

Participace jako alternativa

Obytný soubor Coop Coteau v Ivry-sur-Seine

^{en}— Participation As Alternative. Coop Coteau at Ivry-sur-Seine

Alain Costes, Richard Dethyre, Elodie Bortoli / Atelier 15 /

Ve Francii již víc než pět let vznikají občanské iniciativy volající po vytvoření legislativního rámce umožňujícího výstavbu alternativních modelů bydlení. Noví aktéři stavějí především na participativních přístupech, jež přispějí k lepší dostupnosti bydlení v širším sociálním prostředí, a zároveň přicházejí s řadou inovací jak sociálních a urbánních, tak environmentálních či technických. Jedním z pilotních projektů je právě vznikající obytný soubor Coop Coteau na jižním předměstí Paříže, založený na modelu Občanské družstevní stavební společnosti (Société Civile Coopérative de Construction – SCCC).

^{en}— *Civic initiatives demanding the creation of legislative framework allowing the construction of alternative housing models have been emerging for more than five years in France. New participants build mainly on participative approaches that will contribute to the better affordability of housing in a wider social environment and at the same time they are bringing up many innovations, both social and urban, and environmental or technical. One of the pilot projects, currently in construction, is the residential complex Coop Coteau on the southern outskirts of Paris based on the model of Civil Cooperative Construction Society (Société Civile Coopérative de Construction – SCCC).*

Počátky participativního bydlení ve Francii jsou spjaty s hnutím svépomocné družstevní výstavby Castors, které se zformovalo v období bytové krize po druhé světové válce, kdy skupina mladých dělníků zrealizovala vlastní bydlení (Pessac, 1948) a jejich průkopnická zkušenost se proměnila v celostátní hnutí.

Současné snahy o participativní přístupy jsou důsledkem krize na trhu s bydlením, která souvisela s výrazným nárůstem cen nemovitostí i pronájmů a neexistencí dostupné alternativní formy bydlení. V listopadu 2010 se ve Štrasburku konalo první Národní setkání k participativnímu bydlení (Rencontres nationales de l'habitat participatif – RNHP), které zavedlo pojem participativní bydlení a navrhlo jeho zakotvení v zákoně. Participativní bydlení je definováno jako sdružování osob za účelem navrhování, výstavby a financování vlastního bydlení v rámci jedné nebo více budov. Tyto projekty se vyznačují respektem k základním hodnotám, jako jsou solidarita, sociální a generační rozmanitost, sdílení prostor i zdrojů, ekologie a udržitelnost. Postupně se začala formovat síť aktérů v oblasti participativního bydlení na národní i regionálních úrovních (Réseau National/Régional des Collectivités en matière d'Habitat Participatif – RNCHP), kteří společně vytvořili tzv. Bílou knihu participativního bydlení, jež byla prezentována na druhém setkání RNHP v listopadu 2012 v Grenoblu. Kniha obsahovala ucelený soubor argumentů a jejím cílem bylo usnadnit rozvoj občanských iniciativ v oblasti bydlení. Zásadní zlom v problematice

bydlení znamenalo přijetí nového zákona ALUR o bydlení a urbanismu (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové), který upravuje podmínky na trhu nemovitostí a zavádí daňové zvýhodnění při financování nových bytových projektů, v březnu 2014, jež podnítilo řadu měst v regionu Île-de-France prolomit bariéry v bytové výstavbě a otevřít prostor novým možnostem.

SPOLUPRACOVAT, SOCIALIZOVAT, STAVĚT

Jednou z forem alternativního bydlení jsou Občanské družstevní stavební společnosti (SCCC), které naznačují třetí cestu v nabídce bydlení, charakterizované takto:

Cíle

Definovat se jako alternativa k běžným formám bydlení:

- > nabídnout nový typ vztahu k vlastnictví: družstevníci jsou zároveň nájemci i majiteli podílů, funkce bydlení je nadřazena investování do nemovitosti;
- > zapojit obyvatele do koncepce i správy jejich bytů;
- > podpořit sociální, kulturní a generační pestrost a posílit pozitivní aspekty soužití;
- > umožnit přístup ke zdravému, energeticky úspornému, udržitelnému bydlení, jež splňuje náležité standardy komfortu.

Hodnoty uvnitř samotné družstevní formy

Začlenění do rámce zákona z roku 1947 o družstvech přineso záruku následujících principů:

- > jedna osoba = jeden hlas, bez ohledu na velikost podílu;
- > dvojitá povaha družstevníka: vlastník podílů a/nebo nájemník svého bytu;
- > kolektivní a/nebo sdílené vlastnictví nemovitosti;
- > družstevník neplatí víc než skutečné náklady na projekt a realizaci;
- > hodnota podílu se neodvíjí od velikosti majetku.

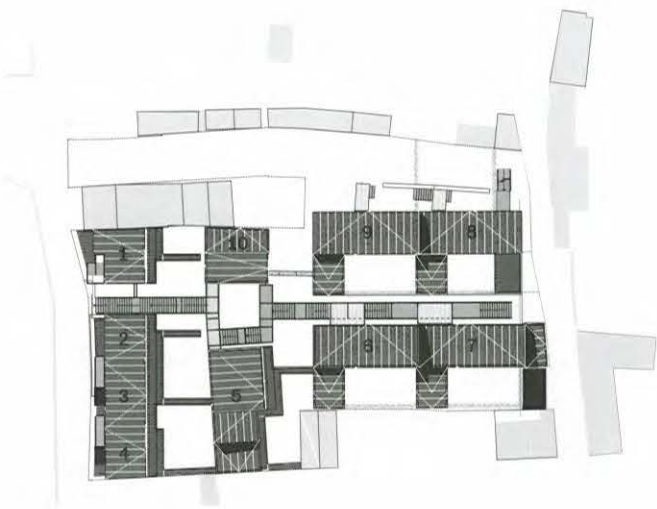
Vlastnosti skupinového bydlení (co-housingu)

Zvolit si způsob bydlení:

- > solidarita a sousedství;
- > sdílení prostoru a služeb;
- > zapojení obyvatele.

OBYTNÝ SOUBOR COOP COTEAU

Pilotní projekt Coop Coteau, iniciovaný architekty ze sdružení Atelier 15, sloužil jako modelový příklad během přípravných workshopů k zákonu ALUR. Soubor tvoří deset rodinných domů, z toho šest třípodlažních v horní části pozemku a čtyři dvoupodlažní s atriem ve spodní části pozemku, a dva sdílené prostory. Zástavba je realizována na svažitém pozemku, přičemž je zachována pěší propustnost územím, jež brání vzniku uzavřeného resortu. Projekt je financován kombinací kolektivní investice a hypotečního úvěru s nižší úrokovou sazbou. Členové družstva jsou vázáni tzv. antispekulační doložkou, která brání prodeji nemovitosti v následujících patnácti letech za účelem zisku.



Situace

Sdružení architektů, urbanistů a projektantů **Atelier 15** založili před více než dvaceti lety **Alain Costes, Patrick Bertrand** a **Nathalie Hébert**. Ve své práci se věnují problematice udržitelného rozvoje a sociálního bydlení, zaměřují se na inovativní přístupy, specializují se na stavění ze dřeva.

místo stavby: **čtvrť Mirabeau, Ivry-sur-Seine, FR**; účel stavby: **soubor deseti bytových jednotek včetně společných prostor**; autoři: **Alain Costes, Richard Dethyre, Elodie Bortoli / Atelier 15 (Ivry-sur-Seine)**; plocha pozemku: **1 821 m²**; čistá podlažní plocha: **1 195 m²**; celkové náklady: **3,1 mil. €**; cena pozemku: **480 114 €**; jednotková cena: **2 850 €/m²**; projekt: **od 2011**; předpokládané dokončení: **léto 2015**; foto a grafické podklady: **Atelier 15**

1, 2, 3 Myšlenka udržitelnosti projektu se odráží také ve volbě stavebních technologií a materiálů (masivní dřevěné panely).



4 Zástavba stráně – obytný soubor **Coop Coteau** v **Ivry-sur-Seine**, celkový pohled, vizualizace.