

## MasCobado : un habitat participatif de 23 logements collectifs à Montpellier (Hérault)



- Bâtiment
- Occitanie

### Pourquoi agir ?

Une nouvelle manière d'habiter ensemble : les futurs habitants, propriétaires et locataires, réunis dans l'association MasCobado ont réalisé un projet d'habitat participatif de 23 logements répartis sur 2 bâtiments.

Avec la participation de Promologis, bailleur social permettant la location et l'accession à la propriété pour certains foyers, et celle de Toit de choix, spécialisée dans l'accompagnement de projets d'habitat participatif, l'association MasCobado a bâti son projet sur des valeurs de **solidarité, d'entraide intergénérationnelle, de mixité sociale et de mutualisation de certains espaces.**

Suite à un appel à projets lancé par la Ville de Montpellier visant à faciliter ce type d'opération, c'est dans la ZAC des Grisettes que ce projet d'habitat participatif a trouvé sa place. Promologis, au-delà de son engagement aux côtés des habitants pour leur faciliter l'accès à la propriété, a choisi de leur laisser la maîtrise de leur aménagement. **Lauréat du programme « logement Design pour tous »** initié par le PUCA\*, cette démarche a permis une réflexion sur la conception des logements.

La construction se caractérise par une structure associant de la brique monomur, du béton et de l'ossature bois, isolée par l'extérieur avec deux types de finitions (bardage et enduit). Côté énergie, le raccordement au réseau de chaleur de la ZAC des Grisettes assure le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Lauréat de l'appel à projets « **Construisons et renovons en Occitanie** », MasCobado a atteint le **niveau Effinergie+** et, dans le cadre de la **démarche BDM\*\* Occitanie**, le « **niveau or** » en conception et en réalisation.



#### Maîtrise d'ouvrage



AMO : Amiot Architecture et Urbanisme

#### Maîtrise d'œuvre



**Coût total : 4 250 000 € HT**

#### Coût au m<sup>2</sup> de logement :

- 3400 € TTC/m<sup>2</sup> SHAB pour VEFA TVA 20 % (avec espaces mutualisés)
- 2700 € TTC/m<sup>2</sup> SHAB pour PSLA TVA 5.5 % (avec espaces mutualisés)

#### Subventions :

ADEME : 80 000 € HT  
Région : 57 000 € HT

#### Bilan « Développement Durable » en chiffres

##### Consommation énergétique :

- RT 2012 moins 30 % sur les 5 usages

##### Emission de gaz à effet de serre :

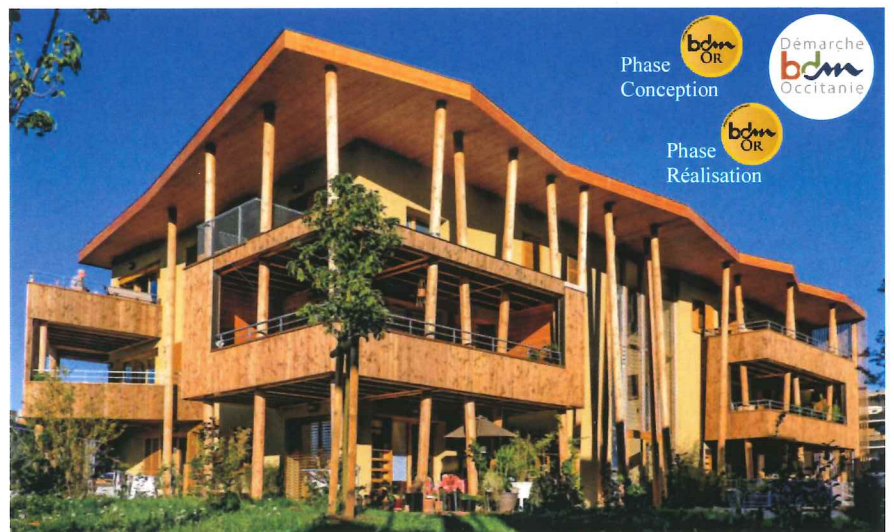
- 1,5 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

##### Optimisation des surfaces :

- 1700 m<sup>2</sup> dont 100 m<sup>2</sup> mutualisés

#### Date de mise en œuvre

Début des travaux : Février 2015  
Fin des travaux : Juin 2016



Vue du bâtiment B depuis le Jardin, façades sud et ouest. Photo Frédéric Jozon

\* PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture

\*\* Bâtiment Durable Méditerranéen



Exemples à suivre téléchargeables sur le site de l'ADEME ([www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)).

### Enseignements :

#### Michaël GERBER, habitant.

La coopération au quotidien est au cœur de notre démarche. Elle crée de nouvelles solutions pour les problèmes de tous les jours et renforce le lien entre les habitants. Cette volonté affirmée s'est traduite par la mutualisation des espaces et des équipements (salle polyvalente de 45 m<sup>2</sup>, 3 chambres d'amis, un local et des outils de bricolage et de jardinage, un potager...).

Notre démarche repose sur l'engagement de chacun et le respect de la diversité. Nous avons souhaité obtenir cette diversité à travers une mixité générationnelle, culturelle et sociale. Un logement a également été réservé pour une personne âgée en perte d'autonomie ou une personne autonome en situation de handicap.

Ce type de projet est une vraie aventure humaine. Pour s'engager dans un projet comme cela, il faut bien définir ce que l'on veut et savoir se positionner dans le collectif.



Un repas partagé sur la terrasse commune

Photo Frédéric Jozon

### POUR EN SAVOIR PLUS

- Sur le site internet de l'ADEME : [www.occitanie.ademe.fr](http://www.occitanie.ademe.fr)

### CONTACTS

- MasCobado  
[contact@mascobado.org](mailto:contact@mascobado.org)  
[Page Facebook MasCobado](#)
- Promologis  
Agence de Montpellier  
Tél : 04 67 06 85 09
- Toits de choix  
[s.singer@toitsdechoix.com](mailto:s.singer@toitsdechoix.com)  
Tél : 04 99 62 84 20

## Présentation et résultats

Les participants, sans aucune distinction entre futurs propriétaires ou locataires, se sont inscrits dans cette démarche. Une véritable collaboration s'est établie entre eux et les architectes pour une co-conception des bâtiments et de leurs 23 logements (5 en location, 9 en accès à la propriété simplifiée et 9 en vente classique).

L'approche architecturale se voulait globale et intelligente, conciliant soin porté à l'environnement, à la sécurité et au confort. La performance énergétique se situe à **-30% par rapport aux consommations réglementaires**, soit au-delà du label Effinergie+.

**Une attention particulière a été portée durant ce projet sur le choix des entreprises et le développement de filières locales.** Le parquet bois en chêne 100% français et écoresponsable en est un exemple. Pour assurer le confort des occupants au sein du bâtiment, les logements sont traversants et communiquent via des coursives extérieures (bât. A) ou un patio (bât. B) associé à un système de vitrage qui se ferme en hiver et s'ouvre en été. Cette approche a été complétée, pour le volet énergie, par un raccordement au réseau de chaleur des grisettes utilisant la chaleur fatale de l'usine de méthanisation, ce qui permet d'avoir globalement des émissions de CO<sub>2</sub> très faibles.

L'objectif commun était également de **construire un habitat de qualité pour un prix raisonnable et de le rendre accessible à différentes catégories sociales.** Cet objectif a été atteint grâce à un **montage juridique innovant** permettant différents types d'accession au logement et une conception intelligente, notamment avec la **mutualisation des espaces et des équipements**. Sur les 1700 m<sup>2</sup> du projet, 100 m<sup>2</sup> sont prévus pour un usage collectif et, côté équipement par exemple, la machine à laver collective évite un achat par chaque ménage avec une emprise sur son espace privé (Cf. interview d'un habitant ci-contre).

## Focus

Les ambitions de MasCobado sont multiples : construire un voisinage convivial et solidaire, accessible à tous, à un coût maîtrisé et respectant l'environnement. Ambitions partagées par de nombreux projets d'habitat participatif, c'est pourquoi l'ADEME Occitanie a confié au bureau d'études ADRET en coopération avec le CERFISE, une étude d'évaluation sur le fonctionnement de l'habitat participatif.

**Une équipe pluridisciplinaire** composée d'un économiste, d'un environnementaliste et d'un sociologue **mesurera objectivement si l'habitat participatif coûte réellement moins cher** (investissement et fonctionnement), **si le projet tient ses promesses** en terme de qualité environnementale, **et si les habitants sont satisfaits** du cadre de vie qu'ils ont imaginé ensemble.

## Facteurs de reproductibilité

Avec un marché du logement de plus en plus tendu, une offre qui ne correspond pas toujours à la demande, l'habitat participatif apparaît comme une solution permettant de construire autrement, pour répondre à des enjeux actuels comme l'environnement, la mixité sociale, culturelle et générationnelle...

Le montage du projet doit par contre être bien anticipé par les habitants, structurés en association par exemple et accompagnés par une structure spécialisée dans ce type d'assistance à maître d'ouvrage.