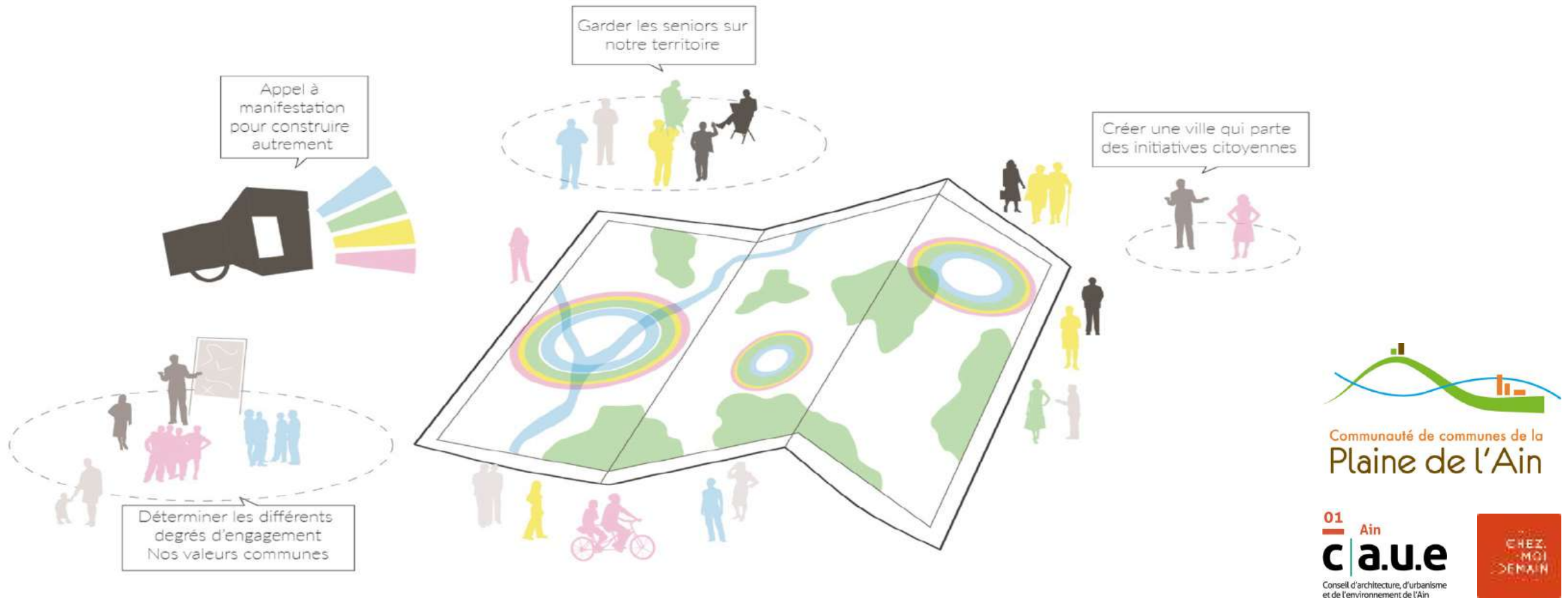


HABITAT PARTICIPATIF / HABITAT INCLUSIF

CONSTRUISONS D'AUTRES FAÇONS D'HABITER ENSEMBLE

10 mars 2023



Communauté de communes de la
Plaine de l'Ain

01 Ain
ca.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement de l'Ain



09h30

Accueil

09h45

Qu'est-ce que l'habitat partagé ?

11h00

Comment le mettre en œuvre sur ma commune ?

11H30

Mise en commun – Questions / réponses

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA PLAINE DE L'AIN

- LES ENJEUX
- LES ACTEURS

QU'EST-CE QUE L'HABITAT PARTAGÉ ?

DES ENJEUX DE SOCIÉTÉ

innovation

Vivre Ensemble

logement abordable

mixité sociale

inclusion

mixité générationnelle

citoyenneté

écologie

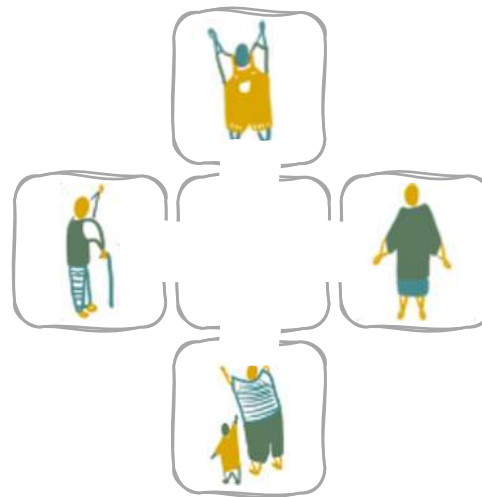




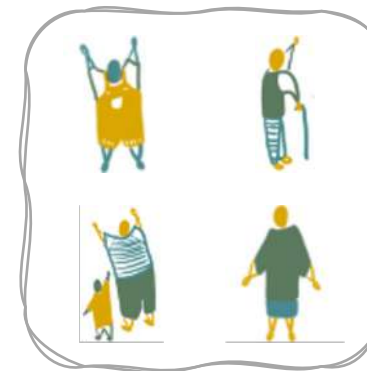
Habitat individuel



Copropriété



Habitat partagé
Habitat inclusif



Communauté

1. Co-conception du logement

Implication des habitants dans la maîtrise d'ouvrage et dans le pilotage de la conception de l'habitat, avec partage de ressources, de compétences, de temps.

2. Présence d'espaces partagés

Les habitants partagent l'usage d'espaces communs tels qu'une buanderie, un jardin, une salle commune, une chambre d'amis, un atelier partagé, etc...

3. Gestion collective des espaces et du projet

les espaces et services partagés sont gérés collectivement par l'ensemble du groupe et la gestion quotidienne des charges est également assurée par le collectif. Ces aspects sont cadrés par les statuts juridiques choisis.

LES SPÉCIFICITÉS DE L'INCLUSIF

UNE NOUVELLE FORME D'HABITAT, POUR ET PAR
DES CITOYENS EN SITUATION DE FRAGILITÉ



1. Vie autonome

Libre choix, pas d'orientation
Un environnement adapté et sécurisé
Espaces de vie **individuels** et espaces **communs**.

2. Inclusion sociale

Personnes âgées / personnes en situation de handicap
Son projet de vie social et partagé

3. Cadre sécurisant

Environnement adapté et accessible, proximité et services
Taille humaine
Accompagnement

Des **habitats classiques**,
accompagnés, **partagés** et
insérés dans la vie locale.

Les futurs locataires sont
impliqués dans la
conception de leurs
logements et des espaces
partagés

→ *Labélisé, l'habitat inclusif peut bénéficier de l'Aide à la Vie Partagée* ←

HABITAT PARTICIPATIF EN FRANCE

- Années 50 – Mouvement des Castors
- Années 2000 – Mouvement de « l'habitat participatif »
- Demain : une troisième voie pour le logement !



À L'ÉTRANGER

- Allemagne (20% du logement social)
- Suisse (30% du parc locatif – Zurich)
- Finlande (40% de la production à Helsinki)
- ...

HABITAT INCLUSIF EN FRANCE

- 2019 : cahier des charges national du projet de vie sociale et partagée de l'habitat inclusif



UN MOUVEMENT ET DES RÉSEAUX STRUCTURÉS SUR LE TERRITOIRE



Les modèles juridiques : réponses techniques à un besoin exprimé en amont

- Les prérequis
- Faire société
- Inclusion dans son environnement immédiat, dans son quartier / sa commune

Les réponses techniques

- Coopérative
- Modèles sociétaires
- Copropriétés

→ *Des montages mixtes pour répondre aux différents modes d'habiter et/ou aux besoins de la commune* ←

OBJECTIFS DE CES FORMES D'HABITER POUR UN TERRITOIRE

- Favoriser l'émergence d'habitat partagé inclus dans leur environnement
- Terreau fertile à la dynamique territoriale
- Vecteur vertueux du parcours résidentiel
- Dynamique économique : un levier de recrutement pour les entreprises locales

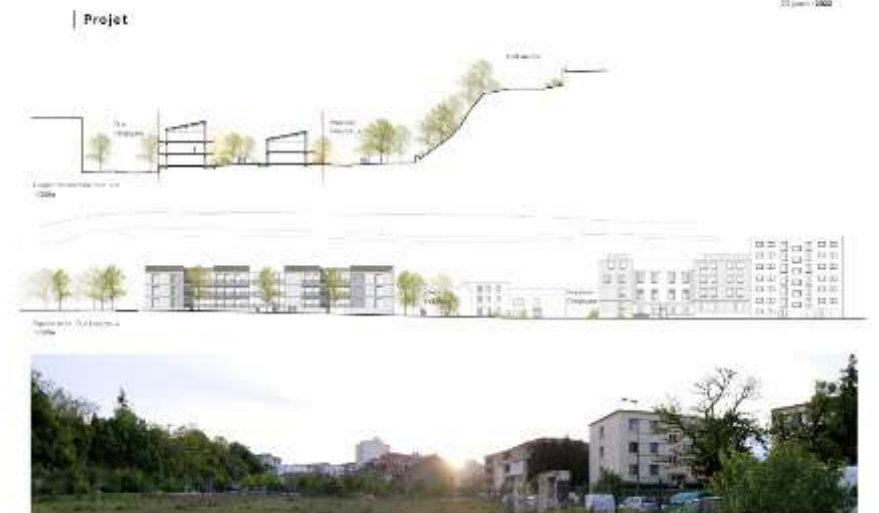
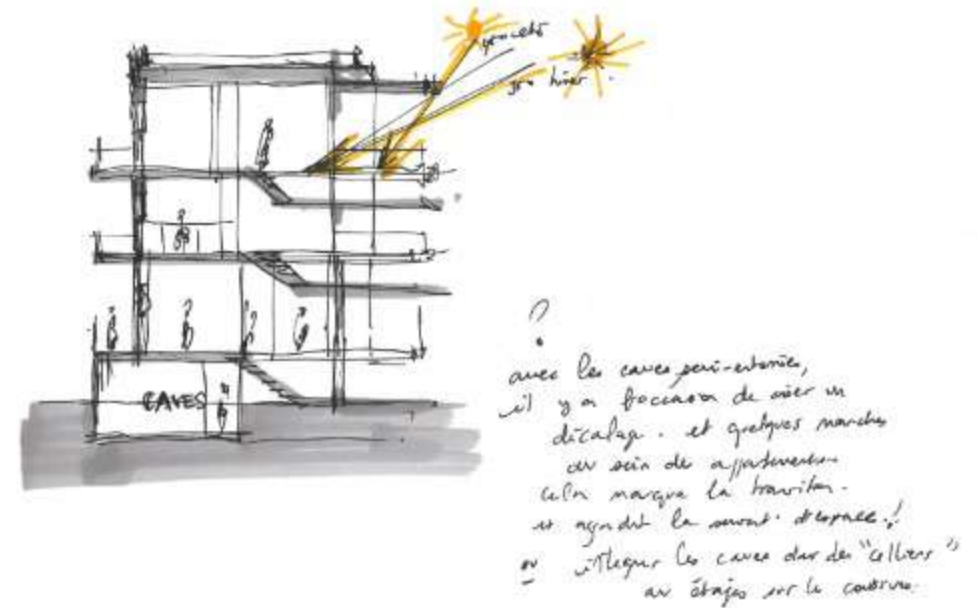
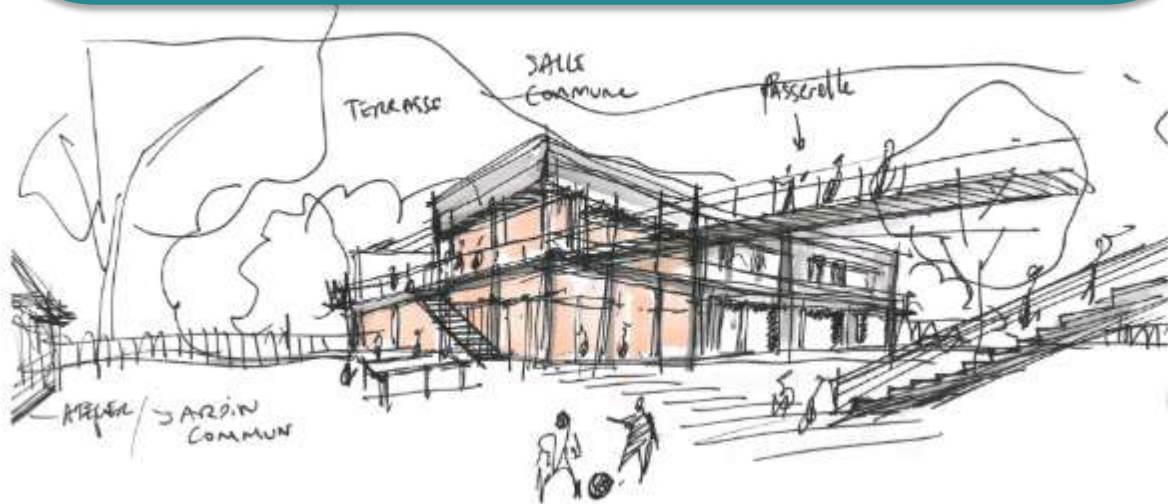


→ *Aménager le territoire avec et pour les habitants* ←

LES COMMUNS D'ABORD

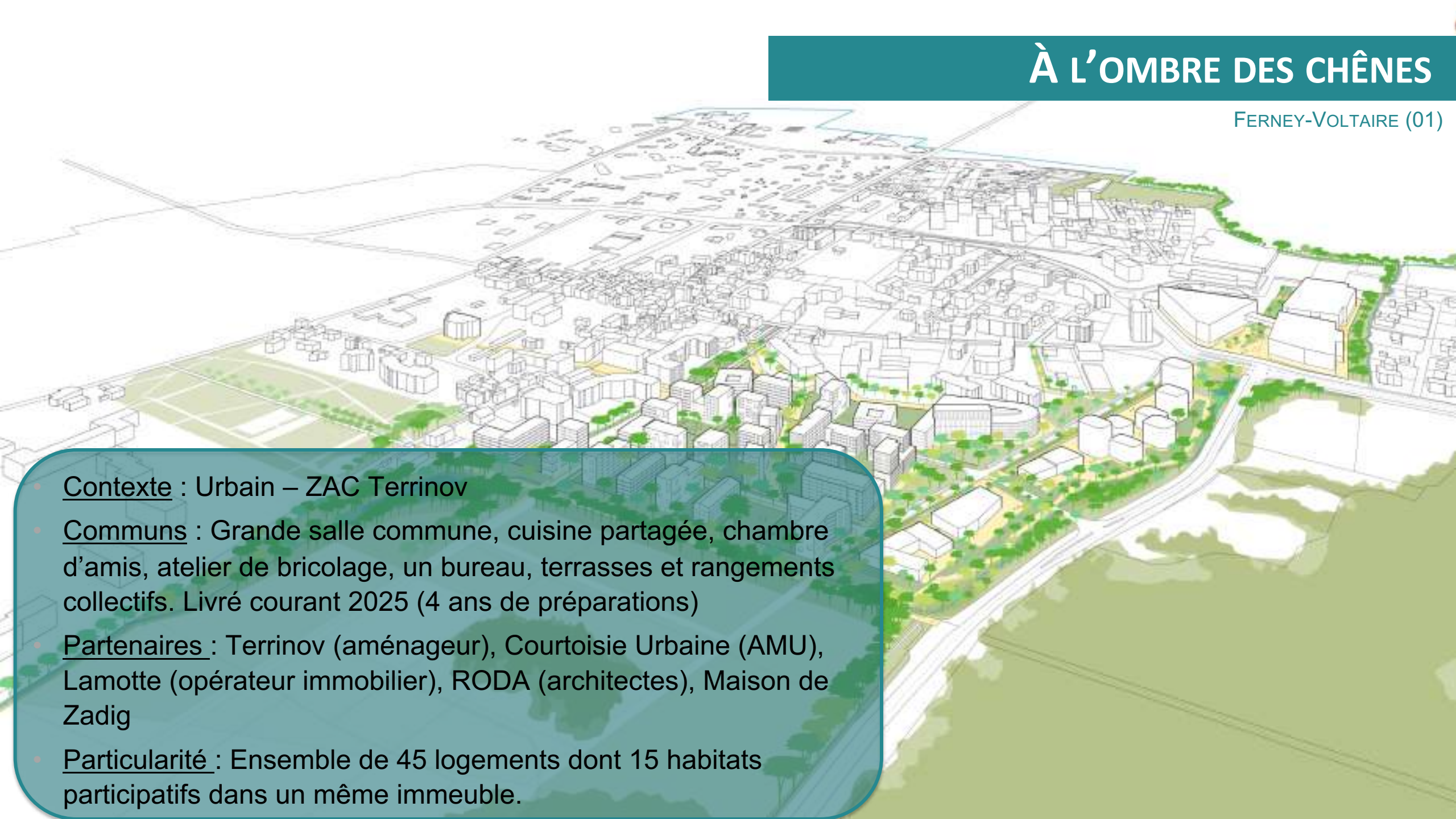
SAINT-ÉTIENNE (42)

- Contexte : urbain – Centre-Ville
- Maître d'Ouvrage : SCIA (auto-promotion)
- Communs : salle commune, chambre d'amis, atelier
- Livraison prévue en 2025
- Particularité : 20 logements en accession avec maintien de la SCIA en jouissance



À L'OMBRE DES CHÊNES

FERNEY-VOLTAIRE (01)

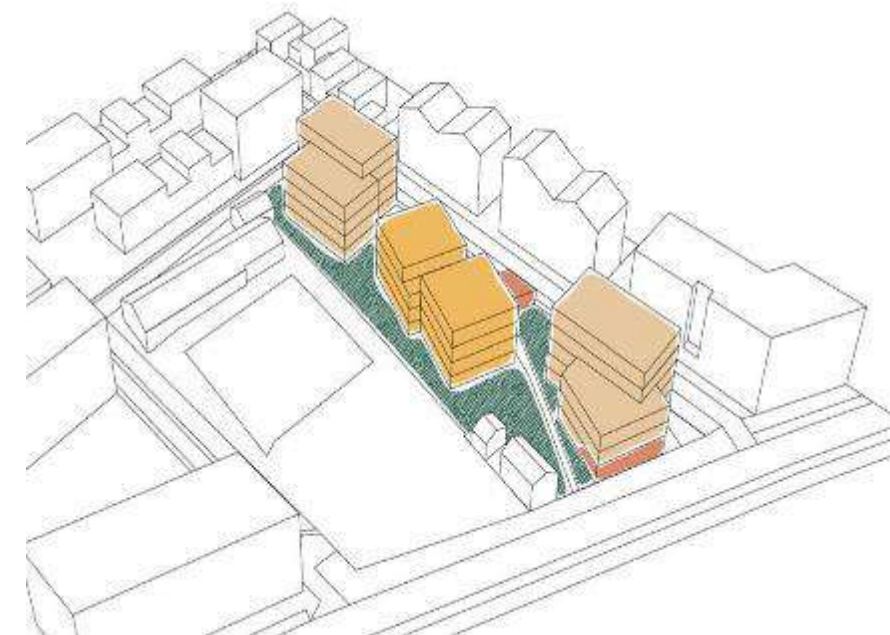
- 
- Contexte : Urbain – ZAC Terrinov
 - Communs : Grande salle commune, cuisine partagée, chambre d'amis, atelier de bricolage, un bureau, terrasses et rangements collectifs. Livré courant 2025 (4 ans de préparations)
 - Partenaires : Terrinov (aménageur), Courtoisie Urbaine (AMU), Lamotte (opérateur immobilier), RODA (architectes), Maison de Zadig
 - Particularité : Ensemble de 45 logements dont 15 habitats participatifs dans un même immeuble.

- Contexte : rural – Centre bourg
- Maître d'Ouvrage : co-maîtrise d'ouvrage association Odelia – Commune – Habitat participatif
- Communs : à définir
- Livraison prévue en 2026
- Particularité : mixité d'habitats, d'usages et de porteurs en co-conception pour un lieu harmonisé et une qualité de vivre-ensemble unique.

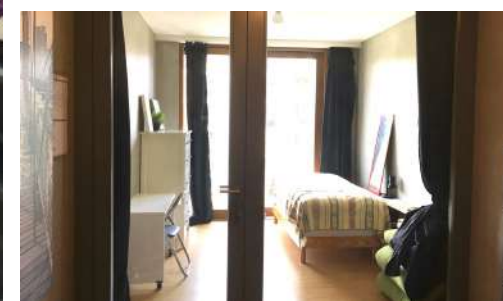
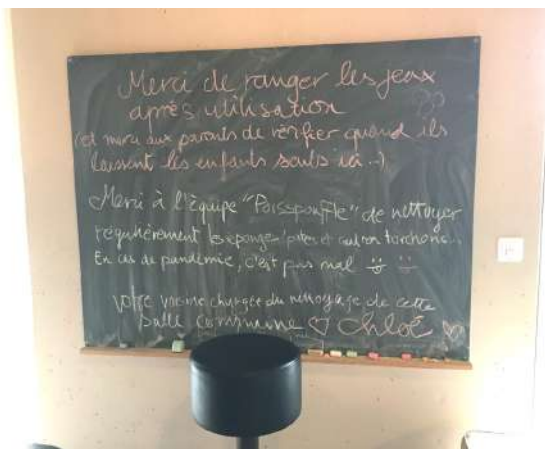


L'ÎLE O VERT

VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE



- Contexte : Urbain – Construction neuve
- Montage : Achat en VEFA
- Communs : salle commune, terrasse, jardin, atelier, local vélos
- Livré courant 2026 (3 ans de préparations)
- Partenaire : Rhône Saône Habitat (coopérative HLM)
- Particularité : Ensemble de 45 logements dont 14 habitats participatifs dans un même immeuble. Une salle commune pour l'ensemble de la copropriété, ouverte sur le quartier



FAIRE ÉMERGER L'HABITAT PARTAGÉ

ENJEUX ET MÉTHODOLOGIE

Avant d'entrer dans le détail d'une méthodologie adaptée à ce type de projets, il faut prendre le temps de regarder comment les projets se font aujourd'hui :

L'approche promoteur

- Optimisation du PLU
- Optimisation des surfaces
- OAP sectoriel

L'habitat partagé = Trouver les futurs habitants avant, afin de partir de leurs besoins mais également de leurs capacités financières.

L'exemple de Matour : le projet s'écrit autour des besoins de la commune

L'exemple de Saint-Étienne : le projet s'écrit autour des besoins des habitants

➔ ***Les réponses existent, le point de départ est une volonté politique***

Actions :

- Les différentes interventions du CAUE de l'Ain

LE CAUE DE L'AIN



Le CAUE a pour vocation **la promotion de la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale** avec pour mission de :

// CONSEILLER

- **Les particuliers et les collectivités territoriales** dans leurs démarches de construction et d'aménagement :
 - sur tous les aspects et les facteurs qui contribuent à la qualité du cadre de vie et de l'environnement ;
 - sur les démarches administratives et le choix des professionnels compétents.

// FORMER

- **Les élus** à la connaissance des territoires et leur évolution ;
- **Les enseignants** qui souhaitent intégrer la connaissance de l'espace bâti et naturel dans leur projet pédagogique ;
- **Les professionnels et les acteurs du cadre de vie**, par des journées thématiques de réflexion et de travail et des programmes de formation continue adaptés.

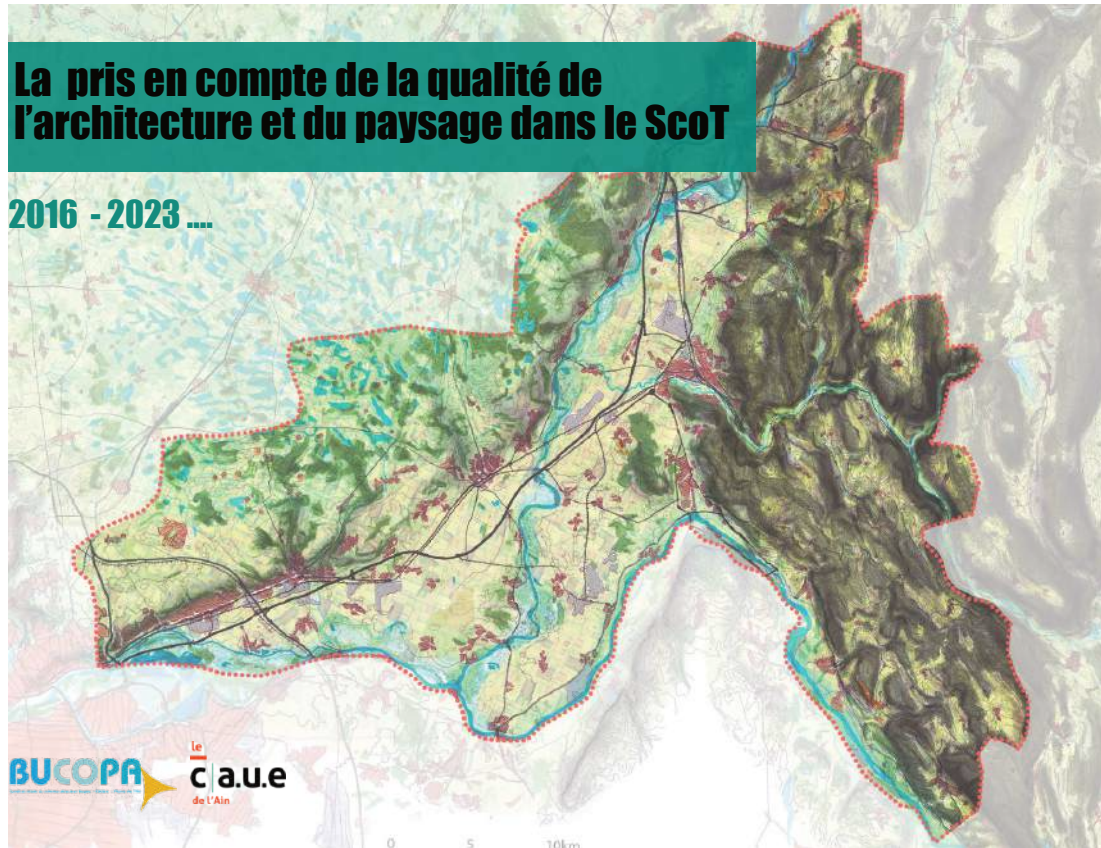
// INFORMER // SENSIBILISER

- **Le grand public** à la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement - visites, conférences, expositions, publications de vulgarisation - et à l'esprit de participation : débats, tables-rondes, ateliers pédagogiques, etc.

Actions :
-L'Aménagement du territoire

La prise en compte de la qualité de l'architecture et du paysage dans le Scot

2016 - 2023



IDENTIFICATION DES BESOINS

LE CAUE DE L'AIN

Un exemple

Exercice 1

LE RÊVE DES ÉLUS POUR L'UNITÉ
«Conserver cet écrin de paysage sauvage et naturel autour de la rivière, en maîtrisant une accessibilité à la rivière »

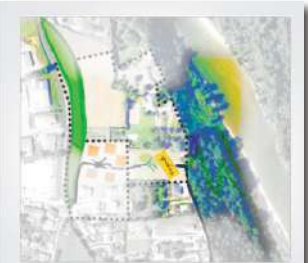


Exercice 2

Le plan de la ville imaginée et rêvée par les élus



Exercice 3



Vers le projet : Zoom sur l'entrée de village Nord



Actions :
-Qualité de l'habitat



Les cahiers de recommandations

Unité de paysage des Moutils du Cerdon
Fiche n° 7

Objectif de qualité : Inviter les paysages alentours sur les routes
Préconisation : Valoriser l'architecture traditionnelle

Clôtures - types de matériaux possibles.
Lorsqu'il n'y a pas de clôture existante à restaurer, réaliser une clôture provisoire avec de simples poteaux en bois et grillages à «mouton» ou ganivelle.
Dans un second temps, la mise en oeuvre de murs de clôtures mettra les propriétés en valeur et renforcera l'identité du village.
Préconisations :
• Les clôtures en maçonnerie enduite : elles reprennent les gabarits des clôtures en pierre et seront enduites à la chaux.
• Les clôtures végétales : Elles sont composées de haies vives doubles d'un simple grillage sur poteaux, sans soulèvement apparent.

Surélévations et extensions
La qualité du village tient dans la cohérence des volumes bâtis. Il s'agit donc de concevoir un projet qui s'intègre parfaitement aux gabarits existants. Pour ce faire, la pente et le baies canal en couverture sont les plus appropriées. On évitera les ouvertures complexes telles que les jacobines ou les baies fantaisies (trufes, baies tranquilles...)
Les constructions nouvelles doivent être implantées en accord avec les constructions traditionnelles voisines. Les extensions s'appuient sur le bâti existant.
Préconisations :
• Respecter les volumes et hauteurs existants.
• S'aligner en hauteur à plus ou moins 1m de dénivelé.
• S'orienter vers des formes simples : carrées ou rectangulaires.

Toitures
Les couvertures font la valeur paysagère du village, au-delà de l'aspect esthétique, leur maintien permet de faire perdurer un savoir faire traditionnel.
Les fenêtres de toit doivent s'inscrire selon le trame des baies en façade, sans émerger au dessus de la tuile de couvert.
Préconisations :
• Favoriser la tuile romane traditionnelle les de refecton de couvertures.
• Dans les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, pannes solaires, ...) sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.

Mise en application du DDC - S207 BUCOPIA CAUE de l'AIN BUCOPIA

Façades - percements
L'ouverture de nouvelles baies doit respecter la trame existante et les dimensions des baies avoisinantes. Les baies sont plus hautes que larges, à l'exception possible des niveaux de combles où elles peuvent être carrées.
Préconisations :
• Réaliser les ouvertures existantes
• Conserver les proportions des ouvertures et les encadrements.

Façades - menuiseries
Pour une porte de garage, une fenêtre, une porte d'entrée, une allée de grange ? Les menuiseries participent à la lecture des façades. Lors de leur remplacement, il est nécessaire d'assurer un maintien de leur dessin (petits carreaux, épaisseur). Le matériau et la couleur jouent un rôle important pour conserver la cohérence d'ensemble, le bois peint répond bien à cet objectif.
Préconisations :
• Restaurer les volets bois traditionnels.
• Conserver et entretenir les portes anciennes.
• Privilégier les menuiseries bois - éviter le PVC.

Façades - isolation
A utiliser en intérieur. Les façades de Mergnac trouvent leur qualité dans les matériaux employés. Isoler par l'intérieur permet de maintenir visible cette architecture, qui pourra alors être mise en valeur.

Façades - maçonnerie
Les façades sont généralement enduites au mortier de chaux naturelle, et de sable de provenance locale, finition talochée. L'enduit contribue à la bonne isolation thermique du bâtiment. L'enduit contribue à «gérer»-vues : le corps d'enduit est apparent et laisse délicatement affleurer quelques pierres (cette pratique n'est pas traditionnelle, elle est issue d'une mode de notre époque).
Préconisations :
• Réaliser un enduit traditionnel à la chaux, parti ultérieurement pour les maisons de vigneronne-polyvalentes.

Article L.151-10 du code de l'urbanisme : le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voie et du quartier mesurées par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

Mise en application du DDC - S207 BUCOPIA CAUE de l'AIN BUCOPIA

Actions :
-Développement Durable

A partir de 2019 :
Accompagnement et suivi lors des instructions d'urbanisme



IDENTIFICATION DES BESOINS

LE CAUE DE L'AIN

20 mai 2022:

Une formation sur mesure :



Actions :

-Dynamique citoyenne dans son territoire



Un rôle de coordinateur : le CAUE de l'Ain

Dans l'Ain, le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) a eu l'opportunité, par l'intermédiaire du projet DEVCOOP et de son volet opérationnel, de **faire émerger un groupe** mettant en place **une coopérative d'habitants** à Ferney-Voltaire, dans le pays de Gex.

En effet, au-delà de créer une dynamique pour l'accès au logement sur un territoire sous tension en diffusant la transmission des valeurs et des atouts des coopératives, DEVCOOP facilite la concrétisation de projet.

Le **CAUE de l'Ain** a, dans ce contexte, **sensibilisé, rassemblé et orchestré différents acteurs** (commune de Ferney-Voltaire, Communauté d'Agglomération du Pays de Gex, Société Publique Locale (SPL) Terrinov) et, par l'intermédiaire du collectif CAHP, apporté un accompagnement professionnel au groupe.

IDENTIFICATION DES BESOINS

COORDINATION – ACCOMPAGNEMENT L'EXEMPLE DE FERNEY-VOLTAIRE



IDENTIFICATION DES BESOINS

COORDINATION – ACCOMPAGNEMENT
L'EXEMPLE DE FERNEY-VOLTAIRE

Actions :

-Dynamique citoyenne dans
son territoire



IDENTIFICATION DES BESOINS

DÉFINIR EN AMONT À QUI S'ADRESSE LE PROJET



Publics fragiles

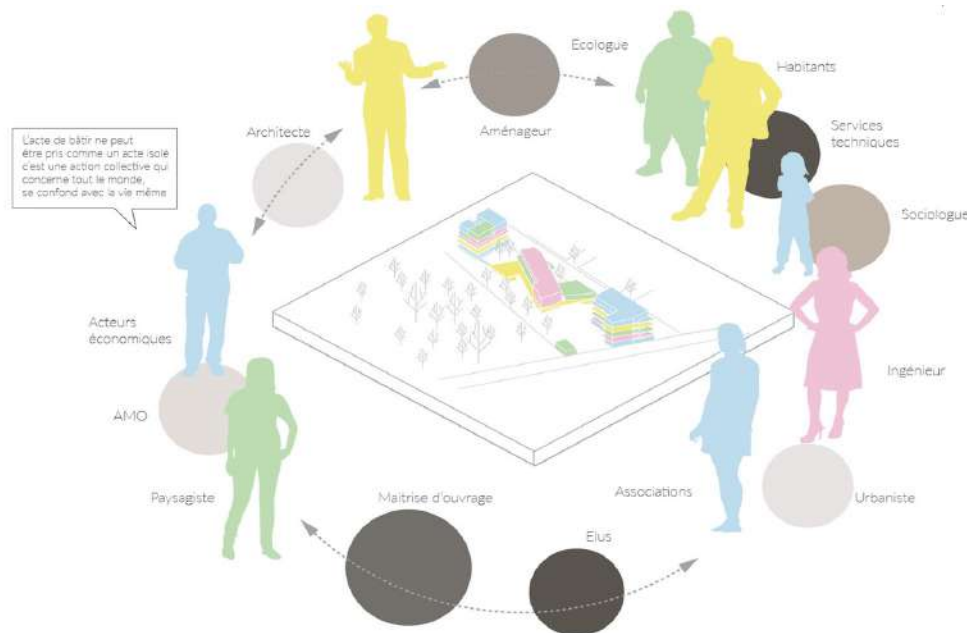
⊙ Seniors et personnes atteintes de handicaps doivent pouvoir choisir leur lieu de vie

Habitat participatif

⊙ Le besoin d'un habitat en phase avec ses attentes et valeurs est de plus en plus prégnant.

Accession abordable

⊙ Le prix de l'immobilier évince un grand nombre de personnes de l'accès à la propriété.



- *Enquêtes territoriales et auprès d'acteurs locaux (économiques, associatifs)*
 - *Réunion de présentation du projet*
- *Identification des futurs habitants et réunions publiques à destination de tous (futurs usagers et acteurs du territoire)*
- *Ateliers d'expression des besoins, attentes et pré-engagements*

UNE RÉPONSE TERRITORIALE

LA COMPLÉMENTARITÉ DES ACTIONS

Un projet Interreg,
DEVCOOP

Un terrain et un appui
politique

Un territoire propice :
Ferney-Voltaire, aux portes du
monde

Un rôle de coordinateur :
le CAUE de l'Ain

Une histoire ancienne :
"les Amitoyens"

Un accompagnement
professionnel :
CAHP

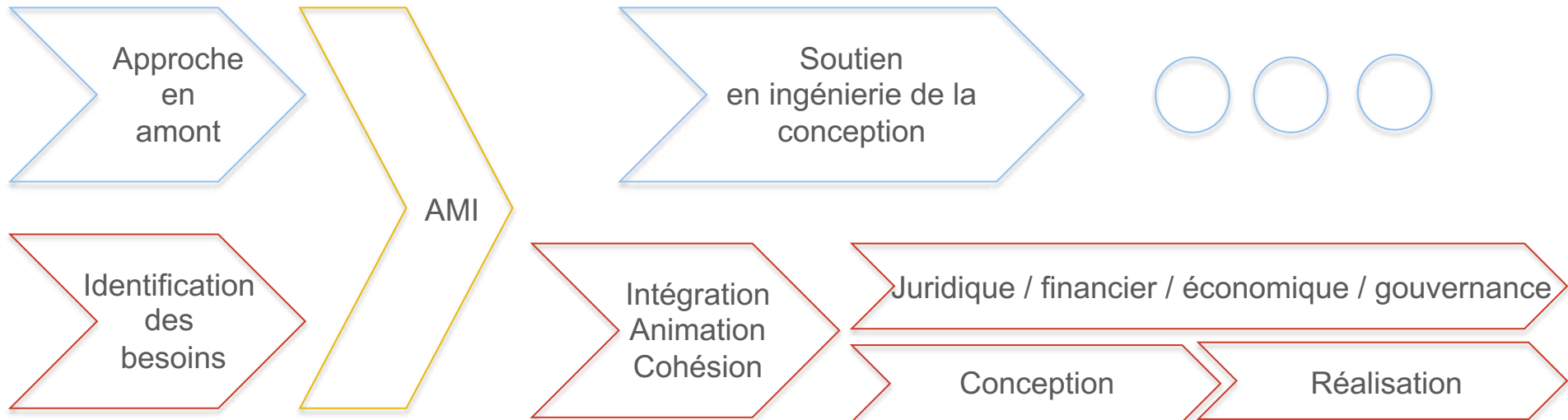


Les coopératives d'habitants
L'exemple de Ferney-Voltaire

UNE RÉPONSE TERRITORIALE

LA COMPLÉMENTARITÉ DES ACTIONS

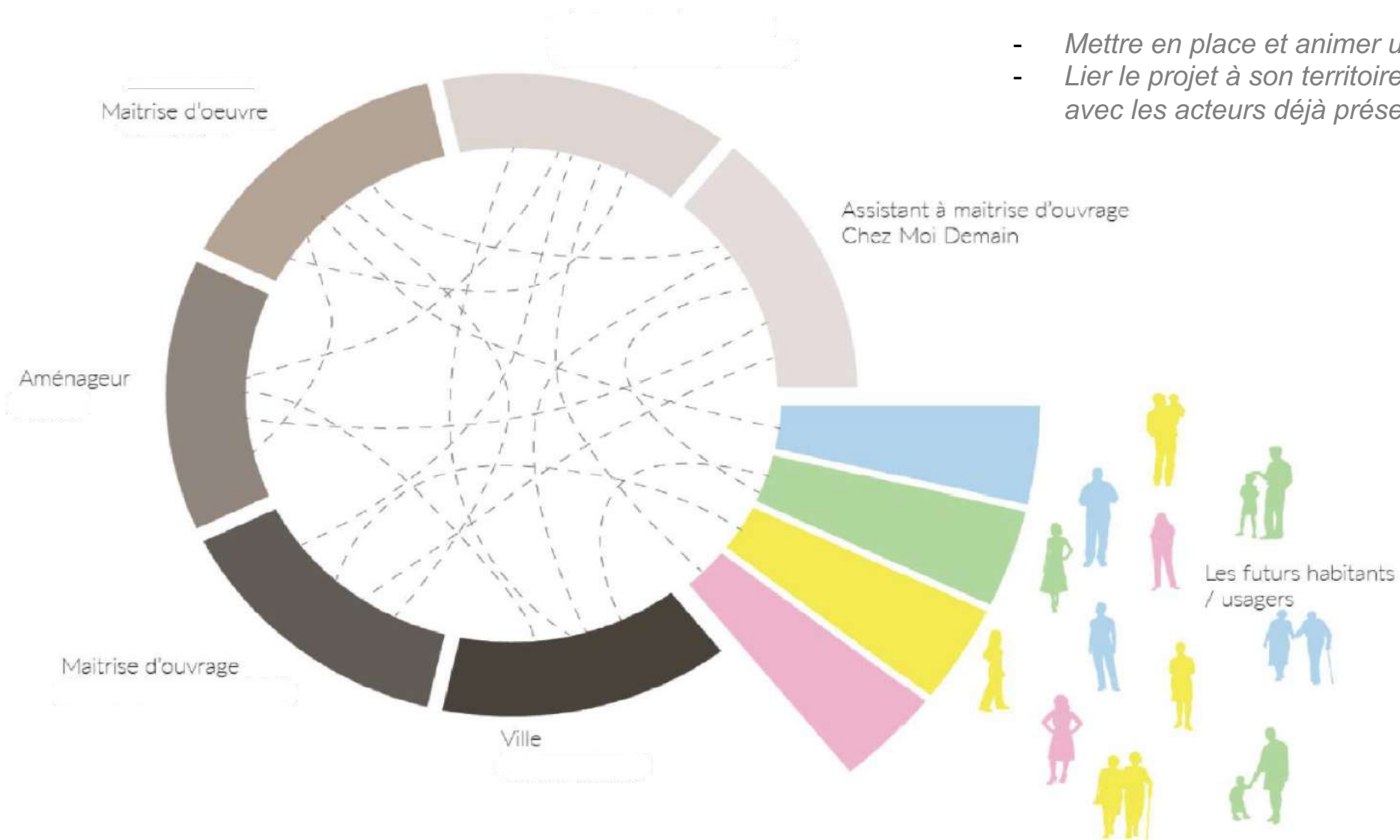
01 Ain
ca.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement de l'Ain



→ Un projet pour et par les futurs habitants ←

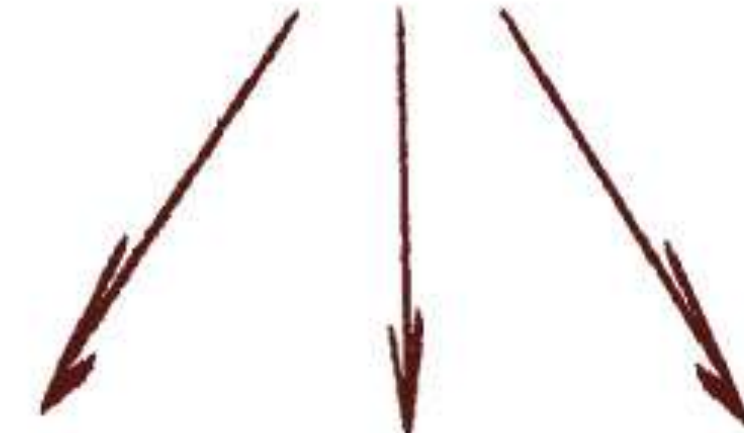
LA GOUVERNANCE DU PROJET

- Mettre en place et animer une gouvernance du projet
- Lier le projet à son territoire en créant des synergies avec les acteurs déjà présents



L'IMPLICATION DES MUNICIPALITÉS

 Élus.e.s,
Collectivités,
Acteurs associatifs et
économiques



 Maîtrise
d'œuvre

Maîtrise
d'ouvrage



 Assistance
Maîtrise d'ouvrage spécialisée
en habitat partagé

L'engagement de la mairie
:
gage de réussite d'un
projet d'habitat partagé

- Foncier maîtrisé
- Choix des partenaires
- Suivi de la promesse

EN CONCLUSION

LES CLÉS DE RÉUSSITE POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET D'HABITAT PARTAGÉ

Identification
des besoins en amont

Gouvernance
de projet partagée

Accompagnement
du collectif



EXPÉRIMENTATION

Qu'est-ce qui
vous a surpris
?

Comment
avez-vous
vécu ce
processus?

Qu'en avez-
vous appris?

Que vous
manquerait-il
pour mettre en
place un projet ?

QUESTIONS-RÉPONSES



01
— Ain
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement de l'Ain

