

L'innovation pour créer une nouvelle forme d'habitat participatif



## Qui sommes-nous ?

Habitants de Marseille ou y travaillant, nous sommes pour certains depuis plusieurs années dans la dynamique de l'habitat participatif. Impliqués dans la vie de la cité, nous souhaitons développer une manière d'habiter tenant compte des conséquences écologiques, économiques et sociales de nos choix. Les réponses locales que nous mettons en œuvre doivent nous permettre de produire un cadre de vie de qualité et être reproductibles par d'autres groupes d'habitat participatif.

L'objet de l'association Corail est de permettre à chaque famille adhérente de disposer d'un logement privé correspondant à ses besoins. La mutualisation d'espaces communs (chambres d'amis, salle de convivialité, buanderie...) permettra de réduire les besoins d'espaces individuels.

## Objectifs visés

### Performance énergétique

#### Densifier notre habitat :

Limiter notre emprise au sol pour tenir compte d'un foncier rare.

#### Construire bioclimatique

Adopter un mode de construction permettant d'optimiser les performances énergétiques du bâtiment et de limiter notre empreinte écologique dans le choix de matériaux bio-sourcés et de techniques de construction.

#### Adopter à l'échelle de la parcelle un fonctionnement écologique :

- Privilégier les modes de transport collectifs et le covoiturage.
- Réduire la production de déchets et la valoriser.
- Optimiser la gestion de l'eau par la récupération des eaux de pluies et la construction du moins d'espaces imperméabilisés possible.
- Préserver la biodiversité par la création d'un jardin méditerranéen.

### Qualité architecturale

Dans le respect du règlement d'urbanisme, nous souhaitons habiter des espaces de qualité, fruits de notre créativité, et non des produits standardisés.

Nous constatons que partout où les habitants ont été les maîtres d'ouvrage directs, le résultat contraste avec les bâtiments issus de la promotion immobilière et constitue ainsi un véritable enrichissement pour la ville.

Les économies permises par l'absence d'intermédiaires (commercialisation, marge du promoteur) sont investies dans le projet et mises au profit d'une meilleure qualité architecturale et environnementale.

### Gouvernance coopérative

Mettre en place les conditions d'une gestion autonome de notre habitat et choisir un mode de décision respectant le principe « une personne, une voix », indépendamment des apports financiers des uns et des autres.

Nous sommes engagés dans un exercice concret de démocratie participative appliqué à la production de notre habitat.

# Corail 2021

Corail a été lauréat en 2012 d'un appel à projets pour la réalisation de logements sur les parcelles 247 et 248 de la ZAC de Saumaty, quartier de l'Estaque, à Marseille.

## Actuellement

### Permis de construire

Un permis de construire a été accordé pour la construction de 8 logements d'une surface habitable totale de **726 m<sup>2</sup>** et un espace commun de **72 m<sup>2</sup>**.

Les logements ont une surface habitable comprise entre **70** et **115 m<sup>2</sup>** pour des configurations allant du **T3** au **T5**.

Le mode de construction s'oriente vers un projet bois-paille-terre dans un objectif de maintien du confort d'été par une performance énergétique exemplaire

### Maîtrise d'ouvrage

Afin de sécuriser l'opération pour les ménages aux revenus modestes, la Maîtrise d'Ouvrage est assurée par **UNICIL** (Entreprise sociale pour l'Habitat) qui portera la réalisation des logements dans le cadre du dispositif **BRS** (Bail Réel Solidaire) soumis aux plafonds **PSLA**.

Le terrain, acquis par un **OFS** (Organisme de Foncier Solidaire), est sorti du coût de l'opération et loué à Corail moyennant une redevance mensuelle.

**Prix moyen de sortie envisagé 3000 €/m<sup>2</sup> SHAB**

### Le collectif

Corail est en cours de recomposition

**Parcelle n°247 et 248 de la ZAC de Saumaty soit 2166 m<sup>2</sup>**

**8 logements de 70 à 110m<sup>2</sup>**

**+ 70 m<sup>2</sup> d'espaces communs**

