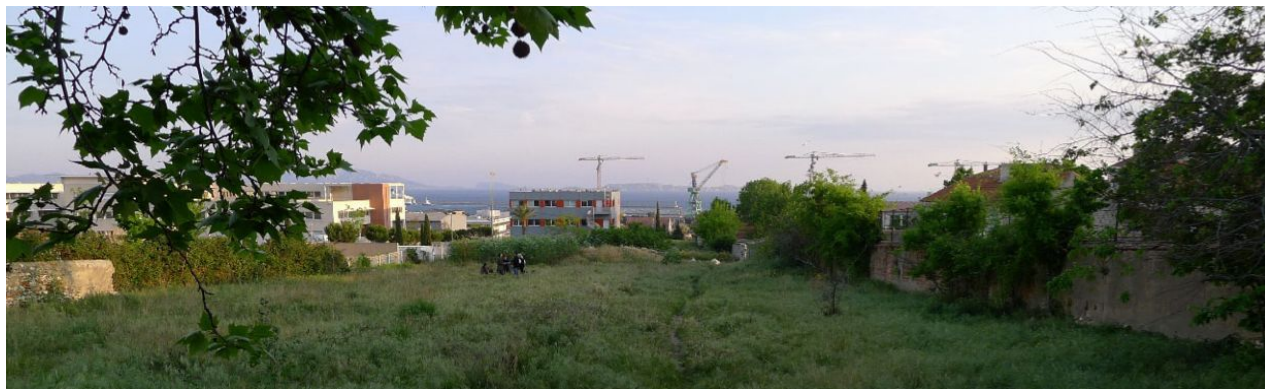


# LE PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF CORAIL A L'ESTAQUE

## RECHERCHE DE NOUVEAUX MEMBRES !



### Contexte et historique

CORAIL est un projet d'habitat groupé participatif initié en 2011 autour d'un terrain situé à l'Estaque. Sur proposition du collectif de l'époque à la mairie, le terrain a fait l'objet d'un appel à projet que l'association Corail a remporté. Après cette première séquence positive, un premier aléa lié au foncier a compromis le projet qui s'est arrêté pendant près de deux ans. Le temps de l'urbanisme a eu raison du premier collectif et c'est un groupe recomposé qui reprend le projet en recherchant cette fois-ci un partenaire HLM pour prendre en compte les différents niveaux de ressources des membres du collectif.

Après plusieurs tentatives de partenariat, le projet redémarre avec un opérateur en 2015 : les phases d'études ont débouché sur le dépôt d'un permis de construire, obtenu depuis. En juillet 2019, la consultation des entreprises s'est révélée être infructueuse et a poussé le groupe à rechercher des solutions alternatives, notamment en termes de mode constructif, faisant prendre à nouveau du retard au projet.

Fin 2019, alors que des solutions s'esquissaient, l'opérateur partenaire décide de quitter le projet. Le collectif est donc parti à la recherche d'un nouvel opérateur, aujourd'hui identifié, et avec lequel le travail a repris de façon effective en septembre dernier.

Dans l'intervalle, la majorité des familles du projet ne pouvant plus attendre, se sont orientées vers de nouvelles aventures et c'est pourquoi CORAIL recherche de nouveaux membres afin de composer un troisième collectif pour poursuivre ce projet.

Au-delà du projet immobilier, les collectifs successifs de l'association Corail ont élaboré une [charte](#) qui exprime les objectifs poursuivis et les valeurs partagées, qui demeurent l'ADN du projet.

### Caractéristiques du projet

- Le permis de construire (purgé) a été accordé pour la construction de 8 logements d'une surface habitable totale de 726 m<sup>2</sup> et un espace commun de 72 m<sup>2</sup>.
- Les logements disponibles ont une surface habitable comprise entre 70 et 115 m<sup>2</sup> pour des configurations allant du T3 au T5.
- Une adaptation du mode de construction est à l'étude. Le projet initial de logements passifs, trop onéreux, s'oriente vers un projet bois-paille-terre dans un objectif de maintien du confort d'été par une performance énergétique exemplaire.

- Bien que le permis de construire fige les formes extérieures des bâtiments et le volume des logements, il sera possible de revoir les configurations intérieures des logements avec l'architecte afin de répondre aux demandes des futurs acquéreurs.
- La Maîtrise d'Ouvrage est assurée par UNICIL (Entreprise sociale pour l'Habitat). La vente des logements aux familles sera effectuée dans le cadre d'un dispositif d'accès sociale. Deux possibilités sont envisagées à ce stade :
  - soit en [PSLA](#) (TVA à 5,5% / exonération de taxe foncière pendant 15 ans) qui est un dispositif de location-accession : les 6 premiers mois d'occupation des lieux le sont en tant que locataire, puis débouchent sur une accession effective.
  - soit en VEFA sur le dispositif [Bail Réel Solidaire](#) (TVA à 5,5%, réduction de la taxe foncière de 30%), qui dissocie le foncier du bâti. Concrètement, cela permettrait de "sortir" le coût du terrain de l'opération immobilière, permettant de baisser le coût des logements moyennant une redevance mensuelle pour le terrain "loué" à Corail.

Quel que soit le dispositif retenu, les revenus des futurs acquéreurs devront être sous les plafonds [PSLA](#).

- L'estimation actuelle prévoit un prix de vente moyen des logements entre 3000€ et 3200€ le m2 de SHAB selon le dispositif retenu (Bail réel solidaire ou PSLA) sur la base d'un socle de prestations/travaux, en envisageant un système de travaux modificatifs pour les demandes spécifiques. Les espaces communs sont intégrés dans le prix. Une pondération du coût des logements est prévue en fonction de leurs caractéristiques.
- Le terrain se situe à quelques minutes à pied de la gare de l'Estaque :
  - [Plan de situation](#)
  - [Plan Google](#)
 L'extension d'un bâtiment de bureaux (FATEC Groupe) en face du terrain est en cours.
- Le PC a été accordé en 2018. Les visuels présentent le projet dans une version de façades en bardages métalliques et bois. Celles du mode de construction étudié actuellement seront enduites.
  - [Arrêté Permis de Construire](#)
  - [Insertion dans le site](#)
  - [Plan de masse](#)
  - [Façades SUD et EST](#)
- Le planning actuel défini avec le nouvel opérateur prévoit un emménagement dans les lieux au premier trimestre 2023.



## Vous êtes intéressés ?

Nous vous proposons dans un premier temps de vérifier votre éligibilité au dispositif d'accèsion sociale ([plafond de ressources](#)) et votre capacité d'emprunt bancaire, puis de nous transmettre les éléments suivants à l'adresse [corailestaque@gmail.com](mailto:corailestaque@gmail.com) :

- Présentation et intérêt pour l'habitat participatif et pour ce projet
- Composition de la famille
- Besoins en nombre de pièces et surface habitable

Nous pensons organiser une première rencontre et visite du terrain avec les personnes intéressées le week-end du 12/13 décembre en fonction des retours que nous aurons eu d'ici là.

