



Réunion d'information

Lundi 06/03/2023 18h30–20h

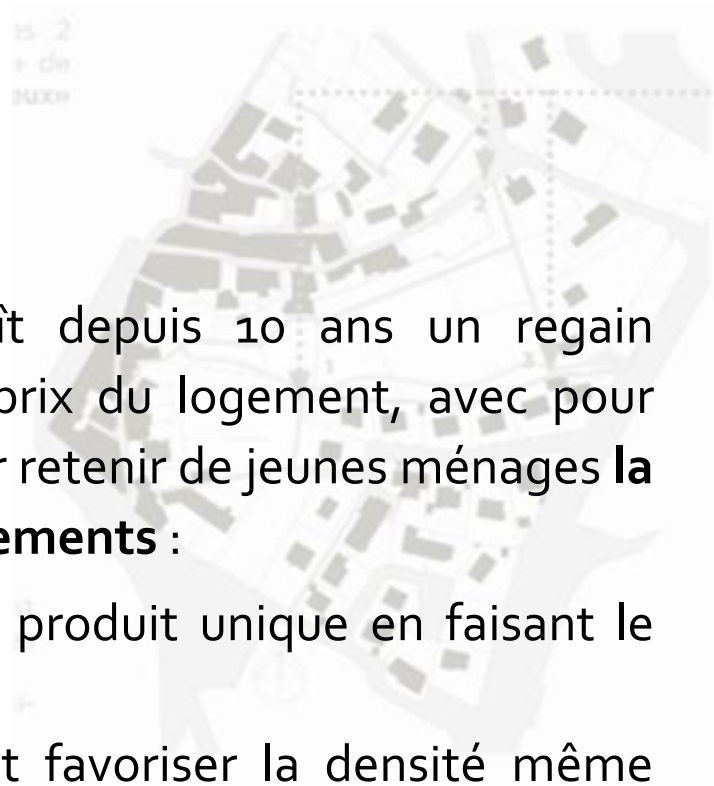
Un projet d'habitat participatif à Volx



Intervenante : Pierre LEVY, Regain



Une greffe urbaine en centre-ville



Petite ville de 3200 habitants, 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 :**

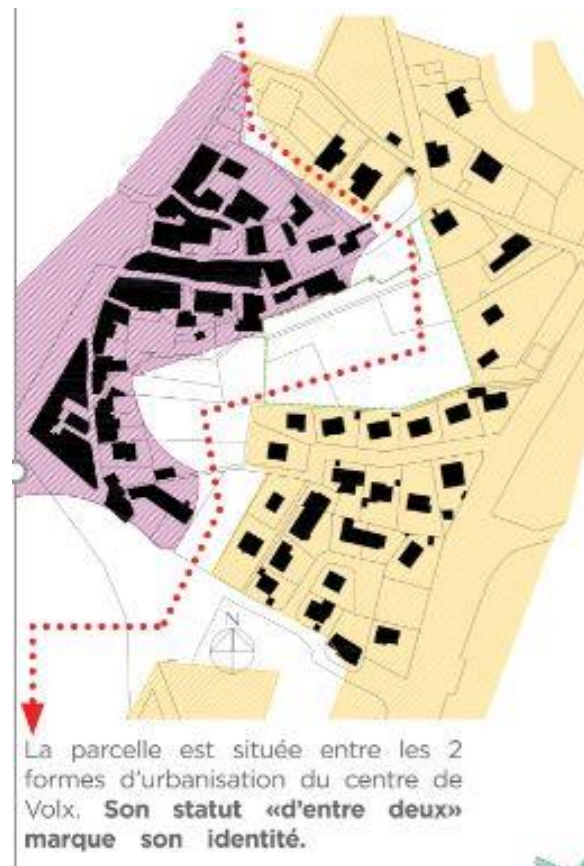
- **sortir de la maison individuelle** comme produit unique en faisant le pari que d'autres attentes peuvent exister
- **limiter les consommations d'espaces** et favoriser la densité même dans une petite commune
- favoriser toutes les initiatives visant à **renforcer les liens sociaux**



Une greffe urbaine en centre-ville

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.



La parcelle est située entre les 2 formes d'urbanisation du centre de Volx. Son statut «d'entre deux» marque son identité.

Une greffe urbaine en centre-ville



analyse du site

SITUATION URBAINE DE LA PARCELLE :

La parcelle est actuellement une prairie représentant une zone de liberté pour le centre ancien dense qu'elle jouxte. Elle fait le lien entre 2 formes d'urbanisation et 2 temporalités : celle de la ville ancienne dense, constituant des fronts de rue et celle du pavillonnaire individuel diffus et récent.

LES ACCES:

La parcelle est enclavée et n'est actuellement desservie que par des cheminements piétons. L'accès peut se faire par 3 extrémités.






Une greffe urbaine en centre-ville

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

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 bien intégrée et proposer des communs à l'échelle du projet, vecteurs de lien social.
2. Adopter une **conception participative** afin d'ajuster le programme des logements aux usages et au budget de chacun ; penser et rendre possible **l'évolutivité des usages** et des logements.

L'habitat participatif, de quoi parle-t-on ?



1 Conception de l'habitat par les habitants

Création d'un
groupe
impliqué dès
la conception

2. Partage d'espaces et d'équipements

Salle
commune,
buanderie,
jardin,
chambre
d'amis, atelier,
...



3. Autogestion des parties communes et de la vie du lieu

Gérer les
espaces
communs,
développer des
actions
communes





L'habitat participatif, de quoi parle-t-on ?

Concevoir son projet d'habitat avec d'autres personnes :

- Aussi bien en tant que propriétaire que locataire
- Définir des espaces privés et des espaces communs partagés

Une fois entrés dans les lieux :

- Partager et gérer ensemble les locaux communs, mutualiser certains équipements et certains coûts....
- Développer différentes formes de solidarités, d'entraide et de relations de proximité
- Développer des activités communes ouvertes sur l'extérieur



Habiterre en Diois

Objectifs du projet



1. Assurer la mixité sociale

- 50% de logements en accession à la propriété à coût abordable
- 50% de logements en locatifs sociaux développés en partenariat avec un petit bailleur social



2. Assurer la mixité générationnelle

- Prise en compte de la problématique du vieillissement
- Réservation de 50% des logts pour des ménages actifs de moins de 55 ans



3. Mener le projet dans une démarche participative

- Implication active des habitants dès l'amont du projet en tant qu'acteur collectif
- Des espaces communs partagés entre propriétaires et locataires



Un aperçu des ateliers participatifs





Un aperçu des ateliers participatifs





Un aperçu des ateliers participatifs





Un aperçu des ateliers participatifs





Objectifs du projet



4. Rechercher la meilleure performance énergétique pour les bâtiments

- Prise en compte des exigences liées à la réglementation RE 2020
- Architecture bioclimatique
- Adoption d'une démarche BDM



5. Intégration du projet au sein de la greffe urbaine

- 24 logements (surface moyenne 65m²)
- Soins particuliers à l'intégration paysagère et à une intégration douce dans le quartier et avec le voisinage qui s'est déjà approprié le terrain



Le terrain





Le plan masse en cours d'élaboration





Le plan masse en cours d'élaboration



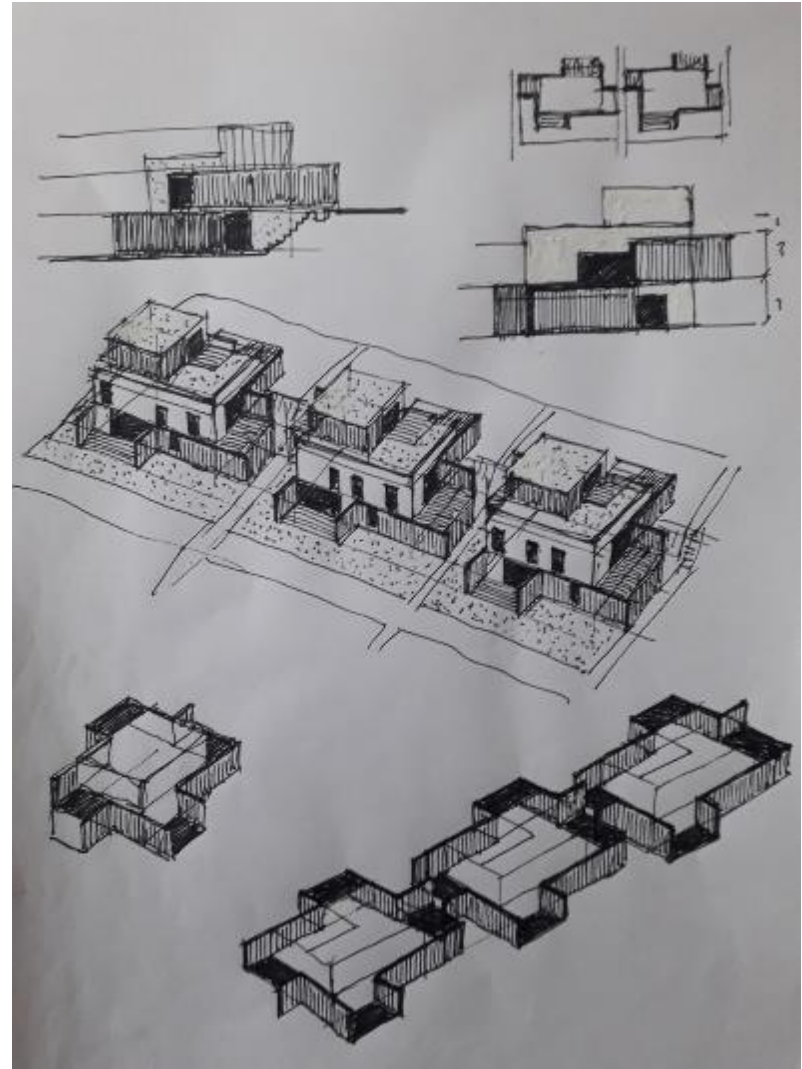
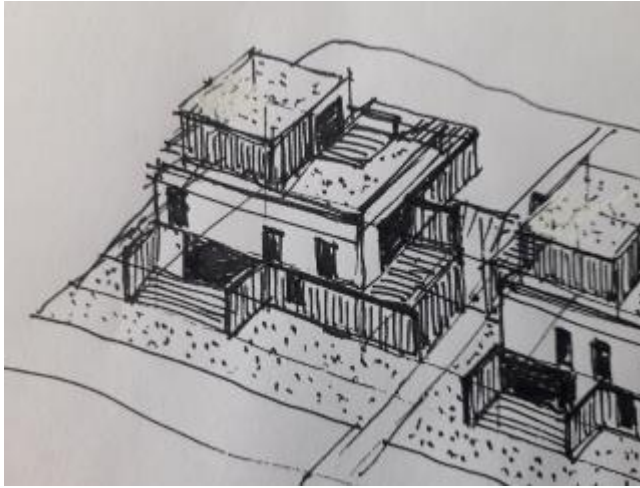


Le plan masse en cours d'élaboration





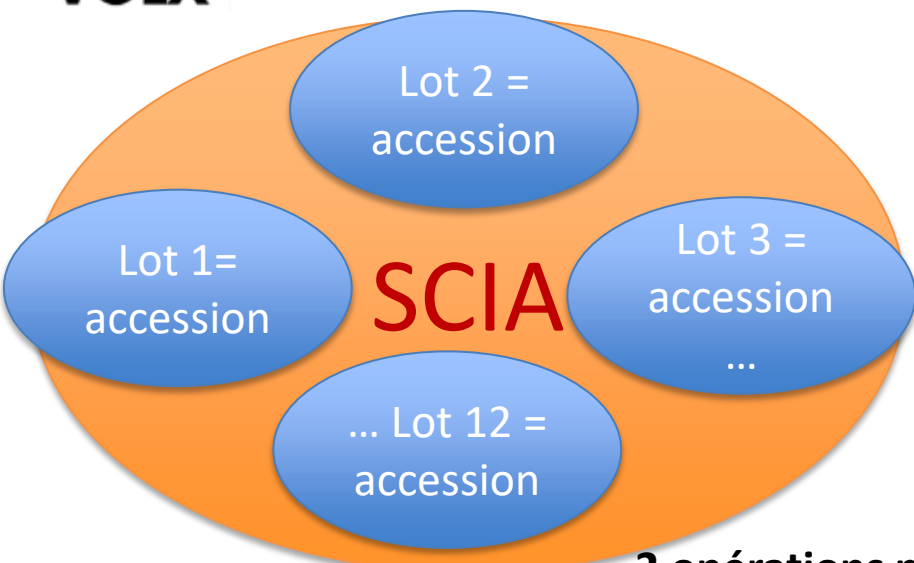
Le plan masse en cours d'élaboration



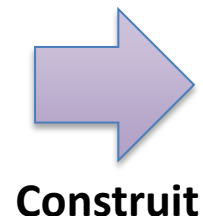


Le montage juridique envisagé :

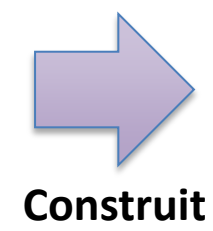
Une **SCIA** pour gérer la construction, puis la gestion des 12 logts en accession



2 opérations menées de manière distincte



12 logements + Espaces partagés



12 logements



Des espaces communs partagés entre tous les logements

Fin des travaux Auto Construction fév. 2018- 2019

Aménagement de la 1^{ère} grande terrasse
commune au printemps 2018



Puis terrasse sud



Enduit Ext.,
plantations



Les Colibres

Enduit terre ...avant le
parquet, la cuisine, ...



Et enfin la salle finie pour le
bonheur de tous dès l'été 2018 !

- Les **espaces partagés** représentent environ 10% des espaces privés (environ 150 m²)
- Finalisation des espaces partagés en **auto-construction** ?



Les aspects financiers et le partage des risques en phase pré-opérationnelle*

	Budget (TTC)	Préfinancement*
Foncier	381 853€	18 900€
Travaux	1 637 400€	0€
Honoraires	476 464€	199 200€
TOTAL TTC	2 495 716 €	218 100€

Plan de préfinancement (TTC)*	
Regain	94 900€
Architectes	20 000€
Habitants	103 200€
Total	218 100€

* Avant l'achat du terrain et le démarrage des travaux = avant l'emprunt immobilier



Les aspects financiers

Coût prévisionnel de l'accession : 3300€ TTC/m² (65m² = 215 000€)

Montant prévisionnel à payer pour participer à la phase conception : 4% du prix de revient du logement (déduit du prix final),

soit pour un 65m² à 215 000€ : 8600€

Coût prévisionnel du locatif : pour un 65 m² entre 310€ et 350€/mois selon ressources + charges avec possibilité de toucher les APL)

Montant prévisionnel à payer pour intégrer le collectif : 300€



24 logements en habitat participatif en autopromotion à Volx



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

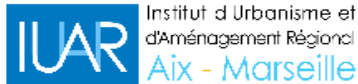


Projet Lauréat « Sceau de l'excellence »

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



A _ G R A F



Les futur·e·s habitant·es

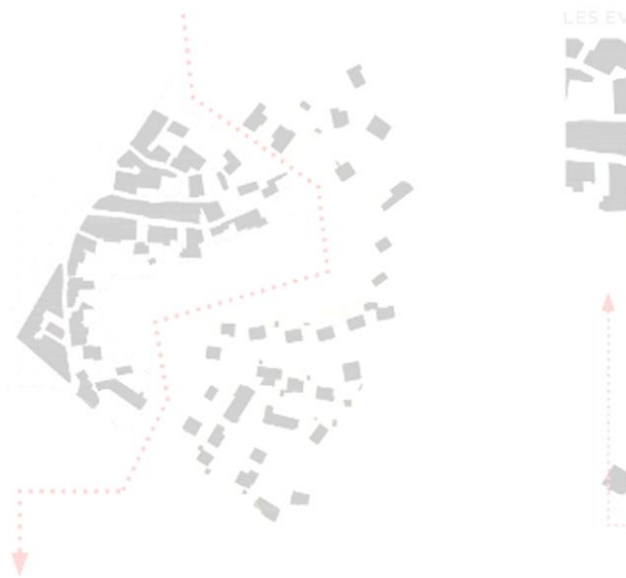


SITUATION URBAINE DE LA PARCELLE :
La parcelle est située dans une zone agricole, à proximité d'un pont et d'un chemin rural. Elle est entourée de champs et de forêts.



Le collectif participe à la
co-construction du projet
avec l'ensemble
des partenaires

Pourquoi pas
vous ?



LES EV



**Prochain atelier : le samedi 18 mars de 9h30 à 17h à
Volx**

Lancement de la conception participative