

Projet d'Habitat Participatif à Bayonne

Le COL présentera le 29 avril 2021 à Bayonne son nouveau projet d'Habitat Participatif via une page internet dédiée, participasaintesprit.le-col.com

Situé quartier St Esprit, ce sont 29 logements qui seront mis en vente, en accession sociale à la propriété.

L'Habitat Participatif offre la possibilité aux habitants de décider ensemble des usages de leur résidence : espaces mutualisés, jardin,...

Pendant plusieurs mois, des réunions sont organisées en amont de la livraison des logements. Elles sont menées par des professionnels de l'Habitat Participatif. Les futurs résidents ont également la possibilité de décider d'aménagements spécifiques au sein de leur appartement, dans le cadre indiqué par les architectes.

La livraison du programme est envisagée second semestre 2023.

Les réunions mensuelles se feront en présentiel dès le mois de mai 2021 (sauf contraintes sanitaires).

SOMMAIRE

1. Le projet P.3
2. Le Comité Ouvrier du Logement P.4
3. Qui peut acheter ces logements ? P.8
4. Qu'est-ce que l'Habitat Participatif ? P.9
5. Le projet se situe à Bayonne au sein de Saint-Esprit, quartier en plein renouveau P.10
6. Contacts P.11
7. Informations pratiques sur le lancement du projet P.12
8. ANNEXE : Tribune du Directeur Général du COL, Imed Robbana, sur le Bail Réel Solidaire, publiée par le web magazine News Tank Cities

1. Un nouveau projet d'habitat participatif à Bayonne

Il sera situé au cœur du quartier St Esprit à Bayonne, sur un terrain qui appartenait au Diocèse.

Les entrées de cette future résidence se feront : 22 et 24, rue Daniel Argote et 35 rue du Général Bourbaki.

Le permis de construire a été déposé et validé. La livraison est envisagée second semestre 2023.

Il y aura 33 logements : 29 vendus par le COL en accession sociale à la propriété via le Bail Réel Solidaire et 4 sont la propriété du Diocèse.

Des espaces communs sont prévus, ainsi qu'un jardin. Mais l'utilisation de ces espaces sera définie par les futurs habitants lors des réunions qui se dérouleront régulièrement à partir de mai 2021. Ces réunions seront menées par des accompagnateurs en Habitat Participatif.

Les architectes du futur bâtiment sont l'agence Bloom.

C'est le troisième Habitat Participatif social à Bayonne, tous portés par le COL. Le premier est Terra Arte, inauguré en 2015, sur le quartier du Séqué.

Le deuxième, en cours de réalisation, est le projet Zubi Mayou. C'est un Habitat Participatif senior situé quai Bergeret.

Et le quatrième au Pays Basque avec la livraison du programme Lagunekin, quartier Sutar à Anglet, en 2020.

2. Le COL

Le COL est une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) HLM qui existe depuis 1951 et fête donc cette année ses 70 ans.

Son siège social est à Anglet. Le COL dispose également d'une agence à Bordeaux, d'une agence à Pau et la petite dernière à Toulouse est en place depuis 2020.

Le COL est issu du mouvement des Castors, créé après la seconde guerre mondiale. A l'époque un groupe de personnes démunies décident de s'entre-aider pour construire leurs logements quartier St Amand à Bayonne.

Depuis toujours le COL s'adapte aux évolutions de la société et ces dernières années il met tout en œuvre pour répondre à la crise du logement, en s'engageant au côté des habitants et des collectivités. **(Voir Tribune du Directeur Général, jointe en annexe)**. Depuis une dizaine d'année, il œuvre pour le développement de l'Habitat Participatif.

« Le besoin de plus de solidarité, le projet de permettre à tous de penser son logement, penser les usages de sa résidence, être acteur de son lieu d'habitation » est une nécessité pour Imed Robbana, directeur Général du COL. En 2016, Terra Arte est le premier Habitat Participatif du COL à voir le jour, à Bayonne, avec 46 logements. C'est aujourd'hui une résidence très souvent visitée où la solidarité n'est pas un vain mot. Et ce lien social montre toute son utilité depuis la crise sanitaire.

La création, il y a quelques années, d'un pôle Recherche & Développement, illustre bien cette volonté d'innover sans cesse.

En 2017, le COL réagit à la spéculation immobilière très forte sur les secteurs où il est présent et se dote d'un OFS.

C'est le premiers bailleur social à créer un Organisme de Foncier Solidaire* pour commercialiser des logements via un Bail Réel Solidaire. Ce dispositif permet de réduire les prix des biens. Le terrain est financé par l'OFS et le logement par le ménage. Ce dernier devient propriétaire du bien, et verse une redevance mensuelle à l'OFS en contrepartie.

** (Détail dans la Tribune du DG Imed Robbana, jointe en annexe)*

Le COL est également l'un des rares organismes HLM à proposer aujourd'hui des logements en location-vente grâce à la Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP). Ce dispositif innovant permet à des personnes n'ayant pas accès au crédit bancaire, d'acheter leur résidence principale.

Aujourd'hui le COL est le bailleur social le plus actif sur le grand Sud Ouest dans le domaine de l'OFS et de l'habitat participatif.

Et en France il est le premier pourvoyeur de logements en Habitat Participatif :

Les Chiffres :

- Les 4 premières opérations en OFS livrées en France l'ont été par le COL, soit 44 logements.
- 7 Opérations sont livrées (123 logements) en 2021 et 31 dans les années à venir (672 logements).
- Habitat participatif : 4 programmes livrés et 16 en cours de réalisation, soit 620 logements en tout.

Actualité des Habitats participatifs du COL livrés ou en cours :

Terra Arte à Bayonne, **Dôman** à Billère et **Lagunekin** à Anglet, sont trois résidences en Habitat participatif qui ont déjà été livrées et fonctionnent. Depuis 2016 pour la première, 2017 pour la deuxième et 2020 pour la troisième.

Deux résidences seront livrées à Pau cette année : **Amassade** en centre-ville et **Les jardins du Laü** au Nord de la ville.

Autres projets à Pau : **Les patios d'Achille** quartier Saragosse et **Carrerot Bonadot** près du parc Beaumont.

A Bordeaux, **Le Jardin suspendu**, quartier Brazza sera également investi par ses habitants prochainement. Deux autres opérations emblématiques continuent leur route : l'un dans le nouveau quartier de la Gare et l'autre au cœur du quartier des Chartrons. Ce dernier appelé **projet Sarah**, accueillera des logements pour seniors disposant d'un studio attenant mis à disposition d'étudiants en échange de services, des logements dédiés aux familles ou à des jeunes en situation de handicap.

A Toulouse et ses environs, 4 projets sont en cours. Le plus emblématique étant celui du **quartier Lapujade**. Ici c'est à l'échelle d'un quartier que la réflexion participative est menée par plusieurs acteurs. Ce quartier situé en centre-ville, regroupera des logements sociaux et privés, des activités économiques en Economie Sociale et Solidaire autour de l'économie circulaire, des équipements culturels comme une salle de cinéma indépendante. Tous les échanges sont basés sur des principes de coopération et de mutualisation d'espaces et de services.

La Grande famille du COL

En 2020, le COL met en place le **Club des coopérateurs**. Il regroupe tous ses sociétaires : locataires, propriétaires, partenaires,....

Le but de cette Grande famille est de mutualiser, échanger, partager, être plus fort tous ensemble.

Concrètement c'est une plateforme d'échange : www.clubdescooperateurs.fr. Avec des groupements d'achat, une caisse de solidarité, un forum d'échanges et de services entre coopérateurs (bricolage, petits boulots,...)...

3. Qui peut acheter les logements de St Esprit ?

Au-delà de l'adhésion aux valeurs de l'Habitat Participatif, ces logements s'adressent à des personnes respectant les plafonds de revenus de l'accèsion sociale.

ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ : PLAFONDS DE REVENUS 2021 EN VIGUEUR

Pour être éligible à l'achat en foncier solidaire, des plafonds de ressources sont à respecter. Données basées sur le "revenu fiscal de référence" de l'avis d'imposition 2020 sur les revenus 2019, en fonction du nombre de personnes destinés à occuper le logement.

Nombre d'occupants	Revenu fiscal de référence maximum	Salaire net mensuel maximum
1	24 695 €	2 287 €
2	32 931 €	3 049 €
3	38 091 €	3 527 €
4	42 208 €	3 908 €
5 et plus	46 314 €	4 288 €

Pour les personnes dépassant ces plafonds de peu, le COL a recours à d'autres outils comme l'accèsion abordable. Mais le coût du logement varie notamment parce que la TVA va passer de 5,5% à 20%.

4. L'Habitat Participatif :

Le COL est l'un des premiers bailleurs sociaux à s'être lancé dans l'Habitat Participatif et il est aujourd'hui le leader avec 620 logements.

L'habitat participatif permet :

- De faire en sorte que les futurs voisins se rencontrent et apprennent à se connaître, bien avant de vivre dans la même résidence.
- De les faire réfléchir ensemble aux usages de leur future habitation : quels sont leurs besoins, que veulent-ils mutualiser
- De définir l'utilisation des espaces collectifs partagés et du jardin.
- Mais également de réfléchir à l'aménagement de leurs futurs logements.
- D'apprendre à gérer ensemble pour, par exemple, faire des économies et payer moins de charges.

Les futurs habitants de la résidence, assisteront à des réunions mensuelles qui seront complétées par des formations plus ciblées (gestion collective, création de l'association des habitants,...)

Ces réunions commenceront dès le mois de mai et se dérouleront jusqu'à la livraison de la résidence. Elles pourront se prolonger au-delà pour accompagner le groupe.

Elles seront menées par **Claude Barry**, accompagnatrice de projets en Habitat Participatif et titulaire du diplôme d'architecte d.p.l.g. et **Bruno Thouvenin**, accompagnateur de projets d'habitat participatif.

Claude Barry accompagne des projets participatifs depuis 15 ans et vit elle même dans un habitat participatif à Billère. Bruno Thouvenin accompagne des projets collectifs d'habitat depuis 2003. Avec une spécificité sur les relations humaines et la gouvernance partagée.

Informations pratiques quant au projet participasaintesprit.com :

Tout le monde peut s'inscrire dès la première réunion sans avoir la certitude de s'engager dans le projet. Le premier engagement financier intervient ultérieurement.

La co-construction de projet nécessite impérativement la participation des habitants aux réunions.

Toutes les informations concernant l'avancée du projet et des réunions, seront disponibles et actualisées sur la page : participasaintesprit.le-col.com dès le 29 avril.

5. Où ? A Bayonne !

Bayonne, capitale du Pays Basque français, forte de 50 000 habitants, attire chaque année de nouveaux résidents. Une ville authentique et moderne. Reconnue depuis toujours pour son art de vivre avec ses fêtes, sa proximité de la mer et de la montagne, sa gastronomie,... elle ne s'est pas pour autant endormie. Et le quartier, St Esprit, l'un des plus anciens de Bayonne, est un témoin privilégié de son incessante évolution. Récemment, la place de la République et le quartier de la Gare se sont métamorphosés avec une large place laissée aux piétons. St Esprit accueille depuis toujours de nombreuses associations et affiche aujourd'hui une ambition culturelle forte avec 3 lieux importants : le Didam, espace d'Art Contemporain dédié à la photographie, l'Atalante, cinéma d'Art et d'essai très prisé du public et Space junk, centre d'art dédié au Street Art. Ce dernier organise chaque année un festival international d'art urbain, Point de Vue. En 2017, la fresque DEIH arrive première d'un classement mondial. A noter que cette œuvre est située à 5 minutes du futur Habitat participatif de Bayonne !

6. Contacts

- ✿ Imed Robbana, Directeur Général du COL : 06 19 41 01 20
- ✿ Dominique Tranquille, Assistant de Direction : 05 59 52 56 68
- ✿ Jean-Baptiste Darroquy, Directeur commercial, Chargé de la Communication : 06 89 95 57 44
- ✿ Claude Barry , Assistante à maîtrise d'ouvrage Habitat participatif, accompagnatrice programmatrice : 06 78 15 74 06
- ✿ Bruno Thouvenin, Assistant à maîtrise d'ouvrage Habitat participatif accompagnateur fonctionnement du groupe : 06 84 54 34 76
- ✿ Julie Gallais, Relations presse : 07 60 02 16 16



7. Informations pratiques sur le lancement du projet

A défaut du pouvoir organiser une réunion publique, le projet est présenté via une page internet dédiée : participasaintesprit.le-col.com

Toutes les informations seront disponibles sur cette page. Vous pourrez également poser toutes vos questions et vous inscrire pour la première réunion de programmation qui se tiendra au mois de mai pour co-construire le projet et former le groupe des futurs habitants.

