



« 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.

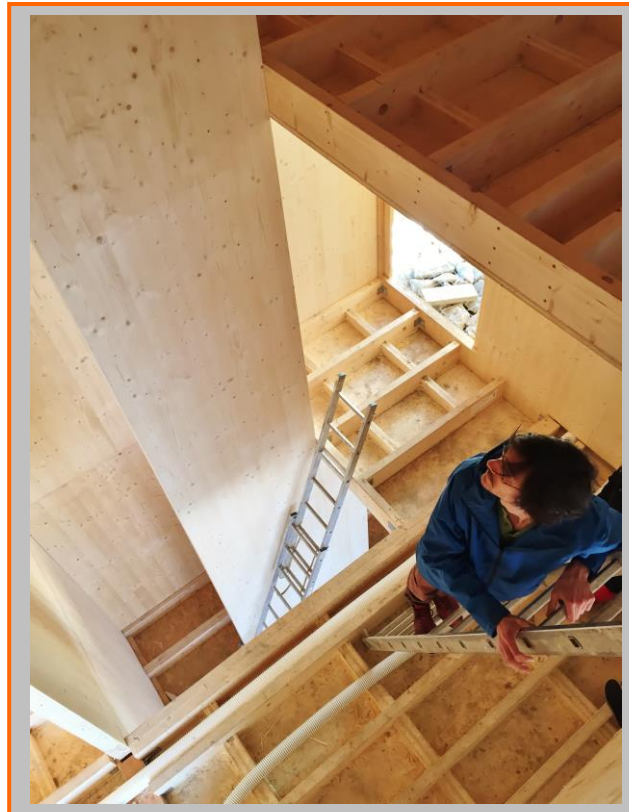
Dans le quartier du coteau, ce sont aujourd'hui 4 sociétés coopératives de construction qui développent 4 opérations de logements, mixant locaux d'activités, co-production d'espaces publics, services.

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

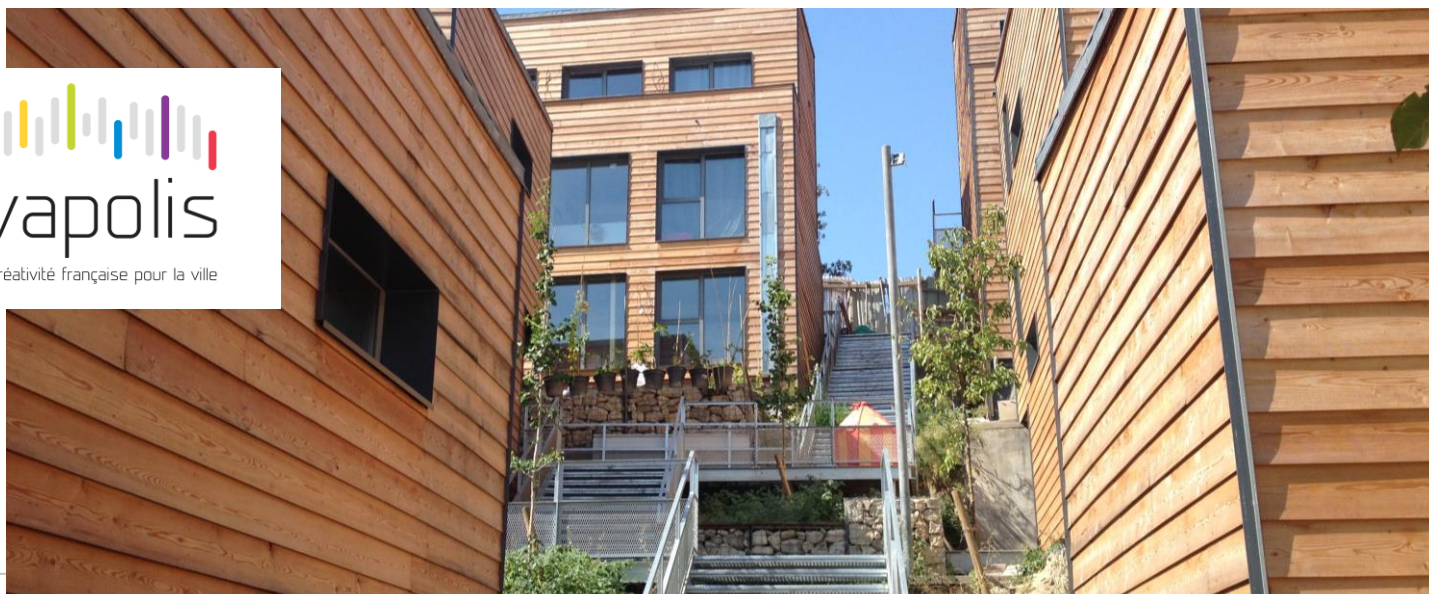
Clause non spéculative pendant 15 ans.

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.





SENTE PUBLIQUE – ESCALIER NATHALIE LEMEL

(Sente : petit sentier ou petite voie, souvent non goudronnée, et passant au travers des bois)

FABRIQUER LA VILLE ET SES ESPACES PUBLICS

Insertion urbaine dans le tissu viaire du coteau

La création d'une sente piétonne à travers la pente entre les rues René Villars, Antoine Thomas et à Mirabeau à Ivry-sur-Seine (94), est complétée de la création de petites placettes abritées de la circulation automobile desservant les logements, notamment les logements individuels de la coopérative d'habitation Coop Coteau.

Sur cette dernière, la sente est réalisée en acier en réponse aux contraintes du terrain et d'accès qui ont orientés le chantier vers une réalisation en filière sèche. La structure est fondée sur pieux acier vissés dans le sol (procédé Technopieux). Cet espace public, imbriqué dans le tissu bâti de l'opération de logements, est réalisé par la coopérative du Coteau en lien avec la Ville, puis est rétrocédé au titre des espaces publics communaux.

Une réponse à un contexte singulier

Dans un rayon d'environ 500m (distance limite pour privilégier une accessibilité piétonne), on trouve des arrêts de bus, une station de métro (Pierre et Marie Curie), des stations vélib's, des écoles, des commerces, et la plupart des services urbains.

Le coteau est traversé par une voie à vocation « liaison douce » (piétonne), inscrite dans le maillage de sentes caractéristiques du tissu urbain et laquelle sera publique.

Les acteurs concernés

Le projet est initié à la suite de l'appel à projet Villa Urbaine Durable, organisé en 2001 par le PUCA. A l'origine, le PUCA interroge le mode de production de la ville et du logement en mettant l'accent sur la mixité programmatique, spatiale et typologique. La réponse lauréate, portée par Atelier 15 et la Ville d'Ivry sur Seine propose dans une situation urbaine singulière de coteau la requalification du tissu urbain par : la création d'une offre mixte de logements entre une part en logement social locatif et une part en accession sociale à la propriété, une diversification des formes d'habitat dans une logique de régénération de tissus urbains et de densification (habitat individuel groupé, habitat individuel en bande, petit immeuble collectif sur rue) et la qualification de nouveaux espaces publics dans un tissu de sentes piétonnes.

Le projet, segmenté en plusieurs tranches, a vu sa première partie réalisée par un bailleur social pour la programmation en locatif social. La seconde tranche, correspondant au programme en accession sociale à la propriété, est portée en autopromotion la société coopérative de construction (SCCC Coop Coteau) regroupant les ménages identifiés pour le programme.

PUCA – Lauréat VUD en 2001

Objectif : mixité programmatique / logement / espace publique.

Livraison sente : 2016

Les conditions de mise en œuvre

Fin 2012, une première partie du projet initial (le secteur Mirabeau) est livré, marquant une première étape de l'achèvement de l'opération du coteau d'Ivry. Cette première tranche conserve dans son dessin les grandes lignes d'urbanisme durable qui avaient été proposées. Depuis la rue Mirabeau, la liaison « douce » est amorcée par un passage sous porche public qui rejoint la placette créée en cœur d'îlot, en élargissement de la sente Antoine Thomas. La requalification de l'espace public s'est couplée d'une campagne de travaux de voirie engagés par la Mairie d'Ivry sur Seine : réfection des ouvrages de voiries et requalification des espaces de sentes (rue Antoine Thomas et rue René Villars). Enfin, le projet conserve sa volonté d'expérimenter une diversité de formes bâties au sein d'une même opération (de l'immeuble collectif sur rue, des maisons en bandes en cœur d'îlot) tout en densifiant le tissu.



Photo : Atelier 15 Paris – Patrick Bertrand

LES RESULTATS OBTENUS

Le tissu urbain du coteau caractérisé par ses ruelles étroites (sentes) a orienté vers une réponse constructive à faible impact sur le terrain :

- pas d'infrastructure en sous-sol et des fondations par pieux aciers vissés,
- la limitation des évacuations des terres et des gravats par réemploi dans les ouvrages de terrassements et l'aménagement paysager

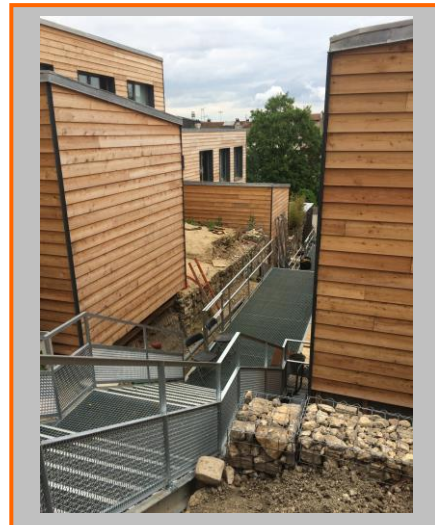
2003 Lauréat VUD - Villa Urbaine Durable - Habiter la pente - PUCA

2007 Lauréat CQFD - Industrialiser la construction bois - PUCA

2007 Résister au sécuritaire - Note de la Fondation Copernic - Editions Syllepse

2009 Expert du Grenelle de l'environnement - Commission BBC

2013 Mention spéciale au Prix du Projet Citoyen - UNSFA



LA DIMENSION FINANCIERE DE L'OPERATION



Quelques éléments sur la dimension économique

Coût de l'aménagement : 20% de l'opération soit 735 000 € TTC
280 m²/ 105 marches
15m de dénivelé
55 m de longueur

IVRY
s/SEINE

ATELIER 15

leSCOP
la démostrateur pour l'habitat

Atelier 15 Ivry
15 rue Barbès 94200 Ivry-sur-Seine
01 45 21 94 04
www.atelier15-scop.com
atelier15.ivry@gmail.com