

Habiter autrement à Soisy-sur-Ecole

**Habitat groupé sur un terrain
à l'entrée du village**

**Jardin vivrier agroécologique
sur une parcelle agricole**

**Proximité avec la ferme de Montaquoy :
agroécologie et réactivation des bâtiments**

Où en est-on aujourd'hui ?

Une phase de cadrage finalisée

Le projet d'habitat participatif est maintenant bien défini dans son format et sa faisabilité économique, grâce à un premier cadrage réalisé en collaboration étroite avec l'équipe communale, la propriétaire de la ferme de Montaquoy, des acquéreurs potentiels, les architectes et l'association agrof'le (agroforesterie et sols vivants).

Un partenariat en cours de montage avec un bailleur social

Les démarches de constitution d'un groupe d'habitants engagées en 2018 montrent que le projet pourrait réunir à la fois des actifs jeunes et moins jeunes, des seniors au cap de la retraite, ainsi que des familles très attirées par l'habitat participatif, mais souvent freinées par leur niveau de ressources. Un dispositif d'accession sociale à la propriété est donc nécessaire pour permettre de réunir ces profils d'habitants très diversifiés qui feront toute la richesse du projet.

Habitat et Humanisme, qui devait initialement accompagner Cpa-Cps sur le volet social, ne peut pas le faire dans le contexte actuel. Cpa-Cps travaille donc actuellement à la mise en place d'un partenariat avec un autre acteur de l'habitat social.

Le projet d’habitat participatif

Un projet d’habitat groupé participatif exemplaire en milieu rural

Terrain

Construction sur un terrain à bâtir appartenant à la ferme de Montaquooy, associé à une parcelle mitoyenne acquise par Cpa-Cps en 2018, à l’angle de la rue des Saules et de la rue de l’Eglise.

Format du projet

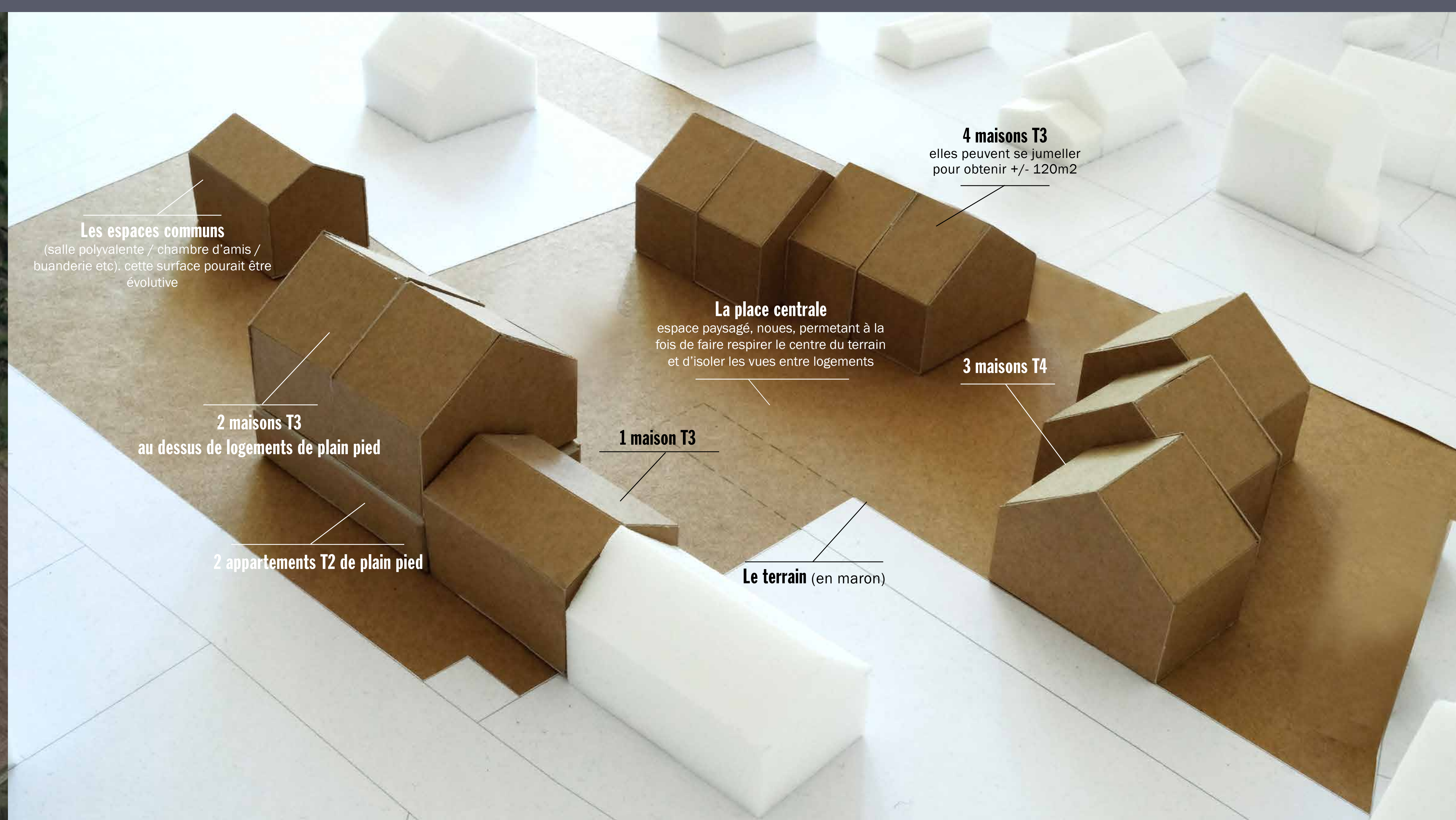
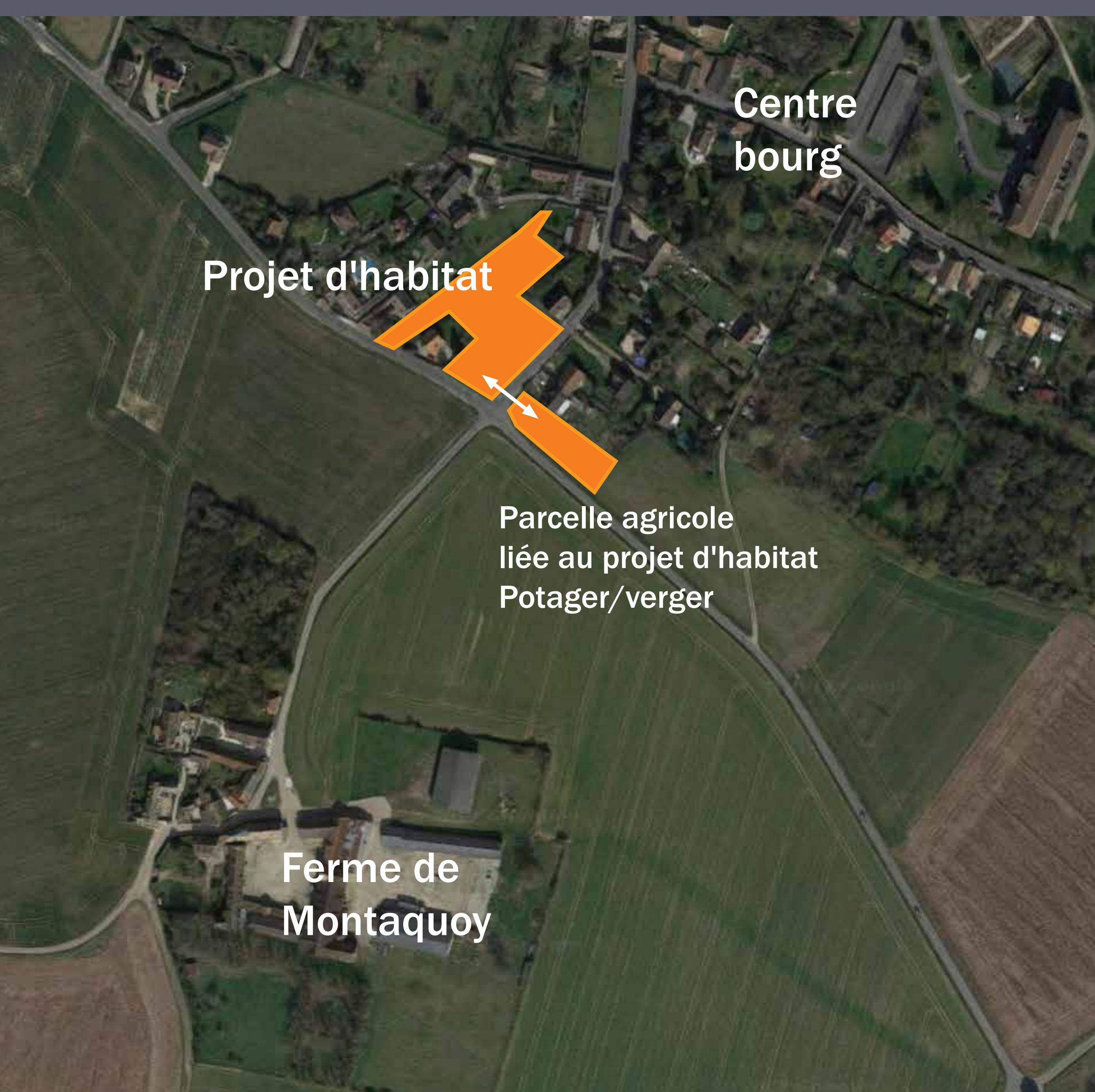
Surface totale du projet revue à la baisse (par rapport au projet initial) dans un souci de préservation des vues et de limitation de la circulation automobile et des stationnements.

Programme

Conçu avec un premier groupe d’habitants représentatifs, qui a fait émerger des caractéristiques fortes.

Jardin partagé

Parcelle agricole de 1000m2 pour développer un projet de jardin vivrier. Une étude a permis d’identifier les subventions mobilisables par la future association des habitants.



Un projet qui s’intègre dans son territoire

> **10 à 12 logements** (+/- 900 m2) sur un terrain de 3 400 m2 + parcelle «agricole» associée d’environ 1000 m2

> **Objectifs ambitieux** en termes d’architecture et de respect de l’environnement

> **Critères environnementaux** les plus pertinents tout en respectant les contraintes réglementaires et budgétaires

> Système constructif performant permettant un **chantier court**

Principes structurants

- **Stationnement en périphérie** ou sur une zone dédiée permettant de dégager le coeur de la parcelle pour créer un espace libre et paysagé et de limiter les nuisances pour les riverains.
- **Localisation des espaces communs** (salle commune polyvalente/chambre d’amis/buanderie) à l’angle de la parcelle, afin de préserver l’intimité des espaces privés, ouvrir le projet sur le village et connecter la parcelle vivrière située de l’autre côté de la route.
- **3 typologies de logement**, définies avec les premiers participants
 - > 4/5 maisons de 60/65 m² sur 2 niveaux
 - > 3/4 maisons de 80/85 m² sur 2 niveaux
 - > 2 logements de plain pied d’environ 50 m² pour une mobilité facilitée
 - > 2 maisons d’environ 60 m² posées sur les deux logements de plain pied et accessibles par un escalier. Ces deux maisons disposeront d’une terrasse.
 - > Possibilité de coupler deux maisons pour obtenir une grande surface

Cette première hypothèse d’implantation découle des principes structurants ci-dessus, mais pourra évoluer dans le cadre des échanges avec les futurs habitants et les riverains.



Une démarche agroécologique inspirante

La ferme de Montaquoy : innovante depuis très longtemps !

Ancien fief, Montaquoy a donné son nom à la ferme, construite au **XVIII^{ème} siècle** et qui devint une des plus importantes de la région. Après la première guerre mondiale, elle fera figure de ferme modèle et sera l'une des **premières en France à être dotée d'un équipement électrique** et du porche-château d'eau qui lui confère son actuelle identité.

Une des 3 fermes pilotes de l'Essonne pour l'agroforesterie

La ferme de Montaquoy fait partie d'un réseau de fermes pilotes et est soutenue par le PNR du Gâtinais français et l'association régionale de développement de l'agroforesterie et des sols vivants Francilienne (Agrofîle). Ses activités et ses expérimentations sont autant d'opportunités d'apprentissage de l'agro-écologie auxquelles les futurs habitants du projet pourront être associés.

Depuis plusieurs années, la ferme de Montaquoy s'attache à valoriser la fertilité des sols grâce à l'agriculture de conservation (non labour), les couverts végétaux et le semis direct. Son projet de diversification s'étend aujourd'hui à d'autres dimensions :

- Réintroduction des arbres dans une logique d'agroforesterie : arbre de haie, arbre fruitier, bois précieux, vigne...
- Réintroduction de variétés patrimoniales (semences anciennes) dans un souci de préservation, et pour contribuer à retrouver saveur des produits et circuit court. Des premières expérimentations (étendues à 6 hectares en 2018) ont été réalisées en partenariat avec Apollonia Poilâne, à partir de semences anciennes qui avaient été conservées depuis plus de 100 ans dans un toit de chaume en Angleterre.
- Pâturage des couverts pour compléter le cercle vertueux appliqué aux productions. Près de 700 moutons ont passé l'hiver 2017/2018 à la ferme.



Une réflexion sur l'avenir des bâtiments agricoles.

La ferme de Montaquoy a réalisé un travail de relevé et de programmation de ses surfaces disponibles, afin d'identifier les espaces qui pourraient accueillir des projets d'activités artistiques ou artisanales. Les habitants du projet d'habitat participatif qui portent des projets de cette nature pourront se rapprocher de la ferme pour étudier des collaborations possibles.



L'habitat participatif : habiter autrement

Concevoir son projet d'habitat avec ses futurs voisins

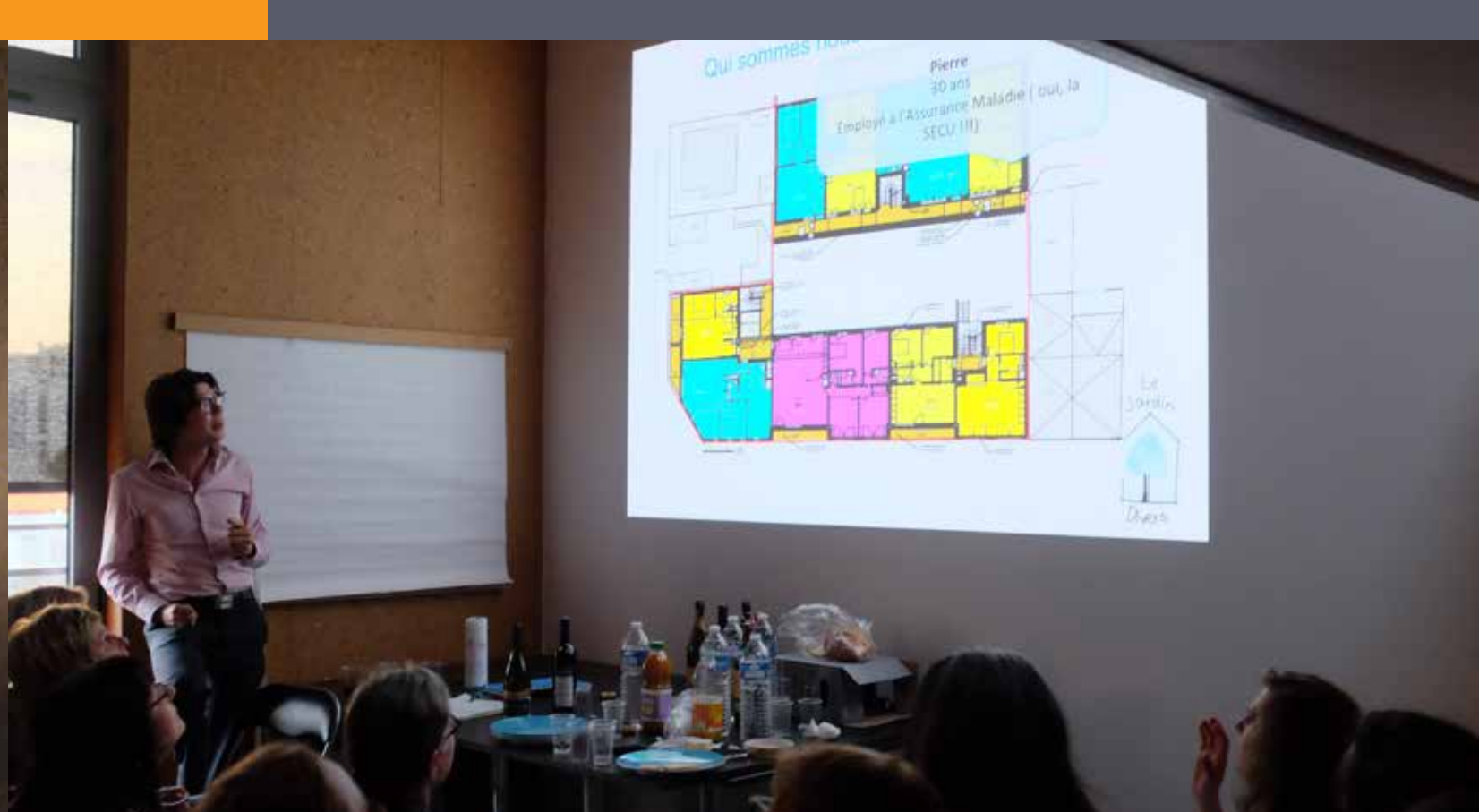
Aller au-delà de la nécessité de se “loger”

S'engager dans un projet d'habitat participatif, c'est partager une conviction commune : l'espace dans lequel nous vivons n'est pas seulement une surface, un « logement » ou un produit d'investissement. L'habitat participatif constitue une des voies privilégiées pour se réapproprier un certain « art d'habiter ensemble ».

L'habitat participatif : pourquoi ça change tout

Etre présents dès les premières étapes permet aux habitants de concevoir à la fois leur projet de vie en commun et le projet d'habitat individuel de chacun, et de participer ensemble à toutes les étapes d'élaboration de l'opération jusqu'à sa mise en service et sa gestion dans la durée.

- > **On participe à la conception de son habitat** pour qu'il corresponde mieux à sa façon de vivre
- > **On apprend à connaître ses futurs voisins, ceux du projet comme les riverains**, à débattre avec eux, à trouver des consensus
- > **On travaille directement avec l'architecte** qui dessine le projet et le maître d'ouvrage qui le pilote et le finance
- > **On peut suivre toutes les étapes de la construction** des bâtiments et mieux comprendre leur futur fonctionnement
- > **On peut bénéficier de plus d'espaces en les partageant** : buanderie, chambre d'amis, atelier, jardin partagé...
- > **On peut compter sur les solidarités** au sein d'un groupe d'habitants qui partagent des valeurs communes



Le projet d’habitat, comment ça marche ?

Créez avec nous le projet qui vous ressemble...

Que fait Cpa-Cps ?

En tant que maître d’ouvrage, Cpa-Cps assure la cohérence du projet, de la constitution du groupe d’habitants jusqu’à la livraison du bâtiment, en passant par toutes les étapes intermédiaires. Nous engageons notre responsabilité tout au long de la construction, en garantissant des délais comparables à ceux d’une opération immobilière classique.

- Achat des terrains
- Constitution du groupe d’habitants
- Organisation et animation des ateliers de conception avec les habitants et les architectes
- Obtention des financements et des garanties pour l’opération immobilière
- Suivi de la construction

L’accession sociale en PSLA, à quelles conditions ?

Le prêt social location-accession permet à des ménages, sous conditions de ressources et sans apport personnel, d’acquérir le logement qu’ils occupent avec un statut de locataires. Les opérations réalisées dans ce cadre comportent deux phases. Première phase, **le logement est financé par un acteur du logement social**. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d’une indemnité d’occupation incluant les frais de gestion, et d’une épargne (la « part acquisitive »). A l’issue de cette première phase, dont la durée est variable, le ménage a la possibilité d’opter pour le statut d’accédant à la propriété. Une exonération de taxe foncière est aussi prévue durant 15 ans. **Un partenariat est en cours de montage entre Cpa-Cps et un acteur du logement social pour permettre aux ménages qui répondent aux conditions de ressources de bénéficier de ce dispositif d’accession aidée à la propriété.**

info :
anil.org/psla et hlm.coop/ressources/all/9733

Le financement en accession libre, ça se passe comment?

- Chaque foyer finance individuellement l’achat de son appartement, ainsi que sa quote part des espaces collectifs
- Chaque participant s’acquitte d’une cotisation pour pouvoir participer aux ateliers et acter son engagement dans le projet
- Les logements sont vendus « sur plan » (comme tout achat de logement neuf), selon un dispositif éprouvé et sécurisé (VEFA) qui permet de bénéficier de garanties spécifiques et de frais de notaire réduits (3% environ)
- L’acquéreur commence à financer son logement uniquement après le dépôt du permis de construire
- Une fois son financement obtenu, l’acquéreur répond à des « appels de fonds », dont le calendrier est régi par la loi, au fur et à mesure de l’avancement du chantier

Prix de vente estimatifs

- **2950 € m² avec TVA réduite** (PSLA)
(Accession aidée sous conditions de ressources)
- **3150 € m² avec TVA 20%**
(Accession libre)

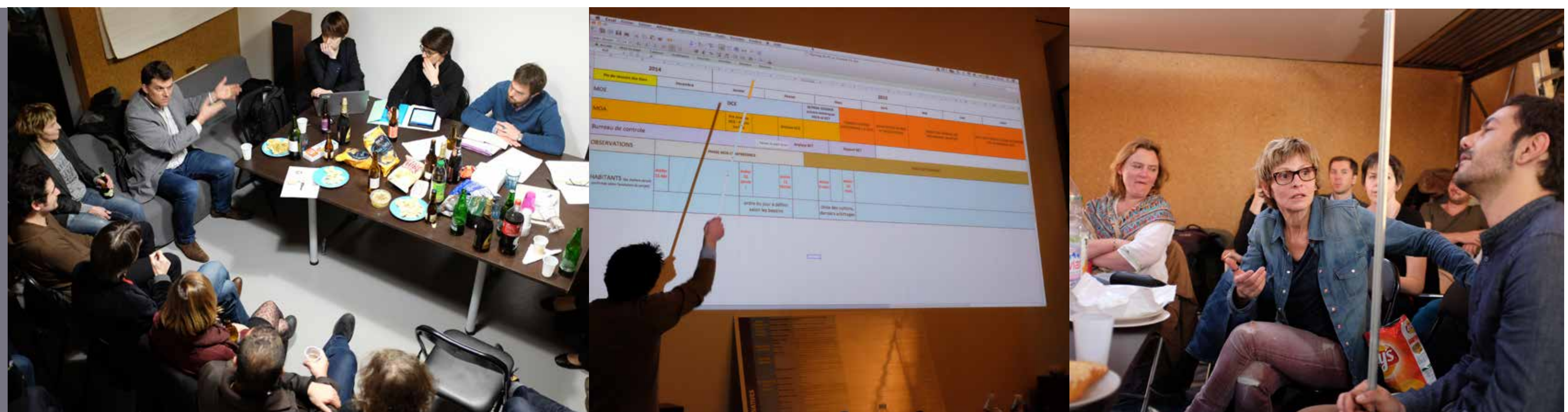
Planning

- > **Mai > juin 2019** Formation du groupe
- > **Juin > nov 2019** Ateliers de co-conception avec les habitants
- > **Dec 2019** Dépôt du permis de construire
- > **Mai 2020** Etudes et chantier
- > **2022** Livraison

Les 5 grandes étapes du projet d'habitat participatif

Etape 1. La constitution du groupe d'habitants

Vous allez sur le terrain, vous vous appropriez le projet et si vous êtes toujours intéressé, nous nous rencontrons pour faire connaissance. Vous nous racontez votre projet, vos besoins de surfaces, vos attentes... Nous vous présentons notre méthode. Vous nous confirmez votre engagement.



Etape 2. La participation aux ateliers de conception

Lorsque nous avons rassemblé un premier groupe d'habitants, nous lançons les premiers ateliers de conception : une séance tous les 15 ou 21 jours jusqu'au dépôt du permis de construire (6 à 8 mois). D'autres réunions peuvent être organisées par les futurs habitants eux-mêmes selon leurs besoins. Une fois le permis de construire déposé, vous signez un contrat de réservation.

Etape 3. La finalisation de son projet personnel

Pendant l'instruction du permis de construire (environ 6 mois tout compris), vous travaillez individuellement avec les architectes sur votre propre projet d'appartement et son cahier des charges. C'est aussi le moment d'élaborer avec les autres habitants le projet de règlement de la future copropriété, les espaces extérieurs, le projet paysager... Une fois le permis de construire et les garanties obtenues par le promoteur, vous pouvez signer votre acte de vente qui décrit précisément votre logement.



Etape 4. Le suivi du chantier

Des visites de chantier sont organisées régulièrement pour vous permettre de suivre les progrès de la construction et mieux comprendre la conception du bâtiment. L'objectif étant que les habitants soient, si c'est leur choix, le plus autonomes possible en matière de prise en charge du futur bâtiment.



Etape 5. Organisation de la vie collective

Après l'emménagement, les habitants prennent possession de leur copropriété dont ils assurent généralement l'autogestion à travers un syndicat coopératif bénévole et un partage des tâches (sortie des poubelles, entretiens des parties communes...). Ils peuvent aussi constituer une association pour gérer le fonctionnement des espaces partagés (buanderie, salle commune, jardins...) et les relations avec l'environnement (quartier, milieux associatifs, AMAP....)

