



Direction de la communication

Tél. : 05 59 46 60 40

Courriel : [communication@bayonne.fr](mailto:communication@bayonne.fr)

Le 20 septembre 2012

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF AU SEQUE

#### L'écologie au service du social

Un projet d'habitat participatif, porté par le COL (Comité Ouvrier pour le Logement) et soutenu par la Ville, démarrera prochainement au Séqué. Les futurs habitants sont invités à définir leur programme individuel et collectif, en amont du projet et de sa réalisation. Engagée dans une politique de développement urbain durable, la Ville de Bayonne soutient le projet du COL qui vise à concevoir un habitat convivial, écologique, solidaire et riche d'engagement citoyen.

Dans le nouveau quartier du Séqué, 141 logements sur les 357 prévus ont été livrés durant l'été. Près de 200 logements supplémentaires, 700 m<sup>2</sup> de commerces et services ainsi que des équipements de quartier seront construits d'ici 2015. C'est dans ce cadre que se déroule le projet d'habitat participatif. Il concerne **45 logements en accession sociale à la propriété** qui seront construits par le COL.

Ce projet d'habitat participatif s'inscrit dans la politique de développement durable de la Ville de Bayonne, qui favorise les démarches de participation citoyenne. La démarche est durable sur les plans économique, social et écologique. Dans un contexte économique difficile, ce type de projet allège les contraintes en termes de frais de commercialisation et de promotion, crée du lien entre les futurs habitants du quartier et permet de réaliser des économies d'énergie.

La démarche permettra aux ménages intéressés de définir individuellement l'appartement qu'ils désirent, en fonction de leurs besoins et de leurs moyens : le nombre de pièces et leurs surfaces, dont celle de la terrasse, l'accès, la distribution, l'orientation et la situation... Ensemble, ils définiront également, dans le cadre des contraintes architecturales et urbaines, les grandes dispositions du projet et les parties communes intérieures et extérieures. Ils seront assistés pendant les phases de programmation individuelles et collectives par une équipe d'accompagnateurs, dont un architecte-programmiste.

Avec cette même équipe, ils participeront à la mise au point de leur appartement dans le cadre des principes architecturaux élaborés par les architectes-maître d'œuvre en charge des études et de la réalisation de l'ouvrage. La phase de programmation participative se déroulera en une douzaine d'ateliers, d'octobre à mars, au rythme de deux à trois par mois.

**La réunion de présentation du site proposé et du programme participatif se tiendra le mardi 9 octobre à 18h à la Maison des associations.**

## **1. L'HABITAT PARTICIPATIF**

Partout en Europe, mais aussi en France maintenant, des projets d'habitat participatif voient le jour. Il existe actuellement un projet en autopromotion achevé à Strasbourg, d'autres sont en cours de réalisation à Toulouse, Angers, Nanterre ou Villeurbanne. Mais l'accompagnement du groupe d'habitants dans la méthodologie du projet, tant en programmation qu'en conception architecturale, est essentiel à son bon déroulement.

Loin du marché immobilier classique, ces nouveaux modes d'habiter permettent à ceux qui se lancent dans l'aventure d'avoir la main sur la conception de leur logement. Dans un projet d'habitat participatif, les futurs habitants participent concrètement à la programmation de leur logement : taille, emplacement, situation, orientation, surface et disposition des pièces, et à l'organisation des espaces communs intérieurs et extérieurs : salle de réunion, espaces enfants, ateliers, chambres d'amis, buanderies, jardins partagés, etc. La démarche consiste à remettre les habitants au cœur du projet. Elle entraîne une meilleure réponse à leurs attentes, une évidente réduction des coûts, une meilleure adéquation entre leurs besoins et leurs moyens, une plus grande solidarité entre voisins, une appropriation plus durable des logements.

## **2. LE PROJET DU COL « SEQUE 2 » A BAYONNE**

Le projet Séqué 2 illustre la volonté de la coopérative de faire participer ses clients à la construction de leurs futurs logements. Il s'agit d'une opération mixte, avec de l'accession libre et de l'accession. Pour ce chantier, le COL, en charge de la construction des 45 logements en accession sociale à la propriété, a mis en place une méthodologie spécifique visant à favoriser un habitat qui se veut participatif. L'ensemble des propriétaires sera intégré dès l'amont du projet. Ils seront acteurs dans la conception et l'organisation de leur résidence. Ce travail de programmation a une durée d'environ quatre à six mois. Les décisions sont prises de manière démocratique, par vote, selon une procédure déjà éprouvée.

Cette approche participative répond avant tout à une nécessité économique, puisqu'elle permet à des personnes dont les revenus sont modestes, d'accéder à la propriété à des prix inférieurs de près de 40 % à ceux de la promotion privée, grâce à un prix de terrain social, une TVA de 7 %, et à des frais réduits (pas de frais de commercialisation, pas de publicité, frais financiers réduits, marge écrasée...).

## **3. VERS DES ORGANISATIONS COOPERATIVES**

Le Comité Ouvrier du Logement (COL), société coopérative de production d'Habitat à Loyers Modérés a été créé en 1951, a permis à plus de 5 000 familles de se loger.

Il emploie à ce jour 30 personnes et son siège social est à Anglet et a ouvert une antenne à Pau. C'est une société à capital variable fondée sur les principes coopératifs de démocratie et de transparence, à l'intérieur de laquelle chaque accédant ou locataire devient coopérateur et peut ainsi participer à la vie de la société.

Pour le COL, le véritable enjeu est de sortir d'une société individualiste et de tendre vers des organisations coopératives. » Un levier essentiel pour favoriser la cohésion et la future entente entre voisins. En amenant des gens à travailler ensemble, on encourage l'entraide, pour que demain la copropriété vive bien. C'est le leitmotiv du COL, qui depuis l'origine avec les «Castors» (*cf encadré*), a toujours fonctionné sur un mode solidaire.

### **Les Castors**

En 1951, une centaine de volontaires aux origines modestes construisent la cité Saint-Amand, pour se loger, à une époque où la crise du logement est déjà d'actualité. Les «Castors de Bayonne» sont nés. Six décennies plus tard, la coopérative COL, toujours animée du même esprit de solidarité, continue de prôner l'habitat participatif en faisant sortir de terre des habitations construites avec le concours de leurs futurs habitants.

### **L'expertise :**

L' A.E.R.A. (Actions, Études et Recherches sur l'Architecture), association loi 1901, est le promoteur et l'accompagnateur du projet d'habitat groupé participatif.

L'A.E.R.A. dirige recherches, échanges et débats publics, expositions et éditions sur les questions touchant à l'architecture, à l'habitat et à la ville.

Par ses actions, l'association vise :

- . A favoriser la qualité de l'architecture, de l'habitat et de la ville
- . A s'inscrire dans la perspective d'un « développement social durable » ainsi que du « renouvellement urbain »

Elle travaille depuis 2003 à la mise au point de montages innovants dans le domaine de l'habitat participatif en particulier en accession sociale.

L'équipe d'accompagnateurs, dont un architecte-programmiste de l'A.E.R.A., assistera les futurs habitants du Séqué pendant les phases de programmation individuelles et collectives. Avec cette équipe, les habitants participeront à la mise au point de leur appartement dans le cadre des principes architecturaux élaborés par les architectes-maître d'œuvre en charge des études et de la réalisation de l'ouvrage.

La phase de programmation participative se déroulera en une douzaine d'ateliers, d'octobre à mars, au rythme de deux à trois par mois.

## **4. LE PROCESSUS**

A l'issue de la phase de programmation, du dépôt du permis de construire et de l'appel d'offres, les travaux devraient débuter au 4ème trimestre 2013, pour s'achever courant 2015. Sur les 45 logements, un tiers sera proposé à des prix ultra compétitifs, afin d'appuyer le parcours résidentiel des locataires HLM. Les autres seront financés en PSLA. Grande première sur le territoire, l'option participative fait la fierté du COL qui, depuis toujours, est en réflexion constante sur la manière de faciliter le lien social. Une réflexion qui demande toujours plus d'imagination et d'innovations.

Le calendrier devrait s'étaler de la façon suivante :

Novembre 2012 à fin mars 2013 : ateliers de programmation participative

Janvier à mars 2013 : phase esquisse

Avril, mai, juin 2013: mise au point des appartements, pour un dépôt de permis au mieux fin juillet

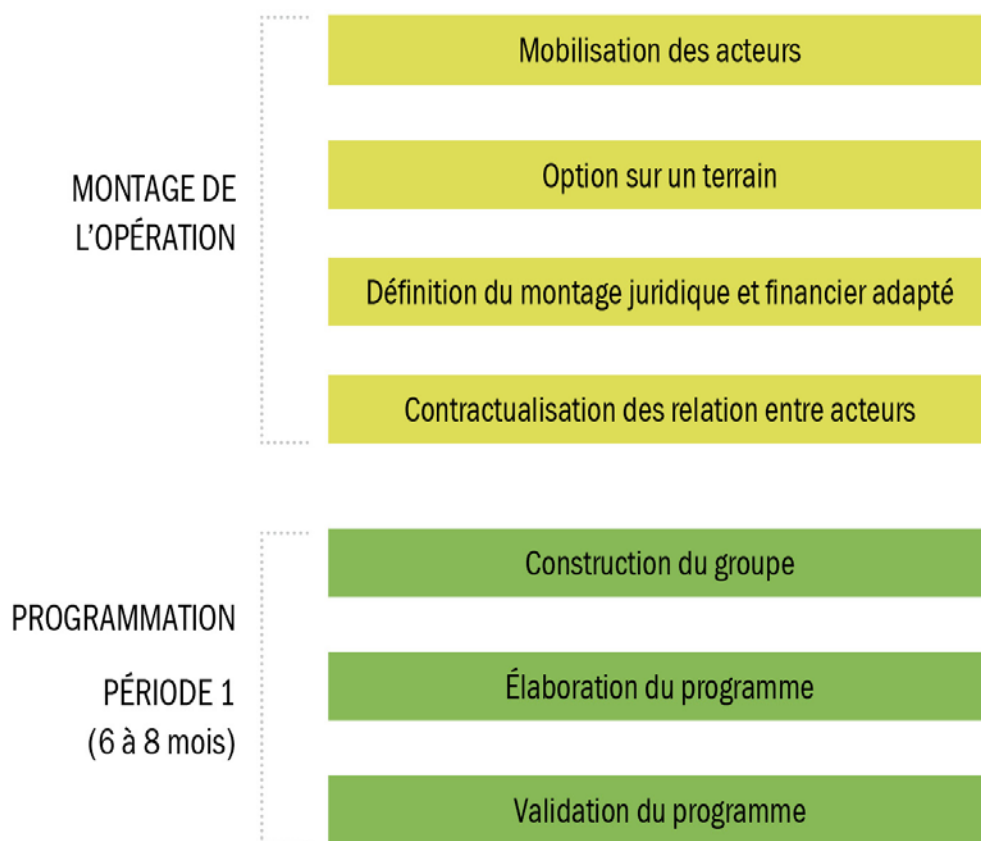
D'ici à la fin de l'année 2013 : purgation du permis et appel d'offre

Premier trimestre 2014 : démarrage des travaux

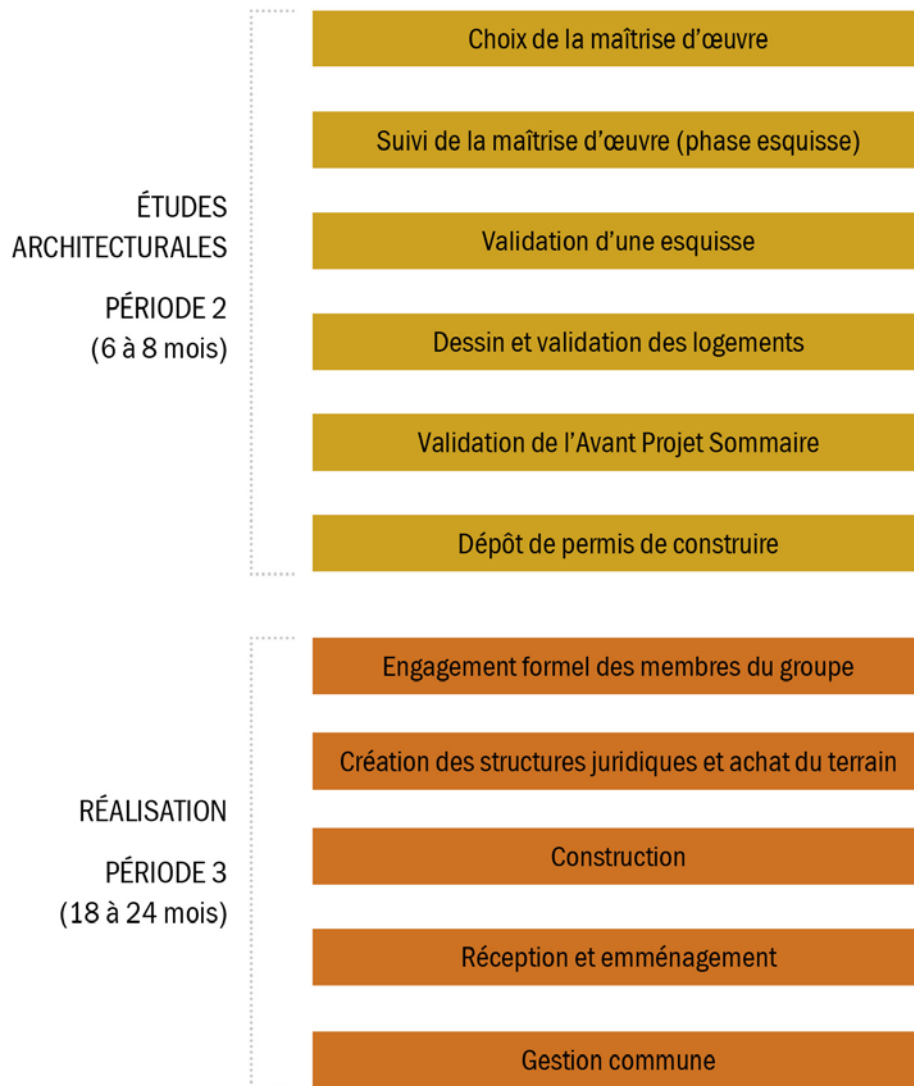
Second semestre 2015 : livraison

Le processus se répartit en quatre grandes phases :

- Phases 1 et 2 : montage de l'opération et programmation participative :



- Phases 3 et 4 : études architecturales et réalisation :



Plus d'informations auprès du siège social du COL : 73 rue Lamouly - 64600 Anglet - Tél. 05 59 52 32 15

Agence de Pau : 88 boulevard Alsace Lorraine - Tél. 05 59 62 42 03 - Fax 05 59 52 44 38  
infos@le-col.com - www.le-col.com

A.E.R.A : Tél. : 05 61 21 61 19.

Direction de la Communication Ville de Bayonne :  
Claire Jomier : [c.jomier@bayonne.fr](mailto:c.jomier@bayonne.fr); 05 59 46 63 01

