

## Mixité intergénérationnelle et fonctionnelle.

# LE PROJET SOCIÉTAL

### Exemples à la Réunion

#### Bois-de-Nèfles à Saint-Paul

« La construction d'une centaine de logements sociaux dans la ZAC Mon Repos mobilise le quartier.

Quelques 2 ha promis à l'origine à la construction d'une école, d'une mini-crèche, d'un plateau sportif. Mais à la recherche de foncier pour répondre aux besoins en logements sociaux sur son territoire, la municipalité a décidé d'y construire une centaine de logements. Un projet auquel les habitants du quartier se sont opposés dans le cadre de l'enquête publique. Consultation dont les conclusions rédigées par le commissaire enquêteur ont émis de nombreuses réserves sur ce projet. La mairie avoue effectivement avoir manqué quelques étapes, en terme de communication. Mais il convient d'abord de loger les gens du quartier et aujourd'hui, la mixité sociale est une réalité, voire une nécessité. Cent treize logements HQE supplémentaires sont effectivement prévus, répartis en trois tiers. Le nouvel ensemble comprendra ainsi des logements sociaux, des logements intermédiaires et des logements pour personnes âgées. Trois cents personnes tout au plus, précise l'élu, avant d'ajouter que les équipements publics prévus initialement seront bien réalisés : un plateau sportif, une aire de jeu pour les tout-petits et une salle de quartier de 300 places.

Pas moins de 5 000 demandes de logements sont à ce jour non satisfaites à Saint-Paul. Et la municipalité entend lancer la construction de 400 à 500 logements en 2010 ».

Source : Presse, Le Quotidien de la Réunion du 12/02/2010.



ZAC Mon Repos, source photo : Le Quotidien

### Exemples ailleurs

Suisse (Genève) – Association Mill'o à Plan les Ouates  
Immeuble traditionnel de logements sociaux, orienté Est/Ouest, résidentielisé avec des rambardes au balcon opaques pour préserver l'intimité.

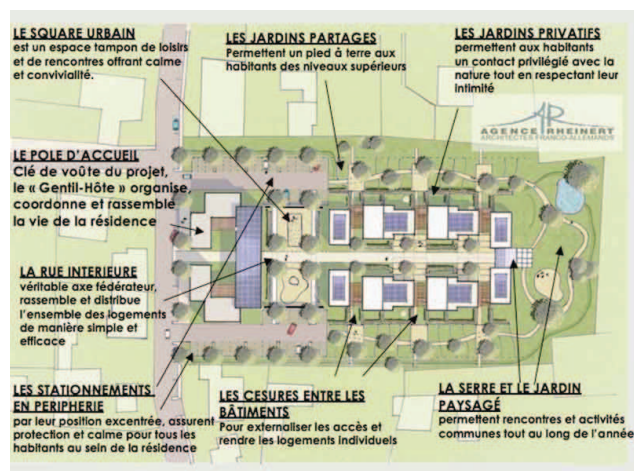
### Exemples ailleurs : Mixité intergénérationnelle

#### Une résidence pour réinventer le voisinage, à travers « Récipro-Cité » par l'ingénieur Patrick Rheinert.

Article Batiactu, de M. Desgré (17/02/2009)

Il s'agit d'une résidence intergénérationnelle, entourée de jardins et qui favorise l'échange entre les voisins. Ce projet s'appuie sur des installations modernes visant à réduire les coûts de fonctionnement de l'habitat, tout en réintégrant un vieux concept, celui de l'entraide entre voisins.

« Récipro-Cité a été pensé pour les centres périurbains autour de 3.500 habitants, souffrant de l'exode des jeunes ménages vers les villes et, par conséquent, du vieillissement de ces zones qui perdent peu à peu des commerces et dont les cœurs de villages disparaissent. La résidence s'ouvre sur des jardins partagés et ne comporte ni cage d'escalier, ni partie commune fermées. L'un des objectifs est de connaître ses voisins pour s'entraider dans les tâches courantes, du petit bricolage à la garde d'enfants. "Il existe un tas d'exemples qui montrent que ce type de système fonctionne, comme la collocation intergénérationnelle, mais il s'agit souvent d'initiatives privées", explique Patrick Rheinert, allemand installé à Vaulx-en-Velin (69) depuis de nombreuses années ».



## Exemple de mixité fonctionnelle

**ACTIPOLE21** est un réseau d'espaces de travail mutualisés « à la demande », destiné aux entreprises et à toutes les professions tertiaires, salariés à temps plein ou partiel, professions libérales, auto-entrepreneurs, fonctionnaires,... en synergie avec les collectivités territoriales.

ACTIPOLE21 permet :

- De rapprocher individu et travail ;
- De donner accès aux technologies et réseaux numériques ;
- D'associer lieu de travail et lieu de vie.

Un ACTIPOLE21 est un espace de travail réunissant des personnes travaillant à distance, salariés d'une ou de plusieurs entreprises, entrepreneurs et indépendants. C'est un espace de services dédié aux entreprises et à leurs employés ainsi qu'aux personnes recherchant un lieu pour exercer une activité.

Les ACTIPOLE21 sont situés au cœur des villes, à proximité des lieux de résidence ou des nœuds de transport et forment réseau. Un ACTIPOLE21 peut intégrer des services à la personne tels que conciergerie, crèche, restauration, sport, détente, e-administration, point livraison, etc. Ainsi, le réseau ACTIPOLE21 permet échanges, mixité professionnelle, ouverture et devient un lieu choisi créatif, entre travail et convivialité.

Source : Internet (Actipole21)

## Enjeux à la Réunion et plus globalement

### Espaces de travail mutualisés :

- Des centres polyvalents situés à proximité de lieux de résidences, d'espaces publics et de nœuds de transports publics.
- Des sièges centraux qui vont eux-mêmes s'adapter à une nouvelle donne.
- Des centres aménagés en zones de travail mutualisées et privatives, conviviales et flexibles, équipées de ressources technologiques sécurisées et performantes, et proposant un bouquet de services stimulants aux utilisateurs.
- Des solutions technologiques de continuité collaborative entre les équipes, en central, en télécentre, chez soi, chez le client, dans le train...
- Des solutions à la fois interopérables et adaptées aux différents besoins des utilisateurs.

### Exemples à la Réunion

- Technopôle de La Réunion
- Secrétariat center
- Pépinières d'entreprises



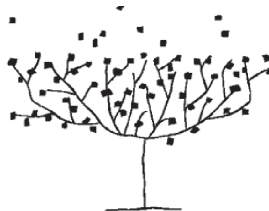
# LE PROJET SOCIÉTAL

## Assistance pour l'accèsion sociale

### « La Maison Abordable »

Réflexion adaptée aux DOM et collectivités d'Outre Mer  
28/09/2009

Réalisée par Atlantique de projets, société d'études et de management de projets.



#### Objet :

En sa qualité d'aménageur, Atlantique de Projets a développé la marque La Maison Abordable (voir site [www.lamaisonabordable.fr](http://www.lamaisonabordable.fr)), conçue pour permettre l'accèsion à la propriété en zone urbaine dense avec des prix très attractifs grâce au maintien du montage CMI beaucoup plus économe et pragmatique que le montage VEFA des promoteurs.

Pour cela, La Maison Abordable constitue des groupements de constructeurs encadrés par un architecte qui coordonnent, site par site, les divers projets de maisons individuelles pour aboutir à un ensemble architectural varié mais cohérent et adaptable au cas par cas avec l'acquéreur.

Cette démarche permet surtout de s'affranchir d'une organisation de l'ingénierie immobilière beaucoup trop lourde et coûteuse au regard de la faible complexité des maisons individuelles.

A l'occasion d'expertises faites pour les stratégies d'aménagement dans les DOM TOM, Jean-Pierre Denis, gérant d'Atlantique de Projets, a mis en évidence une piste comparable pour réduire le coût des constructions et favoriser l'accèsion sociale.

#### Situation actuelle – tendances :

**Premier constat :** l'essentiel des fonds affectés au logement social est utilisé pour le locatif social construit par les opérateurs HLM qui recourent le plus souvent à des procédures lourdes (concours de maître d'œuvre, entreprises générales, recours fréquents à de grosses entreprises pour leur fiabilité) qui induisent de longs délais de mise en œuvre et des coûts élevés pour un résultat satisfaisant, notamment au regard des normes constructives qui s'imposent dans les DOM (antisismiques, anticycloniques) de la qualité architecturale et des obligations de densité.

**Second constat :** l'accèsion à la propriété se développe principalement sur de grandes parcelles permettant le recours à des constructeurs de maisons individuelles ou l'autoconstruction partielle. Le coût est faible en comparaison du montage HLM, le résultat est satisfaisant au détail près de non conformités fréquentes au regard des normes anti-sismiques.

**Troisième constat :** l'accèsion à la propriété des classes « intermédiaires » est quasi inexistante (par exemple en Guadeloupe, aucun Pass Foncier depuis la création, 15 PTZ au 1er semestre 2009).

L'accèsion est réservée aux classes sociales « élevées ». Ceci traduit la politique de l'Etat en matière de logement social consistant à soutenir au prix fort le locatif alors qu'il serait moins coûteux (en investissement et en fonctionnement) de favoriser l'accèsion sociale des revenus moyens.

**Tendances :** du fait des réglementations d'urbanisme et du renchérissement des terrains, les parcelles destinées à l'accèsion à la propriété deviennent de plus en plus petites, aboutissant comme en métropole à des opérations groupées de maisons mitoyennes.

**Conséquences :** comme pour la métropole, il n'est pas concevable de maintenir le montage lots libres pour des maisons mitoyennes car, à défaut d'un accompagnement architectural très fort, on aboutirait à des juxtapositions hasardeuses de maisons non cohérentes sur le plan architectural. Ainsi, la construction de maisons individuelles va progressivement se transférer vers les montages VEFA plus coûteux ce qui aura le double inconvénient de :

- Limiter encore plus l'accèsion à la propriété des classes moyennes ;
- Créer des difficultés dans le milieu des constructeurs CMI et de leurs artisans.

**Le montage La Maison Abordable :** comme pour la métropole, le concept La Maison Abordable permet de maintenir l'intervention des constructeurs CMI et donc les coûts réduits. Il s'agit de créer des groupes de constructeurs qui réservent des îlots dans les opérations d'aménagement et qui proposent un nombre limité de maisons individuelles pré-étudiées, différentes mais coordonnées entre elles sur le plan architectural.





### Proposition de réflexion pour La Maison Abordable adapté aux DOM TOM :

Comme pour la métropole, il s'agit d'organiser la profession des constructeurs CMI pour aboutir à :

- Une capacité à répondre aux appels d'offres de promoteurs pour les opérations groupées ;
- Une capacité à réserver des groupes de lots ;
- La mise au point de projets déjà étudiés permettant aux acquéreurs de disposer d'une offre technique et financière indispensable pour les comparaisons avant décision d'achat et le montage financier ;
- La gestion commune des actions commerciales et administratives (montage Pass Foncier en particulier) ;
- Une capacité à répondre aux besoins des opérateurs de logement social qui peuvent trouver là un moyen de faire réaliser les logements sociaux à des coûts inférieurs à ceux des montages traditionnels surtout lorsqu'il s'agit de réaliser des petits programmes insérés dans les lotissements en accession.
- L'accompagnement des acquéreurs en partenariat avec les CIL locaux afin de proposer une ingénierie financière et un accompagnement social laissé de côté par les banques qui s'impliquent assez peu dans les DOM pour promouvoir les financements aidés.

### Adaptation du concept La Maison Abordable aux DOM TOM

En métropole, le facteur limitant l'intervention de petits artisans et/ou de l'autoconstruction est la performance énergétique qui devient un impératif incontournable pour obtenir les financements (notamment Pass Foncier qui impose le montage CMI), et pour construire un logement économe et revendable à terme.

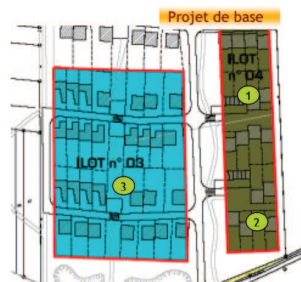
Le contexte des DOM TOM est différent puisque ce volet thermique est secondaire, il faut par contre trouver des solutions adaptées et économiques pour la construction de structures répondant aux normes parasismiques et anticycloniques.

Sur le plan technique, il s'agirait de réaliser la structure acier ou bois par un entrepreneur unique qui réaliserait les coques nues de toutes les maisons de l'îlot. Pour être assuré d'un aspect architectural de qualité, la construction de la coque devrait intégrer la réalisation de la façade coté rue.

Sur le plan administratif, le montage pourrait être le suivant :

- Achat direct du terrain par l'acquéreur, ce qui permet d'éviter les frais d'acte sur la construction ;
- Vente de la maison par le constructeur CMI qui achèterait la coque au constructeur choisi par le groupement local La Maison Abordable et qui ferait réaliser le second œuvre par ses artisans habituels ;
- Pour les acquéreurs non éligibles au Pass Foncier, la procédure « corps d'état séparés » pourrait se dérouler en prévoyant l'achat direct de la coque au constructeur La Maison Abordable du quartier puis en passant des contrats avec des petits artisans individuels pour les divers corps d'état ;
- Pour les acquéreurs souhaitant recourir à l'autoconstruction, l'approche pourrait être la même en prévoyant une assistance de La Maison Abordable organisée en partenariat avec un opérateur local (type PACT ARIM, Karukera logement, Castors) pour l'assistance technique et l'encadrement financier.

A titre d'exemple le plan masse initial d'une opération qui prévoyait de séparer les 40 logements du secteur en 3 îlots différents (Pass Foncier, lots libres, locatif social).



- 1 Logements HLM
- 7 Pass Foncier
- 3 Lots libres, logements Scellier

Le plan masse ci-contre établi par In Situ en partenariat avec la Nantaise d'Habitations montre l'insertion harmonieuse des divers types d'habitat.



Sur le plan financier, ce montage permettrait des économies substantielles par rapport au montage VEFA groupé à plusieurs niveaux :

- Ingénierie lourde (maître d'œuvre, contrôle technique, SPS, OPC, conducteur d'opération) limitée à la création de coques répétitives et standardisées ;
- Coût d'assurance moindre ;
- Frais réduits sur acte sur terrain seul en comparaison du double acte sur foncier puis VEFA.

### Montage opérationnel

La société Atlantique de Projets, propriétaire de la marque La Maison Abordable est disposée à engager une réflexion concrète sur l'un des territoires afin de poursuivre :

- L'analyse de l'interface avec les constructeurs CMI locaux ;
- L'articulation avec le collecteur 1% ;
- L'identification de la ou des opérations pilotes susceptibles d'être montées et des constructeurs CMI susceptibles d'être associés ;
- L'établissement d'un bilan prévisionnel d'une maison standard selon ce montage et sa comparaison avec les montages traditionnels ;
- L'identification d'un partenaire HLM susceptible d'acheter quelques maisons dans l'opération pilote.

Pour bien faire, il faudrait dégager un budget pour permettre l'étude d'un premier modèle adapté permettant de visualiser le concept et poursuivre la démarche de persuasion.

A terme, si les conclusions de la préfaisabilité sont concluantes, Atlantique de Projets serait disposée à créer une société La Maison Abordable du département regroupant les partenaires locaux.