



## **LA JEUNE POUSSE**

association 1901, déclarée à la préfecture de Toulouse le 17 janvier 2008  
sous le N° W 313008337  
siège social : 46 rue Achille Viadieu, A 39, 31400 Toulouse

**Projet de construction de logements en coopérative  
d'habitants**

# **Programme**

**11 février 2015**

## Modifications

### Le 19/02/2014

p 33 Mise à jour du tableau des surfaces des appartements en tenant compte du cahier des charges des Chalets.

Annexes : ajout des projets d'appartements de XXX et Geneviève XXX.

p 29 La salle à vivre doit être facilement convertible en logement.

p 66 Intégration des exigences du cahier des charges des Chalets sur les salles de bain et les WC.

P 4 ajout de références aux documents sources.

P 74 Linéaire de baies vitrées dans séjour au moins égal à 2,10 m.

P 62 Nettoyage facile des fenêtres des parties communes.

P 32 L'ascenseur desservira tous les logements et espaces communs.

P26 Pour un même usage, la maîtrise d'oeuvre recherchera la solution la plus économique en surface.

### Le 09/03/2014

p33 Mise à jour du tableau de synthèse des surfaces

Modifications surfaces Geneviève et Guillaume, intégration de Sophie.

### Le 14/03/2014

Modification du tableau des surfaces.

Précisions sur ce qui est compris dans le coût d'objectif.

Le nombre de logements est fixé à 18.

### Le 11/02/2015

Prise en compte des remarques de l'audit Cerqual pour la certification H&E

P 21 : ajout des risques de nuisances visuelle, olfactives, monuments à démolir.

P 22 : ajout d'un paragraphe sur le patrimoine (site classé, fouilles archéologiques, monuments classés).

P 25 : bilan global analyse de site.

P 85 : budget prévisionnel.

P 86 : calendrier prévisionnel.

## Table des matières

1	Introduction.....	4
2	Contexte de l'opération.....	5
3	Organisation de la maîtrise d'ouvrage.....	7
4	Présentation du site.....	9
4.1	Le site.....	9
4.2	Contexte climatique.....	12
4.3	Relief, géologie et hydrologie.....	14
4.4	Trame verte et aménagements structurants.....	17
4.5	Organisation des déplacements.....	19
4.6	Liens avec les quartiers autour de la ZAC.....	20
4.7	Nuisances riveraines.....	21
4.8	Patrimoine.....	22
4.9	Densité et mixité résidentielle.....	22
4.10	Gestion des déchets.....	23
4.11	Gestion des risques.....	23
5	Les besoins.....	26
5.1	Les espaces communs.....	27
5.2	Les logements.....	33
5.3	Schéma organisationnel.....	34
6	Programme technique et environnemental.....	36
6.1	Profil de l'opération.....	36
6.2	Intégration dans le site et conception bioclimatique.....	37
6.3	Energie.....	38
6.4	Acoustique.....	52
6.5	Accessibilité et habitabilité.....	56
6.6	Conception économe en charges.....	62
6.7	Gestion de l'eau.....	64
6.8	Qualité de l'air intérieur.....	70
6.9	Confort visuel.....	74
6.10	Choix des matériaux.....	76
6.11	Locaux communs (local poubelle, local vélos, tri des déchets).....	78
6.12	Information des habitants.....	81
6.13	Chantier propre.....	82
7	Plan de financement.....	83
7.1	Coût global.....	83
7.2	Coût d'objectif.....	85
8	Éléments de calendrier.....	86
9	Tableau de bord.....	86
10	Annexes.....	87
10.1	Calcul Cepmax et Bbiomax.....	88
10.2	Définition surface habitable.....	89
10.3	les programmes individuels.....	90

# 1 Introduction

Le présent document est un programme architectural, fonctionnel et technique relatif à un projet de construction de logements dans le cadre d'une coopérative d'habitants à Toulouse.

Il a pour objectif de définir les exigences essentielles du projet. Il est destiné à la maîtrise d'œuvre et aux intervenants successifs du projet, AMO, équipe de maîtrise d'œuvre, entreprises. Il fait suite au pré-programme établi par le groupe d'habitants.

Depuis l'origine de notre projet, nous avons décidé de mener une démarche de haute qualité environnementale. Nous nous sommes servi de la méthode proposée par le référentiel Habitat et Environnement de Qualitel, que l'on peut trouver sur [www.qualite-logement.org](http://www.qualite-logement.org).

Nous avons délibérément choisi d'établir un programme évolutif. Il sera mis à jour à chaque phase de conception : esquisse, avant-projet sommaire, avant-projet définitif, en lien avec notre assistance à maîtrise d'ouvrage et avec l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Le site de l'opération est l'ilot 2.2c de la ZAC de la Cartoucherie aménagée par OPPIDEA. Nous avons repris dans ce programme les exigences du Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales d'OPPIDEA.

Les simulations financières nous ayant permis d'évaluer les coûts de l'opération et le coût d'objectif ont été réalisées grâce à l'outil Nostradamus développé par l'association Habicoop, et grâce aux simulations effectuées par le Groupe Les Chalets.

Ce programme tient compte des recommandations de la CARSAT concernant certains logements adaptés et les parties communes.

Les exigences du Programme de conception de Garonne Développement pour les logements collectifs sont pris en compte dans ce programme.

## 2 Contexte de l'opération

L'association la Jeune Pousse, créée en 2008, regroupe 30 adhérents et a pour unique objet la **création d'une coopérative d'habitants à Toulouse**. L'association a signé la charte d'HABICOOP dont l'objet est de favoriser et d'accompagner les projets de coopératives d'habitants en France. Le projet a les ambitions suivantes :

- accès à un logement de qualité à un prix abordable,
- propriété collective et autogestion coopérative d'un immeuble,
- mixité sociale et générationnelle,
- construction et mode de vie écologique les plus ambitieux possibles pour minimiser l'impact environnemental
- participation active à la vie du quartier.

### Pourquoi une coopérative d'habitants ?

Comme toutes les coopératives, les coopératives d'habitants respectent les 7 valeurs du mouvement coopératif français :

- Démocratie : *« Les dirigeants sont élus démocratiquement par et parmi les membres. Tous les membres, sans discrimination, votent selon le principe : une personne, une voix. »*
- Solidarité : *« La coopérative et ses membres sont solidaires entre eux et envers la communauté. »*
- Responsabilité : *« Tous les membres, en tant qu'associés ou en tant qu'élus, sont responsables de la coopérative. »*
- Pérennité : *« La coopérative est un outil au service des générations présentes et futures. »*
- Transparence : *« La coopérative a une pratique de transparence à l'égard de ses membres et de la communauté. »*
- Proximité : *« La coopérative contribue au développement régional et à l'ancrage local. »*
- Service : *« La coopérative fournit des services et produits dans l'intérêt de l'ensemble de ses membres en vue de satisfaire leurs besoins économiques et sociaux. »*

Remettre l'habitant au cœur de la production de son habitat est l'objectif de multiples initiatives pour créer des coopératives d'habitants à travers toute la France, à l'instar de ce qui existe depuis des décennies dans de nombreux pays d'Europe, de la Suisse (5% du parc immobilier) aux pays scandinaves (Norvège = 15%), mais aussi en Amérique du Nord et du Sud.

Une société coopérative d'habitants regroupe des personnes qui veulent ensemble créer et gérer les logements qu'elles occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain dans le respect des principes et valeurs coopératives. Les valeurs fondamentales sont la propriété collective, la sortie du système spéculatif et la démocratie (1 personne = 1 voix). La coopérative d'habitants permet un accès à un logement stable, dans un bâtiment de qualité, à un prix raisonnable. Elle permet notamment :

- d'accéder à un logement d'autant plus adapté aux besoins du locataire qu'il a participé à sa conception.
- la mise en commun d'espaces et de services (salle commune, buanderie...) pour favoriser la solidarité.
- le développement de la vie sociale et des solidarités de voisinage.
- l'implication des coopérateurs, les efforts de mutualisation de moyens et d'espaces et le

souhait d'éviter les intermédiaires, permettent d'offrir des loyers inférieurs aux prix du marché.

De plus, en développant la solidarité ce modèle permet une réappropriation par les habitants de leur projet d'habitat, et une plus forte intégration dans leur environnement de vie, quartier ou territoire.

C'est une troisième voie du logement, distincte de la location et de la propriété individuelle : la société coopérative reste propriétaire des logements qu'elle loue à ses coopérateurs. Les habitants sont donc collectivement propriétaires de la coopérative et locataires de leur logement individuel. Cela permet de sortir durablement le logement de la spéculation, en encadrant la valeur des parts sociales, ainsi déconnectée de la valeur marchande du bien, et en excluant une revente spéculative des logements.

### **Pourquoi une coopérative d'habitants à La Cartoucherie ?**

En presque 6 ans d'existence, notre association a été confrontée à au moins 2 projets immobiliers qui n'ont pas pu aboutir (dont celui de la Salade), à des départs et arrivées, à des « crises d'adolescence ». Le projet de l'îlot participatif de la Cartoucherie est donc pour nous une aventure exaltante sans être aussi une découverte déroutante. La réalité juridique, financière et foncière, les mutations du groupe ont fait évoluer le projet initial.

Suite à la journée d'étude du 24/10/2011 organisée par le Grand Toulouse sur le thème de l'habitat participatif, **la Jeune Pousse s'est montrée intéressée pour habiter sur l'îlot réservé à l'habitat participatif au sein de l'écoquartier de la Cartoucherie.**

Le statut de coopérative pour créer un habitat collectif s'inscrit parfaitement dans une démarche participative, les futurs habitants étant associés au projet de la conception à la réalisation et à la gestion de l'immeuble ainsi qu'à la mise en place ou à l'intégration dans des actions relatives à la vie du quartier.

### 3 Organisation de la maîtrise d'ouvrage

Actuellement association Loi 1901, **La Jeune Pousse se transformera en société coopérative dès le lancement du projet (premier semestre 2014).**

Actuellement constitué de 19 ménages dont 3 sur liste d'attente (plus de 30 personnes, enfants inclus), le groupe d'habitants devrait se stabiliser autour de ce nombre et produire un immeuble qui lui sera propre.

Pour mener à bien son projet et en vérifier la validité, La Jeune Pousse a fait appel à deux accompagnatrices de projets d'habitat participatif en tant qu'assistance à maître d'ouvrage. Toutes deux sont adhérentes du RAHP (Réseau national des Accompagnateurs de Projets d'Habitat Participatif) :

- Liliane BATAIS, PLAN B : accompagnement général et environnemental ;
- Valérie MOREL, HABICOOP : montage juridique et financier des coopératives d'habitants

Le financement de cette équipe d'accompagnement est pris en charge par les futurs habitants adhérents de La Jeune Pousse qui ont obtenu un soutien financier de la Fondation de France et de l'ADEME, et du Conseil Régional Midi-Pyrénées.

Afin de sécuriser les coopérateurs et les différents partenaires, la Jeune Pousse a sollicité le Groupe des Chalets sur trois points en particulier :

- Une coordination entre l'architecte retenu par une entité du Groupe des Chalets et celui de la Jeune Pousse afin d'assurer une cohérence architecturale et urbanistique à l'échelle de l'îlot conformément au cahier des charges de la ZAC.
- Une VEFA<sup>1</sup> expérimentale avec les Chalets après signature des marchés avec les entreprises. La coopérative contractualisera avec l'équipe de maîtrise d'œuvre en prévoyant une clause de substitution par la SCP d'HLM de la Haute-Garonne à la signature du contrat de réservation. Une convention avec les Chalets prévoit une reprise par l'une de ses entités des dépenses principales engagées en phase conception en cas de difficultés entraînant l'arrêt du projet de la Jeune Pousse.

Une convention est en cours de finalisation entre les deux structures.

<sup>1</sup> *Vente en état futur d'achèvement, contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.*

*Dans le cadre d'une VEFA, le promoteur doit se doter d'une [Garantie financière d'achèvement](#) (GFA). Elle répond à l'obligation de l'Article L.261-12 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation (CCH) et donne à l'acquéreur la certitude qu'en cas de défaillance du promoteur, le financement de l'achèvement de l'immeuble est garanti.*

*L'aspect « expérimental » de la VEFA consiste en un partenariat plus poussé entre le promoteur et le futur acquéreur durant la phase chantier.*

Afin de choisir l'équipe de maîtrise d'œuvre (architecte, paysagiste, acousticien, thermicien, bureaux d'études) qui sera chargée de la conception en étroite concertation avec les futurs habitants, une consultation a été lancée fin juillet 2013. Six équipes ont répondu. Parmi elles, quatre ont été auditionnées par la Jeune Pousse et un représentant du Groupe des Chalets (M. C. Gaillot) afin d'assurer une bonne coordination entre les porteurs du projet de coopérative et le bailleur chargé de l'aménagement de l'îlot. Les équipes auditionnées étaient :

- Guitton-Ott-Conaut
- MC Couthenx-Gaujard Technologie-Technisphère-Gamba Acoustique
- Seuil Architecture-Terrel-Ecovitalis-Complément Terre-Gamba Acoustique
- Tryptique-Chanson-SATEC

Après analyse des dossiers et auditions, l'équipe menée par Seuil Architecture a été sélectionnée (voir présentation de l'équipe ci-dessous). Des négociations sont en cours de finalisation.