



Un habitat groupé participatif pour des espaces et services partagés

## FICHE IDENTITÉ OPÉRATION

OPÉRATEUR(S) : SCI Habiterre

ARCHITECTES : Tangentes (73) , SCOP Habiter (26)

SURFACE DU TERRAIN : 7 500 m<sup>2</sup>

DATE DE LIVRAISON : 2011

CONTEXTE : Extension de bourg

NOMBRE DE LOGEMENTS : 10

PRODUITS : Logements individuels en propriété collective

FORME URBAINE : Intermédiaire

DENSITÉ BRUTE : 18 logements / ha

DENSITÉ NETTE : 541 m<sup>2</sup> par logement

PRIX DU FONCIER INITIAL : non renseigné

PRIX DU LOGEMENT : Entre 1 900€ et 2 400€ / m<sup>2</sup> de surface de plancher

## Die



Dans la vallée de la rivière Drôme, au sud du massif du Vercors. A 70 kilomètres au Sud-Est de Valence, sur la départementale 93.



Communauté de communes du Diois.



4392 habitants, + 0,1%/an (2006-2011), 2349 emplois.



Construction de 13 logements par an en moyenne (2009-2014) dont environ la moitié relèvent de permis de type individuel pur.



La commune est située dans le fond de vallée. Elle est caractérisée par un centre ancien très dense avec des zones pavillonnaires plus lâches sur les contreforts de la rive droite, en particulier au nord-ouest. Les terres non urbanisées de la rive droite sont essentiellement agricoles, la rive gauche est davantage caractérisée par des espaces naturels.

## → INTÉRÊTS DE L'OPÉRATION

→ Une opération d'habitat participatif dense menée par et pour les habitants

- Choix du terrain, aménagement et conception des logements à l'initiative des habitants.
- Chantier collectif et en partie en autoconstruction, avec matériaux écologiques.
- Mutualisation de tous les espaces en dehors des logements.

→ Un montage juridique et financier sur-mesure, proche du modèle coopératif

- SCI dont les parts sont détenues par les habitants.
- Régime de propriété collective, avec un mode d'accession permettant à des ménages ne répondant pas aux critères bancaires de devenir propriétaires.
- Partage des charges courantes ne répondant pas seulement aux critères du logement.





## → FONCIER

- **Situation du terrain** : au nord-ouest du bourg, sur les pentes du lieu-dit les Combes, secteur d'habitat pavillonnaire un peu détaché du bourg.
- **Origine du terrain** : le terrain (non cultivable) appartenait à un agriculteur qui a été séduit par la philosophie du projet.
- **Mode d'acquisition** : achat directement au propriétaire.
- **Caractéristiques** : le terrain est en pente et a nécessité de gros travaux de terrassement pour permettre l'installation des bâtiments.



## → CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le PLU en vigueur n'a pas représenté un problème pour l'opération :

- L'opération est située en zone Uc, entourée d'espaces naturels protégés. Cette zone, à dominance pavillonnaire, est destinée principalement à l'habitation.
- Les potentielles contraintes de l'opération ont été l'obligation de 2 stationnements / logements (obligation non respectée) et la hauteur maximale de 7m des bâtiments, calculée à partir du sol naturel avant travaux, ce qui n'a pas posé problème grâce aux travaux de terrassement.

## → PROGRAMME

Un espace de vie en propriété collective, avec :

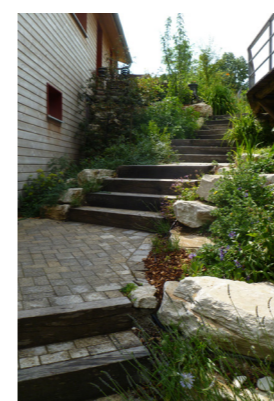
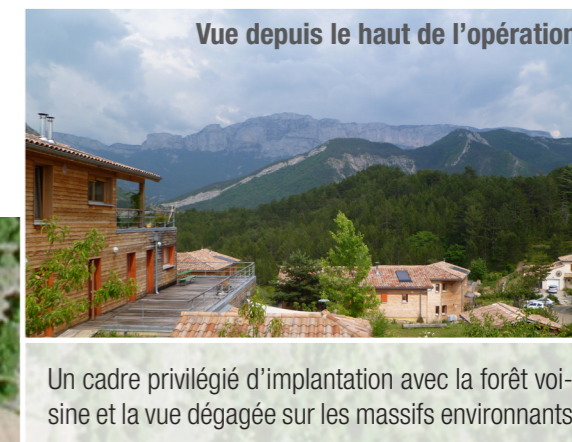
→ 11 logements de forme intermédiaire à usage privé

→ Terrain, espaces et services à usage partagé :

- la "maison commune" (espace polyvalent comprenant une cuisine, un four à pain, une bibliothèque et des chambres d'amis) servant aux habitants et aux invités d'Habiterre
- 2 buanderies
- un potager et un verger
- l'atelier bricolage
- les parkings

## → PARTIS PRIS URBAINS

L'opération se situe "au bout" du chemin des Combes, dans un virage en épingle peu emprunté. Ce secteur pavillonnaire est à moins de 2 km du centre bourg, à 20 minutes de marche



1- Un escalier central structure l'opération, lieu de rencontres privilégié entre voisins



2- Les véhicules des habitants sont cantonnés à l'entrée et en contrebas de l'opération. Les habitants profitent du parking (peu utilisé) d'un centre de vacances familial tout proche. La consommation d'espace pour les stationnements est ainsi limitée.



3- Les cinq blocs d'habitation sont orientés vers le sud



## → PARTIS PRIS FONCTIONNELS

### LES LOGEMENTS

#### → Accès au logement :

- Si les stationnements sont cantonnés à l'entrée de l'opération, des accès véhicules sont possibles jusqu'aux logements pour les déposes, déménagements, etc...
- Un escalier central dessert tous les logements du haut en bas de l'opération. Des sentiers piétons contournent les logements par l'arrière, permettant aux habitants de croiser ou non leurs voisins.



#### → Espaces extérieurs :

- Tous les logements disposent soit d'un très grand balcon soit d'une terrasse (ou les deux), exposés principalement à l'Est et au Sud. Les vis-à-vis sont limités grâce à l'étagement dans la pente des bâtiments et à l'orientation des espaces extérieurs.

#### → Logements :

- Ils sont de taille variable : entre 15m<sup>2</sup> (chambre d'ami) et 115m<sup>2</sup>.
- Les logements sont conçus en fonction des besoins des habitants. Ils disposent du nombre de pièces que chaque ménage souhaitait avoir mais n'ont pas de «chambre d'ami».
- Les besoins énergétiques des logements sont minimisés par l'utilisation de matériaux écologiques et les principes bioclimatiques utilisés pour leur construction (compacité, triple ou quadruple orientation...)
- Chaque ménage a été libre de faire ou de faire faire, à des degrés différents, une partie de la construction et des finitions de son logement



### LES ESPACES COMMUNS

#### → Services et espaces à usage collectif :

- Une maison commune conçue pour une utilisation collective par les habitants ou pour des manifestations initiées par eux (moments festifs, concerts, stages, etc...). On y trouve une cuisine, une grande salle de vie et une bibliothèque ;
- Des chambres d'amis avec accès direct depuis l'extérieur, que l'ensemble des habitants peut utiliser ;
- Deux buanderies partagées entre l'ensemble des habitants.
- Un atelier de bricolage



La maison commune et sa grande terrasse, au coeur d'Habiterre. Au premier étage, les chambres d'amis avec entrées indépendantes



La serre et le potager à usage collectif, sur la partie plane en haut de l'opération



L'atelier de bricolage commun, à l'entrée de l'opération



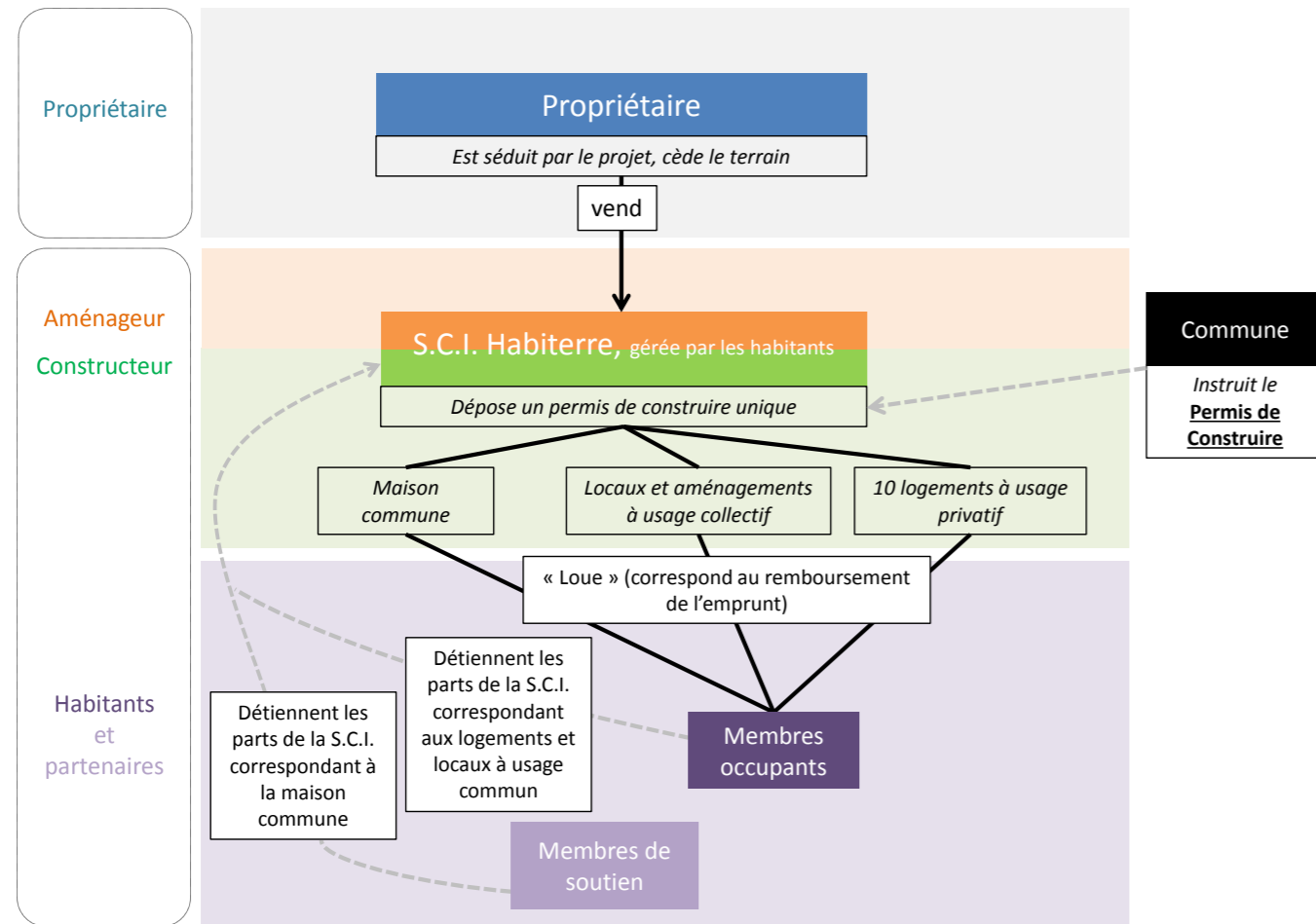
#### → Espaces extérieurs :

- En dehors des terrasses et balcons dédiés à chaque logement, les espaces extérieurs sont à usage collectif : espaces enherbés, potager, terrasse extérieure de la maison commune, etc...
- L'entretien de ces espaces paysagés est assuré par les habitants : plantes grimpantes, plantes aromatiques, massifs de fleurs, etc...





## → MONTAGE DE L'OPÉRATION



- Les futurs habitants ont monté une Société Civile Immobilière (SCI), propriétaire du foncier et du bâti. C'est cette S.C.I. qui est l'interlocuteur de la banque (la NEF) et à qui le prêt a été consenti. Elle a aussi été maître d'ouvrage et maître d'oeuvre à travers certains habitants qui ont endossé ce rôle.
- Les futurs habitants ont alimenté la S.C.I. sous forme de parts sociales correspondant au coût de leur logement et du terrain dédié (au prorata de la surface du logement). Les parts ont été constituées grâce à leurs apports financiers respectifs, et/ou aux contributions physiques et intellectuelles à la construction du site, valorisant ainsi l'auto-construction. Les ménages les plus modestes ont pu ainsi participer au projet, même sans disposer de la somme d'argent requise.
- Des "membres de soutien" ont placé une partie de leur épargne dans l'acquisition de parts de la S.C.I. Ce financement solidaire a notamment permis la construction de la maison commune.
- En parallèle de la S.C.I., une charte coopérative fixe les règles d'entrée et de sortie du projet, les modes de gouvernance de la S.C.I. ainsi que les modalités de valorisation des parts pour s'aligner sur les prix du marché et ainsi éviter les écueils de la spéculation foncière en cas de départ d'un ménage.
- Les habitants d'Habiterre souhaitaient intégrer à leur projet des habitations à loyer modéré mais le montage juridique très singulier de cette opération n'a pas permis aux bailleurs de se positionner.

## → ANALYSE DES COÛTS

Il n'a pas été possible d'obtenir le détail des chiffres et de la répartition des coûts pour cette opération.

En revanche, certains éléments sont à retenir:

- Le coût au m<sup>2</sup> varie dans une fourchette de 500€ du fait de la part d'autoconstruction et de finitions, plus ou moins importante en fonction des ménages, et du système de chauffage, qui a fait l'objet de choix individualisés pour une partie du groupe
- Une part importante des dépenses a été mutualisée (terrain, viabilisation, panneaux solaires, chaudière bois collective, équipements collectifs, etc...), ce qui a permis de réduire d'autant les taxes, charges et frais financiers (notamment les frais de notaire)
- Au final, l'investissement financier pour "entrer" dans l'opération et bénéficier d'un logement est comparable au prix moyen de l'accession pour une maison individuelle. Mais pour ce prix, les habitants bénéficient en réalité de davantage de services et d'équipements, et donc d'un habitat de très haute qualité pour le même montant.

Les habitants ont pris soin de régler également les dépenses liées à l'usage et au quotidien de leur habitat :

- Une partie des charges est mutualisée : il y a par exemple un compteur unique d'électricité pour l'ensemble de l'opération. Les charges courantes sont divisées entre les habitants selon des critères variables : en fonction de la surface du logement, du nombre d'occupant ou d'autres critères fixés entre eux...
- Les habitants estiment avoir divisé par 10 leurs charges courantes (eau, électricité, chauffage, etc.).

### → QUELQUES CHIFFRES MARQUANTS

- Coûts de construction : **1370 €/m<sup>2</sup>** de surface de plancher
- Prix du m<sup>2</sup> tout compris: entre **1900 €** et **2400 €/m<sup>2</sup>**
- **Division par 10 des charges courantes** grâce à la mutualisation des installations et des compteurs (estimation des habitants)

La présente fiche d'opération a été réalisée dans le cadre d'une étude intitulée « L'habitat dense, quelles conditions de développement en Drôme et en Ardèche ? ». Cette étude est téléchargeable dans son intégralité sur les sites Internet de la mission d'observation de l'Adil 26 (<http://adilobs.dromenet.org>) et des Caue de la Drôme et de l'Ardèche (<http://caue.dromenet.org> et [www2.archi.fr/CAUE07](http://www2.archi.fr/CAUE07)). Elle s'inscrit dans une série ; les opérations retenues n'ont pas vocation à être considérées comme exemplaires, mais permettent d'illustrer plusieurs types de cadres d'interventions, de montages juridiques et financiers, de partis pris architecturaux, de coûts...

Date de réalisation de la fiche : septembre 2015

Photos : CAUE 26, CAUE 07, Droits réservés



caue

