

Lagnes | Projet d'Habitat participatif

**Présentation du projet
Lors du comité de pilotage n°1
15 avril 2021**





Ordre du jour

1. Le terrain et les enjeux
2. La promotion participative avec Construlac
3. Objectifs généraux
4. Le comité de suivi
5. Le préprogramme et la promesse de vente
6. Phasage du projet et calendrier prévisionnel
7. La constitution du collectif d'habitants
8. Niveau de participation



1. Le terrain et les enjeux (Brigitte ou Mireille Dumeste)

- **Un terrain de 5700 m²** appartenant aux sœurs Dumeste, situé en dent creuse au cœur du village de Lagnes





1. Le terrain et les enjeux

- Des propriétaires qui souhaitent dédier ce terrain à de **l'habitat participatif** : préservation du lien social, écologie, participation des habitants
- **Construire écologique** pour anticiper le réchauffement climatique et préserver l'environnement
- Des logements dédiés à de la **résidence principale**
- Un projet visant la **mixité intergénérationnel** : bien vieillir, maintenir l'attractivité du projet et de la ville en accueillant de jeunes familles
- **Tenir compte de l'avis des voisins** situés en co-visibilité pour réfléchir sur l'implantation des bâtiments

2. La promotion participative avec Construlac





2. La promotion participative avec Construlac

Le groupe de futurs habitants est au centre du projet

- Chacun s'engage progressivement jusqu'à l'élaboration d'un projet partagé
- Le collectif participe à la conception générale et chacun peut personnaliser son logement
- Il gère collectivement la future copropriété via un syndic coopératif bénévole
- Accompagnement par un AMO spécialisé : **Regain**



2. La promotion participative avec Construlac

Une qualité de construction exemplaire

- Construction bois et matériaux biosourcés. Objectif équivalent à BDM Or
- Des espaces de vie partagés : salle commune, buanderie, ateliers, chambre d'amis, jardin, etc.
- Choix d'une agence d'architecte spécialisée en éco-construction : **Ostraka**



2. La promotion participative avec Construlac

Un budget transparent pour du logement abordable

- Un vrai effort sur le prix de vente du terrain
- Pas de frais de commercialisation et marge réduite de Construlac
- Tous les coûts sont expliqués ; les habitants sont associés aux arbitrages
- Les habitants participent à la prise de risque en prenant directement en charge le coût de l'accompagnement
- Le prix d'achat est étudié en début de projet (pas figé):
autour de 3500€ TTC/m² espaces partagés inclus

3. Objectifs de l'opération



1. Mener le projet dans une démarche participative

- Implication active des habitants dès l'amont du projet en tant qu'acteur collectif
- Réservation d'au moins 10% pour des espaces communs partagés



2. Construire écologique

- Construction bois et matériaux biosourcés. Equivalent démarche BDM Or.
- Prise en compte des exigences liées à la réglementation RT 2012 – 20%



3. Assurer la mixité générationnelle

- Prise en compte de la problématique du vieillissement
- Réservation de 50% des logts pour des ménages actifs de moins de 50 ans
- Tous les ménages habitants sont en résidence principale

3. Objectifs de l'opération



4. Intégration du projet dans la trame urbaine

- Soins particuliers à l'intégration paysagère
- Concertation avec le voisinage pour faciliter l'appropriation du projet



5. Un projet de qualité à coût maîtrisé

- Terrain peu cher, pas de frais de commercialisation, marge réduite de Construlac
- Transparence des coûts : pas de dépenses cachées et base de la confiance
- Coût final sécurisé en début de projet : 3347€ TTC/m² espaces partagés inclus



6. Un projet partenarial guidé par l'intelligence collective

- Une démarche partenariale entre tous les acteurs au service d'objectifs partagés pour en faire un *beau* projet
- Un comité de pilotage qui associe la commune, les propriétaires du terrain, les acteurs de l'opération et les futurs habitants



4. Le comité de pilotage

Composition du comité de pilotage :

Claude Silvestre (Maire de Lagnes) et élus de Lagnes, Laurent Lacoste (Construlac), Mireille et Brigitte Dumeste (propriétaires du terrain), Pierre Lévy et Charlotte Garcia (Regain), Bijan Azmayesh et Jérémy Lasne (Cabinet Ostraka) [puis : les représentants du Collectif d'habitants à partir du COPIL 2]

Rôle du comité de pilotage :

Il permet de maintenir tous les acteurs du projet au même niveau d'information, de construire de manière concertée les éléments de faisabilité, de valider le passage entre chaque phase, de valider le projet architectural, de faciliter la communication auprès des habitants de Lagnes.

- COPIL n°1 – 15 mars 2021 : Présentation et lancement de la démarche
- COPIL n°2 - octobre 2021 : Présentation du programme
- COPIL n°3 – mars 2022 : Présentation du PC
- COPIL n°4 – octobre 2022 : Ouverture des contrats de réservation



5. Le (pré)programme et la promesse de vente

Les objectifs du programme :

- Une opération d'habitat collectif de cœur de village, impliquant une certaine densité
- Une surface suffisante (1500m² SDP) permettant de réaliser des économies d'échelles
- Un programme en R+1 de type habitat intermédiaire
- La possibilité d'ajuster le programme en fonction des souhaits des habitants

La promesse de vente :

- 1600 m² de SDP maximum
- 24 mois entre la promesse et l'acte authentique (=>10 novembre 2022)
- Clauses suspensives liées à l'obtention du PC, l'obtention du financement, équivalent à 75% des habitants présents dans le projet à la signature de l'acte
- Engagement de travailler avec Regain et Ostraka



6. Phasage du projet et calendrier prévisionnel

PHASE 1 : Construction du groupe d'habitants (7 mois)

- Constitution du groupe à 50%
- Création d'une association des habitants permettant la prise en charge des coûts d'accompagnement

PHASE 2 : Conception participative et études techniques (13 mois)

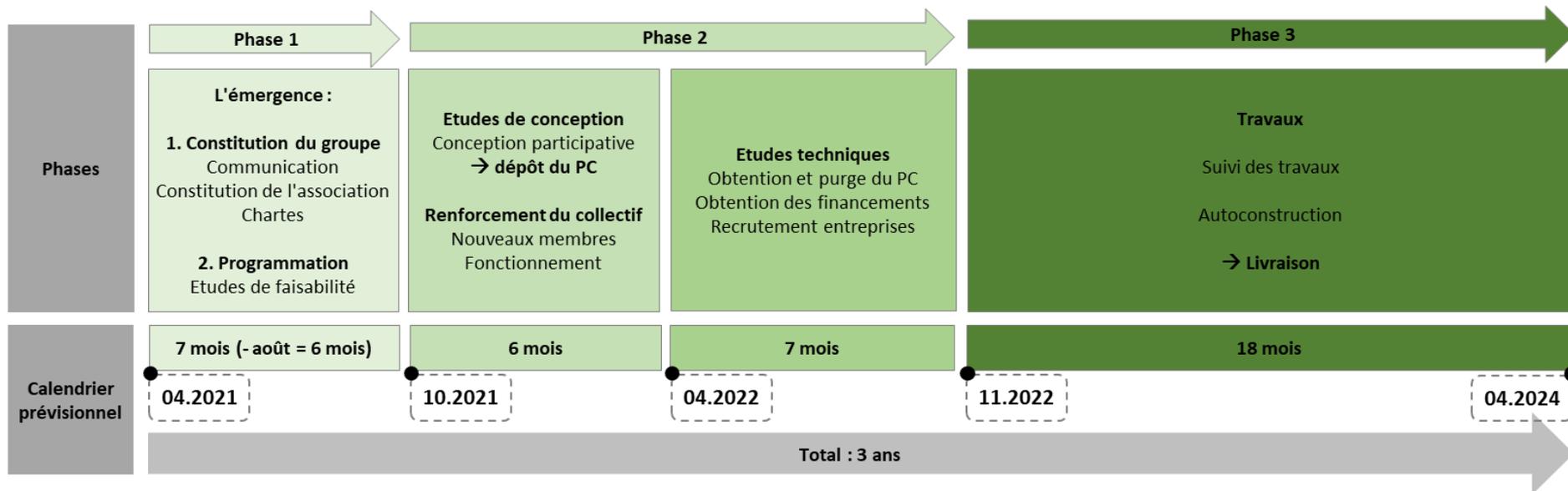
- Composition du groupe à 90%, en capacité de s'engager de manière ferme
- Conception participative, dépôt et obtention du permis de construire
- Levée de toutes les clauses suspensives et acquisition du terrain

PHASE 3 : Construction (18 mois)

- Composition du groupe à 100%, et signature des contrats de VEFA
- Construction
- Préparation à la gestion future (syndic coopératif bénévole)

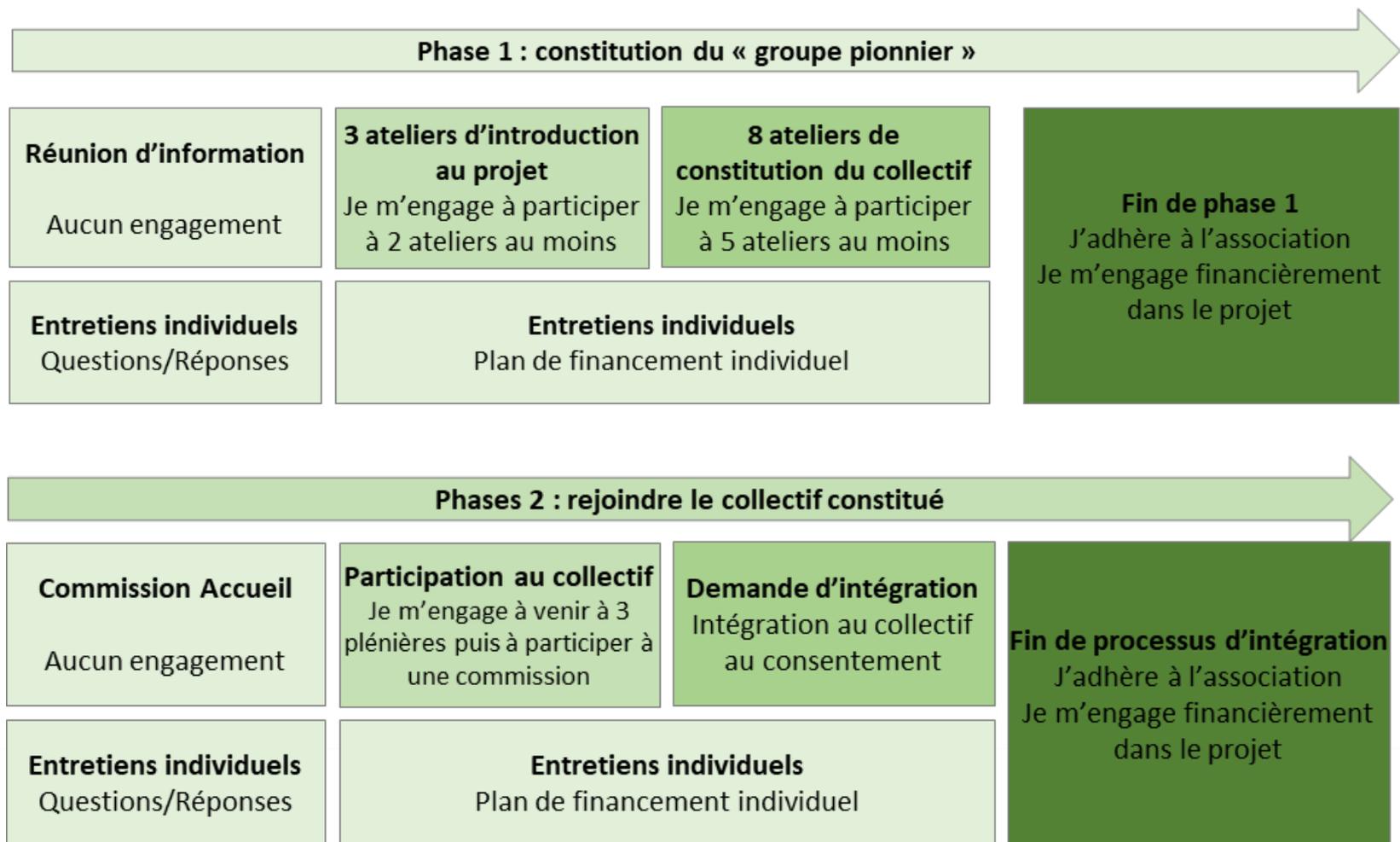
LIVRAISON : avril 2024 !

6. Phasage du projet et calendrier prévisionnel



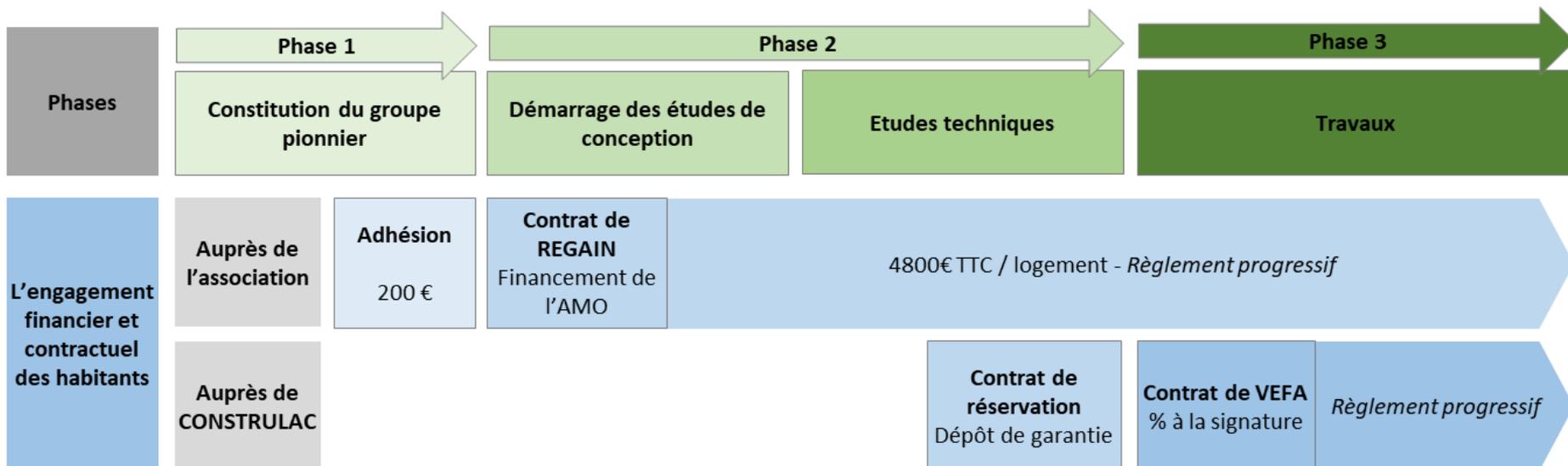
7. La constitution du collectif d'habitants

Un engagement progressif des habitants dans le collectif :



7. La constitution du collectif d'habitants

Un engagement financier progressif lui aussi :





8. Niveau de participation

Le niveau de participation des habitants, à chaque étape, est défini sur la base d'un Référentiel national

Marqueur 1 - FINALITES PARTAGEES	Place des habitants dans la définition du projet commun (intentions)	Les habitants participent aux choix stratégiques. Lors des ateliers et en particulier au cours des comités de suivi, ils participent à l'analyse du cadre de contraintes et aux arbitrages qui en découlent.
Marqueur 2 - GOUVERNANCE	Pilotage du projet (modalités de prise de décision et d'implication des habitants)	Au sein du collectif d'habitants, les décisions sont prises au consentement. Le collectif s'organise en commissions thématiques qui impliquent le plus grand nombre possible de membres. La plupart des réunions sont animées par un accompagnateur.
Marqueur 3 - PROGRAMATION PARTICIPATIVE	Place des habitants dans l'élaboration du programme (besoins individuels et collectifs)	Les habitants participent aux choix qualitatifs du programme dans le respect du budget global décidé en amont. Les habitants arrivés en phase programme décident de la typologie et de la surface de leur logement. Les habitants décident du programme sur les espaces communs
Marqueur 4 - CONCEPTION PARTICIPATIVE AVEC LA MOE	Place des habitants dans les choix de la conception	Le noyau d'habitants participe aux choix stratégiques de l'ensemble de l'opération, de l'implantation des bâtiments sur la parcelle, de leur logement et des espaces communs
Marqueur 5 - CONSTRUCTION PARTICIPATIVE	Place des habitants dans la construction	Les travaux sont menés par un maître d'ouvrage qui informe régulièrement les habitants et reste ouvert au dialogue sur les choix de construction



8. Niveau de participation

Le niveau de participation des habitants, à chaque étape, est défini sur la base d'un Référentiel national

Marqueur 6 - EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE	Qualité environnementale et coût global	Recherche d'un niveau BDM Or. Prise en compte de l'énergie grise durant la construction (ossature bois et matériaux biosourcés...), approche bioclimatique.
Marqueur 7 - ACCESSIBILITE	Habitat adapté pour toute personne quel que soit son handicap	Volontarisme et bonne application des normes, pour prendre en compte techniquement les handicaps
Marqueur 8 - CHOIX DES HABITANTS	Relation de la composition du groupe d'habitants au programme	Le promoteur construit son programme à partir du profil et des demandes des habitants présents avant la phase de conception, au sein d'un système de contraintes prenant en compte l'équilibre économique de l'opération et les contraintes architecturales.
Marqueur 9 - MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER	Niveau d'implication des habitants dans la construction du budget d'opération	Transparence du budget ; certains arbitrages budgétaires en lien avec le programme sont réalisés avec le groupe.
Marqueur 10 - METHODOLOGIE DE TRAVAIL ADAPTEE	Capacité du maitre d'ouvrage à adapter ses habitudes de travail pour intégrer la participation habitante	Recrutement d'un AMO/AMU. Participation régulière du promoteur aux réunions avec le groupe d'habitants, notamment pour discuter des arbitrages importants pour l'opération.