

coup de vieux ...



Pavillon de l'Arsenal
Bond Society

... et si l'habitat senior participatif
anticipait le logement de demain ?

coup de vieux

Alors que le vieillissement de la population française s'accélère et que le fonctionnement des établissements dédiés à l'hébergement des personnes âgées est au banc des accusés, l'étude « Coup de vieux » invite à découvrir de nouveaux types d'habitat conçus par et pour des séniors. Imaginés avec leurs futurs habitants, ces projets inventent d'autres façons d'envisager, de financer, de programmer et de construire des logements adaptés aux attentes de populations en quête d'autres lieux et d'autres modes de vie pour rester à domicile. Leurs volontés conjuguent les principes d'entraide et de solidarité avec des ambitions constructives écologiques fortes et des espaces renouvelés.

Analysées par les architectes de l'agence Bond Society, grâce aux témoignages de celles et ceux qui les ont initiées, portées, fait bâtir, voire les ont réalisées et y vivent, ces opérations révèlent de nouvelles pratiques et sont sources d'inspiration et de projection. Elles donnent matière à envisager différemment des architectures et des gouvernances capables d'accueillir le grand âge. Parfois intergénérationnelles, ces opérations anticipent aussi les attentes des résidents quant à la conception des immeubles collectifs, tant dans leurs formes que dans leurs usages.

Construit dans les métropoles de Bordeaux, Lyon, Montpellier, Lille, ainsi que les secteurs plus ruraux des régions du Centre-Val de Loire, de la Drôme ou du Finistère, la dizaine de projets étudiés réussit la synthèse d'aspirations a priori contradictoires : proches du centre et de ses commodités tout en étant protégés des nuisances, collectifs mais individuels, vertueux mais économes, intimes mais communautaires... La diversité des situations géographiques, tout comme l'amplitude des programmes et des moyens se traduisent dans la pluralité des structures et la façon de constituer ces communautés d'habitants. L'aventure commence généralement sous la forme de groupes constitués par le biais des réseaux sociaux, de liens associatifs ou d'initiatives locales. Puis les porteurs de projets se structurent en coopérative, association, société civile immobilière d'attribution ou une autre entité juridique qui leur permet d'acquérir et de faire bâtir. Enfin, ils organisent la vie de la communauté par des chartes et principes de sociocratie, afin de donner corps à leur vision.

Si le type de montage conditionne le type de propriété et les façons d'habiter, elle se traduit toujours dans des architectures vertueuses. Qu'il s'agisse d'une construction neuve, d'une réhabilitation, voire d'une autoconstruction, elles ont en commun l'ambition d'une complémentarité entre des surfaces de logements optimisées, souvent de type deux pièces, et des espaces collectifs généreux pour partager. Ainsi, ces opérations offrent dans leur majorité d'une part des appartements bienveillants, bénéficiant d'espaces extérieurs et, d'autre part, des services communs : buanderie, atelier, jardin partagé, parfois même une piscine ou une salle pouvant recevoir du public. Phénomène remarquable, cette nouvelle répartition programmatique s'accompagne toujours, malgré des contraintes financières, d'attendus écologiques et énergétiques.

Selon l'Insee les personnes âgées d'au moins 65 ans représentent aujourd'hui 20,5 % de la population française, contre 20,1 % un an auparavant et 19,7 % il y a deux ans et le vieillissement de la population s'accélère avec l'arrivée à 65 ans des générations d'après-guerre. La question de loger ces populations devient alors un enjeu de première importance. L'étude « Coup de vieux » entend démontrer le potentiel de solutions alternatives pour permettre à chacune et chacun de rester à domicile. L'analyse technique, administrative, organisationnelle et spatiale souhaite tant appréhender la substance de ces modèles que permettre à toutes et tous de se les approprier et les décliner demain.

Alimentation < 20 mn à pied
Transports < 20 mn à pied
Infirmier et pharmacie < 20 mn à pied



- 1 – Yourte
- 2 – Ateliers de bricolage
- 3 – Jardin partagé
- 4 – Verger
- 5 – Potager
- 6 – Halle cuisine

Plan masse
0 10 m

nord
○

Surface du terrain : 7500 m²
Emprise construite : 600 m²
Soit 8% du terrain bâti



2017 : Achat du terrain
 2019 : Constitution du groupe de projet
 2020 : Création de la SCIA Les Jardins Montmartel
 2022 : Livraison prévisionnelle

Néoruraux pour la plupart, les habitants des Jardins Montmartel aspirent à un mode de vie plus calme, à proximité de la nature. Leur projet, conçu dans une perspective intergénérationnelle, entend permettre la mise en place de liens forts entre les résidents, favoriser l'entraide et engager une dynamique de soins et d'échanges. Cette volonté collective porte également sur la dimension écologique du bâti, respectueux tant de l'environnement que de la santé de ses occupants, avec de hautes exigences techniques et bioclimatiques. Installés en zone rurale, mais assez proches des transports en commun et des commerces, les membres du groupe se définissent comme « autopromoteurs et futurs habitants-usagers » du foncier qu'ils acquièrent en 2017. Chaque foyer finance l'opération par un apport personnel en fonction de ses moyens et des surfaces acquises dans le projet – soit 300 000 € en moyenne – ainsi que d'un complément à parts égales pour les parties communes.

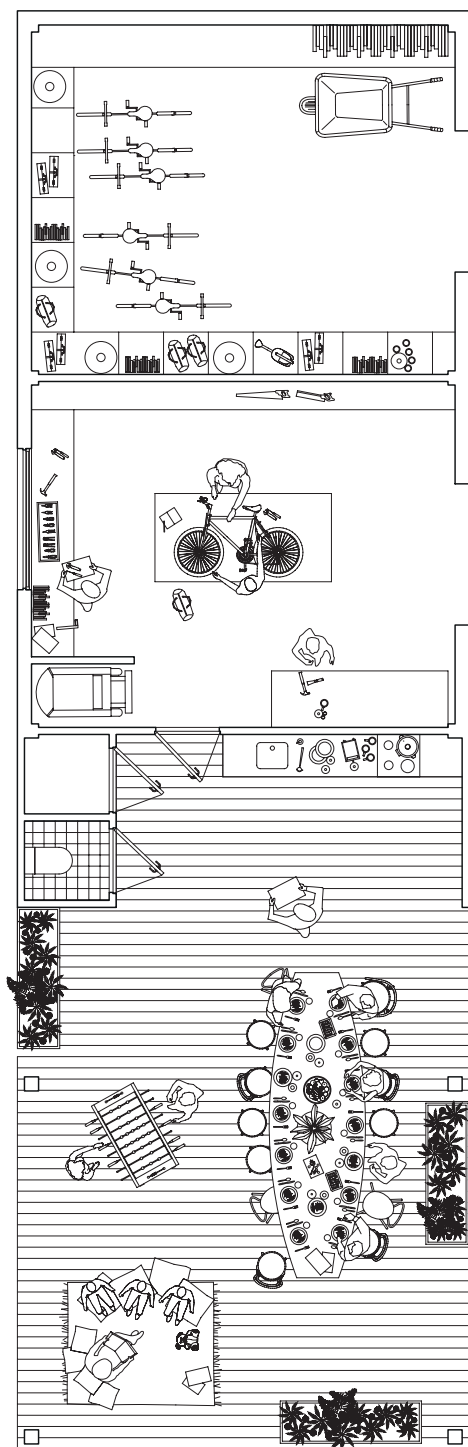


Le modèle administratif repose sur une société civile immobilière d'attribution créée en 2020 et l'association de préfiguration qui porte les frais courants. Les habitants-usagers s'entourent par ailleurs d'acteurs qui les aident au montage du projet. Ainsi, la municipalité de Saillans procède à la refonte du PLU. L'association Regain apporte son soutien juridique. L'association La Fabrique des colibris contribue à la mise en place des outils de gestion, au recrutement de nouvelles familles et intervient en tant qu'assistant à la maîtrise d'ouvrage auprès du bureau d'étude Enertech, qui travaille en étroite collaboration avec les architectes d'A-GRAF, familiers des projets participatifs et d'une approche bioclimatique. Ici, « l'architecte change de rôle. C'est important parfois de lâcher le crayon et de laisser les habitants prendre des décisions, choisir les options. » Ensemble, ils conçoivent huit logements à énergie positive (équivalent au label E4 C1) à destination des dix-sept habitants — dont trois retraités.

Espaces partagés intérieurs
Halle semi-ouverte (cuisine,
ateliers, stockage) : 140m²
Buanderie : 16 m²
Chambre d'ami : 21 m²
Yourte : 38 m²

Ateliers
0 1m

nord

Espaces partagés extérieurs
Jardin : 6273 m²
Stationnement : 367 m²

17 habitants
de 3 mois à 70 ans
3 séniors : 1 femme, 2 hommes

A-GRAF et Sen architecture, maîtres d'œuvre
SCIA Les Jardins Montmartel, maître d'ouvrage
Ocre, Jean-Michel Elzeard, assistant à maître d'ouvrage



Autoconstruction et matériaux bio et
géo-sourcés dont poteau-poutre bois avec
caissons isolants en paille, enduits terre

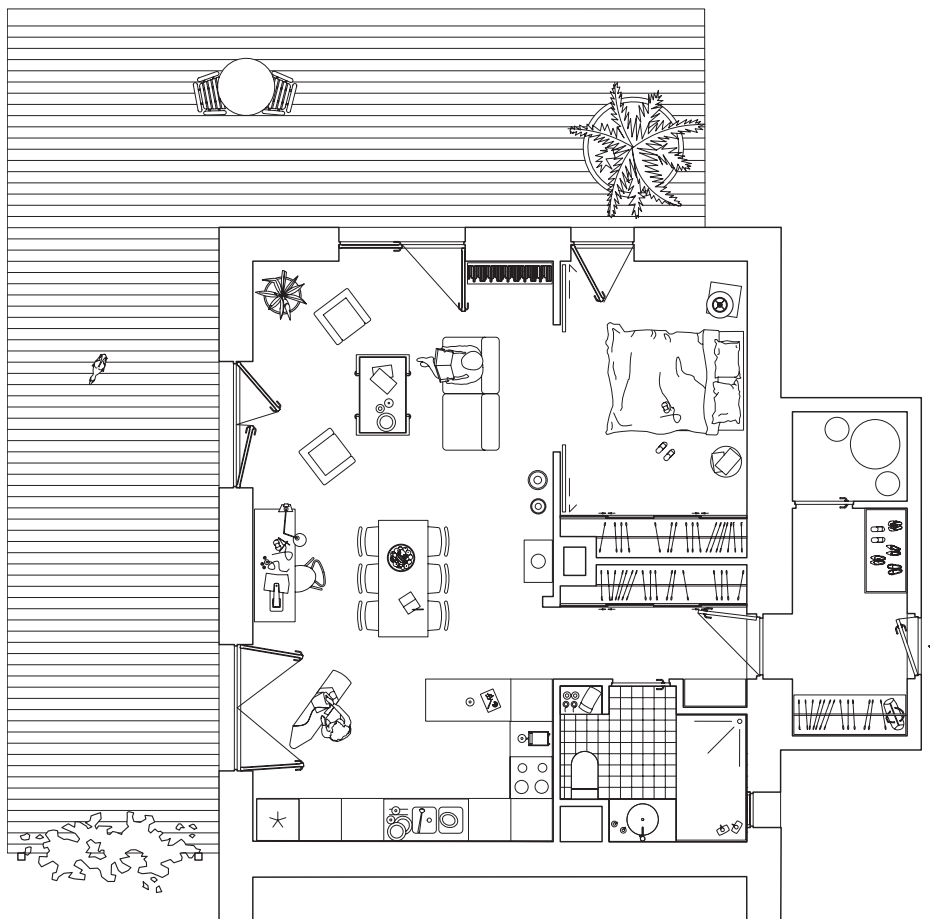
Le principe constructif repose sur un système poteau-poutre en bois avec caissons isolants en paille. Les finitions extérieures sont constituées d'un enduit à la chaux, d'enduit en terre à l'intérieur. Pour y parvenir, ils s'engagent « dans un système constructif écologique en partenariat avec des artisans locaux. ». Les appartements bénéficient d'orientations multiples, les séjours s'ouvrent sur le jardin partagé au sud. Le projet compte de nombreux espaces mutualisés, comme une halle semi-ouverte avec une cuisine d'été, deux chambres d'amis, une cave, un atelier, un garage à vélos, une yourte, et propose un verger, un potager et même un poulailler. L'aménagement protège les arbres fruitiers existants et respecte au maximum la topographie du terrain, l'écoulement et le stockage des eaux pluviales. Si le projet s'inspire « de divers habitats participatifs, dont certains locaux dans la Drôme » il se veut pionnier sur « deux ressources qui sont au cœur du projet : l'eau et l'énergie ».

Séjour-cuisine : 35 m²
 Chambre : 11 m²
 Salle de bains : 5 m²
 Circulations : 3 m²
 Hall : 5 m²
 Terrasse : 88 m²

Appartement type

0 1 m

nord



Coût d'un hébergement pour retraité avec
 services à moins de 5 km : 1500 €
 Loyer moyen d'un T2
 dans la commune : 470 €

8 logements
 2 appartements seniors type T2
 Surface moyenne : 54 m²

Coût travaux : 2 100 000 €
 Apport : entre 200 000 et 400 000 € (avec ou sans emprunt)
 Coût mensuel : n.c.

1 chemin de Pique Lagast
31870 Beaumont-sur-Lèze
Occitanie

mas coop

Alimentation < 30 mn à pied
Transports < 40 mn à pied
Infirmier et pharmacie < 30 mn à pied



- 1 – Salle commune
- 2 – Chambres d'amis
- 3 – Gîte
- 4 – Piscine intérieure commune
- 5 – Potager

Plan masse
0 10 m

nord
⌚

Surface du terrain : 11245 m²
Emprise construite : 1000 m²
Soit 9% du terrain bâti



2011 : Rencontre
 2015 : Démarrage du projet et localisation du site
 2016 : Permis de construire et achat du terrain
 2018 : Chantier
 2019 : Livraison

Situé à 30 km au sud de Toulouse, le projet Mas Coop livré en 2019 séduit. Les fréquentes sollicitations de retraités qui souhaitent l'intégrer ou qui demandent des conseils pour créer un lieu de vie comparable en témoignent. « On a au moins trois à quatre appels de retraités par semaine qui veulent s'inscrire sur la liste d'attente. » Car ici, au-delà de la question générationnelle, la vie quotidienne se fonde sur l'entraide et la culture. Deux des familles fondatrices de Mas Coop se rencontrent en 2011 sur un projet d'habitat similaire dans le Gers qu'elles abandonnent pour se lancer dans cette nouvelle aventure autour d'aspirations communes : solidarité, écologie, partage, mixité sociale et accueil de personnes retraitées. En 2015, avec d'autres futurs habitants, ils se structurent en association – dénommée Mas Coop – puis en coopérative, afin d'acquérir le terrain, de contracter un emprunt et d'empêcher toute spéculation foncière.



Espaces partagés extérieurs
Jardin : 8666 m² (dont potager)
Stationnement : 842 m²

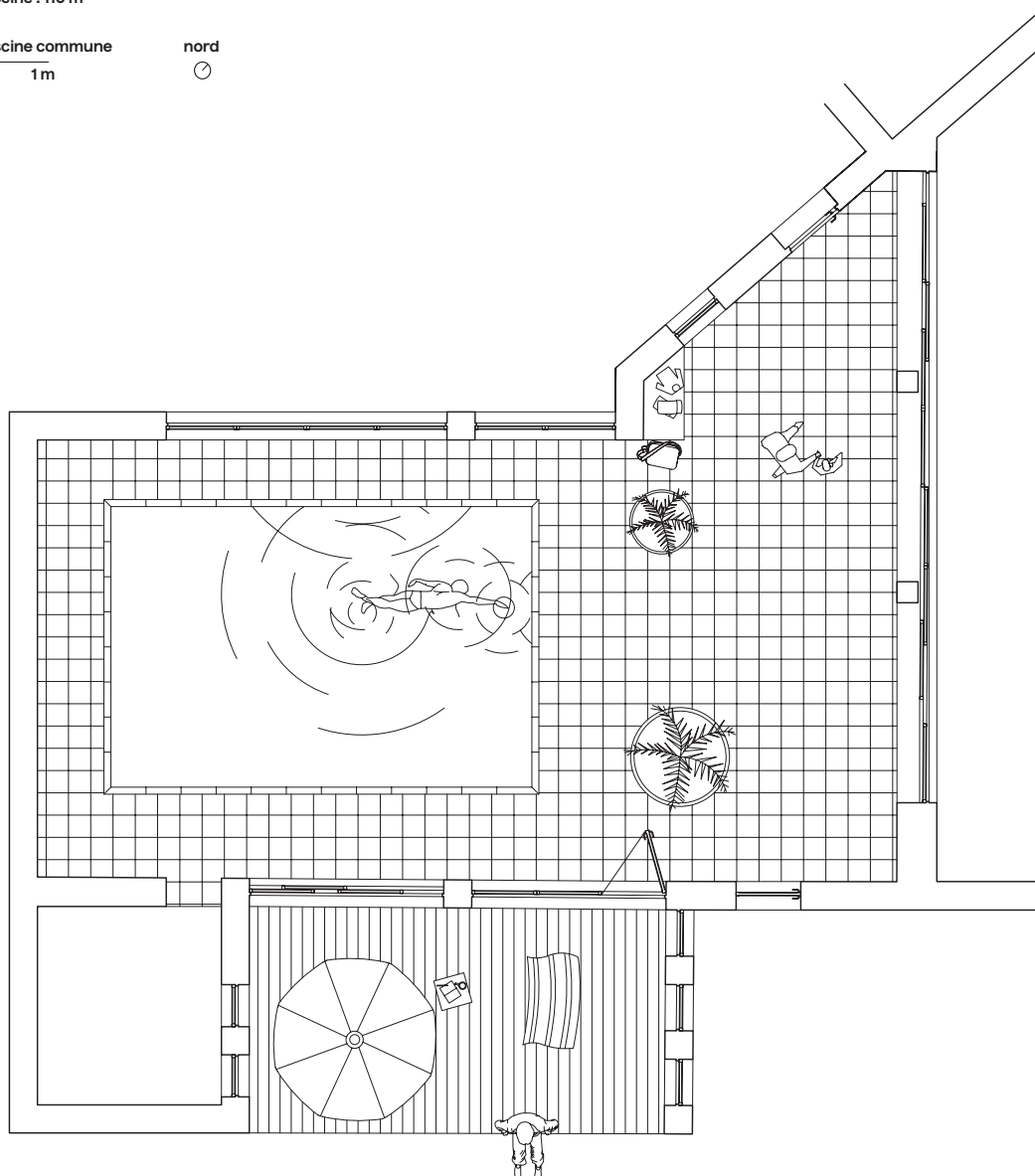
Si la méconnaissance des tribunaux de commerce à l'égard de ces groupements d'habitants allonge considérablement les démarches, la coopérative devient enfin propriétaire en 2016, grâce au soutien « des compagnons de route » qui y prennent des parts, sans y habiter. Puis, dans un souci de montage d'opération et de mixité sociale, la coopérative s'adjoint les compétences du bailleur Les Chalets qui prend en charge la réalisation de neuf logements sur onze en PLS (prêt locatif social). Familier de ces modes de conception, l'architecte Jean-Yves Puyo organise plusieurs ateliers avec les futurs habitants pour identifier leurs besoins quant aux espaces privés et à l'articulation et la programmation des espaces communs. Le mas toulousain réhabilité existant est pourvu aujourd'hui d'une maison commune qui peut accueillir concerts, projections de films et spectacles ouverts au public ainsi qu'un logement. Le reste du programme comprenant dix logements neufs, dont la moitié habitée par des retraités, se répartit en trois maisonnées.

Espaces partagés intérieurs
 Atelier de bricolage : 50 m²
 Bibliothèque : 40 m²
 Buanderie : 6 m²
 3 chambres d'hôte : 90 m²
 3 chambres d'amis : 90 m²
 Maison avec cuisine commune : 80 m²
 Piscine : 110 m²

Piscine commune

0 1 m

nord



41 habitants
 de 3 mois à 75 ans
 5 séniors : 4 femmes, 1 homme

Jean-Yves Puyo architecte, maître d'œuvre
 Coopérative d'habitants Mas Coop, maître d'ouvrage
 Groupe des chalets, bailleur social, co-maître d'ouvrage



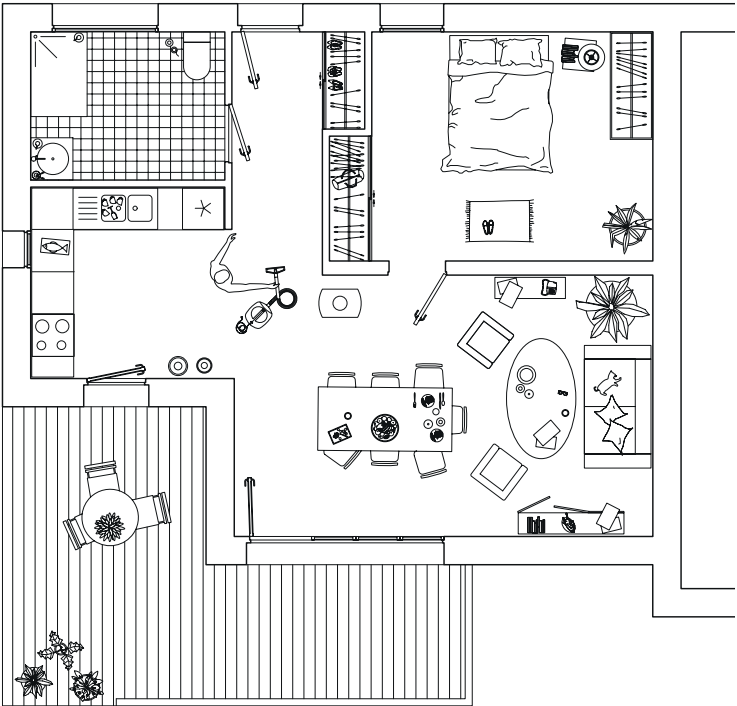
Structure et charpente en bois, isolation ouate de cellulose, doublages en fibre de bois, enduits intérieurs en terre, bardage bois

Les logements seniors, tous de plain-pied et orientés au nord et au sud, proposent un grand séjour, d'une surface minimum de 30 m² avec cuisine ouverte, accolé à un généreux espace extérieur. Bénéficiant d'une subvention de l'ADEME, architecte et habitants privilégient des matériaux recyclés, bio et géosourcés (bois, ouate de cellulose, fibre de bois, terre crue...) et recherchent une très bonne performance thermique atteinte grâce à l'emploi de fenêtres triple vitrage, du chauffage au poêle à granulés, d'une ventilation en simple flux, et de généreux débords de toitures pour limiter l'ensoleillement direct l'été. Si l'une des conditions du projet était de construire un habitat bioclimatique l'autre était de faire de ce lieu un espace ouvert au public, privilégiant la solidarité. Ainsi, les résidents mutualisent les services, les déplacements, les courses ou encore les trajets domicile-école car, pour eux, «habiter le participatif, c'est aussi militer pour ce mode d'habitat et pour les valeurs qu'il porte».

Salle de bains : 6 m²
Hall-circulations : 4 m²
Chambre : 14 m²
Séjour-cuisine : 32 m²
Terrasse : 19 m²

Appartement type
0 1 m

nord
⊙

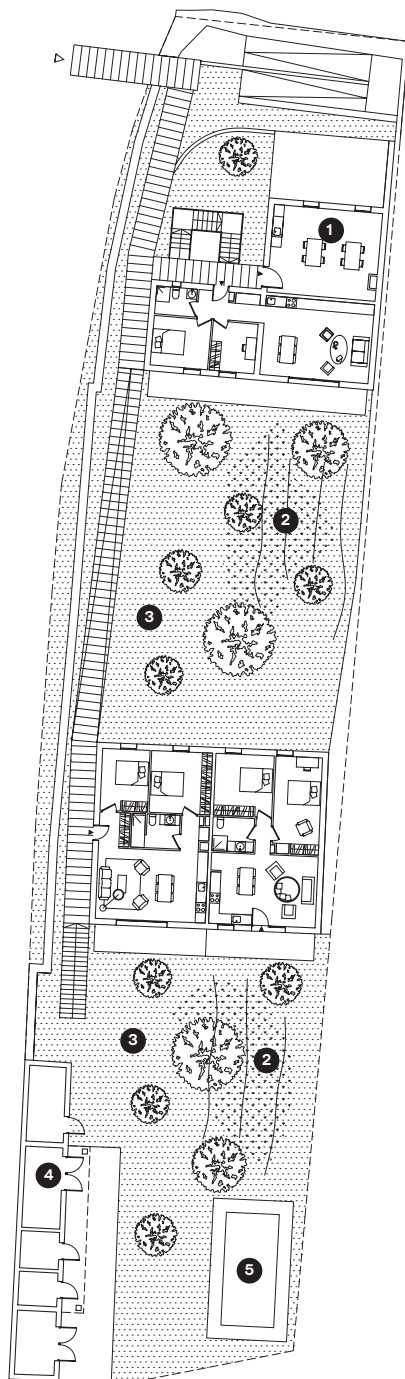


Coût d'un hébergement pour retraité avec
services à moins de 5 km : 2200 €
Loyer moyen d'un T2 dans la commune : 570 €

11 logements
4 appartements seniors type T2
Surface moyenne : 50 m²

Montant des travaux : 1 200 000 €
Apport : 20% du prix du logement
Coût mensuel : entre 750 et 850 €

Alimentation < 10 mn à pied
Transports < 10 mn à pied
Infirmier et pharmacie < 10 mn à pied



- 1 – Salle commune
- 2 – Potager
- 3 – Jardin partagé
- 4 – Atelier de bricolage et remises
- 5 – Piscine extérieure collective

Plan masse nord
0 10 m ☉

Superficie terrain : 1370 m²
Surface construite : 360m²
Soit 28% du terrain bâti



2004 : Acquisition du terrain
 2012 : Initiation du projet par les propriétaires du terrain
 2013 : Groupe constitué
 2015 : Constitution de la SCIA La Draye
 2016 : Dépôt du PC
 2017 : Démarrage du chantier
 2018 : Recours et arrêt du chantier
 2019 : Livraison

Les huit logements participatifs de La Draye ont la particularité d'avoir été initiés par un couple propriétaire du terrain dans le centre-ville de Nyons, et dessinés par deux architectes de l'atelier A-Graf qui tous y résident aujourd'hui. Cette singularité traduit l'ambition d'un projet qui tend à démontrer le potentiel de l'habitat groupé, y compris privé, ainsi que l'indépendance et l'autonomie de ses occupants. En 2012, Françoise et Alain imaginent vivre dans un habitat collectif et écologique, dans lequel ils pourraient vieillir ensemble. Un an plus tard, ils constituent un groupe de femmes et d'hommes venant d'horizons différents qui partagent les mêmes volontés. « L'habitat groupé est une option distincte de l'option communautaire... Nous nous sommes rassemblés aussi pour obtenir des conditions avantageuses, pour réduire les coûts communs. Nous nous regroupons autour de trois valeurs que sont la confiance, la transparence et la simplicité. »

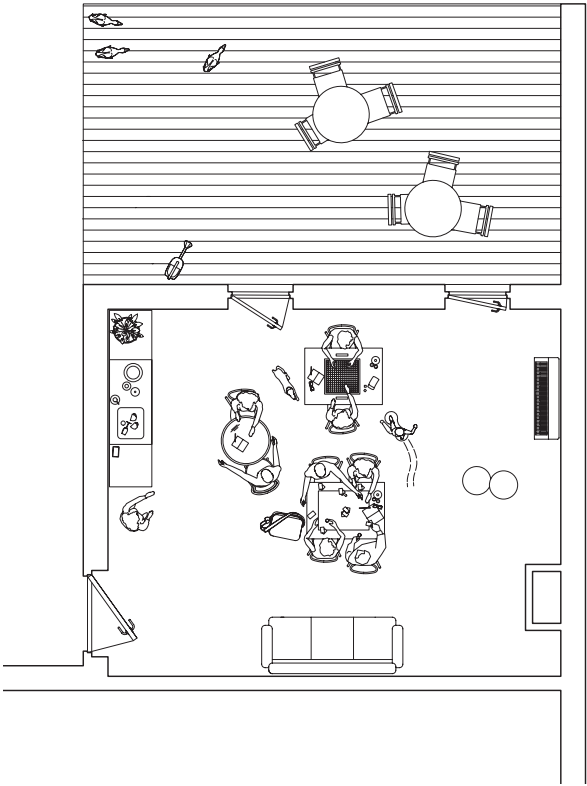


Structure en bois CLT, isolation fibre de bois, bardage bois

Pour financer le coût de l'opération, estimé à un peu plus de 1,3 million € HT, les futurs habitants créent en 2015 une société civile d'attribution (SCIA), dans laquelle chaque propriétaire prend des parts égales, pour beaucoup grâce au capital obtenu de la vente d'un bien précédent. Afin de définir au mieux le programme, l'équipe de conception s'entoure d'une équipe de thermiciens et d'artisans experts dans la mise en œuvre de bâtiments passifs et ultraperformants. L'ensemble se décompose en deux corps de bâti en raison du fort dénivelé du terrain et des réglementations urbaines, et les logements pensés comme des habitats individuels superposés. Ainsi, celui de Jean, en rez-de-jardin, comprend un espace de nuit dimensionné au minimum afin d'octroyer la majorité des surfaces aux pièces de vie. La cuisine et le séjour se fondent dans une grande pièce de 32 m², en lien avec une terrasse de 20 m².

Espaces partagés intérieurs
Atelier de bricolage : 60 m²
Chambre d'amis : 25 m²
Salle commune : 33 m²

Salle commune nord
0 1m ☉



Espaces partagés extérieurs
Jardin : 778 m² (dont potager)
Piscine : 21 m²

15 habitants
de 14 à 83 ans
10 séniors : 4 femmes, 6 hommes

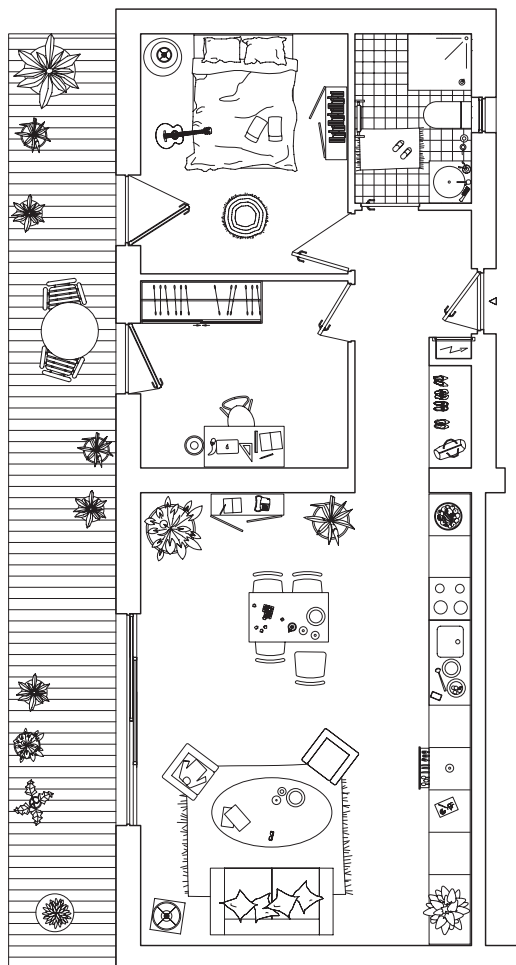
A-GRAF Atelier d'architecture, maître d'œuvre
SCIA La Draye, maître d'ouvrage
Enertech, co-maître d'ouvrage

Séjour-cuisine : 16 m²
 Bureau : 8 m²
 Chambre : 10 m²
 Salle de bains : 4 m²
 Hall-circulations : 7 m²
 Terrasse privée : 20 m²

Appartement type

nord

0 1m



Coût d'un hébergement pour retraité
 avec services à moins de 5 km : 1680 €
 Loyer moyen d'un T2 dans la commune : 404 €

8 logements

6 appartements seniors, 1 T2 et 5 T3

Surface moyenne : 36 m² et 65 m²

Montant des travaux : 1 700 000 €

Apport : entre 130 000 et 360 000 € (avec ou sans emprunt)

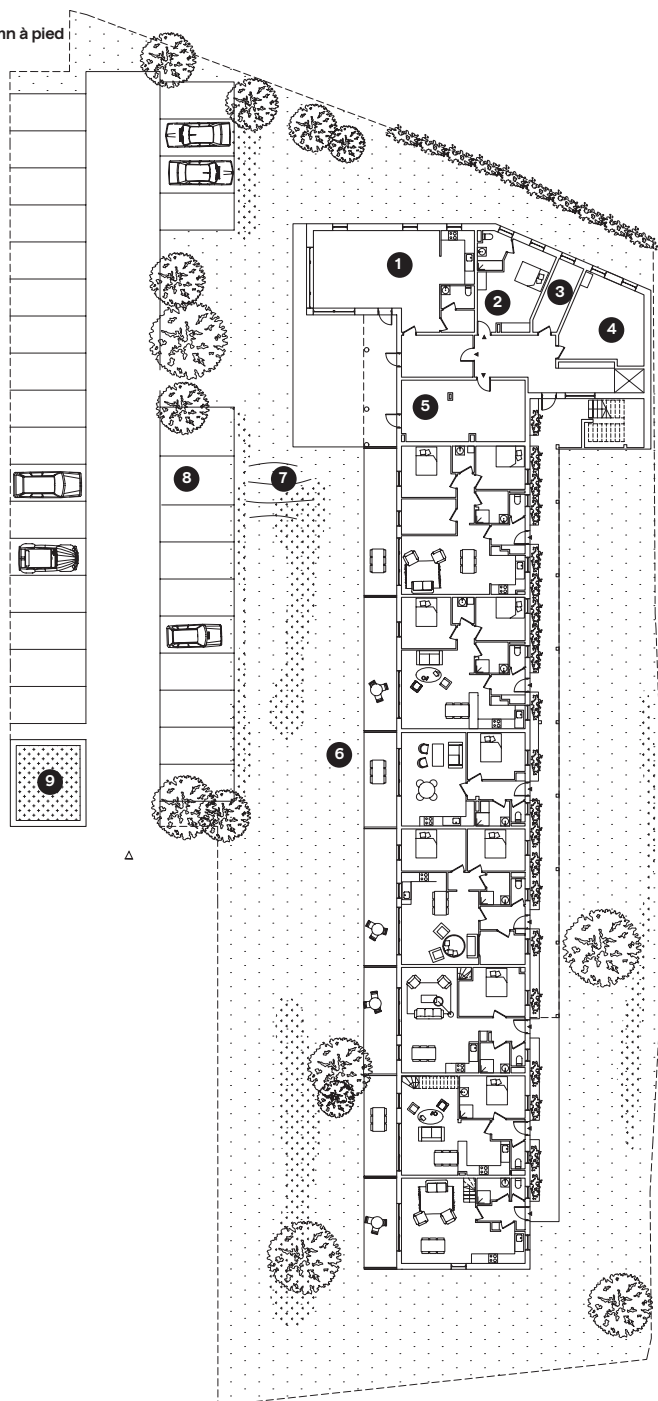
Coût mensuel : selon emprunt + entre 150 et 200 € de charges



Tous les logements répondent aux mêmes ambitions bioclimatiques. L'orientation nord-sud de ces habitats traversants optimise leur confort, été comme hiver. L'ensemble, réalisé en structure bois CLT, murs et planchers, est isolé avec de la fibre de bois. Leur très bonne performance énergétique permet l'installation d'un seul radiateur par logement. La production d'eau chaude mutualisée est aussi source d'économie. L'attention particulière portée au confort intérieur se conjugue avec la mutualisation et la générosité des espaces extérieurs, qu'ils soient privés ou partagés, ainsi du jardin, du potager, du verger, de la salle commune et de la piscine. Si aucune charte de vie commune n'est signée, un tableau de répartition des tâches au profit de tous permet à chacun de s'engager selon ses disponibilités et ses compétences. « Le mot "participation" écrit sur notre fronton signifie que chacun doit s'engager à vivre dans le cadre de ce processus participatif en tentant d'aller au-delà de simples rapports de bon voisinage dans le respect de l'épanouissement individuel de chacun. »

toitmoinous

Alimentation < 10 mn à pied
Transports < 10 mn à pied
Infirmier et pharmacie < 10 mn à pied



- 1 - Salle commune
- 2 - Chambre d'amis
- 3 - Buanderie
- 4 - Atelier
- 5 - Local vélos
- 6 - Jardin partagé
- 7 - Potager
- 8 - Stationnement
- 9 - Local déchets

Plan masse nord
0 m 10 m

Surface du terrain : 3186 m²
Emprise construite : 803 m²
Soit 25% du terrain bâti



2011 : Naissance de l'association ToitMoiNous
 2014 : Obtention du terrain
 2016 : Lancement du chantier
 2018 : Livraison

Pionnier de l'habitat participatif, le projet créé à l'initiative d'un groupe de retraités ToitMoiNous s'est, au fil de la construction, ouvert aux familles. Aujourd'hui quarante-six habitants, dont douze retraités, habitent le lieu. Situé à proximité des transports en commun, des commerces, des services, il est très en lien avec « le petit village d'habitats participatifs » installé autour de Villeneuve d'Ascq, ville nouvelle construite dans les années 1970 particulièrement touchée par le vieillissement de sa population. L'histoire de ToitMoiNous commence en 2010 avec un groupe de retraités qui se rencontrent autour d'une recherche sur le bien-vieillir, initiée par l'Université du temps libre. Dès 2011, pour mettre en œuvre leur projet, ils se structurent en association. Mais leur ambition se concrétise véritablement avec le partenariat engagé auprès du bailleur social 3F Notre Logis qui identifie et acquiert un terrain municipal, puis effectue le découpage parcellaire, et réalise la mission de maîtrise d'ouvrage.



L'architecte Noémie Kieken de l'agence Kieken N'co, familière d'une opération similaire dans la commune et auteure d'une étude de faisabilité sur le terrain, organise la conception de l'immeuble en deux temps. Elle dessine d'abord une enveloppe globale réunissant les différentes typologies de logements, puis travaille individuellement avec les futurs habitants au moyen de questionnaires permettant d'identifier les intentions de chacun et tente d'articuler au mieux les besoins de la collectivité. L'opération comprend vingt-deux logements aux statuts variés : sept sont attribués en location sociale, onze en prêt social location-accession, quatre en accession libre, faisant de ToitMoiNous une copropriété mixte d'habitants. Le projet prend la forme d'un bâtiment longiligne découpé en différentes séquences liées aux spécificités du programme : espaces partagés, privés, logements sociaux, logements en accession, espaces extérieurs.

Espaces partagés intérieurs

Atelier : 28 m²

Buanderie : 9 m²

Local vélos : 34 m²

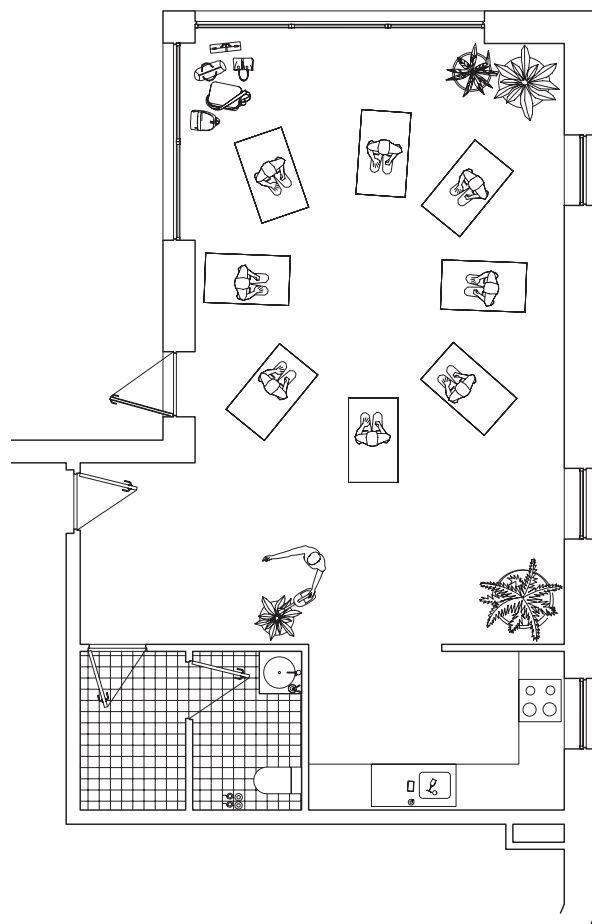
Salle commune : 65 m²

Studio d'amis : 22 m²

Salle commune

0 1 m

nord



Espaces partagés extérieurs

Jardin : 1435 m² (dont potager)

Solarium : 50 m²

Stationnement : 660 m²

46 habitants
de 6 mois à 82 ans
12 séniors : 7 femmes, 5 hommes

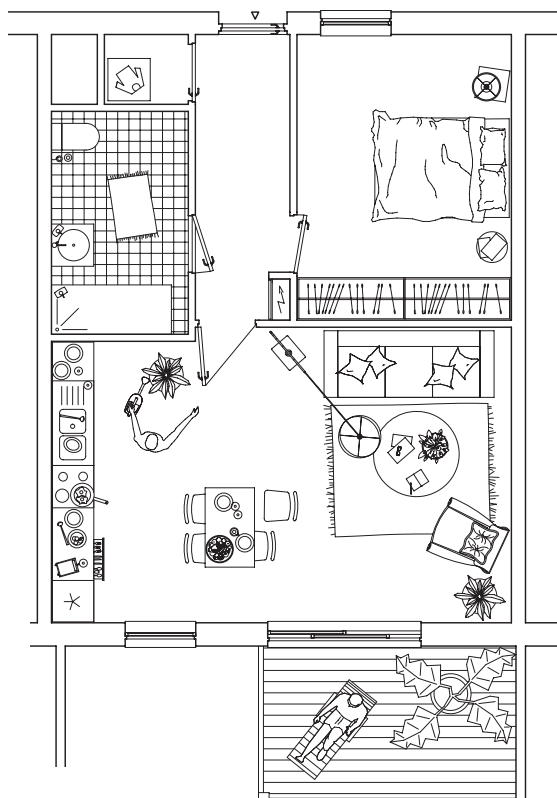
Kieken N'Co Architecture, maître d'œuvre
Association ToitMoiNous, maître d'ouvrage
Notre Logis, bailleur social, co-maître d'ouvrage

Séjour-cuisine : 27 m²
 Buanderie : 1 m²
 Hall-circulation : 5 m²
 Chambre : 12 m²
 Terrasse privée : 8 m²
 Salle de bain : 6 m²

Appartement type

0 1m

nord



Coût d'un hébergement retraité
 avec services à moins de 5km : 2900 €
 Loyer moyen d'un T2 dans la commune : 630 €

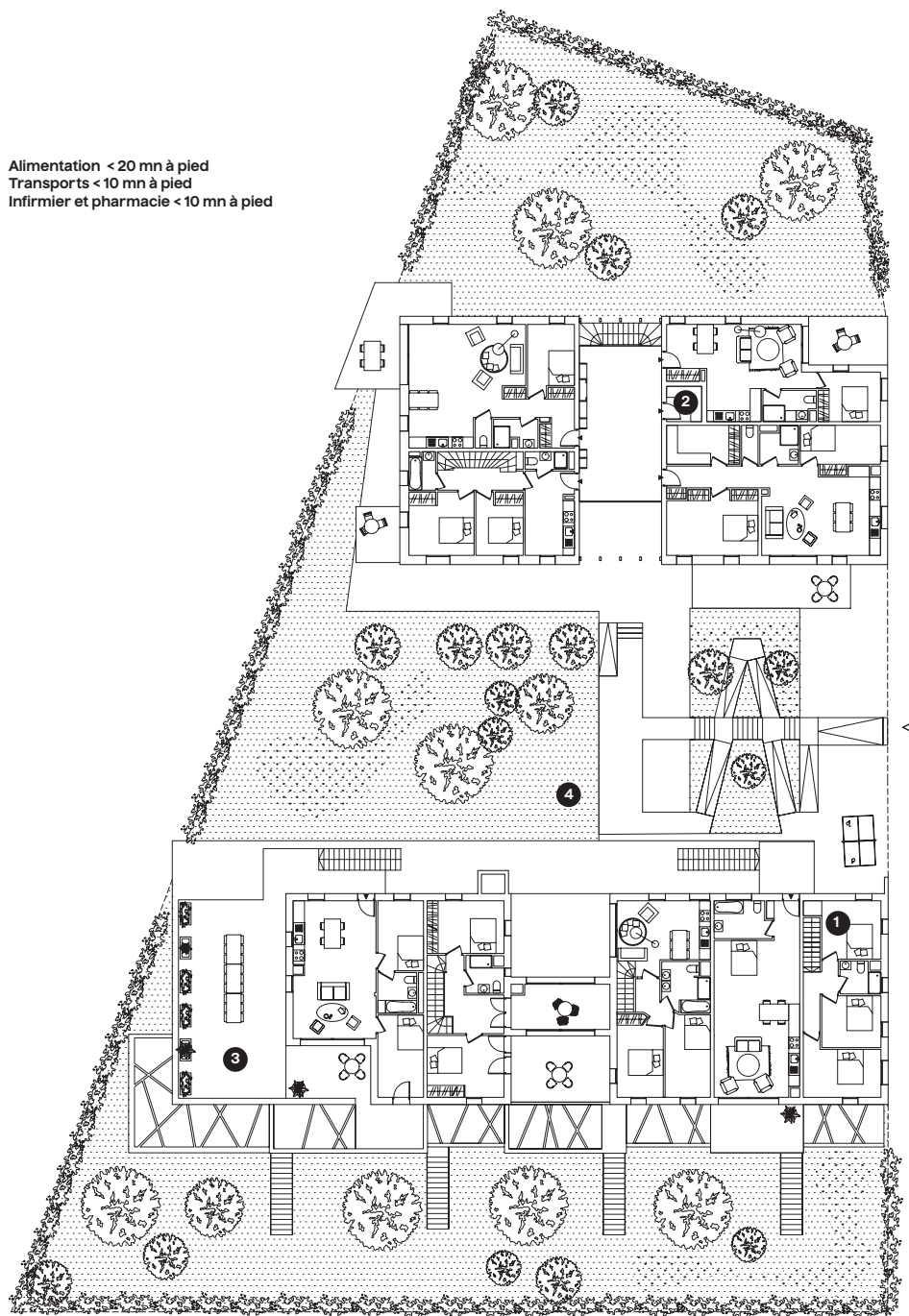
22 logements
 7 appartements seniors, 4 T2 et 3 T3
 Surface moyenne : 50 m² et 74 m²

Montant des travaux : 2 300 000 €
 Apport : n.c.
 Coût mensuel : n.c.



Les espaces communs rythment l'opération : atelier, salle commune, buanderie, studio d'amis. Ce dernier, doté d'une baignoire (répondant aux normes dédiées aux personnes à mobilité réduite) alors que les logements sont équipés de douches, permet à ceux qui souhaitent parfois prendre un bain de réserver le studio pour quelques heures. La salle commune accueille des cafés philo, des petits concerts et des réunions ouvertes aux amis, organisés en lien avec d'autres projets d'habitat participatif. L'ensemble, relié par des coursives extérieures, offre des appartements traversants bénéficiant de grandes terrasses au sud. À l'intérieur, la plupart des logements sont suffisamment évolutifs pour s'adapter aux normes des personnes à mobilité réduite. Cette capacité de transformation se conjugue avec une volonté d'économie d'énergie, notamment par la pose de panneaux solaires prochainement installés grâce à l'obtention d'une aide publique. Comme le rappelle l'architecte « Dans ces projets, on dépense beaucoup d'énergie pour faire de la pédagogie, expliquer comment on conçoit un projet de logement et, à la fin, les habitants nous remercient très chaleureusement pour le temps passé et notre implication. »

Alimentation < 20 mn à pied
Transports < 10 mn à pied
Infirmier et pharmacie < 10 mn à pied



- 1 – Chambre d'amis
- 2 – Buanderie commune
- 3 – Terrasse partagée
- 4 – Jardin partagé

Plan masse

0 10 m

nord



Surface du terrain : 2362 m²
Emprise construite : 1059 m²
Soit 45% du terrain bâti



2010 : Création de l'association Habiter c'est choisir
 2011 : Programme « Logement design pour tous »
 2012 : Attribution du terrain par la ville
 2013 : Atelier de co-conception
 2014 : Permis de construire
 2015 : Chantier
 2016 : Livraison

Livré en 2016, MasCobado est un lieu de vie convivial, connecté au voisinage, solidaire, construit dans le respect de l'environnement. Habitat intergénérationnel de plus de 50 habitants, le « mas coopératif bâti avec douceur » cultive une diversité sociale et culturelle. L'histoire commence en 2011 quand l'association montpelliéraine Habiter c'est choisir, qui réunit plusieurs foyers aspirant à construire un programme d'habitat participatif, est lauréate du programme « Logement design pour tous » organisé par le Plan Urbanisme Construction Architecture (Puca). Elle se poursuit en 2012, l'association remportant l'appel à projets lancé par la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM) et la ville de Montpellier pour l'attribution de deux lots dans la ZAC des Grisettes. Dès lors, le montage s'invente avec l'association Toits de choix et permet aux futurs habitants de définir un cadre de vie commun et les usages collectifs. Avec des outils inhabituels, cadavres exquis, dessins, collages ou maquettes, ce travail aide à hiérarchiser les espaces, imaginer un lieu de vie adapté et gérer les juxtapositions des zones privées et partagées.



En 2013, l'association sélectionne l'agence Architecture et Environnement P.M. pour la conception architecturale des deux bâtiments de deux niveaux comprenant des logements privés et des espaces partagés. Le projet répond aux caractéristiques bioclimatiques Bâtiment durable méditerranéen dont il obtient le label. Choisis pour leurs performances énergétiques, les matériaux se veulent aussi vertueux: bois local, briques isolantes et peinture biologique. Les équipements proposés répondent aux mêmes attentes: peu de baignoires, aucun sèche-linge et une ventilation performante sans climatisation. Chaque logement compte un espace extérieur privé, jardin, terrasse ou balcon. De larges baies vitrées prolongent les séjours vers ces extérieurs. Les pièces humides et de rangement sont regroupées dans une bande technique afin d'offrir un maximum de surface au séjour et à la chambre. Chaque étage comporte une buanderie et des terrasses communes.

Espaces partagés intérieurs

Atelier de bricolage : 15 m²

4 buanderies : 40 m²

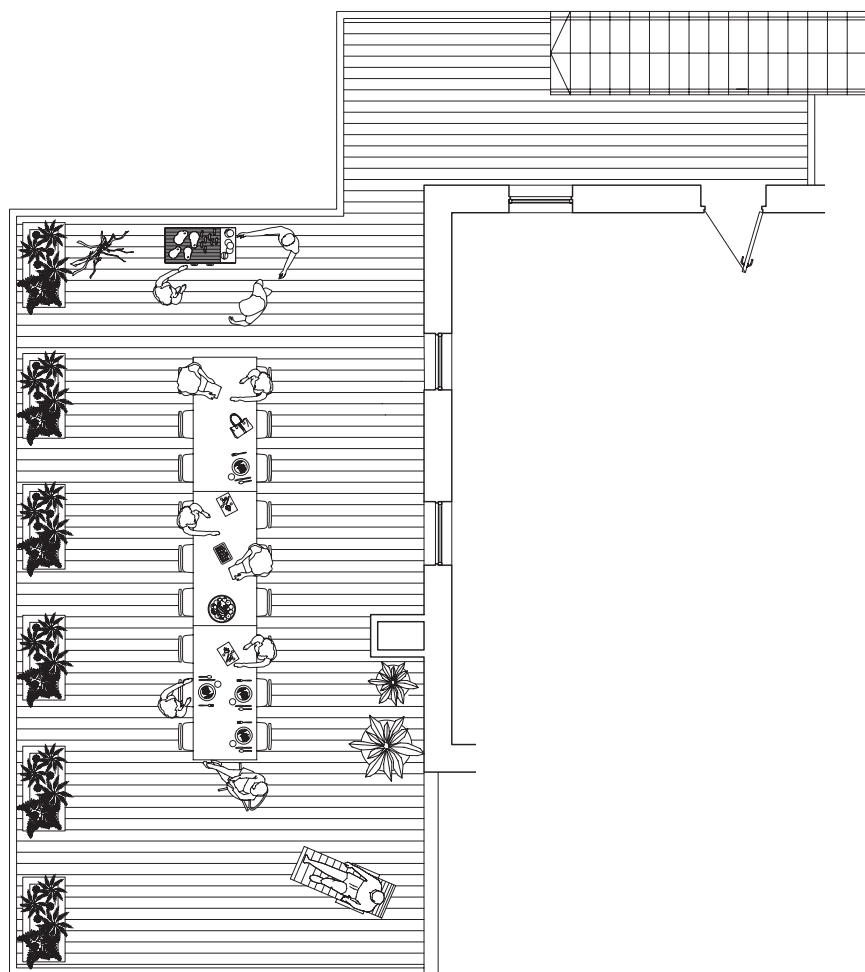
3 chambres d'amis : 45 m²

Salle commune : 45 m²

Terrasse partagée

nord

0 1 m



Espaces partagés extérieurs

Jardin : 1302 m² (potager et poulailler)

Stockage : 15 m²

Terrasse : 64 m²

50 habitants

de 4 à 75 ans

10 séniors : 8 femmes, 2 hommes

Architecture Environnement P.M., maître d'œuvre
Association Habiter c'est choisir, maître d'ouvrage

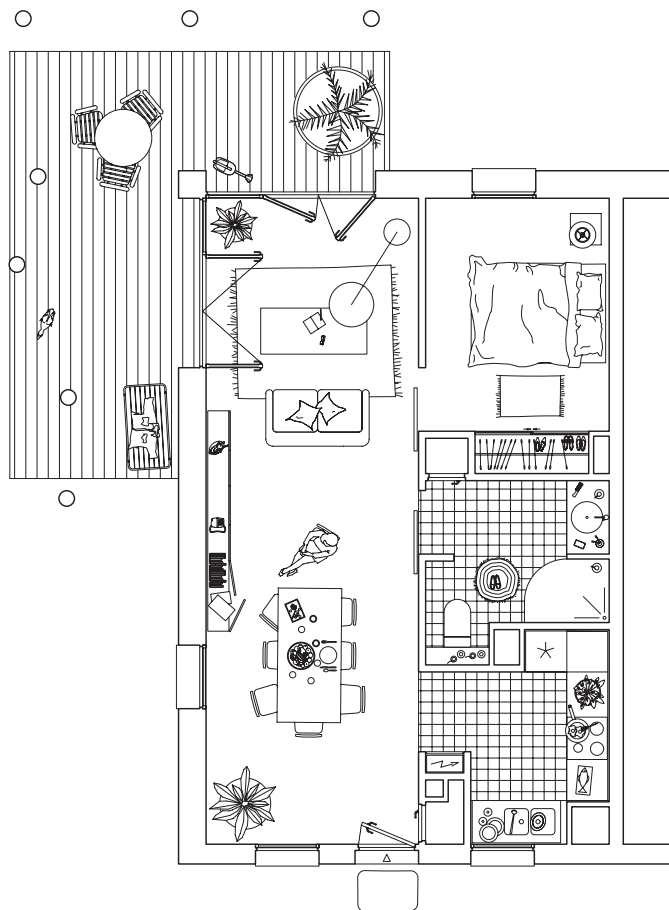
Promologis, co-maître d'ouvrage

Toits de choix / HabFab, assistant à maître d'ouvrage

Chambre : 9 m²
 Cuisine : 6 m²
 Séjour : 28 m²
 Salle de bains : 6 m²
 Terrasse privée : 21 m²

Appartement type
 0 1m

nord

Coût d'un hébergement pour retraité
 avec services à moins de 5 km : 1660 €
 Loyer moyen d'un T2 dans la commune : 670 €

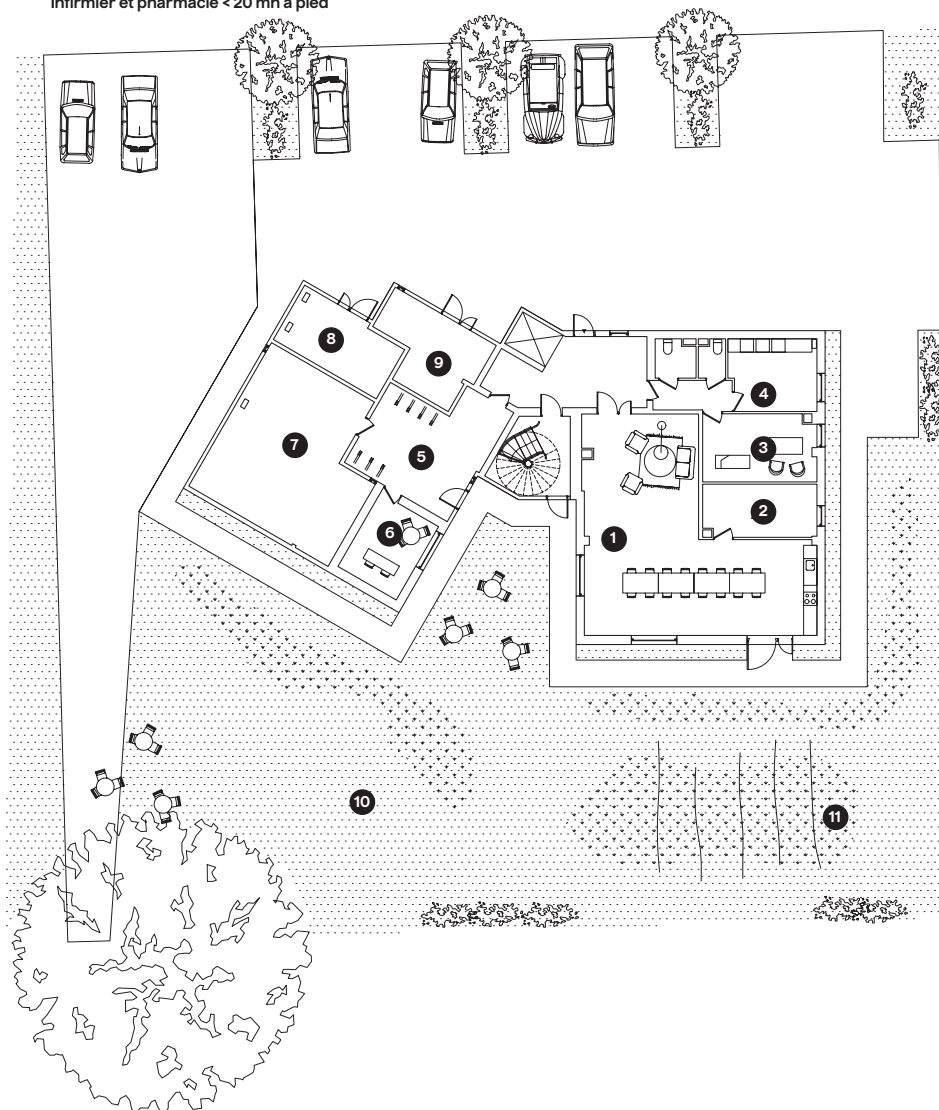
23 logements
 8 appartements seniors, 3 T2 et 5 T3
 Surface moyenne : 47 m² et 66 m²

Montant des travaux : 4 200 000 €
 Apport : entre 170 000 et 300 000 €
 Coût mensuel : entre 380 et 550 €



Ici, « tous les appartements sont différents. Il n'y a pas deux cas similaires. » Emblématique d'une co-maîtrise d'ouvrage entre un groupe d'habitants motivés et financeurs, en moyenne à hauteur de 200 000 € par foyer, et un bailleur social engagé (ici Promologis) qui achète le terrain à la ville en 2012, MasCobado mutualise les espaces et les outils, tout en respectant la sphère privée de chacun. « L'association, les locataires et les propriétaires décident sans distinction du fonctionnement de la résidence. » Ainsi, malgré un processus de concertation et de construction long, il n'y a « pas eu de départ ni d'arrivée depuis notre installation en 2016 » et aucun déménagement n'est envisagé.

Alimentation < 10 mn à pied
Transports < 10 mn à pied
Infirmier et pharmacie < 20 mn à pied



- 1 - Salle commune
- 2 - Local entretien
- 3 - Espace bien-être
- 4 - Buanderie
- 5 - Local vélos
- 6 - Bureau de l'association
- 7 - Caves
- 8 - Local déchets
- 9 - Chaufferie
- 10 - Jardin partagé
- 11 - Potager

Plan masse nord
0 10 m

Superficie du terrain : 1674 m²
Surface construite : 318m²
Soit 19% du terrain bâti



2010 : Création de l'association Chamarel
 2012 : SAS Coopérative Les Barges
 2017 : Livraison

Habité depuis 2017 par une vingtaine de retraités, l'immeuble « Chamarel », situé dans un quartier populaire de Vaulx-en-Velin, a la spécificité d'appartenir aux habitants-sociétaires qui l'ont conçu, fait construire et qui l'habitent aujourd'hui. Exemplaire, le projet démontre le potentiel et la faisabilité de ce type d'opération, y compris dans les grandes agglomérations. L'idée naît de l'initiative de deux amies qui, après avoir rencontré des difficultés pour assurer le quotidien de leurs parents en perte d'autonomie, décident de rassembler autour d'elles, en 2010, un groupe de retraités qui souhaitent vieillir ensemble à domicile. « Nous, on ne va pas faire vivre à nos enfants, ce que l'on vit avec nos parents. On va anticiper notre vieillesse. » Pour engager leur projet immobilier « et vieillir dans la vraie vie », les futurs résidents se rassemblent en 2012 sous la forme d'une coopérative d'habitants afin d'acquérir un terrain dans une commune limitrophe de Lyon et de le construire. La coopérative devient propriétaire du foncier et de la construction par des apports personnels, des subventions et des prêts que les habitants remboursent par redevance mensuelle.

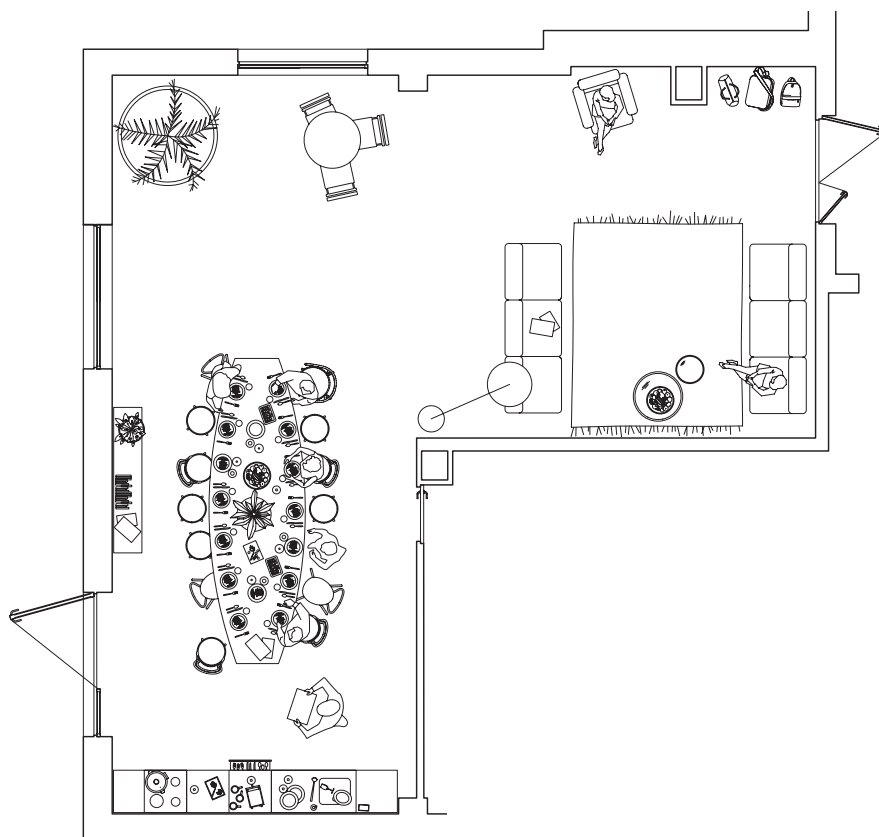


Le programme comporte de nombreux espaces partagés: une buanderie, deux chambres d'amis, un atelier de bricolage et de jardinage ou encore une salle d'activités. Ces espaces se concentrent au rez-de-chaussée, classé comme établissement de 5^e catégorie recevant du public et donc capable d'accueillir des événements avec du public extérieur, tout en assurant les activités de l'association et de ses habitants. Dans les étages, les circulations généreuses et baignées de lumière naturelle permettent leur bonne appropriation, avec des bibliothèques, ateliers, et petits salons. Elles sont également adaptées au passage des fauteuils roulants. Si le système constructif conçu par l'architecte Clément Bel – cogérant de l'agence Arketype Studio, spécialisée dans la mise en œuvre d'architectures bioclimatiques – repose sur une structure poteau-dalle béton, les murs périphériques sont réalisés en caissons de bois isolés en paille, les finitions intérieures en enduit de terre crue, le parement extérieur en tuiles de terre cuite et panneaux en fibres de cellulose.

Espaces partagés intérieurs
 Atelier : 26 m²
 Buanderie : 13 m²
 Bureau de l'association : 12 m²
 Cave : 48 m²
 2 chambres d'amis : 24 m²
 Espace bien-être : 16 m²
 Garage à vélos : 26 m²
 Local entretien : 12 m²
 Salle commune : 75 m²

Salle commune
 0 1 m

nord

Espaces partagés extérieurs
 Jardin : 702 m²
 Stationnement : 571 m²

20 habitants
 de 62 à 82 ans
 15 femmes, 5 hommes

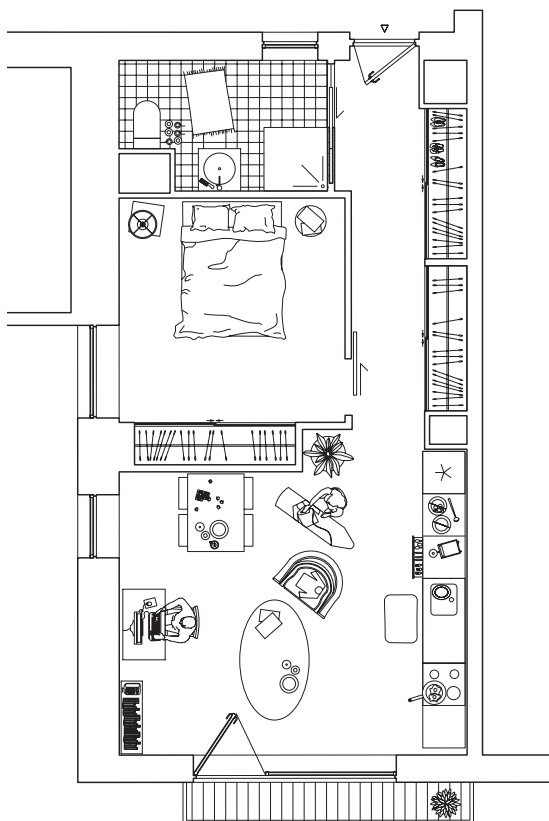
Arketype studio, maître d'œuvre
 SAS Coopérative Chamarel Les Barges, maître d'ouvrage
 Fédération Habicoop Aura, co-maître d'ouvrage

Séjour-cuisine : 22 m²
 Chambre : 12 m²
 Hall-circulations : 6 m²
 Salle de bains : 5 m²
 Placards : 3 m²
 Balcon privé : 2 m²

Appartement type

0 1m

nord



Coût d'un hébergement pour retraité avec
 services à moins de 5 km : 1520 €
 Loyer moyen d'un T2 dans la commune : 672 €

16 logements
 16 appartements, 14 T2 et 2 T3
 Surface moyenne : 48 m² et 55 m²

Montant des travaux : 1 500 000 €
 Apport : entre 25 000 et 40 000 €
 Coût mensuel : entre 600 et 700 €



Murs à ossature bois isolés en paille, enduits en terre crue, panneaux en fibre de cellulose

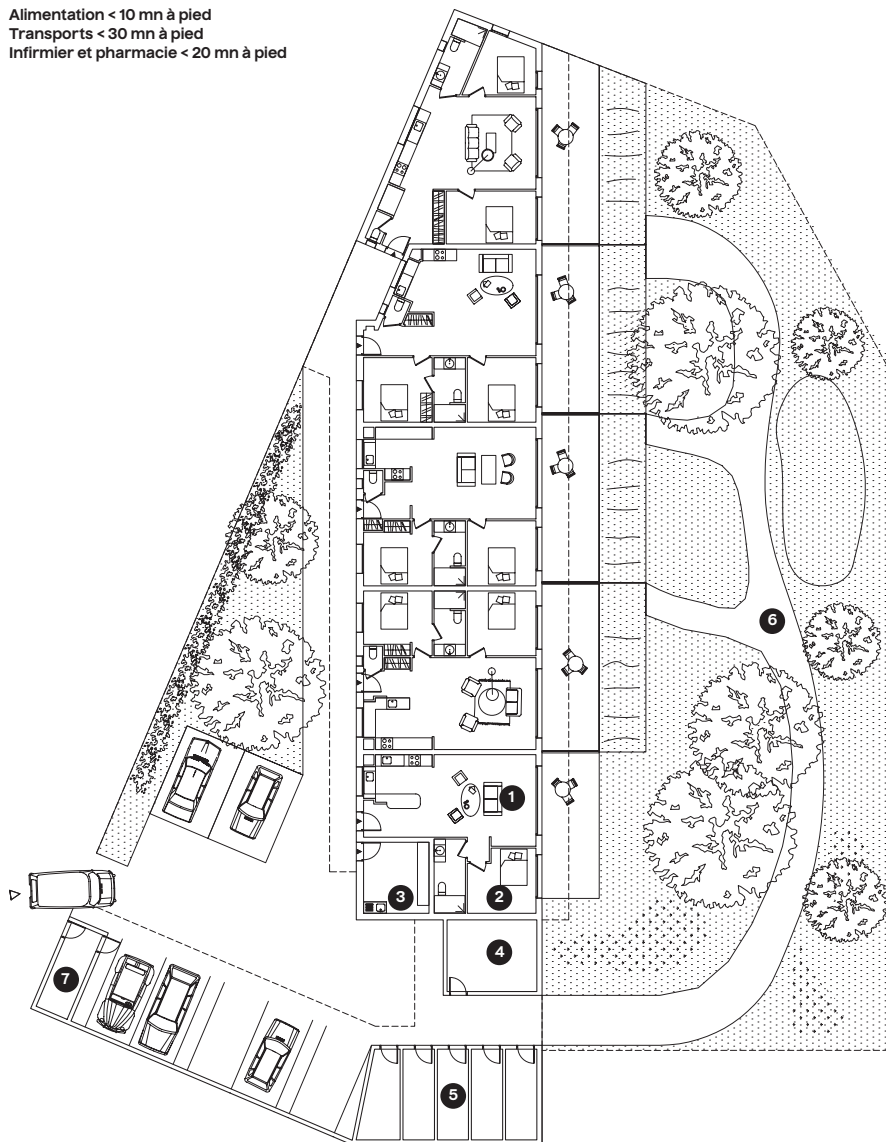
Le projet, accompagné par la fédération Habicoop¹, bénéficie du soutien de la municipalité qui a cédé la parcelle au tarif négocié de 100 €/m², et offre une parcelle attenante de 76 m². Ce contexte favorable permet de proposer aujourd'hui de grands deux-pièces de 52 m² et 2 m² d'espace extérieur, logements abordables aux mensualités de 618 €, correspondant aux retraites des habitants. *In fine*, propriétaires de parts sociales avec un apport initial de 25 000 € à 40 000 € récupérables en cas de départ, les habitants versent une redevance mensuelle à la coopérative pour le remboursement des prêts, les charges, et l'alimentation d'un compte courant. « Notre projet, c'est de continuer à l'aménager le mieux possible. Là, on va creuser un puits, on va peut-être créer une mare, tout ça c'est en discussion. On a plein de projets d'amélioration de l'immeuble pour que ça donne l'image de ce que peut être une coopérative d'habitants. »

1 - Issue d'un mouvement citoyen qui a vu le jour en 2006, Habicoop – désormais Fédération française des coopératives d'habitants – a notamment pour vocation de représenter les coopératives d'habitants auprès des pouvoirs publics et des organisations partenaires, constituer puis administrer des outils et des moyens financiers contribuant à la sécurité et au développement des structures adhérentes.

4 rue Rosa Bonheur
28300 Mainvilliers
Centre-Val de Loire

tépatouseul

Alimentation < 10 mn à pied
Transports < 30 mn à pied
Infirmier et pharmacie < 20 mn à pied



- 1 – Maison commune
- 2 – Chambre d'amis
- 3 – Lingerie
- 4 – Abri vélos et encombrants
- 5 – Boxes de rangement
- 6 – Jardin partagé
- 7 – Local poubelles

Plan masse nord
0 10 m ☉

Surface du terrain : 1789 m²
Emprise construite : 530 m²
Soit 30% du terrain bâti



2013 : Création de l'association Tépatouseul
 2015 : Obtention du permis de construire
 2017 : Livraison

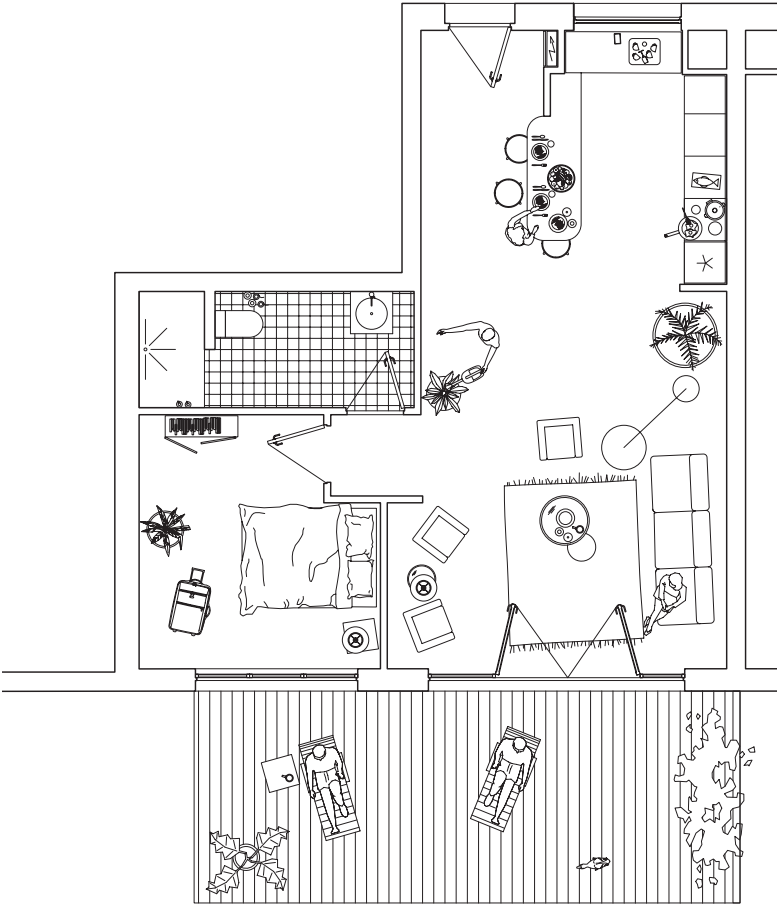
S'occupant de sa tante, Anne-Marie prend conscience des conditions de vie dans certaines maisons de retraite, et se promet alors de construire la sienne. Après le décès de son mari, une dizaine d'années plus tard, elle se lance dans le projet Tépatouseul avec quelques amis. Ensemble, ils créent l'association éponyme en 2013 et rédigent une charte du bien vivre ensemble. À l'obtention du permis de construire en 2015, l'association se constitue en société civile immobilière d'attribution (SCIA) car si « ce n'est pas toujours facile de se décider à vivre ainsi quand on a 60 ans, à 70 ans c'est trop tard ». Anne-Marie, Yvette, François, Lucette et Paulette choisissent ainsi l'habitat participatif pour s'assurer un confort optimal et pouvoir vieillir à domicile. Leur projet collectif doit permettre de mutualiser les espaces et les services, tout en favorisant la convivialité et en restant attentif et respectueux de l'intimité de chacun.



Le groupe rencontre Jean-François Bridet de l'agence B-A-Bo qui invite les futurs habitants à se joindre à une formation organisée par le CAUE de l'Eure à Évreux sur le montage d'opérations d'habitats participatifs. Il s'agit alors d'apprendre à se connaître et d'établir les bases de leur collaboration à travers des journées thématiques: « Comment travailler ensemble ? Comment financer le projet ? Quels matériaux utiliser ? Quelles relations avec les notaires, les mairies, etc. » Le programme – construit à partir d'entretiens individuels menés par l'architecte avec les futurs habitants dans leur ancien logement – s'invente autour d'ambitions communes: habitat de plain-pied, salle de bains adaptée, grandes baies vitrées, accès direct au jardin, isolation renforcée entre les appartements, emploi de matériaux durables et biosourcés, le tout dans un souci d'économie.

Espaces partagés intérieurs
Maison commune avec cuisine équipée : 41 m²
Chambre d'amis : 20 m²
Lingerie : 13 m²
Abri vélos et jardin : 18 m²

Maison commune nord
0 1 m ☉



Espaces partagés extérieurs
Jardin : 632 m²
Stationnement : 232 m²

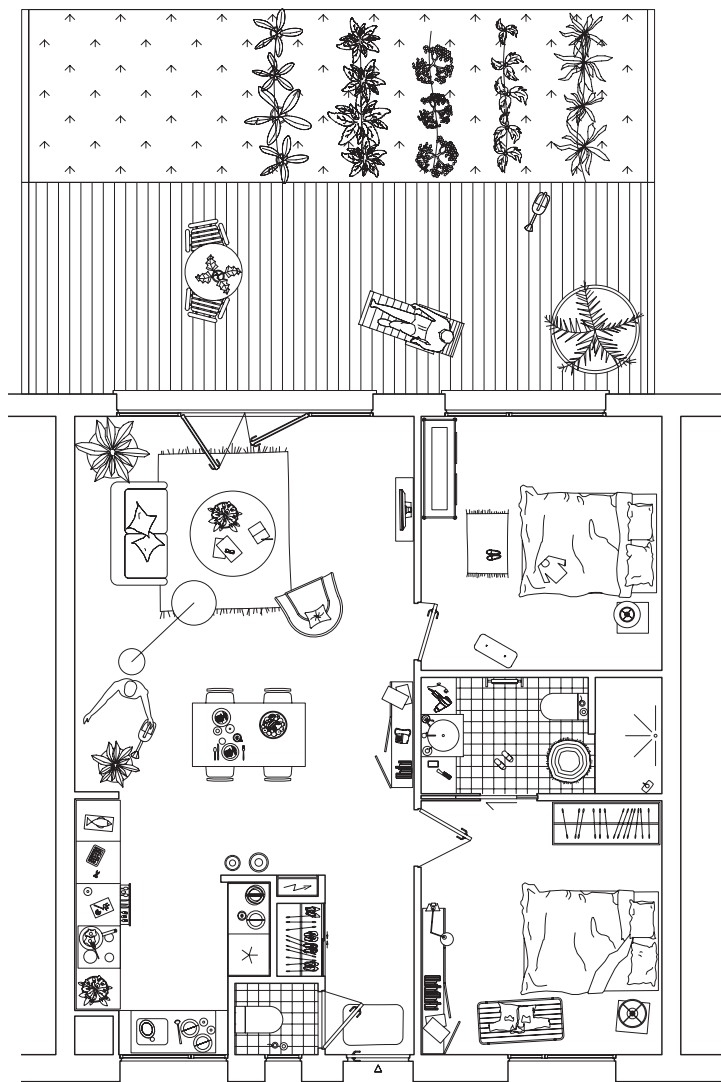
6 habitants
de 71 à 82 ans
4 femmes, 2 hommes

B-A-Bo scop d'architecture et
Ostinato atelier d'architecture, maîtres d'œuvre
SCIA Tépatoiseau, maître d'ouvrage

Séjour : 26m²
 Cuisine : 9 m²
 Hall-circulations : 6 m²
 Chambre 1: 12 m²
 Chambre 2 : 12 m²
 Salle de bains : 6 m²
 WC séparé : 1 m²
 Jardinnet : 21 m²
 Terrasse : 26 m²

Appartement type
 0 1m

nord
 ①



Coût d'un hébergement pour retraité avec
 services à moins de 5 km : 1820 €
 Loyeur moyen d'un T2 dans la commune : 560 €

4 logements
 4 appartements type T3
 Surface moyenne : 72 m² + 8 m² de box de rangement

Montant des travaux : 1 300 000 €
 Apport : n.c.
 Coût mensuel : entre 700 et 800 €

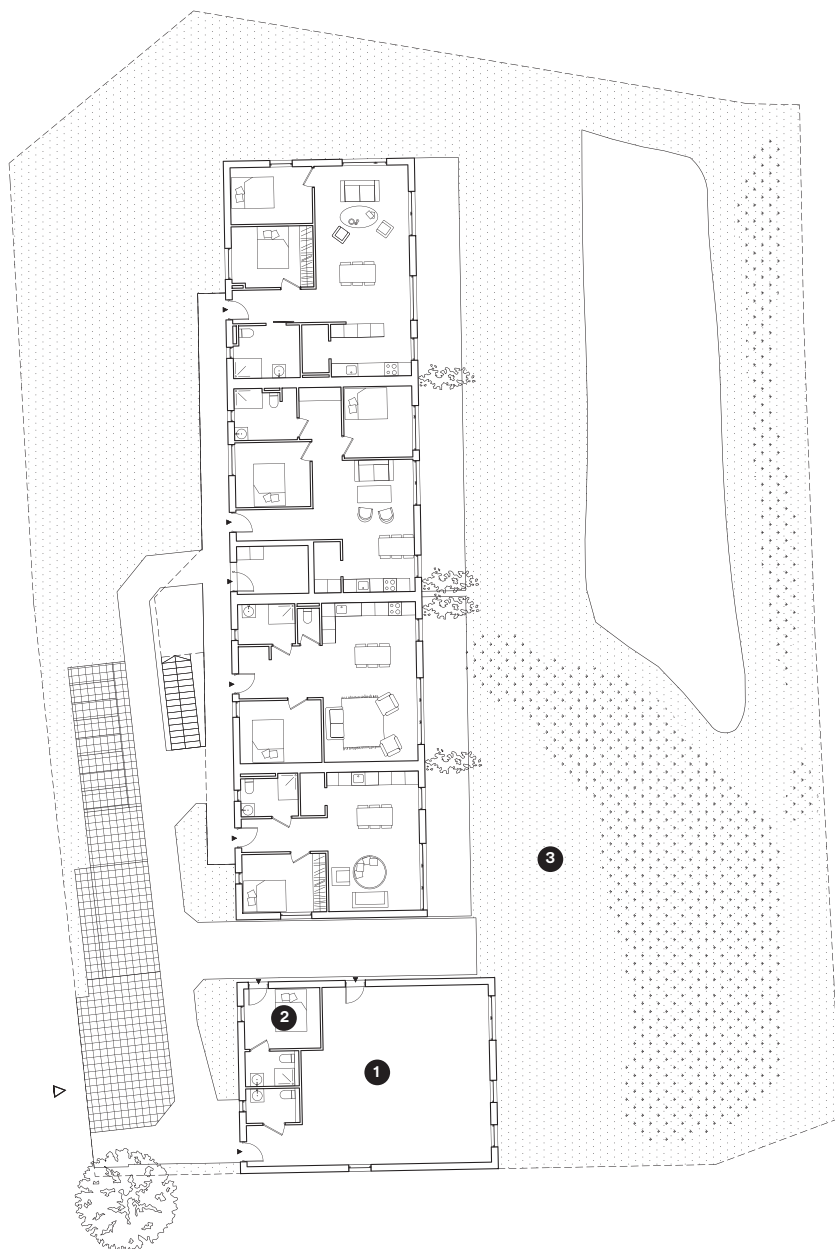


D'une superficie de 72 m², les appartements de trois pièces, tous traversants, s'organisent autour d'une grande pièce de vie conçue comme un espace libre ouvert sur la cuisine. Chaque habitant possède également un local de stockage, détaché du logement et peut accéder ou utiliser la maison commune, lieu de réunion, mais aussi transformable en logement pour une auxiliaire de vie. En 2017, si des membres se désistent au cours des différentes phases d'élaboration des lieux de vie, les cinq initiateurs s'y installent. Afin de faire vivre l'esprit du projet immobilier, ils créent La Caravane de Tépatoiseau, association qui organise chaque année des activités pour les personnes retraitées, telles que voyages, fête des voisins, ou encore repas partagés au centre communal d'action sociale (CCAS) avec les autres associations du quartier.

14 Hent Audren de Kerdrel
29700 Plomelin
Bretagne

ti kellid

Alimentation < 20 mn à pied
Transports non accessibles à pied
Infirmier et pharmacie < 20 mn à pied

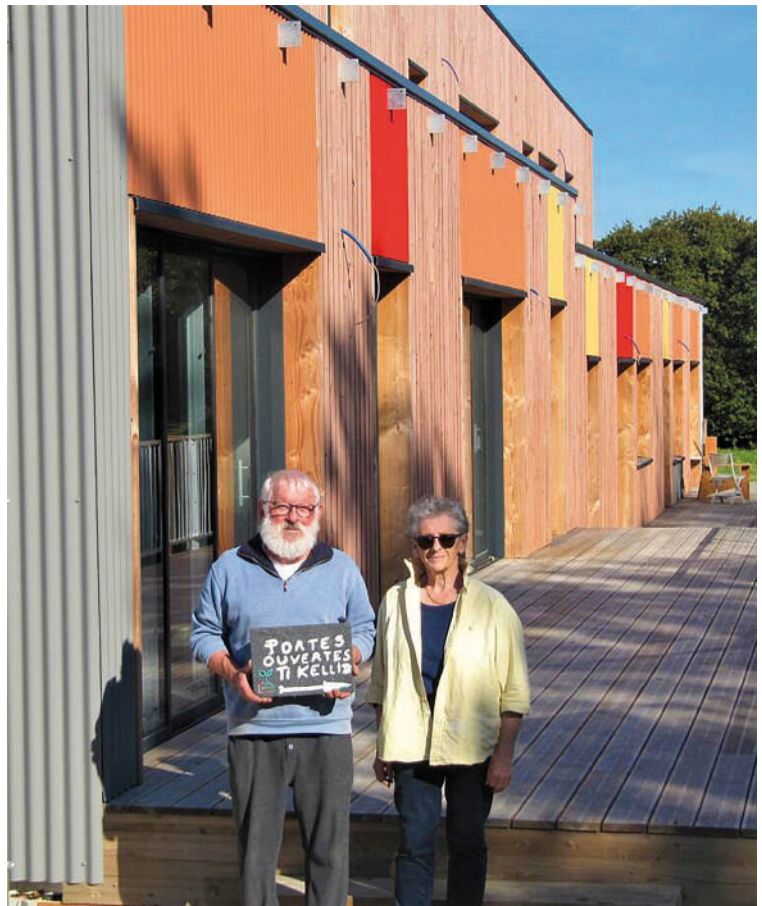


1 – Salle commune
2 – Chambre d'amis
3 – Jardin partagé

Plan masse
0 10 m

nord
⊖

Surface du terrain : 1650 m²
Emprise construite : 680 m²
Soit 28% du terrain bâti



2016 : Démarrage du projet
 2017 : Première esquisse
 2018 : Changement d'équipe de maîtrise d'œuvre
 2019 : Dépôt du permis de construire
 2020 : Chantier
 2021 : Livraison

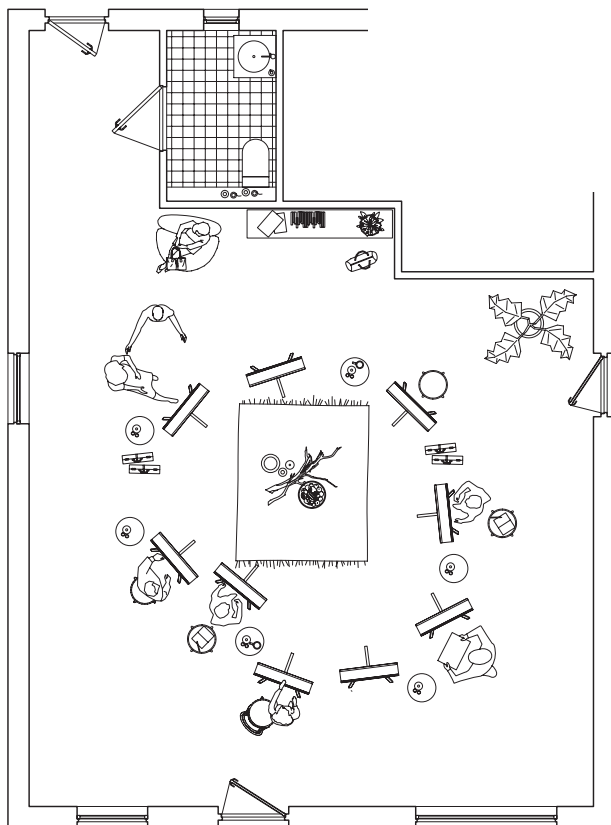
Livré en 2021, Ti Kellid incarne les ambitions d'un groupe de retraités ne souhaitant pas vieillir seuls, rassemblés via le Système d'échange local (Sel) du pays Bigouden. Progressivement, l'aventure prend la forme de la construction d'un habitat participatif, fondé sur la mutualisation d'espaces, la prévention de l'isolement et la sociocratie. Les futurs habitants y voient « la double promesse d'une vie quotidienne augmentée et une empreinte écologique diminuée ». Après des mois de recherches, ils choisissent pour leur projet l'écoquartier de Plomelin, tout près de Quimper, les retraités souhaitant « passer le quatrième quart de leur vie en ville, pour des questions évidentes de réduction d'empreinte écologique et d'autonomie ». Le projet Ti Kellid comprend deux bâtiments de logements ainsi qu'un terrain destiné au stationnement. Le premier, porté par un bailleur social, propose huit logements, le second sept appartements autofinancés par les retraités grâce à leurs apports personnels.



Un espace commun, volume autonome destiné à certaines fonctions et festivités, permet de libérer de l'espace dans les logements. Cette salle accueille des activités ouvertes sur le quartier, ateliers thématiques réguliers ou occasionnels, des formations et séminaires, avec possibilité d'hébergement et de restauration. Le lieu est également destiné à l'organisation de la fête des voisins, de la fête des jardins, du troc de plantes, de groupement d'achats, de concerts et spectacles... C'est la technique dite du GREB qui est utilisée pour son édification : méthode de construction en bottes de paille qui consiste à construire une double ossature légère en bois afin d'y installer les ballots et assurer le contreventement avec un mortier léger coulé en banchage. Habité depuis 2021, Ti Kellid est animé par deux structures associatives : la Grand'Maison assurant la bonne gestion des espaces communs et chargée de la mise en place d'un règlement de copropriété pour harmoniser les relations entre les habitants, ainsi que l'association Ti Kellid qui gère les relations avec les partenaires extérieurs.

Espaces partagés intérieurs
 Buanderie : 7 m²
 Chambre d'amis : 15 m²
 Salle partagée et cuisine : 74 m²

Salle commune nord
 0 1 m ☉



Espaces partagés extérieurs
 Jardin, potager, verger : 1121 m²
 Livraison et parking deux roues : 66 m²
 Stationnement partagé (parcelle annexe) : 411 m²

9 habitants
 de 61 à 78 ans
 7 femmes, 2 hommes

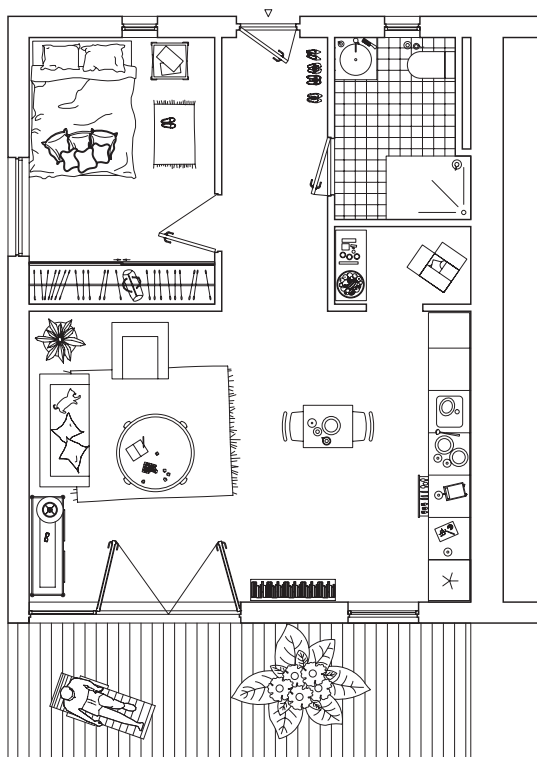
Koibo et Tankred Schöll architectes,
 Les Constructions Ecologiques, maîtres d'œuvre
 SCIA Ti Kellid, maître d'ouvrage
 Fédération Habicoop, co-maître d'ouvrage

Chambre : 12 m²
 Hall-circulations : 6 m²
 Salle de bains : 5 m²
 Terrasse : 13 m²
 Séjour-cuisine : 26 m²

Appartement type

nord

0 1m



Coût d'un hébergement pour retraité avec
 services à moins de 5 km : 1700 €
 Loyer moyen d'un T2 dans la commune : 450 €

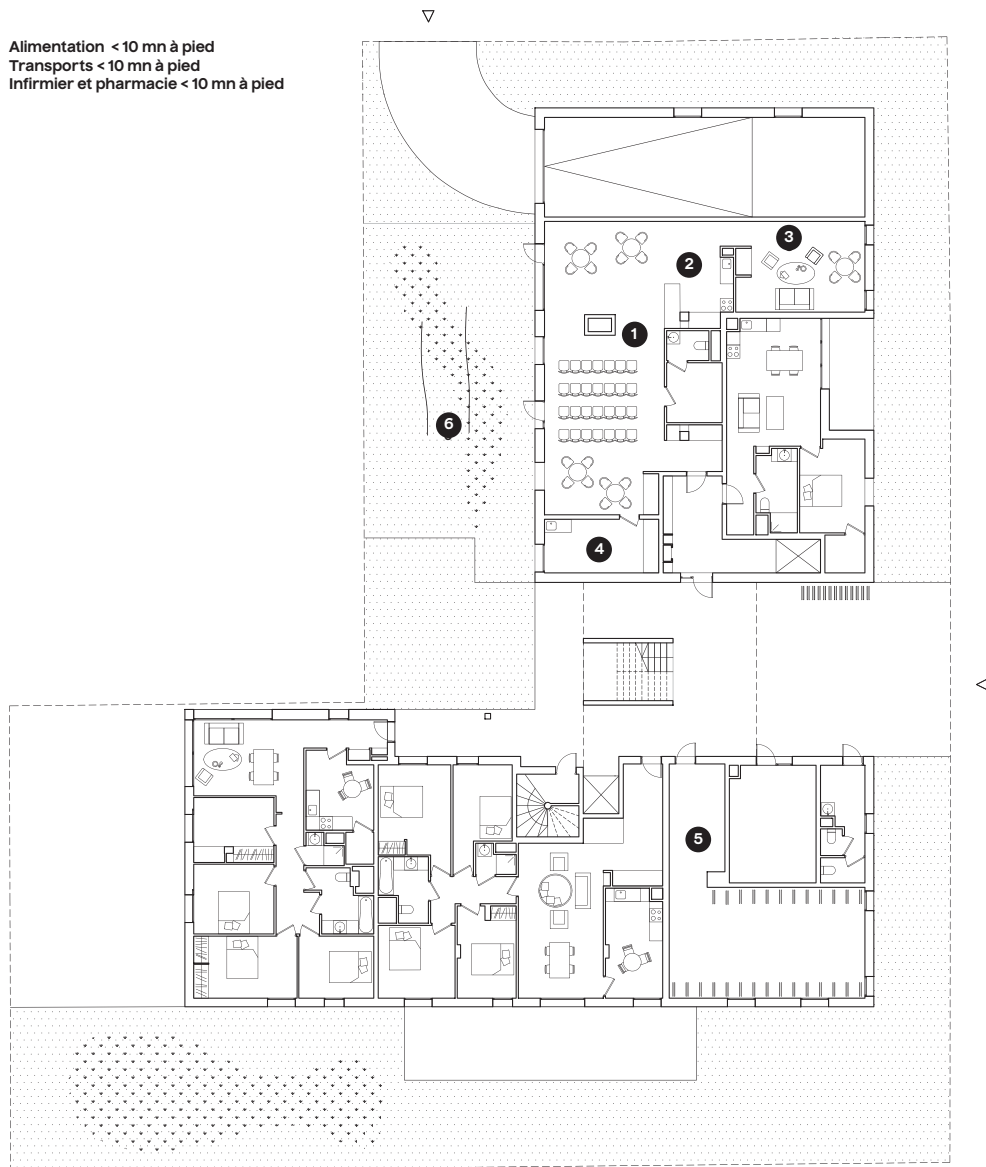
7 logements (dans une opération de 15 logements)
 7 appartements, 2 T2 et 5 T3
 Surface moyenne : 49 m² et 68 m²

Montant des travaux : 1 700 000 €
 Apport : n.c.
 Coût mensuel : n.c.



Si les deux constructions répondent à des enjeux différents, les architectes de l'atelier Koïbo et de l'agence Tankred Schöll Architecte, équipe de maîtrise d'œuvre de l'opération, assurent la cohérence architecturale de l'ensemble autour d'ambitions communes et en particulier bioclimatiques. *In fine* les performances énergétiques du projet dépassent les exigences réglementaires en vigueur grâce à l'installation de sources d'énergie solaire, d'une éolienne et d'un puits canadien. La distribution du rez-de-chaussée et de l'étage par un escalier extérieur au nord permet de libérer la façade sud pour y placer les espaces extérieurs privés, dans le prolongement des pièces de vie. Tous les appartements bénéficient ainsi d'une double orientation. À l'intérieur, de généreux séjours-cuisines occupent plus de la moitié de la surface des logements. « Les logements sont aménagés pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et nous avons laissé de la place pour un ascenseur "frugal" à installer plus tard, si le besoin s'en fait ressentir. »

Alimentation < 10 mn à pied
Transports < 10 mn à pied
Infirmier et pharmacie < 10 mn à pied



- 1 - Salle commune
- 2 - Cuisine partagée
- 3 - Bibliothèque
- 4 - Atelier
- 5 - Local vélos
- 6 - Jardin partagé

Plan masse nord
0 10 m ☉

Surface du terrain : 1600 m²
Emprise construite : 700 m²
Soit 42% du terrain bâti



2009 : Création de l'association l'Oasis des Babayagas
 2016 : Convention de partenariat
 2017 : Permis de construire
 2018 : Chantier
 2021 : Livraison

Proches de la maison des Babayagas, l'« anti-maison de retraite » fondée par Thérèse Clerc à Montreuil, les Babayagas de Saint-Priest portent un projet associatif d'habitat commun autogéré, solidaire, écologique, citoyen et laïc. Né aux détours de discussions engagées en 2009, il accueille en 2021, quelques années après son cousin francilien, ses premiers habitants. Mi-sorcières, mi-ogresses, les Babayagas, personnages de contes russes, donnent leur surnom aux femmes de plus de 60 ans qui habitent la résidence montreuilloise autogérée, participative et engagée. Si le projet de Saint-Priest en conserve le nom, il est, lui, ouvert aux hommes. Ainsi, il se détache du modèle tout en conservant l'ambition de construire un programme de logements individuels, alliant espaces de vie privés et lieux pour se retrouver, s'entraider et ouverts sur la vie de quartier. « On ne voulait pas aller en maison de retraite, donc on s'est dit qu'on pouvait se prendre en charge nous-mêmes. » Les retraités se regroupent en 2009 et créent l'association l'Oasis des Babayagas, à laquelle ils adhèrent en signant une charte de valeurs communes.



En 2010, Intéressée par le développement de ce type d'habitat, la ville de Saint-Priest propose un terrain capable d'accueillir deux bâtiments : au sud un immeuble de vingt logements familiaux, au nord un autre de vingt logements également, réservé aux retraités de l'association des Babayagas. Une convention de partenariat avec l'organisme HLM Est Métropole Habitat permet au groupe d'assurer le portage financier, la réalisation des travaux et la gouvernance du projet dans sa phase de conception et d'usage, l'association gardant, une fois l'opération livrée, la responsabilité des actions et des prises de décisions dans la vie et l'animation du lieu. Le groupe travaille avec l'architecte Michèle Avanzini, qui établit le cahier des charges et identifie les besoins pour finaliser le programme et les liens entre les parties.

Espaces partagés intérieurs

Atelier : 12 m²

Bibliothèque : 24 m²

Chaudière : 58 m²

Local vélos : 57 m²

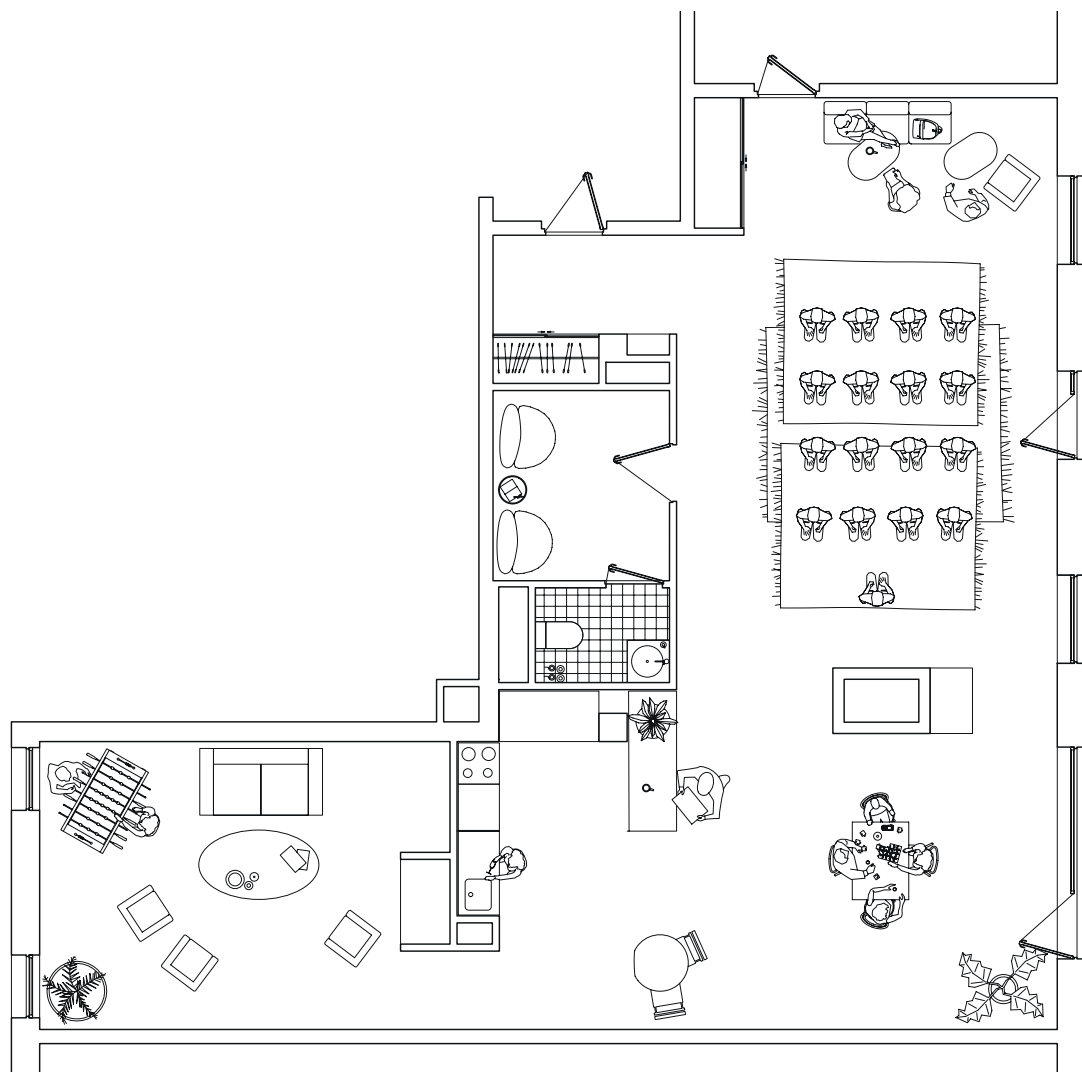
Salle partagée et cuisine : 98 m²

Vestiaire : 9 m²

Salle commune -
bibliothèque

nord

0 1 m



Espaces partagés extérieurs
Jardin : 615 m²

20 habitants
de 60 à 86 ans
19 femmes, 1 homme

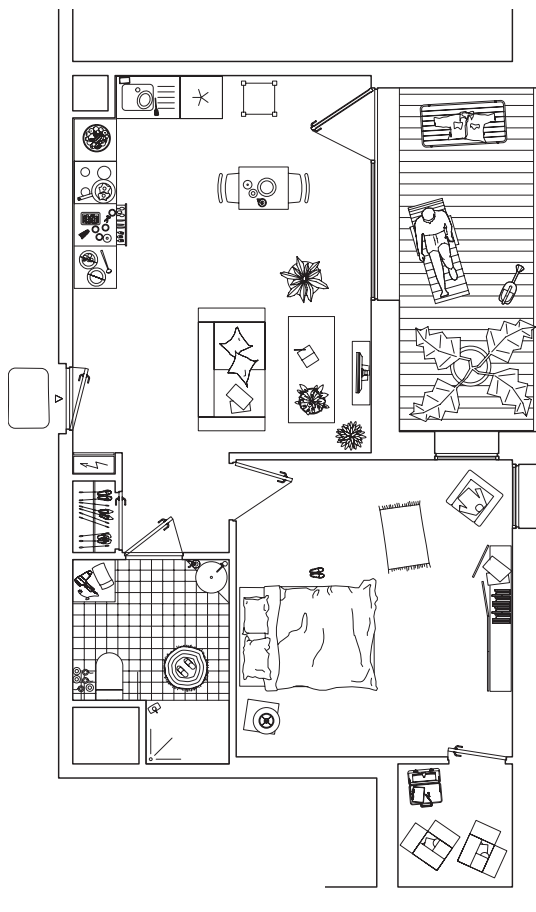
au*m architectes urbanistes, maître d'œuvre
Association l'Oasis des Babayagas de Saint-Priest, maître d'ouvrage
Est Métropole Habitat, bailleur, co-maître d'ouvrage
Trait d'Union, paysagiste

Séjour-cuisine : 22 m²
 Terrasse : 10 m²
 Chambre : 17 m²
 Cagibi : 3 m²
 Salle de bains : 5 m²
 Circulations : 3 m²

Appartement type

0 1m

nord



Coût d'un hébergement pour retraité avec
 services à moins de 5 km 2050 €
 Loyer moyen d'un T2 dans la commune 700 €

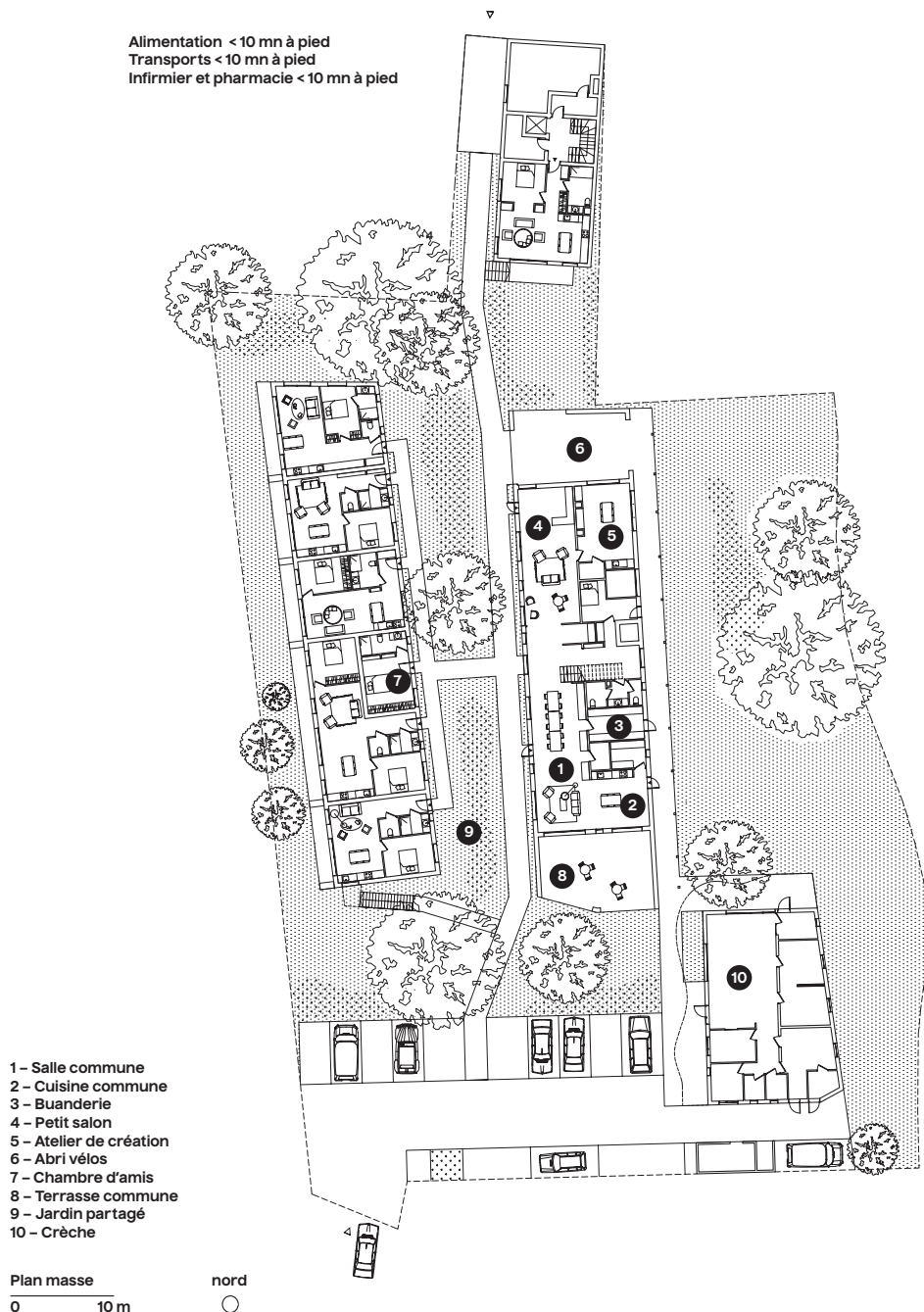
20 logements (dans une opération de 40 logements)
 20 appartements type T2
 Surface moyenne : 50 m²

Montant des travaux : n.c.
 Apport : sans apport
 Coût mensuel : entre 350 et 450 €



La construction s'organise en deux corps de bâtiment reliés par des coursives. La connexion entre ces deux entités permet la création d'espaces conviviaux, tant au rez-de-chaussée, dans les espaces de distribution, que dans les étages et terrasses partagées. Pour l'architecte Pierre Minassian de l'agence AU*M, il a fallu aller au-delà des règles d'adaptation classiques des logements aux personnes âgées pour être en mesure de proposer aux futurs locataires des habitats qui leur assurent un confort optimal au quotidien. Ainsi, les appartements dédiés aux séniors s'organisent selon une séparation jour/nuit, avec une pièce de vie ouverte sur un espace extérieur privatif et une grande chambre de 17 m² pourvue de généreux rangements. « Avec le projet Oasis, c'est la première fois que nous travaillons un immeuble de logements collectifs directement avec les habitants. Il faudrait que cette démarche se généralise à tous les projets, car non seulement elle permet un travail plus fin de l'architecture mais, surtout, elle évite de tomber dans une standardisation des modes d'habitation. »

Alimentation < 10 mn à pied
Transports < 10 mn à pied
Infirmier et pharmacie < 10 mn à pied



Surface du terrain : 3612 m²
Emprise construite : 1049 m²
Soit 29% du terrain bâti



2007 : Rencontre
 2009 : Charte
 2011 : Premier projet
 2016 : Création de la SAS Coopérative
 Boboyaka La Castagne
 2020 : Dépôt du permis de construire
 2023 : Livraison prévisionnelle

Créée en 2008 par un groupe d'amis en région bordelaise, l'association Boboyaka La Castagne regroupe des femmes et des hommes de 62 à 83 ans qui souhaitent vieillir ensemble afin de lutter contre l'isolement tout en restant autonomes. « La vieillesse n'est pas se retirer de la vie sociale, mais pouvoir la traverser autrement. ». La livraison de leur projet, qui s'étend sur plus d'une décennie, est prévue en 2023. Citoyens militants engagés pour l'écologie, les initiateurs du projet aspirent à vivre en autogestion. « Les Boboyakas, c'est au-delà d'un projet de copains qui veulent vieillir ensemble, c'est un projet militant qui veut proposer des alternatives aux institutions et aux politiques. » Ainsi, en imaginant le lieu, ils souhaitent également anticiper les difficultés économiques liées à la retraite en mutualisant les moyens matériels et humains, dans un environnement solidaire et créatif, afin de finir leur vie dans les meilleures conditions. Ces ambitions formalisées dans une charte rédigée en 2009 se conjuguent avec les enjeux de coopération et d'écologie.



Grâce au soutien de la municipalité et de la métropole de Bordeaux, les Boboyakas déposent en 2020 un permis de construire à Bègles. Après un premier projet, les habitants s'adjoignent finalement les services de l'agence Dauphins Architecture et entament un travail collaboratif rythmé par de nombreux échanges permettant des configurations spatiales au plus près des besoins et des attentes exprimés. En parallèle, l'association se fait accompagner d'une assistance à maîtrise d'usage via l'association Habitats des possibles en Gironde. Pour le montage financier, le groupe monte en 2016 une SAS coopérative qui reste propriétaire de l'ensemble du projet, y compris du foncier. Chaque habitant possède des parts sociales à hauteur de 20 000 € minimum, récupérables en cas de départ, et verse mensuellement une redevance pour rembourser le prêt et payer les charges. L'organisation interdit ainsi la revente sans l'accord des membres de la coopérative.

Espaces partagés intérieurs

Atelier de création : 29 m²

Buanderie : 12 m²

Centre ressources vieillesse : 25 m²

3 chambres d'amis : 69 m²

Cuisine : 30 m²

Espace bien-être : 16 m²

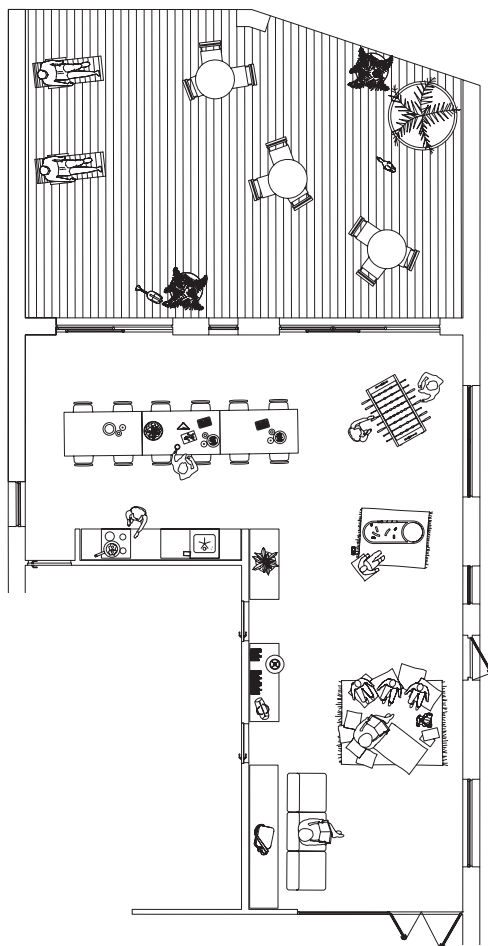
Petit salon : 35 m²

Salle commune : 74 m²

Salle commune
et terrasse partagée

nord

0 1 m



Espaces partagés extérieurs

Abri vélos : 53 m²

Jardin : 1875 m²

Potager en toiture terrasse : 304 m²

Stationnement : 394 m²

Terrasse : 55 m²

12 habitants (21 à terme)

de 62 à 83 ans

8 femmes, 4 hommes

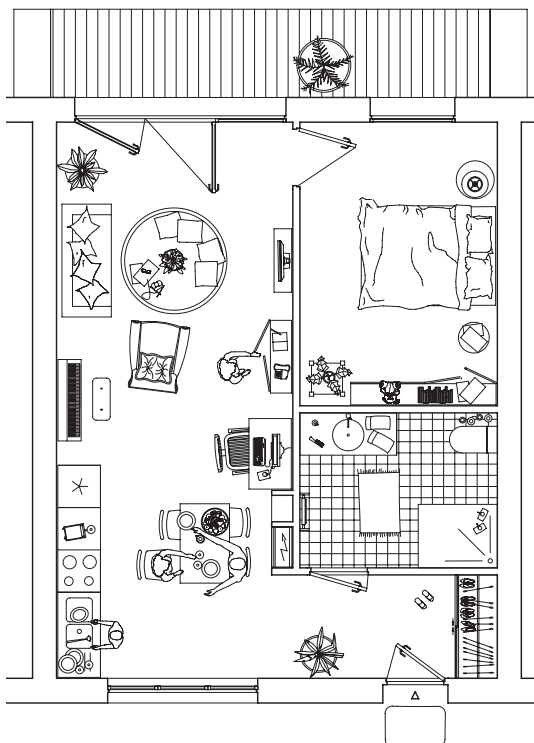
Dauphins Architecture, maître d'œuvre
SAS Coopérative Boboyaka La Castagne, maître d'ouvrage
Usages et paysages, Agnès Brugeron, paysagiste

Salle de bains : 6 m²
Hall-circulations : 4 m²
Séjour-cuisine : 27 m²
Terrasse : 8 m²
Chambre : 11 m²

Appartement type

0 1m

nord



Coût d'un hébergement pourretraité avec
services à moins de 5km : 2200 €
Loyer moyen d'un T2 dans la commune : 630 €

18 logements
18 appartements, 15 T2 et 3 T3
Surface moyenne : 54 m² et 80 m²

Montant des travaux : 2 300 000 €
Apport : 20 000 €
Coût mensuel : entre 600 et 800 €



Le projet tire profit de sa situation entre une zone résidentielle et la route de Toulouse pour accueillir les logements à l'abri des nuisances urbaines et implanter une microcrèche, source d'activités et d'usages intergénérationnels. Le projet se répartit en 4 bâtiments connectés par des cheminements hiérarchisés en fonction des usages. Les programmes ouverts au public se trouvent au rez-de-chaussée. À l'étage, les appartements traversants nord-sud offrent de grandes pièces de vie ouvertes sur les coursives au nord et sur les espaces extérieurs privatifs au sud. Les espaces partagés accueillent une diversité d'activités, un centre de ressources vieillesse, une salle de bien-être, une terrasse partagée ou encore un potager hors-sol accessible sur le toit du bâtiment sud. « En vieillissant, l'habitat prend de plus en plus de place dans la vie. Avoir un habitat sain et pratique est un gage de bonne qualité de vie : un petit appartement clair, ensoleillé, bien isolé, pratique et un jardin... Ça améliore la joie de vivre ! »

et si l'habitat sénior participatif...

Au-delà d'une réponse à l'habitat sénior, la dizaine de projets présentés dans cette étude ouvre d'autres perspectives pour le logement en général, ses programmes, ses modes constructifs, ses financements et l'organisation de leur vie. Elle donne ainsi un « coup de vieux » aux logements pour au moins dix raisons :

1. S'installer en fonction des distances de marche

Le bon site doit concilier le calme nécessaire au confort sédentaire et la proximité des aménités urbaines. Cette bonne distance s'évalue en temps de marche à pied. Qu'elles s'installent dans un milieu rural au cœur de la Drôme comme La Draye ou dans une aire urbaine comme ToitMoiNous à Villeneuve d'Ascq, la majorité des opérations se situent à moins de dix minutes de marche des transports en commun, magasins d'alimentation et lieux de soin (infirmier, pharmacie...). Cette approche dessine une autre géographie urbaine formant de nouvelles polarités d'intensification plutôt que d'étalement et d'artificialisation.

2. Laisser place à la pleine terre

Les souhaits de localisation se conjuguent avec ceux de superficies généreuses, non pour les construire et les densifier, mais plutôt pour bénéficier de larges parts de pleine terre. Ainsi, si la surface moyenne des terrains est de 2075 m², ils restent peu construits, l'emprise au sol bâtie étant de 26% en moyenne. À Saint-Priest, en secteur dense, l'Oasis des Babayagas réussit à conserver 55% d'espace libre de toute construction.

3. Trouver une échelle urbaine et humaine

Ne pas vouloir vieillir seul ne signifie pas pour autant habiter sans intimité. Vouloir rester dans son domicile ne signifie pas avoir envie de vivre isolé. L'équilibre de chaque opération se joue donc entre habitat collectif et individuel. De la maison en bande de Tepatouseul au petit immeuble collectif de ToitMoiNous, à l'exception de Chamarel en R+4 et de l'Oasis des Babayagas en R+5, les constructions restent majoritairement basses pour accueillir de 4 à 23 logements. Et aucune opération n'excède 50 habitants.

4. Concevoir des maisons - appartements

Pour des raisons d'économie et de confort, les typologies de logement plébiscitées sont majoritairement celles de grands deux-pièces d'une surface moyenne de 52 m². Identiques ou personnalisées, ces surfaces permettent d'accueillir le mobilier d'une vie, sans être trop difficiles à acquérir et à entretenir. Leur organisation avec cuisine ouverte sur le séjour et sanitaires indépendants peut s'adapter facilement aux normes applicables aux personnes à mobilité réduite. À mi-chemin entre maison et appartement, chaque logement offre une double orientation ainsi qu'une généreuse terrasse ou un jardin privatif au sud.

5. Vivre chez soi en habitant avec les autres

Dans la majorité des opérations, la vie collective découle d'une aventure commune. Les groupes constitués gèrent la vie du lieu, régulée par des chartes de « vivre ensemble ». Certains projets revendiquent explicitement un idéal de sociocratie comme mode de gouvernance, à l'image des Ti Kellid, qui passent même par une courte formation au CAUE de Leure. D'autres, comme Mascobado, Tepatouseul ou ToitMoiNous s'organisent par l'intermédiaire d'une association, tant pour leur vie collective que pour tisser des liens avec le quartier. Ainsi, le rez-de-chaussée de l'opération de Chamarel-les-Barges est classé en catégorie « établissement recevant du public » afin d'être en mesure d'accueillir des personnes extérieures pour des événements, tout en assurant les activités de l'association.

anticipait l'habitat de demain ?

6. S'arrêter plutôt que circuler

Entre les espaces partagés et les logements, les circulations se veulent généreuses. Au-delà de simples passages, elles bénéficient d'éclairage naturel et sont pensées pour permettre d'autres usages. Ainsi, dans les couloirs de Chamarel s'installent des bibliothèques ou de petits salons, et au MasCobado, les circulations extérieures s'élargissent pour devenir terrasses.

7. Offrir des espaces pour d'autres activités

La retraite procure plus de temps libre pour les loisirs à domicile. Certaines activités (bricolage, peinture, yoga...) peu adaptées à la sphère du logement et se pratiquant souvent en groupe nécessitent des espaces dédiés, qui font pleinement partie de la programmation de l'ensemble immobilier. Les Boboyaka et La Castagne prévoient ainsi divers lieux aux surfaces généreuses, tels qu'une cuisine de 30 m², un atelier de 29 m² et une salle commune de 74 m². Les Mas Coop ont transformé la bâtisse existante en grande maison commune avec bibliothèque, piscine intérieure et chambre d'amis. 100 % des opérations possèdent une salle commune, 9 sur 10 proposent une chambre d'amis et 8 sur 10 une cuisine partagée.

8. Construire écologique

L'engagement environnemental fort est une des spécificités communes à l'ensemble des porteurs de projets / habitants. Tous souhaitent un bâti vertueux, sain, pérenne et performant. Avec leurs architectes, ils privilégient les matériaux biosourcés, une isolation efficace afin de limiter les besoins en chauffage, de larges ouvertures pour profiter de la chaleur du soleil, ainsi que des orientations multiples qui facilitent la ventilation naturelle. La Draye incarne bien cet engagement : les logements bénéficient de diverses orientations et sont réalisés en structure bois CLT, isolation en fibre de bois et bardage bois.

9. Habiter à coût maîtrisé

En 2019, en France, la pension moyenne de droits directs s'élève à 1145 € bruts pour les femmes, 1924 € pour les hommes, et 635 000 Français vivent avec le minimum vieillesse de 917 €/mois pour une personne seule. Tandis que les établissements pour personnes âgées dépendantes affichent un coût médian de 2004 €/mois, les habitats participatifs font émerger des solutions plus économes, à hauteur des moyens des retraités. Le coût mensuel moyen pour un T3 de 72 m² s'établit par exemple entre 700 et 800 € dans le projet Tépatoiseul, et de 350 à 450 € pour un T2 de 50 m² à l'Oasis des Babayagas.

10. Diversifier les accès à la propriété

Pour réussir ce tour de force immobilier, chaque opération est aussi une aventure administrative singulière : démarches privées pour La Draye ; accompagnement d'un bailleur social pour les ToitMoiNous ; soutien et accompagnement de municipalités comme celle de Vaulx-en-Velin ou de Villeneuve d'Ascq. Chaque opération s'invente aussi dans son rapport à la propriété : SAS Coopérative (Boboyaka La Castagne), Société civile immobilière d'attribution (Jardins Montmartel, Tépatoiseul), convention de partenariat avec un bailleur (MasCobado)... Le corpus d'étude ouvre un large panorama d'accès au logement.

En 2060, 32,1% des Français auront plus de 60 ans. La croissance démographique et l'augmentation de l'espérance de vie vont entraîner des changements majeurs dans notre société et donc nos logements. Au travers de cette étude l'objectif est d'appréhender tant les fondements que la substance de ces nouveaux types d'habitat pour permettre à toutes et tous de se les approprier et les décliner demain.

Coup de vieux

Et si l'habitat sénior participatif anticipait le logement de demain ?

27 avril - 29 mai 2022

Exposition créée par le Pavillon de l'Arsenal,
Centre d'urbanisme et d'architecture de Paris
et de la Métropole parisienne
Association Loi de 1901

Patrick Bloche
Adjoint à la maire de Paris
Président

Commissariat général
Alexandre Labasse, architecte,
Directeur général
Marianne Carrega, architecte, Adjointe
au Directeur général, responsable des éditions
Jean-Sébastien Lebreton, architecte,
responsable des expositions, avec Adèle
Busschaert, architecte, Inès Journoud,
architecte, Sophie Civita, designer, chargées
de production

Julien Pansu, architecte, directeur de la
communication, du multimédia et des publics
Éline Latchoumy, designer, Cécile Meteier,
architecte, et Camille Surribas, chargées de
communication

Léa Baudat, responsable de la documentation
Valentine Schmitt, chargée de documentation

Librairie – Boutique
Carles Hillairet, responsable
Aurore Blin, Quentin Enguehard

Comptabilité
Frédérique Thémia

Secrétariat
Jean-Marc Chalono

Réalisation
Secrétariat de rédaction : Harmonie Marie
Impression et pose : BSMD
Éclairage : SET Ville de Paris, Alain Pousson,
Jean Grandisson, Michel Gonzales, Rudy
Norbal, Sébastien Marseille, Rodrigue
Rosemond.

Conception scientifique
Bond Society
Christelle Gautreau et Stéphanie Morio,
architectes avec Elise Archimbaud,
Emmeline Germaine, Nicolas Goubier,
architectes

Le Pavillon de l'Arsenal et Bond Society
remercient l'ensemble des acteurs qui
ont contribué à cette étude et permettent
l'émergence de nouveaux modes d'échange
et d'habitat adaptés aux besoins de nos aînés.

Et en particulier les habitants de Boboyaka
la Castagne, Chamarel-les-Barges, Jardins
Montmartel, La Draye, Mascobado, Mas Coop,
Oasis des Babayagas, Tépatoiseau, Ti Kellid,
ToitMoiNous.

Ainsi que les maître d'oeuvre des opérations
A_Graf Atelier d'architecture (Isabelle
Kraemer, Martin Drescher, Blaise Maret),
au*m architectes urbanistes (Pierre Minassian,
Yves Duvernois, Benoît Thomas),
Atelier Environnement P.M. (Laurent Pelus
& Régis Méguin), Atelier Koïbo (Klervi Le Bot),
Arketype studio architecte, (Clément Bel),
B-A-Bo Scop d'architecture (Jean-François
Bridet, Emmanuelle Barre), Dauphins
Architecture (Hugues Joinau, Etienne Besson,
Gauthier Claramunt, Alexandre Crampes),
Kieken N'Co (Noémie Kieken), Ostinato atelier
d'architecture (Yves-Marie Bohec et Alexandre
Morin), Jean-Yves Puyo architecte urbaniste,
Sen Architecture, Tankred Schöll.

Christelle Gautreau et Stéphanie Morio
expriment leur reconnaissance à
Albane Amato, Clément Bailly Grosset,
Mariane Bénard, Marie Chatin, Timothée
Girault, Juliette Hennequin, Michael Homsy,
Margaux Lafont, Gabriel Leverve, Romain
Manesta, Mathilde Maurey, Lucile Rigault,
Olivier Roncière, Alexandre Suteau, Ariane
Vernet, ainsi que Pierre, Andreï, Alma,
Clément, Dadou, Mathilde, Camille, Max,
Gwlad, Christian, Kemar, Alban, et dédient
cette étude à Félicien, Marguerite, Rosa et
Georges.

montmartel

Saillans
2017 – 2022

mas coop

Beaumont-sur-Lèze
2011 – 2019

la draye

Nyons
2004 – 2019

toitmoinous

Villeneuve d'Ascq
2011 – 2018

mascobado

Montpellier
2010 – 2016

chamarel

Vaulx-en-Velin
2010 – 2017

tépatouseul

Mainvilliers
2013 – 2017

ti kellid

Plomelin
2016 – 2021

babayagas

Saint-Priest
2009 – 2021

boboyaka

Bègles
2007 – 2023

978-2-35487-068-3

13 €

