initié par Thérèse Clerc, a permis la création d'une «anti-maison de retraite».

Cette résidence participative et engagée accueille uniquement les femmes de plus de 60 ans et leur propose une vingtaine d'appartements individuels, un jardin partagé pour rassembler les résidentes et personnes extérieures lors d'événements, ou simplement pour un barbecue estival.

C'est un projet politique, culturel et social : il s'agit de loger des femmes aux faibles revenus mais aussi d'accueillir et participer à des activités de formation ouvertes sur la ville.

Nom projet : « La maison des Babayagas »

Localisation : Montreuil (93)

Maîtrise d'ouvrage : OPH de Montreuil

Gestion : association des Babayagas (Présidente Thérèse Clerc)

Financement : Ville de Montreuil, Etat, Département et Région

Maîtrise d'oeuvre : Atelier Jade et Sami Tabet

Programme : 25 logements sociaux, espaces partagés, laverie, jardins

Surface totale : 1 340 m² SHON

Etat d'avancement : livré en 2012



© Monique Elab



La salle commune. © Monique Elab



Khutte – Strasbourg : participatif et inclusif

Habitat inclusif

Un mode d'habitation regroupé et un projet de vie sociale et partagée

L'habitat inclusif est un habitat accompagné, partagé et inséré dans la vie locale. Il est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale.

Cet habitat est partagé. On y vit à plusieurs ; les habitants disposent de leur espace de vie individuel et partagent des temps, des espaces de vie communs et des services avec les autres habitants, notamment les services utiles à leur projet de vie sociale et partagée.

Dans cet habitat, les habitants peuvent disposer d'une aide pour la vie partagée par l'intervention d'un professionnel chargé de l'animation, de la coordination ou de la régulation du vivre ensemble, à l'intérieur comme à l'extérieur du logement. Cette aide est fonction du contenu du projet de vie sociale et partagée que les habitants construisent ensemble ; c'est la spécificité de l'habitat inclusif.

Habitat léger / réversible



Le cadre légal de l'habitat réversible

UN STATUT RÉCENT ET MÉCONNU

Jusqu'en 2014, hormis pour les gens du voyage, l'habitat réversible permanent n'avait aucune qualification juridique. Il n'était pas possible d'y élire domicile et il régnait ainsi un flou sur la manière d'autoriser ou non ce type d'habitat, souvent confondu avec les "habitats légers de loisirs", réservés à une utilisation saisonnière.

La loi ALUR est venue combler ce vide créant dans le code de l'urbanisme (art. R. 111-51) le statut de "résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs", défini par les critères suivants :

- « Occupées au moins 8 mois par an »
- « Sans fondations »
- « Facilement et rapidement démontable »

La loi précise par ailleurs que cette installation peut être autonome vis à vis des réseaux publics (eau, électricité, assainissement), c'est à dire qu'il n'est pas obligatoire d'être raccordé.

LA POSSIBILITÉ DE S'INSTALLER EN ZONE NON-CONSTRUCTIBLE

Suite à la loi ALUR, le code de l'urbanisme précise également (article L. 151-13) que les habitats réversibles, qualifiés de "résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs", peuvent être installés dans des STECAL (secteurs de taille et de capacité limitées). Ces habitats peuvent bien évidemment être aussi installés sur des terrains constructibles.

Les STECAL sont des secteurs délimités dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, pour y accueillir des constructions spécifiques. Il s'agit donc d'une dérogation au principe de non constructibilité de ces espaces, subordonnée au respect des principes suivants :

Quelle traduction pour le monde de l'immobilier ?

COCOON'AGES

DES RÉSIDENCES SOLIDAIRE, PARTICIPATIVES, TOUTES GÉNÉRATIONS CONFONDUES

Eiffage Immobilier, acteur de la construction-promotion, et Réipro-Cité, société d'ingénierie sociale spécialiste de la mixité intergénérationnelle, ont associé leurs compétences pour développer Cocoon'Agés : un dispositif d'habitat familial intergénérationnel qui associe une architecture adaptée à une offre de services-animation.

L'offre Cocoon'Agés peut être enrichie en fonction des contextes territoriaux et des opportunités par différentes options. Une partie des espaces verts extérieurs peuvent être dévolus à des activités de jardinage pour multiplier les activités en commun et renforcer le lien social. Afin de faciliter la cohabitation intergénérationnelle et la mobilité résidentielle, certains appartements évolutifs peuvent être intégrés au moment de la programmation. Une solution pour la mobilité des résidents peut être mise en place pour permettre de relier les résidents à l'activité économique de la ville.

Un niveau de prestations élevé et un soin particulier apporté aux détails sont garantis pour une qualité d'usage optimale. Des options peuvent être ajoutées pour des personnes âgées en situation de fragilité.

Dans chacune des opérations Cocoon'Agés,

l'humain est au cœur

du dispositif. Le Gestionnaire-Animateur (GA), véritable chef d'orchestre salarié de Réipro-Cité, a pour missions :

- D'impulser et soutenir les projets des habitants
- De favoriser les rencontres et la création de lien social
- D'inciter les économies de charges
- Et de veiller sur les personnes âgées

Nom projet : « Cocoon-ages »

Localisation : Aubagne (13)

Maîtrise d'ouvrage : Eiffage Immobilier et Réipro-Cité

Coût : 6 M€

État d'avancement : livré en 2020



© Eiffage Immobilier



La « maison
des projets »,
un des espaces
partagés
Cocoon'Agés

© Eiffage Immobilier



Résidence Kley à Rennes



Une buanderie partagée d'un immeuble en «co-living» réalisé par «Welive» à New-York. © Welive



Terrasse partagée
Clichy Batignolles



Salle commune de l'opération «Nuages», intégrant un espace de détente © Compagnie de Phalsbourg

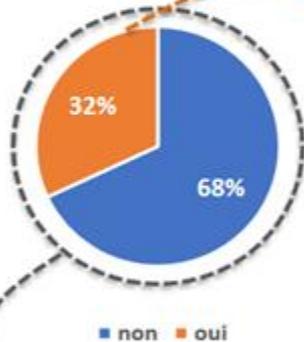


espace commun polyvalent, partagé et largement ouvert sur l'extérieur © Aquilante

De l'échelle immobilière à l'échelle de l'aménagement

IMPACT DU COVID SUR LE PROJET DE VIE

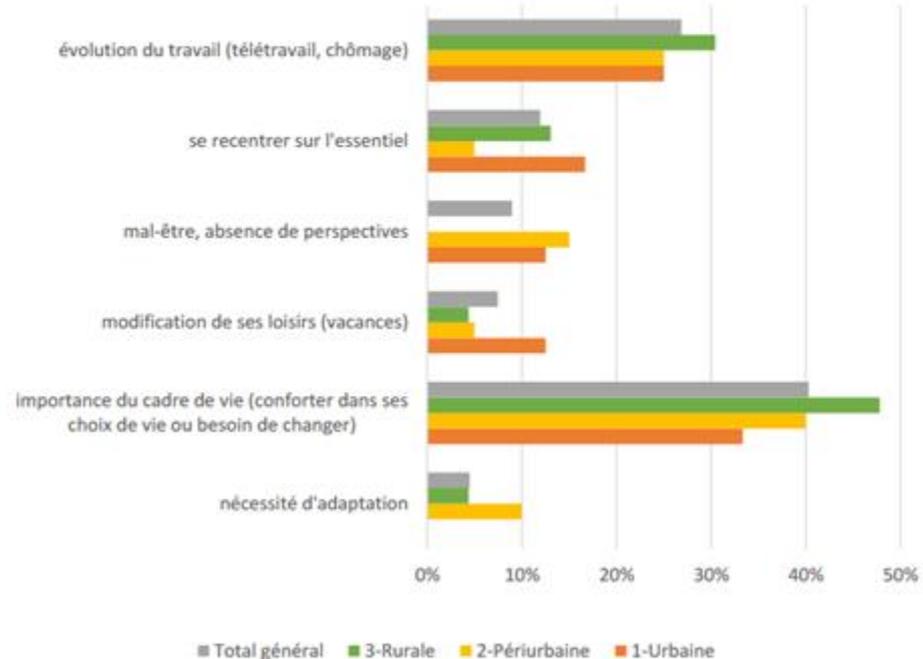
La crise sanitaire a-t-elle changé d'une manière ou d'une autre votre projet de vie ?



8% des répondants envisagent de déménager

30% des répondants impactés par la crise sanitaire envisagent de déménager

Impact de la crise sanitaire sur votre projet de vie



Qu'est-ce que l'approche 3-30-300 ?

L'urgence de verdir nos villes et nos quartiers a poussé Dr Cecil Konijnendijk à introduire en février 2021 l'approche 3-30-300 (1). Chaque résident devrait :

Voir au minimum
3 arbres



Se déplacer dans des quartiers
avec 30 % de couvert arboré



Vivre à moins de 300 mètres
d'un espace vert



Et vous, cela vous inspire
quoi ?