



APPEL À CANDIDATURES POUR UN HABITAT PARTICIPATIF « Le Jardin des Alouettes »



Construction d'un programme de 15 à
20 logements en habitat participatif
Cahier des charges, novembre 2018

VILLE DE
ROUBAIX



SEM *Ville
Renouvelée*

Dans le cadre de la politique de Roubaix en faveur de l'Habitat participatif, cet appel à candidatures vise à identifier des ménages ou groupes de ménages souhaitant s'impliquer dans la mise en œuvre d'un projet de construction de 15 à 20 logements, sur le site « Alouette » (croisement rue de l'Alouette / mail Deregnacourt), situé dans le quartier Espérance de Roubaix Centre.

1. Contexte et initiative du projet et de l'appel à candidatures

L'habitat participatif, qui suscite l'intérêt d'un nombre croissant de ménages et de collectivités, définit un mode de conception et de production des logements, fondé sur l'association des futurs occupants au processus de création de leur logement. C'est aussi un mode d'habiter, reposant sur l'organisation d'une vie collective entre résidents (espaces communs, modes décisionnels de type coopératif...). Actuellement, environ 500 projets sont « habités » en France, dans des quartiers de grandes agglomérations comme en périurbain et en milieu rural. Autant de projets sont en cours de développement.

La Ville de Roubaix soutient cette forme d'habitat basée sur **la solidarité et le partage**. L'habitat participatif est un vecteur de diversification de l'offre de logements et d'innovation dans les modes de production, qui privilégie l'accession occupante à la propriété plutôt que l'investissement locatif, et permet une occupation pérenne des logements, conçus au plus près des besoins des habitants. Il contribue à un renouvellement urbain qualitatif, améliore le cadre de vie grâce à des projets à "taille humaine" et entre en résonance avec plusieurs thématiques transversales de la Ville : qualité architecturale, écologie au quotidien et Zéro Déchet, lutte contre le mal logement et la précarité énergétique...

En 2016, après avoir marqué son soutien en adhérant au RNCHP (Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif), la Ville de Roubaix a lancé un appel à manifestation d'intérêts, visant à informer et diffuser la connaissance sur l'habitat participatif, à favoriser l'émergence de projets en donnant envie de se lancer dans l'aventure, et de constituer des groupes. Cette phase de sensibilisation s'est traduite en un cycle d'ateliers et de visites organisés d'octobre 2016 à octobre 2017.

Une subvention d'accompagnement a été instaurée par la Ville, en complémentarité avec un financement de la MEL ; elle est destinée à financer une partie des études menées par le groupe (constitué en association), dans la phase de définition de son projet.

Le projet d'habitat participatif proposé ici consiste à impliquer les futurs résidents dans la conception de leur projet d'habitation, tout en bénéficiant de **l'accompagnement d'un bailleur** qui reste maître d'ouvrage de l'opération et assure le portage juridique et financier de l'opération. De nombreuses opérations se développent sous ce modèle. A l'échelle de la MEL, plusieurs habitats sont en cours de construction ou déjà occupés : « Voisins etc » et « Les voisins du quai » dans le quartier des Bois Blancs à Lille, les « Toit moi nous » à Villeneuve d'Ascq ...

Ce mode de faire, avec l'accompagnement d'un bailleur, permet de démocratiser cette forme d'habitat et de favoriser son accès à des publics variés. Les futurs résidents sont désignés comme « maîtrise d'usage » de l'opération, reconnus pour leur capacité, individuelle et collective, à définir, projeter puis mettre en pratique des manières d'habiter. Le pré-requis est d'adhérer au mode de vie participatif, d'avoir envie de construire un projet d'habiter élargi fondé sur le partage et la solidarité.

2. Éléments de cadrage programmatique

2.1 Le site Alouette

Fin 2016, la ville de Roubaix a lancé un appel à manifestations d'intérêts sur l'Habitat participatif. En s'informant, se formant, voire en rencontrant ses futurs voisins, le cycle d'ateliers et de visites a permis de mettre en lumière les attentes fortes des participants. Parmi les trois sites fléchés initialement, Alouette est celui qui a retenu le plus d'intérêts, au regard de sa taille offrant la possibilité de réaliser un espace vert significatif, de sa situation dans un quartier en mutation, et de l'environnement proche.

Situation : rue de l'Alouette / mail Deregnaucourt

Cf annexe 1 : le site dans son environnement de transports et de services



Le site se situe entre la gare et le centre-ville, en contrebas de l'avenue Jean Lebas, axe structurant, commercial et culturel, de Roubaix. Il se situe à proximité du quartier de la Gare, qui connaît des mutations liées à l'implantation du nouveau campus (arrivée d'une résidence étudiante, des bâtiments universitaires, de programmes de bureaux et de logements, d'espaces publics renouvelés et d'un parking mutualisé). Le site est desservi par la gare et le métro à 5 minutes à pied. A proximité, la Ville envisage la réalisation d'une aire de jeux, détente et sports à l'angle de la rue sur le terrain mitoyen du collège.

Caractéristiques de la parcelle (cf annexe 2)

Le site, d'une surface de 2100 m², se situe le long du mail Deregnaucourt, une voie douce (réservée aux circulations piétonnes et cyclables) et plantée récemment refaite à neuf. Le terrain est en légère déclivité vers le sud et bénéficie d'une orientation favorable.

En lien avec le renouvellement urbain de l'ensemble de l'îlot, des programmes logements sont en cours de développement sur les îlots voisins. Un collectif de 38 logements a été mis en location par LMH en 2015. Edelis commercialise actuellement un programme d'une trentaine d'appartements, rue de l'Alma (livraison mi 2019) et la Foncière Logement livrera, fin 2019, 20 appartements locatifs rue du Grand Chemin.

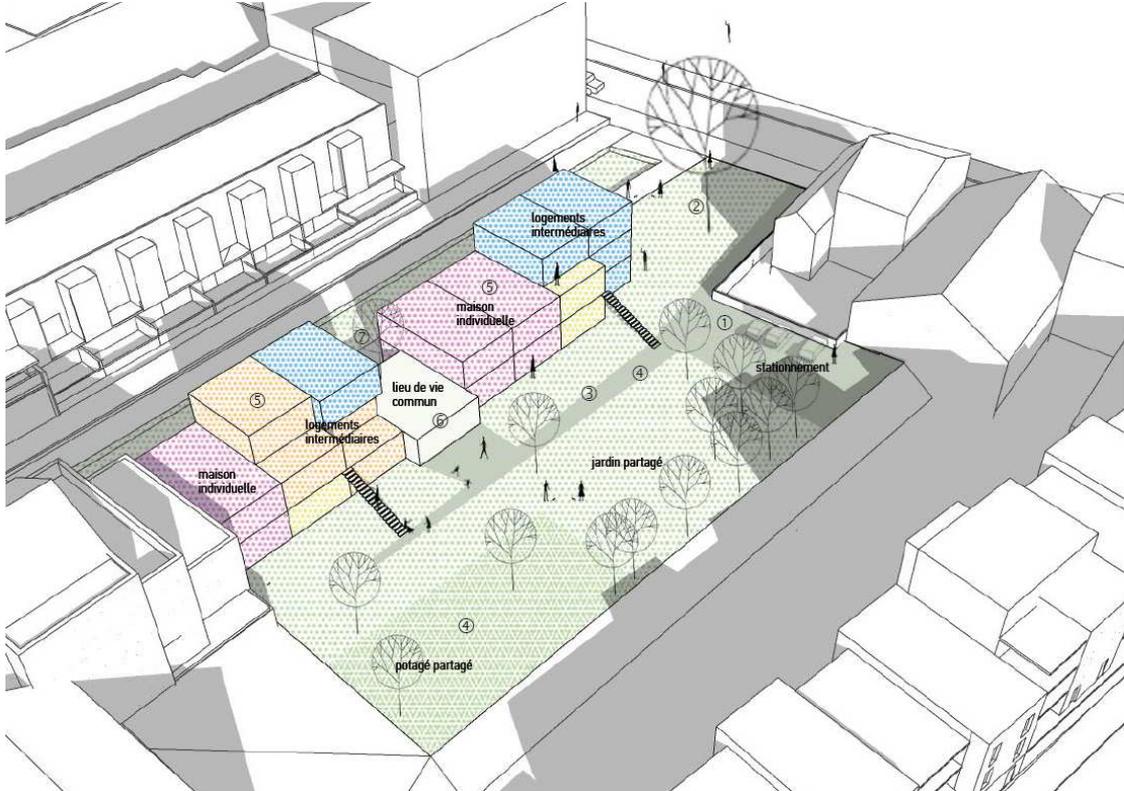
2.2 Le programme envisagé

Une première étude de capacité a permis de poser les hypothèses suivantes :

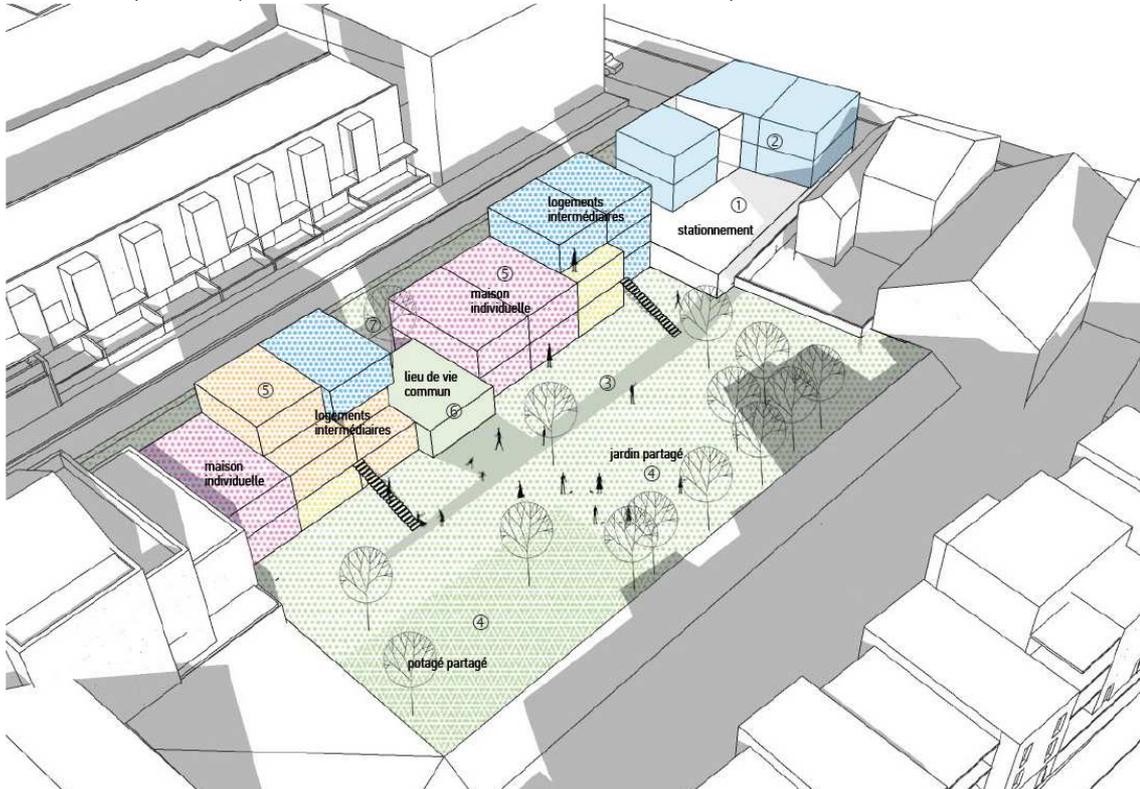
- Capacité de **15 à 20 logements, constitués de maisons et d'appartements** majoritairement en retrait de la rue de l'Alouette et implantés le long du mail
- L'angle avec la rue de l'Alouette pourrait ou non être bâti, rattaché ou non à l'immeuble voisin
- Possibilité d'aménager un espace vert significatif : de 800 m² environ
- **Forme urbaine** : de la maison de ville au Rez-de-chaussée + 2 étages

- **Exigences en stationnement** : en fonction du PLU2, environ 1 place de voiture par logement (à préciser en fonction du nombre de logements)
- **Des espaces partagés** implantés au rez-de-chaussée des immeubles
- **Un cheminement piéton** en cœur d'îlot

Etude de capacité 1 (Bund atelier d'architecture, octobre 2018)



Etude de capacité 2 (Bund atelier d'architecture, octobre 2018)



Ces deux esquisses sont présentées à titre indicatif ; elles ne représentent en aucun cas le projet final mais des projections en fonction de la constructibilité et de l'orientation de la parcelle, de la diversité de typologies...

Les statuts d'occupation sont indéfinis à ce stade ; le souhait est de définir le projet en fonction des ressources et des aspirations des ménages candidats. Des produits en logement locatif PLS ou accession libre ou sociale seront privilégiés. La situation du terrain en zone ANRU permet, en fonction de critères de ressources, de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5%.

Une attention est portée par la Ville, la MEL et le bailleur sur le fait que le développement de logements sociaux de type PLUS et PLAI sera soumis à dérogation auprès du ministère.

3. Les modalités du projet

3.1 Partenaires engagés dans le projet

SEM (Société d'Economie mixte) Ville renouvelée : propriétaire du terrain (une concession d'aménagement lui a été confiée par la MEL dans le cadre de l'ANRU : l'ilot complet « Alouette Espérance » était alors associé aux démolitions menées aux Trois Ponts pour la reconstitution et la diversification de l'offre de logements). La SEM mène les études de capacité en amont (mission confiée en septembre 2018 à l'agence Bund), ainsi que les études de sols complémentaires.

Notre Logis : bailleur. Il a une expérience sur 3 projets d'habitat participatif sur le territoire de la MEL (à Villeneuve d'Ascq avec le groupe des Toit moi nous, à Sainghin-en-Mélantois sur la ferme du Tilleul et à Lille avec la Coop à Fourchon). Ce sera le maître d'ouvrage de l'opération, et responsable du projet immobilier dont il assure le portage financier, administratif et juridique. Notre Logis s'est porté volontaire suite à une interpellation de la Ville auprès de quelques bailleurs déjà impliqués dans des expériences d'Habitat participatif.

MEL : En 2016, à mi-parcours du PLH, la MEL a défini un plan d'actions sur l'habitat participatif, décliné en 3 axes : sensibiliser, informer et partager ; coordonner une politique foncière favorable à l'Habitat participatif ; soutenir les initiatives locales de mobilisation des habitants. Sur ce dernier axe, une subvention d'accompagnement est proposée aux groupes constitués en association, sur le financement des études d'accompagnement.

Ville : La Ville de Roubaix se positionne dans un rôle d'accompagnement et d'animateur du dialogue sur l'Habitat Participatif. La collectivité réceptionne les attentes individuelles et collectives, et orchestre l'appel à candidatures afin de répondre au besoin pré-identifié d'un projet accompagné.

Le groupe d'habitants, dont le niveau de participation sera défini phase par phase avec Notre Logis et l'architecte retenu. La participation pourra porter sur :

- au niveau individuel (par foyer) : conception architecturale des logements (typologies, surfaces, distribution et aménagements, balcons et ouvertures, finitions intérieures...);
- au niveau du groupe de futurs résidents : conception des espaces communs du bâtiment (buanderie, hall d'entrée, salle de convivialité...) et des espaces extérieurs partagés (ateliers, verger partagé...);
- à la définition des usages des espaces communs et la formalisation d'un règlement intérieur.

A noter que l'aboutissement et le succès de la démarche participative requièrent une implication personnelle et collective significative.

D'autres acteurs pourront intervenir :

L'association Eco Habitat groupé NPDC, qui anime tous les 3 mois les Mercredis de l'habitat participatif, et promeut en région cette forme d'habitat.

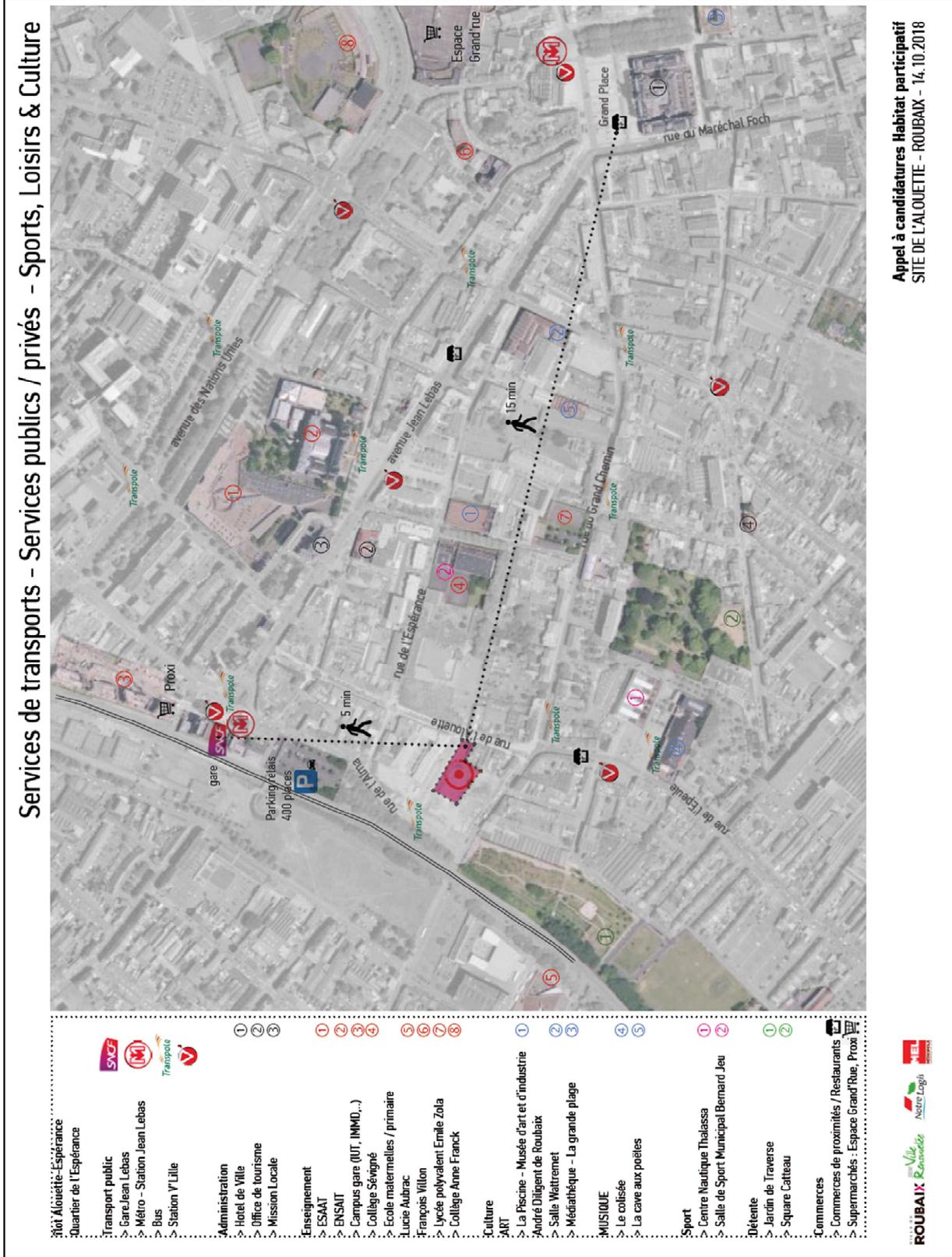
En fonction des besoins propres au groupe, des acteurs supports, tels qu'une assistance à maîtrise d'ouvrage.

3.2 Calendrier indicatif

(à affiner en fonction de la structuration du groupe et du rythme de fonctionnement que se donneront Notre Logis et le groupe)

- Décembre 2018 - mars 2019 : phase d'émergence du groupe
 - o Fin de l'appel à candidatures, constitution du groupe d'habitants
- 2019 : phase de conception
 - o Écriture du projet de vie et d'habitat (définition du projet d'habitat partagé, écriture d'une charte, programme espaces communs et logements)
 - o Programmation architecturale des logements et des espaces communs
 - o Fin 2019 : dépôt d'un permis de construire
- Janvier - juin 2020 : phase administrative
 - o Instruction du PC et fin du délai de recours des tiers
 - o Sélection des entreprises
- Fin 2020 – début 2022 : phase de réalisation
 - o Travaux
 - o Emménagement !

Annexe 1 : le site dans son environnement de transports, de services



Annexe 2 : Caractéristiques de la parcelle

Caractéristiques de la parcelle



La parcelle étudiée fait partie d'un flot faisant l'objet d'un renouvellement urbain avec des multiples opérations de logements collectifs. Elle s'étend le long d'une voie douce plantée et dispose d'un accès véhiculaire rue de l'Alouette. Le terrain est en légère déclinivité vers le sud et dispose d'une orientation assez favorable.

Surface parcellaire : 2 100 m²

- 34 logements collectifs + intermédiaires libre (livraison juin 2019) ①
- 38 logements collectifs (livré en 2015) ②
- résidence étudiante - 100 chambres (livraison septembre 2020) ③
- 20 logements collectifs (livraison décembre 2019) ④
- maisons de ville individuelles ou commerces ⑤

Appel à candidatures Habitat participatif
SITE DE L'ALOUETTE - ROUBAIX - 14.10.2018