

# habiter c'est choisir

La Coopération à tous les étages

Un projet d'habitat convivial,  
multi-générationnel, écologique  
et accessible dans le centre de  
Montpellier



## Contact

Association loi 1901 «Habiter c'est Choisir»

**Sébastien PAULE : 06 80 68 34 42 - Olivier LEGUILLON : 06 73 01 68 05**

<http://www.habiter-cest-choisir.fr> - [contact@habiter-cest-choisir.fr](mailto:contact@habiter-cest-choisir.fr)

## Conduite de projet :



**Chargé de projet : Stefan Singer**

Tél : 04 99 62 84 20

Mel : [sts@toitsdechoix.com](mailto:sts@toitsdechoix.com)

Web : <http://www.toitsdechoix.com>

Lauréat appel à projet





# I - HABITAT MULTI-GÉNÉRATIONNEL

Nous imaginons un ensemble immobilier conçu par de personnes souhaitant partager leur quotidien avec toutes les générations. L'épanouissement personnel passe par une transmission d'expériences et la valorisation des savoir-faire de l'individu, peu importe son âge.

La culture de notre projet se fonde sur un ensemble de valeurs dont la solidarité et la convivialité, le respect de l'environnement et tout en étant acteur de notre cadre et mode de vie.

## Comment «Habiter c'est choisir» fonctionne?

Notre projet s'organise selon les principes de l'Habitat groupé en autopromotion. Nous, les futurs habitants, sommes les concepteurs et généralement investisseurs. Afin de répondre aux obligations incombant à un Maître d'ouvrage collectif nous allons nous doter de toutes les compétences nécessaires.

C'est pourquoi nous faisons appel aux services de conduite de projet de Toits de Choix, société de conseil spécialisée dans l'accompagnement de projets d'habitat participatifs. Pour les phases opérationnelles nous allons faire appel à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sous forme de conduite d'opération ou de Maîtrise d'Ouvrage déléguée.

## Qui sommes nous?

Notre groupe s'est constitué en décembre 2010 pour porter un projet dans le centre de Montpellier. Il réunit aujourd'hui seize de foyers de 2 à 65 ans. Nous comptons parmi nous des futurs habitants - propriétaires dont certains sont également intéressés par un investissement locatif et plusieurs locataires potentiels. Nous avons créé une association loi de 1901. Elle préfigure le futur maître d'ouvrage collectif.



## La coopération à tous les étages

- 1 - **A l'échelle de l'îlot ou du quartier** : espaces publics de rencontre et d'action comme des potagers partagés avec les habitants des autres immeubles.
- 2 - **A l'échelle du groupe** : Espaces et équipements mutualisés comme la salle polyvalente, les chambres d'amis, l'atelier de bricolage, les voitures partagées.
- 3 - **A l'échelle de chaque étage** : un local technique avec des machines à la ver et congélateurs partagés..
- 4 - **A l'échelle du logement** : certains foyers souhaitent réfléchir à partager un espace de vie ou une cuisine. D'autre part, nous prévoyons un appartement adapté à la colocation pour étudiants et un autre avec plusieurs studios pour personnes âgées dépendantes et une aide ménagère.

Maquette du "Generationen Hof"  
à Landau (D), 35 logements,  
<http://www.gehola.de>





# 2 - HABITER C'EST CHOISIR, C'EST POUR QUI ?

## Pour les personnes âgées

La fin d'une activité professionnelle rime souvent avec repli sur soi et solitude, surtout pour les personnes vivant seules. Pourtant, elles ont beaucoup de choses à offrir et à partager : leur expérience, du temps, des réseaux... Un autre problème est l'adaptation des logements aux besoins d'une population vieillissante. Parmi les membres du groupe nous comptons de nombreuses personnes à la retraite ou qui s'y préparent. Nous imaginons un habitat différent qui leur permettrait de garder le contact, de s'épanouir en étant utile et offrant des solutions pour les petits problèmes du quotidien.

## Pour les jeunes foyers

L'accès à un logement de qualité est devenu financièrement difficile pour les jeunes foyers. Les coûts de l'immobilier se sont envolés et les autres dépenses obligatoires qui pèsent sur leur budget ne cessent d'augmenter. D'autre part la pression sur ces foyers, au travers de leur charge de travail et des obligations de la vie quotidienne avec des enfants scolarisés, devient souvent difficile à supporter, surtout quand les grands parents vivent loin. **Habiter c'est choisir** offre une alternative constructive. L'autopromotion réduit les coûts et la mixité générationnelle que nous cherchons, crée les conditions pour l'entraide au quotidien comme la garde des enfants ou le soutien scolaire.



D'autre part nous souhaitons créer un appartement adapté à la colocation pour étudiants et jeunes travailleurs. Eux aussi, ils peuvent apporter beaucoup pour un voisinage actif et convivial.

## Pour tous les autres

L'individualisme dominant dans notre quotidien appauvrit les relations entre les personnes et génère une forte dépendance aux services publics ou payants. Nous souhaitons reconstruire le lien social et les rapports directs entre tous les âges. La prise de conscience des enjeux écologiques est un autre aspect favorisant l'action collective. **Habiter c'est choisir** se construit sur la coopération et nous souhaitons répondre de cette manière à notre projet d'un autre «vivre ensemble».

## **Habiter c'est choisir** permet de créer un ensemble de logements :

- Qui correspond aux besoins de tous les âges et moments de nos vies ;
- Ouvert à toutes les personnes souhaitant s'engager pour la coopération au quotidien ;
- D'une qualité durable suivant la logique du coût global ;
- À un prix raisonnable par l'évitement des intermédiaires
- Permettant des actions limitant l'impact écologique de notre habitat
- Transmission des savoir-faire

« Si l'enjeu ne peut plus être ignoré, si l'urgence de l'action est devenue évidente, l'incertitude subsiste dans les esprits sur la nature de l'action à entreprendre. »

« Gouverner c'est choisir »

Discours de Pierre Mendès France à l'Assemblée nationale : 3 juin 1953

« Habiter c'est choisir » propose une alternative basée sur la créativité et la mobilisation des citoyens en tant qu'acteurs face aux enjeux environnementaux, sociaux et économique actuels. Ce nouveau modèle est possible et nous souhaitons le réaliser avec nos partenaires, les élus et les professionnels concernés.



## Contact

Association Habiter c'est Choisir

**Sébastien PAULE : 06 80 68 34 42 - Olivier LEGUILLON : 06 73 01 68 05**

<http://www.habiter-cest-choisir.fr> - [contact@habiter-cest-choisir.fr](mailto:contact@habiter-cest-choisir.fr)

## Conduite de projet :



**Chargé de projet : Stefan Singer**

Tél : 04 99 62 84 20

Mel : [sts@toitsdechoix.com](mailto:sts@toitsdechoix.com)

Web : <http://www.toitsdechoix.com>



# 3 - LE PROGRAMME

## Emplacement

Dans le centre de Montpellier et de préférence sur le site de l'ancien Lycée Mendès France.

## Mixité générationnelle

Nous souhaitons concrétiser notre désir de cohabitation des générations par différents moyens.

### Quantitatif :

- 50% des habitants en dessous de 50 ans,
- 50% au dessus de 50 ans
- Ce ratio exprime une intention et ne peut être qu'indicatif

### Qualitatif :

- Favoriser les échanges au quotidien
- Mettre en valeur la complémentarité entre besoins et disponibilités
- Transmission des savoir-faire

### Programmatique :

- Logements adaptés aux besoins de chacun
- Couverture de la globalité du parcours résidentiel
- Espaces mutualisés favorisant rencontres et coopération

## Diversité sociale

Notre ambition est d'accueillir toutes les personnes souhaitant s'engager pour le projet collectif et notamment pour la coopération au quotidien. Les situations patrimoniales ou les revenus des foyers ne doivent pas être des obstacles absolus pour accéder à ce nouveau mode de vie. Nous ne souhaitons pas avec notre démarche créer une nouvelle exclusions.

Sur la base de ce principe nous allons chercher pour chaque foyer la solution adaptée. Accession conventionnelle, accession aidée, location... aucun montage n'est exclu. Le résultat de cette approche d'ouverture est dès maintenant une grande diversité sociale parmi les membres actifs du groupe.

## Mixité fonctionnelle

Il est possible de prévoir des surfaces d'activités en fonction de la taille définitive du projet et selon les demandes des foyers participants.

Projet du "Heller Wohnen" à Schwäbisch Hall (D)  
23 logements, en cours de construction

<http://www.heller-wohnen.de>



## Surfaces

Nous proposons actuellement deux options. Il est possible de réaliser l'ensemble en 2 tranches.

La première option d'environ 20 logements garantit une grande convivialité. À cette échelle, tous les habitants se connaissent bien et la quantité de logements permet de répondre aux exigences en matière de mixité.

La deuxième option porte sur un programme d'environ 35 logements. Ce plus grand nombre d'habitants nécessite une organisation plus structurée de l'ensemble mais offre la possibilité de créer de nouveaux équipements et surfaces partagées.

<b>Les logements</b>	30 logements <ul style="list-style-type: none"><li>• Parcours résidentiel du studio au T5</li><li>• Logements adaptés aux personnes âgées</li></ul> dont 1 appartement pour personnes âgées dépendantes : <ul style="list-style-type: none"><li>• 3 à 4 studios adaptés aux personnes dépendantes</li><li>• 1 studio pour une aide ménagère et 1 espace de vie partagée</li></ul> et 1 appartement pour étudiants ou jeunes travailleurs : <ul style="list-style-type: none"><li>• 4 studios , 1 Espace de vie partagée</li></ul>
<b>Espaces mutualisés ou d'activité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Salle polyvalente</li><li>• Atelier de bricolage</li><li>• Buanderie</li><li>• Chambres d'amis</li><li>• Espaces extérieurs de loisir; potager, verger</li><li>• Stationnement vélos</li><li>• Stationnement voitures</li><li>• Espaces de rangement</li><li>• en option :</li><li>• Cantine autogérée</li><li>• Crèche parentale ouverte au quartier</li><li>• Local pour une coopérative d'achat ouverte au quartier</li></ul>

## Qualité environnementale

### 1 - Conception bioclimatique

**2 - Choix intégré des produits et processus** : Le groupe s'engage à orienter ses choix de systèmes constructifs et matériaux en intégrant des paramètres comme «Énergie grise» et «Cycle de vie». Nous allons mettre en œuvre la démarche BDM (Bâtiment Durable Méditerranée).

### 3 - Chantier à faibles nuisances

- Limiter les nuisances pour les riverains
- Limiter les risques pour la santé des ouvriers
- Limiter les pollutions de proximité en cours de chantier

- Limiter la quantité de déchets de chantier mis en décharge

**4 - Gestion de l'énergie :** Le groupe s'engage à construire des bâtiments correspondant au minimum aux exigences de la RT 2012, version 2010. Une simulation thermique et une étude d'optimisation énergétique seront réalisées en phase APS (Avant Projet Sommaire).

L'ensemble sera équipé de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques et tendra vers un bâtiment à énergie positive.

**5 - Gestion de l'eau :** L'ensemble du site sera raccordé au réseau d'assainissement public. Le groupe s'engage à équiper les bâtiments avec des dispositifs de récupération d'eau de pluie. L'ensemble de la voirie interne privée au projet sera réalisé avec des solutions perméables.

**6 - Gestion des déchets :** Un système de tri de déchets sera mis en place sur le site. Les déchets organiques seront valorisés sur place (compostage).

**7 - Confort :** Logements traversants, «droit au soleil pour tous»

**8 - Santé :** Emploi de matériaux ne présentant aucun risque pour les usagers

**9 - Comportements éco-responsables :** L'emplacement en centre-ville permet de diminuer considérablement les déplacements individuels motorisés. Les participants déclarent leur volonté de partager des voitures. Une coopérative d'achat favorise le développement des circuits courts des produits alimentaires.

## Montage juridique et financement

SCA (Société Civile d'Attribution) ou

SCCC (SC Coopérative de Construction) avec attribution en jouissance ou propriété

Possibilité de logements en accession sociale (PSLA) ou en location selon les moyens des participants

Financement individuel des logements en accession

## Phases

### Collectif d'étude : 9 à 12 mois (en cours)

- Consolidation du projet collectif et rédaction du pré-programme
- Études de faisabilité techniques, économiques et juridiques
- Mise en place du Maître d'Ouvrage définitif (SCA)
- Réservation du lot par compromis

### Études opérationnelles : 9 à 12 mois

- Choix de l'équipe de la Maîtrise d'Œuvre
- Programmation définitive, APS, APD, DPC (Permis de construire)
- Mise en œuvre plan de financement
- Acquisition définitive du terrain

### Réalisation : 15 à 18 mois

- Aménagement et construction
- Livraison et emménagement

Durée totale : entre 33 et 42 mois,  
Livraison possible courant 2014

