



**GOUVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Projet Lauréat « Sceau de l'excellence »

**LA MIXITE SOCIALE COMME PROJET :  
HABITAT PARTICIPATIF EN  
COOPROMOTION A VOLX (04)**



24 logements en habitat participatif en  
autopromotion à Volx



GOUVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité



## Contexte : une greffe urbaine en centre-ville d'une petite ville du 04

**Petite ville résidentielle de 3300 habitants à 10km de Manosque**, Volx connaît depuis 10 ans un regain d'attractivité et une forte augmentation des prix du logement, avec pour corolaire un vieillissement de la population. Pour retenir de jeunes ménages **la commune souhaite diversifier les types de logements** :

- **sortir de la maison individuelle** comme produit unique en faisant le pari que d'autres attentes peuvent exister
- **limiter les consommations d'espaces** et favoriser la densité même dans une petite commune
- favoriser toutes les initiatives visant à **renforcer les liens sociaux**

Le terrain dédié au projet, propriété de la commune, est situé dans **une dent creuse à la frontière de deux tissus urbains : le noyau villageois et une zone pavillonnaire**. Dernier grand espace vert du centre-ville, elle fait l'objet d'une **forte appropriation des riverains** et son aménagement nécessite un traitement **en greffe urbaine** bien concerté et intégré au tissu villageois existant.

Bien que le terrain soit réservé depuis près de 20 ans à du logement social, l'organisme HLM du territoire n'a pas été en mesure d'y construire les logements sociaux prévus par la ville.



GOUVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité



# Objectif et programme : la mixité sociale comme projet

Le projet vise à développer **24 logements en mixité sociale (accession et LLS)**. Compte-tenu de la situation stratégique de la parcelle, les objectifs sont de deux ordres :

- 1. Créer un « morceau de ville » impliquant une certaine hétérogénéité** : accession à coût maîtrisé et locatif social, actifs et seniors, Volxiens et nouveaux arrivants... ; proposer une architecture en habitat intermédiaire bien intégrée et proposer des communs à l'échelle du projet, vecteurs de lien social.
2. Adopter une **conception participative** afin d'ajuster finement le programme des logements aux usages et au budget de chacun et pour **favoriser leur appropriation**, notamment par les locataires ; penser et rendre possible **l'évolutivité des usages** et des logements.



GOUVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité



# L'expérimentation : la COOPROMOTION comme mode opératoire

En l'absence d'organisme HLM à même de répondre aux besoins de la commune, et pour faciliter son acceptation par les riverains, choix de **l'habitat participatif en coopromotion**.

Le projet démarre sans maître d'ouvrage : **la coopromotion le rend possible en étendant la démarche participative à tous les acteurs du projet** : une mairie engagée, les futurs habitants, et une équipe de professionnels qui rassemble un AMO spécialisé en habitat participatif, une maîtrise d'œuvre spécialisée en conception participative et un contractant général qui assurera toute la construction.

Cette **coopération** entre acteurs partageant le sens du projet et liés par un sentiment d'interdépendance découlant du partage des risques permet une **coproduction partenariale** qui apporte compétences et sécurisation nécessaires à la réussite du projet.



GOUVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité



# Un montage innovant mixant les deux formes juridiques de l'habitat participatif : SCIA et coopérative

Pour produire de la mixité sociale, souhait de créer 50% des logements en accession, et 50% en locatif social, impliquant de **l'innovation juridique** :

**Associer une société d'attribution (SCIA) pour porter la maîtrise d'ouvrage globale** à prix coûtant (ni marge, ni commercialisation), dont les sociétaires seront les 12 ménages accédants ainsi qu'**une coopérative d'habitants** (sous forme SAS) **qui acquerra 12 logements en locatif social.**

La coopérative a pour sociétaires les futurs locataires et des investisseurs citoyens (rémunérés à 2%) qui apporteront les fonds propres. Le financement PLS (80%) sera garanti par la collectivité.

Ce montage permet de développer le projet en **une seule opération** : intégration du locatif en diffus dans l'ensemble immobilier, partage des espaces communs entre tous les habitants, un seul parking en entrée de parcelle... = **construire un morceau de ville.**



GOUVERNEMENT

Liberté  
Égalité  
Fraternité



# Conception participative et partenariat avec un contractant général

**L'approche participative**, en intégrant les futurs habitants dès la phase esquisse, permet une conception **au plus près des usages**, tant individuels que collectifs.

**Des vides programmatiques** laissés dans les interstices du projet permettent une appropriation future par les habitants à **la manière des tiers-lieux**.

En visant une conception bioclimatique, biosourcée et low-tech et en répondant à une démarche BDM (visé Or), **l'équipe s'engage sur la dimension écologique du projet**, tout en **contenant les coûts de construction** (travaux à 1300€HT/m<sup>2</sup>, hors VRD).

**La mobilisation d'un contractant général** capable de modéliser les impacts financiers des décisions architecturales tout au long du développement **garantie cette maîtrise des coûts** et donne aux habitants un regard constant sur les conséquences financières de leurs choix. **Il prend en charge les travaux et sécurise le projet.**



**GOUVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## La recherche associée : un partenariat avec l'Institut d'Urbanisme

Le partenariat avec le **Laboratoire Interdisciplinaire Environnement Urbanisme (LIEU)** rattaché à l'IUA-R d'Aix Marseille Université permet de **mobiliser trois chercheurs au service et sur toute la durée du projet**, pour une coopération à trois niveaux :

- **Les trois chercheurs mobilisés accompagneront le projet** et valoriseront les résultats de ce suivi dans leurs activités éditoriales et réseaux d'experts et de chercheurs
- **Mobilisation des étudiants en master 2** dans le cadre d'ateliers projets qui leur permettront de s'impliquer dans l'expérimentation aux côtés de Regain. De même les acteurs du projet seront invités dans le cadre de conférences à l'Université. L'objectif est de **montrer à de futurs professionnels de l'urbanisme la diversité des pratiques** en matière de production de logements.
- **Organisation d'un séminaire rassemblant l'ensemble des acteurs des politiques du logement** des Alpes de Haute Provence (communes, intercommunalités, département, Etat local) afin de débattre de l'intérêt de la démarche engagée à Volx, **avec un objectif de reproductibilité.**



Projet Lauréat  
« Sceau de l'excellence »

## Coopromotion

Démarche d'**autopromotion** portée par les futurs habitants étendue à l'ensemble des acteurs professionnels du projet, afin de porter collectivement la maîtrise d'ouvrage.

La **coopération** entre acteurs professionnels et habitants partageant le sens du projet et liés par un sentiment d'interdépendance découlant du partage des risques permet une **coproduction partenariale** qui apporte compétences et sécurisation nécessaires à la réussite du projet.



24 logements en habitat participatif en autopromotion à Volx



Projet Lauréat  
« Sceau de l'excellence »

## Coopromotion

Démarche d'autopromotion portée par les futurs habitants étendue à l'ensemble des acteurs professionnels du projet, afin de porter collectivement la maîtrise d'ouvrage.



24 logements en habitat participatif en autopromotion à Volx