

Projet d'habitat participatif et de jardin pédagogique de l'Ilot vert de la Soulondre - études préalables

1

Maître d'ouvrage	« ILOT VERT DE LA SOULONDRE »	Site internet	Sans objet
Statut du MO	Association	Adresse mail	ilotvertdelasoulondres@gmail.com
Commune du siège social	Lodève	Tel	
Localisation du projet	Lodève		
Adresse postale	59, boulevard du Général Leclerc 34700 Lodève		
DEBUT d'opération	1/02/2022	FIN d'opération	31/12/2023

Descriptif du projet

Contexte / Historique / Définitions :

Le projet « L'ilot Vert de la Soulondre », porté par un collectif d'habitants a été retenu dans le cadre d'un appel à projets de la mairie de Lodève pour aménager un ancien Mas agricole en bord de la Soulondre à proximité du collège Dardé. Le collectif a défendu le double objectif de préserver le jardin et le verger patrimonial situés sur la parcelle de 6000 m2 et de proposer un ensemble de 21 logements, à implanter sur l'emprise de bâtiments existants, formant un ensemble bâti de près de 600 m2 au sol et 2 à 3 étages, donnant plein sud sur le jardin.

Esquisse du jardin avec le bâtiment existant :



GAL Cœur d'Hérault - LEADER 2014-2020

Enjeux du projet :

Ce projet écologique, par son cahier des charges architectural, la densification de logements sur un terrain en partie en réhabilitation et par la préservation du terrain végétalisé, se double d'une ambition sociale forte (structure coopérative, chantier participatif, accueil de public de proximité, jardin pédagogique).

Sa réalisation et son ampleur contribue indirectement à consolider les entreprises de construction écologique existantes sur le territoire et à structurer cette filière comprenant acteurs économiques collectivités, citoyens, voir chercheurs. Le collectif souhaite notamment travailler avec des étudiants et des chercheurs, afin de valoriser ses initiatives.



Batiment + Rivière + Jardin + Humain = Un organisme Vivant

L'îlot Vert de la Soulordre

**éco-lieu
habité**

21 Logements
6000M2 de Jardin
1 rivière et sa forêt
intégration au territoire
réseau de proximité

**" Un espace sauvé de la
bétonisation, 90 % de
terres préservées "**

Simulation visuelle du bâtiment et de son insertion paysagère dans le site existant :



**ILOT VERT DE LA SOULONDRE
PROJET POUR UN HABITAT PARTICIPATIF**

Objectifs prioritaires :

- Préserver de la bétonisation un jardin existant et un bord de rivière implantés dans le périmètre de la ville de Lodève, en créant un ensemble de logement dense, en conservant le bâtiment existant, en réhabilitant le jardin remarquable existant sur la parcelle et en préservant de la ripisylve.
- Créer un habitat collectif participatif, sous forme de coopérative d'habitants, afin de sortir cet ensemble de la spéculation immobilière et de mettre en œuvre une forme innovante d'organisation économique et sociale
- Réaliser un projet de construction/réhabilitation écologique (conception bioclimatique, utilisation d'énergies renouvelables, récupération de l'eau de pluie et toilettes sèches, matériaux bio-sourcés, ...)
- Promouvoir une dynamique du vivre ensemble en créant un jardin pédagogique sur cette parcelle.
- Participer à un développement économique et solidaire, en constituant un collectif soudé autour de l'utilisation d'espaces partagés et d'outils mutualisés.

Pourquoi une Coopérative d'Habitants ?

Le principe est le suivant : la coopérative est propriétaire des logements qu'elle loue aux coopérateurs en échange d'un loyer et d'achat de parts sociales. Les habitants sont donc propriétaires collectivement du bien mais locataires individuellement. L'enjeu pour les coopérateurs est d'être les acteurs de leur projet depuis sa définition en passant par les choix architecturaux jusqu'à l'organisation de la vie collective après l'emménagement.

L'Habitat Participatif, qu'est-ce que c'est ?

" La loi ALUR définit l'habitat participatif comme une démarche citoyenne, qui permet à des personnes physiques de s'associer (si besoin avec des personnes morales), afin de participer à la définition et la conception de leurs logements et d'espaces communs, puis de construire ou acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à accueillir ces espaces, avant d'en assurer la gestion dans une logique de partage et de solidarité entre habitants "

Cibles prioritaires :

Collectif des (futurs) habitants,

Associations et entreprises du territoire œuvrant autour de la préservation des terres, de l'alimentation, de la transitions écologique et de la qualité architecturales.

Equipe pédagogique et élèves du collège, qui seraient associés à l'usage du jardin pédagogique.

Actions et modalités de mise en œuvre :

- Montage opérationnel du projet de construction/réhabilitation des logements (études de maîtrise d'œuvre, recherche de financements, constitution de la société, ...)
- Réalisation de l'opération immobilière.
- Réalisation des aménagements extérieurs du jardin.

Calendrier global du projet :

- 2022 : Etudes préalables (assistance à maîtrise d'ouvrage, conception architecturales, montage coopératif, recherches de financements, ...)
- 2023 et 2024 : Chantier de construction
- 2025 : aménagement et gestion des lieux par la coopérative

L'association souhaite bénéficier des aides LEADER pour financer l'assistance à maîtrise d'ouvrage du projet sur les aspects juridiques, financiers et de structuration de la coopérative d'habitants et de gestion des risques. Un cahier des charges précisant les principaux attendus a été rédigé pour permettre une mise en concurrence des prestataires. Il est scindé en 2 lots dont voici les éléments résumés :

Lot 1 : Organisation et dynamique de groupe :

- Méthodologie et assistance dans la conduite générale du projet (assistance et conseil pour la gestion des risques, pour l'identification des partenaires et intervenants extérieurs, et assistance dans les rapports avec eux et aux négociations)...
- Rédaction des documents principaux de l'opération (contrats, budgets locaux, descriptif projet) et des documents individuels sur les logements...
- Assistance et conseils pour l'organisation et le fonctionnement du groupe, pour la gestion du poste de secrétariat, pour la communication et les réseaux sociaux...

Budget estimé à 40 000 € TTC (du 1^{er} semestre 2022 au début du chantier)

Lot 2 : Accompagnement technique :

- Economie / relation partenaires : assistance au montage financier ; assistance dans les relations avec les organismes extérieurs (administrations, EPF, collectivités, établissements financiers, expert-comptable, avocat fiscaliste, conseiller patrimoine)...
- Administration : assistance à la création de la personne morale du maître d'ouvrage collectif sous forme de coopérative d'habitants ; assistance aux recrutements et mutations des adhérents (convention d'apports associatifs, convention de compte courant d'associés... ; suivi des procédures et obligations administratives...
- Recherche de financement : assistance à la recherche de soutiens financiers et aides publiques, rédaction et suivi des dossiers de demandes...
- Programme, architecture (assistance aux études de conception, ESQ, APS, APD, PRO) ; grille d'analyse (BDM) pour le choix des solutions => missions optionnelles à valider avec la maîtrise d'œuvre en fonction de son organisation

Budget estimé à 56 800 € TTC (du 1^{er} semestre 2022 à la livraison du chantier)

Personnes en charge du projet (préciser leur fonction, rôle dans le projet, profil / expériences) :

Futurs habitants coopérateurs du projet d'habitat participatif, réunis sous forme d'une association loi 1901, ayant pour objet « de préserver la parcelle ... en faisant aboutir un projet d'habitat participatif à caractère social et intergénérationnel et en créant de la convivialité autour d'un jardin expérimental, pédagogique et extraordinaire... de favoriser l'intégration à un projet de bien commun au sein du tissu économique et socio-culturel du lodévois et d'organiser des événements en lien avec son objet. »

Représentantes du groupe : Anne Goepfert et Marie Visse.

Partenaires techniques associés du projet (préciser leur rôle et la forme du partenariat - informel, lettre d'engagement, contrat, convention...) :

- Architecte (chargé de la conception et de la gestion du chantier de travaux / contrat de mission complète)

- Accompagnateur habitat participatif (chargé d'accompagner le collectif sur : la définition de ses statuts et son montage juridique, la plan de financement de son projet, la relation et le conventionnement avec ses partenaires) / contrat de mission d'accompagnement
- Juriste (chargé de la création et de l'enregistrement de la structure juridique)
- Entreprises / réalisation des travaux

Réalisations/résultats/impacts attendus :

- Préservation des terres végétales sur le périmètre urbain de Lodève (résilience alimentaire)
- Créer du logement de qualité, écologique et durablement abordable.
- Développer la cohésion sociale (à l'échelle du projet par les espaces partagés) et à l'échelle du territoire par l'ouverture du jardin à d'autres acteurs que les habitants.
- Contribuer au développement économique et technique des entreprises locales.
- Promotion d'un modèle écologique, économique et social innovant sur le territoire

Développement(s) envisagé(s) /réalisés sur le moyen/long terme :

Développement du projet social par l'association tout au long de ce processus et par la suite...
Réalisation d'un jardin partagé, etc...

Plan de financement prévisionnel du projet proposé par le maître d'ouvrage

Maître d'ouvrage privé – Régime d'aide : hors aides d'état - Taux d'aide publique maximum de 80 %

Dépenses prévisionnelles en € TTC			Financements prévisionnels				
Libellé	Montants prévi en €	Assiette Leader et CD34 en € TTC	Origines	Montants en €	Taux	Assiette Leader et CD34 en €	Taux
Aménagement, Construction	2 972 607 €	100 800 €	FEADER - LEADER	60 000 €	1,5%	60 000 €	60%
Etudes, conseils, prestations : études préalables, honoraires	487 037 €		Conseil Départemental de l'Hérault (obtenu)	16 800 €	0,4%	16 800 €	17%
			Autres subv. publiques ANCT, ANAH	184 756 €	4,5%		0%
			Total fin. Publics	261 556 €	6,4%	76 800 €	76%
Frais divers (assurances, juridique, CPI et portage financier)	113 589 €		Autofinancement privé	1 452 816 €	35,4%	24 000 €	24%
			Prêts (foncier, bâti, préfinancement PLS, Carsat, libre)	2 345 070 €	57,2%		
			Autres subv. privées CARSAT ; AG2R	40 000 €	1,0%		
Acquisition du terrain (foncier, frais d'acte, branchements et taxes)	526 209 €		Total autofinancement	3 837 886 €	94%	24 000 €	24%
Montant Total	4 099 442 €	100 800 €	Montant Total	4 099 442 €	100%	100 800 €	100%

Positionnement par rapport à la stratégie et au plan de développement du GAL

Sous mesure FEADER : 19.2 - Aide à la mise en œuvre d'opérations dans le cadre de la stratégie de développement local mené par les acteurs locaux

AXE GAL Fiche action	Axe 2 : Réussir la TRANSITION écologique et énergétique, facteur d'économie des ressources, de cohésion sociale et de développement économique Fiche-actions 2.1 : « Adapter nos entreprises et nos collectivités à la transition écologique et
-------------------------	---

	énergétique »	
	Plancher FEADER : 4 000€ (FA 1.1 ; 2.1 ; 3.1)	Plafond FEADER : 60 000€ (FA 1.1 ; 2.1 ; 3.1)
Type d'opération concerné GAL	Soutien à la réalisation d'études préalables, de faisabilité et d'expertises permettant d'identifier les enjeux du projet, les actions à mettre en place et leur faisabilité.	

Informations complémentaires

Date récépissé GAL : 7/01/2022 ; Date AR Complet le 22/11/2022

Comité Technique du 17/02/2022 : Avis favorable avec la note provisoire de 8 /10

Opportunité CoPro du 21/06/2022 : Avis favorable, avec une note augmentée à 8.6/10

Instruction règlementaire AG – Région Occitanie : Avis favorable le 27/01/2023

Programmation -Consultation écrite du CoPro :

Contribution du projet aux indicateurs de la Fiche Action concernée

Axe 2 Réussir la TRANSITION écologique et énergétique, facteur d'économie des ressources, de cohésion sociale & dév. éco.

2.1 Adapter nos entreprises et nos collectivités à la transition écologique et énergétique			
De quelle manière le projet ou l'action va permettre / a permis le développement de démarches RSE sur le territoire ?			
Type d'indicateurs	Indicateurs	Cible 2020	Contribution du projet
Réalisation	Nombre de projets collectifs relatifs au Plan Climat Energie Territorial (PCET)	4	+ 1
Réalisation	Nombre de personnes ayant participé ou participantes aux actions de sensibilisation, information	300	+ 30
Réalisation	Nombre de projets pilotes réalisés dans le domaine de la transition énergétique et écologique	3	
Résultats	Evolution du nombre d'actions RSE (Responsabilité Sociétale et Environnementale) soutenues	10	