

Mas Cobado

À Montpellier, au bord de l'agri-parc de la ZAC des Grisettes s'élève le MasCobado, mas coopératif bâti avec douceur, labellisé BDM niveau Or.

Maîtres d'ouvrage MasCobado et Promologis *Architecte* Architecture Environnement PM *Assistant à maîtrise d'ouvrage* Toits de choix *Zac des Grisettes, Maître d'ouvrage* SERM *Concédant* Ville de Montpellier

Clair-André Bullet et **Michaël Gerber**, habitants • **Stéphanie Jannin**, Adjointe au Maire de Montpellier, déléguée à l'Urbanisme et l'Aménagement durable et vice-présidente de Montpellier Méditerranée Métropole • **Stéphane Moisset**, directeur de l'accession, Promologis • **Laurent Pelus** et **Régis Méguin**, architectes, Architecture Environnement PM • **Stefan Singer**, directeur général, HabFab, SCIC SA et Toits de choix • **Hervé Van Twembeke**, président AMO Languedoc-Roussillon

12

Le programme d'habitats participatifs, MasCobado occupé depuis le mois de juillet 2016 a été initié par un groupe d'individus souhaitant vivre en ville dans un lieu où l'architecture répondrait à un mode de vie mettant en avant une envie d'être tout à la fois chez soi et proche de ses voisins ; où le partage de certaines fonctions et la gestion seraient décidés collectivement.

Dès la recherche d'un terrain propice à leur projet, le collectif a choisi d'être accompagné par un AMO spécialisé dans ce type de démarche, Toits de choix. Les habitants ont en outre bénéficié du soutien du PUCA, Plan Urbanisme Construction Architecture, dans le cadre de l'appel d'offre « Logement design pour tous ». Cette structure interministérielle offrant aux lauréats un encadrement avec des architectes-designers, programmistes, juristes et avocats à travers l'organisation d'ateliers. Par ailleurs, la SERM et la Ville de Montpellier ont soutenu et accompagné ce projet de l'origine à sa livraison. Enfin, les architectes Laurent Pelus et Régis

Méguin ont été choisis, à l'issue d'une consultation, pour concevoir un projet à haute exigence environnementale. La rédaction du programme a été réalisée à partir de quelques préalables : mixité générationnelle avec 50 % de logements réservés à de jeunes couples avec enfants ; possibilité d'achat, de location ou d'accession sociale ; qualité environnementale requise avec des performances au-delà de la réglementation en vigueur ; démarche BDM (bâtiments durables méditerranéens). Pour finaliser le cahier des charges, il a également fallu que le groupe s'accorde sur les superficies et nombre de pièces par foyer, les espaces communs, les mutualisations souhaitées et souhaitables, etc.

Le partage d'équipements ménagers produit des lieux où l'on se croise ; ces « espaces en plus » agrandissent implicitement la superficie de chaque appartement ou les rendent à géométrie variable.

Le programme final inclut un atelier-bricolage, une laverie par niveau, une salle commune, trois chambres d'amis, un grand jardin commun, de vastes

espaces de circulation à chaque étage (également utilisables et utilisés pour des événements festifs) et une superbe terrasse collective face au parc des Grisettes.

Pour s'adapter aux capacités financières des membres du groupe – tous ne désirant pas acquérir leur habitation –, un accord avec le bailleur social Promologis a permis le portage de logements sociaux ; il a également apporté les garanties financières exigées par les banques. Promologis étant, le temps du chantier, le maître d'ouvrage de l'opération lié au collectif d'habitants par une convention de partenariat.

Les maîtres d'œuvre ont regroupé les vingt-trois logements en deux bâtiments à l'architecture distincte, séparés par un grand jardin. Dans le quartier, avec ses poteaux inclinés, le choix de coloris se mariant avec la teinte du bois utilisé en façade, le MasCobado attire l'attention.



1. Bâtiment aux poteaux inclinés
2. Deux bâtiments à l'architecture distincte
3. Espaces de circulation dans les étages
4. Espaces communs
5. Bâtiment avec façades en treillis

QUELQUES DONNÉES TECHNIQUES

Programme deux bâtiments ;
23 logements dont 5 sociaux locatifs
et 7 en location-accession :
2 T1 ; 3 T2 ; 6 T3 ; 6 T4 ; 6 T5 ;
3 chambres d'amis ;
30 places de parking en sous-sol ;
une salle polyvalente ; un local à vélos ;
un local poubelles ; un local technique ;
une buanderie ; une grande terrasse
commune ; petits jardins pour les
logements du rez-de-chaussée,
terrasses ou grands balcons en étage
Surface 1 926,5 SDP
Coût opération 4 227 000 € ht
Début des études 2013
Livraison juillet 2016

13



14



Après la visite, un débat s'est tenu dans une salle de la Mutualité Française. Conduites par Hervé Van Twembeke, président de l'AMO LR, les discussions ont notamment porté sur les possibilités de dupliquer ce type de programme, l'importance de la demande potentielle, les formes d'implications éventuelles de promoteurs, le montage financier de telles opérations. Mais les habitants présents dans la salle ont longuement rappelé l'élaboration du projet.

Rencontre et motivations

Pour beaucoup d'entre eux, les habitants du MasCobado se sont rencontrés via le monde associatif. L'un d'entre eux raconte avoir ressenti une crainte avant la première réunion : celle de se retrouver entouré par des pairs à savoir des trentenaires avec enfants, un projet d'achat pour leur famille, une envie d'écologie et souhaitant rester en ville. Au final, les profils se révèlent assez divers mais ce qui semble les réunir est le côté social de l'habitat participatif avec le désir d'un mieux vivre avec les autres. Il y a bien sûr des exceptions, tel ce parisien nouvel arrivant dans la région, rêvant d'un mas avec une petite piscine. Mais son budget ne suit pas. Prêt à renoncer à son projet, il rencontre le groupe par hasard à l'occasion du forum des associations et est séduit par la stratégie. Connaître ses voisins avant l'emménagement, partager des espaces communs lui apparaît soudain comme une évidence et un cadre d'un mode de vie susceptible de lui convenir.

Des désirs au projet

Néophyte en matière d'architecture et de la réglementation, le groupe prend néanmoins conscience que les compétences de certains, notamment dans des domaines de l'environnement, étaient un plus pour être considéré comme un interlocuteur crédible. Pourtant, la nécessité d'être accompagné s'impose rapidement et en 2011, il répond à un concours « Logement design pour tous » du Plan urbanisme construction architecture (PUCA). La réponse articulée autour des défis posés par la société contemporaine (vieillesse de la population, mutation des structures familiales, essor des nouvelles technologies et innovations numériques, exigences de mixité sociale et générationnelle, transformation des modes de vie, nouvelles exigences réglementaires, développement durable, etc) est retenue par le jury. Le PUCA organisant pour les lauréats des ateliers animés par des architectes et des programmistes. Malgré cette aide précieuse, le groupe, avant d'avoir trouvé le foncier, souhaite une aide constante qui serait apportée par un AMO. Ce sera Toits de Choix, devenu depuis HabFab. Il s'agit de finaliser un programme en posant les bonnes questions, en mettant en débat les envies des uns et des autres et de trancher en privilégiant l'intérêt général en oubliant les intérêts personnels. Il faut donc, pour les futurs habitants, apprendre à renoncer, négocier et se ranger toujours aux décisions du groupe. Le programme est élaboré à partir des usages. C'est une méthode de programmation que HabFab reprend maintenant sur de nouveaux projets. Ainsi, la salle polyvalente est plus petite qu'envisagée au début, les buanderies occupent les espaces initialement réservés pour des cages d'ascenseurs, les parkings ont entraîné la suppression d'espaces en sous-sol... La porte de la salle polyvalente a un accès direct sur la rue. Cela résulte de la volonté du groupe de ne pas se couper du quartier mais au contraire de s'inscrire pleinement dans son activité.



Réactions des membres AMO

Composée de maîtres d'ouvrage publics et privés, de maîtres d'œuvre et d'entreprises, il était assez étonnant qu'une association comme l'AMO LR programme la visite d'un habitat participatif. Cela est assez étranger à leurs pratiques et à leur conception de leurs métiers, encore que certains architectes recherchent ce type de commandes. Il était d'autant plus intéressant d'écouter les remarques des membres de l'association qui ont salué la qualité du MasCobado et constaté le contentement des habitants. Certains promoteurs ont relevé le lien créé avec le quartier ; un processus plus long et pas forcément facile mais avec un résultat intéressant. Un autre, tout en soulignant également l'intérêt du projet ne pensait pas que sa clientèle se sente concernée par ce type de réalisation car au contraire, elle affiche le souhait de pouvoir oublier l'existence des voisins. Mais la demande de logements sur la métropole est telle qu'il a été convenu que tous les modèles, y compris le participatif, pouvaient coexister sans nuire au marché des uns et des autres.

15

