



« HABITER LA PENTE » AVEC LA COOP COTEAU

COOPERER – SOCIALISER - CONSTRUIRE

Le projet porté par la SCCC Coop Coteau avec la SCOP Atelier 15 et en partenariat avec la Ville d'Ivry sur Seine constitue une expérience concrète et modeste au développement d'alternatives à la production du logement en répondant à de nouvelles attentes et exigences : économiques, techniques, sociales et environnementales. Elle s'inscrit durablement dans une économie collaborative grâce à sa clause anti-spéculative et ce pendant 15 ans.

Le projet implanté dans un quartier sur un coteau de la commune d'Ivry sur Seine, comprend la réalisation de 12 logements bois en accession sociale à la propriété, d'espaces partagés (local de réunion, local de bricolage, atelier) et d'une sente publique piétonne à travers le coteau.

L'habitat coopératif, une troisième voie vers le logement accessible

Les objectifs portés par la SCCC Coop Coteau :

- Développement d'une offre de logement accessible et anti-spéculatif
- Implication des habitants dans la conception et la gestion de leur habitat
- Encouragement d'une réelle mixité sociale, culturelle et générationnelle, favorisation de la convivialité
- Accès à l'habitation sain, économe en énergie, respectueux de l'environnement et dotés de normes de confort adéquats
- Forme d'habitat groupé et mutualisation d'espaces voire de services
- S'inscrire dans le régime coopératif : 1 ménage = 1 voix, solidarité financière, développement de la propriété collective, double qualité du coopérateur.

Les acteurs concernés

Le projet Coop Coteau s'inscrit dans les programmes de coopératives d'habitants soutenu par la charte Eco-quartier de la Ville d'Ivry-sur-Seine (94).

La Société Civile Coopérative de Construction se propose comme une troisième voix dans l'offre d'habitat. Le statut coopératif fait que la fonction d'habitat prime ici sur celle de l'investissement immobilier. Les habitants sont impliqués dans la conception et la gestion de l'opération.

Dans le quartier du coteau, ce sont aujourd'hui 4 sociétés coopératives de construction qui développent 4 opérations de logements, mixant locaux d'activités, co-production d'espaces publics, services.

Un cahier des charges est rédigé

Les coopérateurs en tant que maîtres d'ouvrage prennent en charge l'élaboration du cahier des charges en définissant ensemble leur habitat, les espaces partagés, les parties communes.

Méthode déployée

Six années de travail ont été nécessaires pour travailler avec 24 familles issues du parc social de la Ville d'Ivry sur Seine pour constituer un collectif de 12 familles qui se constitue en Société Civile Coopérative de Construction. Le groupe organise alors le travail d'auto-promoteur, choisit une gérance, une maîtrise d'ouvrage déléguée et constitue des groupes de travail thématiques (espaces, usages, partenariat avec la ville, banque et assurances, cadre juridique). Accompagné par les architectes de la SCOP Atelier 15, il se forme aux savoirs d'ouvrages et d'usage qui permettent d'établir le cahier des charges de l'opération. Par la suite, la SCOP Atelier 15 propose également des outils de travail adaptés au partage de la construction du projet. Des ateliers de travail, des formations avec des références et des visites de réalisations, la mise à disposition d'une modélisation numérique en 3D donnent les clés de compréhension et la co-construction du projet.



LES RESULTATS OBTENUS

PLUS-VALUE DEMOCRATIQUE

Développement de la notion de propriété collective, implication de tous dans l'autopromotion, « Faire avec » en lieu de « Faire pour »

PLUS-VALUE ENVIRONNEMENTALE

Utilisation des techniques innovantes qui permettent la réduction des dépenses énergétiques et une mise en œuvre rapide

PLUS-VALUE SOCIALE

Des habitants structurés en collectifs interpellent les pouvoirs publics locaux et internationaux, sur la production du logement et le cadre législatif à venir.

2003 Lauréat VUD - Villa Urbaine Durable - Habiter la pente – PUCA, 2007 Lauréat CQFD - Industrialiser la construction bois – PUCA, 2013 Mention spéciale au Prix du Projet Citoyen – UNSFA, 12-112015 L'angle éco France 2 « Cet immobilier qui nous ruine »



LA DIMENSION FINANCIERE DE L'OPERATION

Clause non spéculative pendant 15 ans.

Ce projet œuvre pour que le prix de sortie d'une opération d'habitat soit égal au prix de revient, ce programme sort à 2850 Euros TTC avec TVA à 5.5%.

Il combine l'écologie et le social au moyen de l'intervention citoyenne.

Le projet, porté en autopromotion, a tenu son objectif économique de l'accession social maîtrisée avec un prix de sortie qui est égal au prix de revient sans marge d'intermédiaire, complété par un engagement anti-spéculatif. Par l'intervention citoyenne, la Coop Coteau associe ici l'écologie et le social dans la production du logement et de la ville.

