

RÉUNION PUBLIQUE
PROJET « HABITER AUTREMENT »
OUVERTE À TOUS
13 MAI 2025



OBJECTIFS



Inform : Vous présenter la philosophie du projet et la forme concrète qu'il prendra ...



Identifier : point de départ d'une réflexion pour toutes celles et ceux qui veulent s'y investir



DÉROULÉ

Phase 1 : en plénière

- 1—● Introduction
- 2—● Contexte
- 3—● Définitions et Inspiration
- 4—● Présentation des scénarios

●—19H30



Questions/
remarques/
idées
sur post it

●—20H10

Phase 2 : en groupe

- 5—● Temps de partage sur 4 îlots
- 6—● Conclusion collective

●—20H10

●—21H20



Apéro

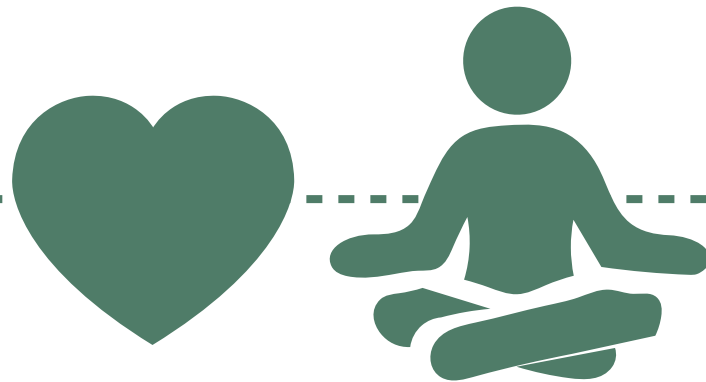
21H20



CADRE DE LA RÉUNION



Ecoute



**Bienveillance/
Respect**



Bien Commun



Equilibre de la parole



INTRODUCTION

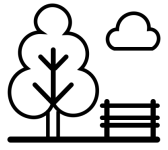


CE QUI NOUS ANIME

NOUS AVONS À COEUR D'ÊTRE, AVEC VOUS,
LES ACTEURS DE L'ÉVOLUTION DE GENECH
POUR DONNER ENVIE D'Y VIVRE EN HARMONIE
DANS UN ENVIRONNEMENT PRÉSERVÉ.



NOS ENGAGEMENTS



EMBELLIR LE CADRE DE VIE, PROTÉGER LE BIEN ÊTRE DES CITOYENS



RENFORCER LA SÉCURITÉ DES CITOYENS



DYNAMISER LE VIVRE ENSEMBLE



FACILITER LA MOBILITÉ DES CITOYENS



DÉVELOPPER LES SERVICES À LA POPULATION



STIMULER L'ÉCONOMIE LOCALE EN LIEN AVEC LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



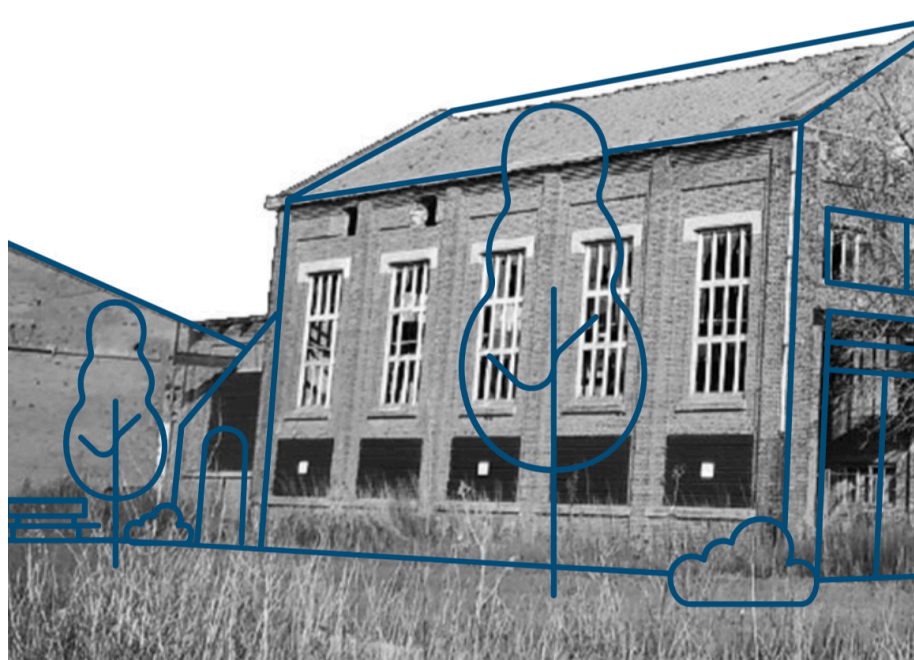
CONTEXTE



EXPLICITÉS, CABINET D'ÉTUDE



Nous accompagnons les collectivités, institutions, associations et professionnels pour solutionner des projets d'urbanisme et d'immobilier.



Depuis maintenant 3 ans Nous avons la chance d'être accompagné par l'équipe d'Explicités, *Thibault, Maxime et Mathide*, sur les réflexions d'urbanisation et notamment sur le projet Decottiginies. Ils nous guident et nous donnent les clefs pour construire l'habitat de demain avec vous.



LE 8ÈME JOUR



Le 8^{ème} Jour

Progressons ensemble

L'association le 8eme jour est un **centre d'accueil pour personnes handicapées** de 40 places installé à Landas.

>Elle a obtenu du département le financement de deux logements pour des personnes en situation de handicap, qui peuvent vivre en autonomie, suivis par un éducateur.

= Ces deux logements, de 2 personnes chacun, peuvent prendre place dans la Maison Decottignies, l'Association a des fonds pour rénover les deux logements.



RAPPEL

En mars 2023 un promoteur voulait acheter la maison Decottignies, tout raser (les 2 habitats et les arbres) et construire un quartier sécurisé de 15 à 18 maisons haut de gamme.

La mairie réfléchissait à un espace pour accueillir des jeunes ménages, des seniors et des personnes en situation de handicap.
Elle est également engagée dans une démarche de respect du vivant dans la ville.

Le projet du promoteur ne respectait pas la ligne municipale

La Mairie a donc préempté le bien via l'EPF. Cet établissement public foncier se substitue à la Mairie en achetant à sa place, le temps de réfléchir au projet et de le rembourser.

Une étude de faisabilité a été approfondie avec notre cabinet d'études Explicités, et les Genechois volontaires pour travailler sur des scénarios opérationnels.



SITE DECOTTIGNIES



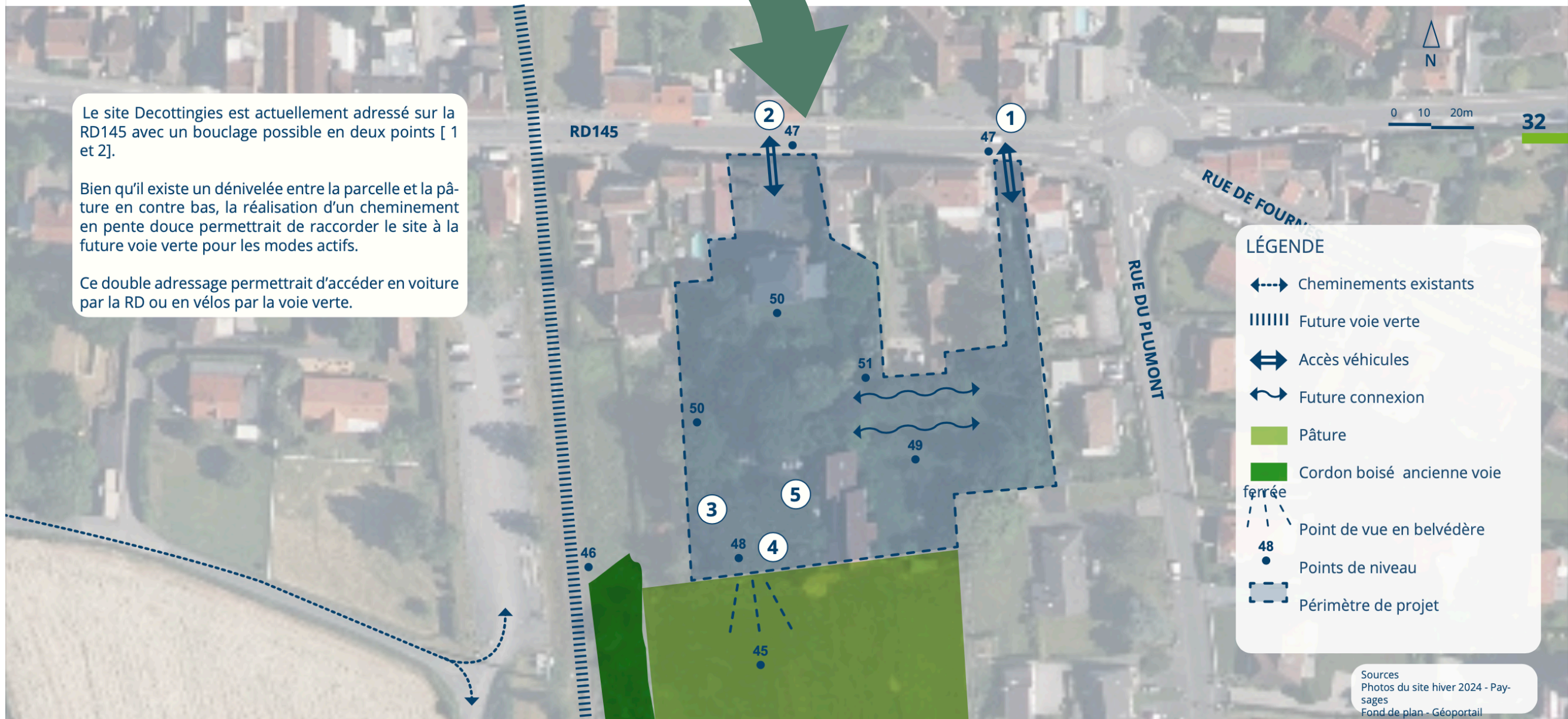
SITE DECOTTIGNIES

Surface de la maison = 3*100m²
Surface du terrain = 6 000m²

Le site Decottingies est actuellement adressé sur la RD145 avec un bouclage possible en deux points [1 et 2].

Bien qu'il existe un dénivelée entre la parcelle et la pâture en contre bas, la réalisation d'un cheminement en pente douce permettrait de raccorder le site à la future voie verte pour les modes actifs.

Ce double adressage permettrait d'accéder en voiture par la RD ou en vélos par la voie verte.

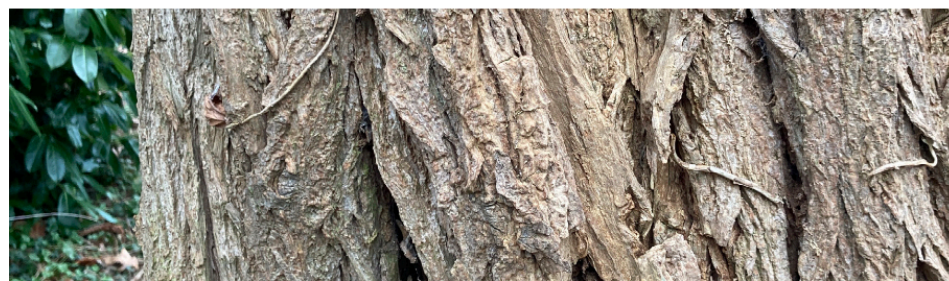
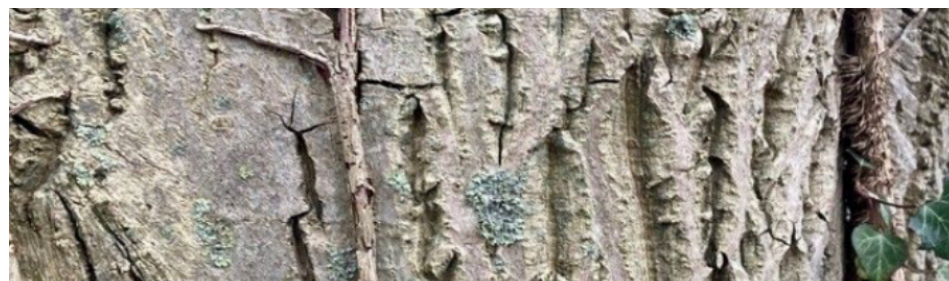


SITE DECOTTIGNIES

Le site Decottignies est largement arboré. Plusieurs essences sont présentes tels que des chênes, des noyers, des bouleaux, des pins etc. Chaque silhouette arborée participe à l'identité du site et contribue à la diversité des ambiances.

L'intervention de densification devra être délicate pour ne pas endommager la partie visible des arbres mais aussi la partie invisible : le système racinaire.

La gestion du patrimoine arboré sera établie sur la base d'un diagnostic phytosanitaire afin d'identifier les arbres à maintenir, à soigner ou à abattre à court et moyen terme.



VISITE AÉRIENNE





« **Projet Habiter autrement** »

Nous souhaitons proposer une autre façon d'habiter à Genech,
inclusive, participative et communautaire
sur un site préservé, sous les arbres.



INSPIRATION/DEFINITIONS



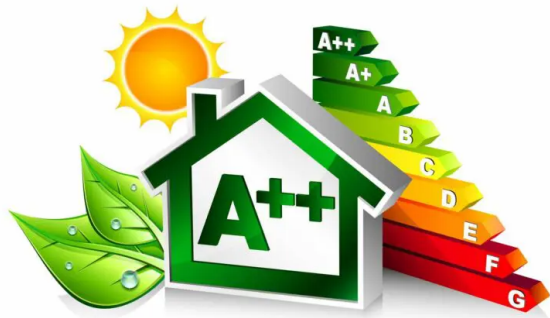
INSPIRATION



Video



Le logement du futur se réinvente pour donner vie à de nouvelles formes d'Habitat :



**Respectueux des normes
environnementales**



Econome



Performant

**Il favorise le vivre-ensemble et s'adapte à une grande diversité de modes de vie
et de situations personnelles.**



L'Habitat Participatif



L'habitat participatif est une démarche dans laquelle

> **des personnes se regroupent pour concevoir, créer et gérer ensemble leur lieu de vie,**
souvent en collaboration avec des professionnels.

Exemple : Un groupe de familles construit ou rénove un immeuble où chaque foyer a son logement privé, mais où les espaces communs (jardin, buanderie, salle commune) sont pensés collectivement.

- ♥ Il répond à plusieurs enjeux de société : favoriser le lien social et l'entraide, l'accès à un logement abordable, bien vieillir, préserver l'environnement.
- ♥ Peut être envisager sur différents mode d'Habitat ou type de logement



L'Habitat Partagé



L'habitat partagé **regroupe plusieurs personnes dans un même lieu de vie, avec des espaces communs et une vie collective**, souvent fondée sur la solidarité et le partage du quotidien.

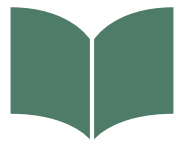
Il peut s'agir de colocation, de colocations intergénérationnelles, ou de structures plus organisées comme les maisons partagées.

Exemple : Des personnes âgées vivent ensemble dans une grande maison avec des espaces privés et partagés, tout en s'entraidant au quotidien.

- ♥ Faire des économies grâce aux dépenses collectives
- ♥ Favoriser la vie en communauté et la solidarité au quotidien
- ♥ Stabiliser la perte d'autonomie



L'Habitat inclusif



L'habitat inclusif est **destiné principalement à des personnes en situation de vulnérabilité** (handicap, perte d'autonomie, isolement, etc.)

>qui souhaitent vivre dans un logement ordinaire, mais avec un accompagnement adapté
et un projet de vie sociale partagée.

Exemple : Un immeuble dans lequel vivent des personnes en situation de handicap avec des services d'accompagnement, tout en étant intégrées dans un quartier ordinaire.

- ♥ favorise l'autonomie,
- ♥ développer la vie collective au sein de l'habitat,
- ♥ permettre aux habitants de s'insérer dans la vie du quartier et de la commune, pour déployer ou maintenir des liens sociaux, avec le voisinage par exemple.



L'Habitat Intergénérationnel :



L'habitat intergénérationnel est **conçu pour accueillir plusieurs générations**.

Il se compose d'un **espace de vie privatif**, généralement occupé par une personne âgée de plus de 60 ans autonome, et d'un **autre espace dédié à un ménage** ou des individus plus jeunes, comme des étudiants.

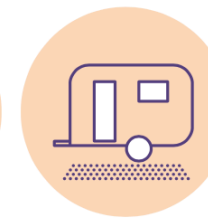
- ♥ Permet de lutter contre la solitude,
- ♥ Encourage l'entraide,
- ♥ Prône le mieux vivre-ensemble entre générations,
- ♥ C'est un système gagnant-gagnant, car il promeut un échange de services et de compétences
- ♥ Favorise le maintien à domicile dans un cadre bienveillant et sécurisant.



L'Habitat Léger / Réversible



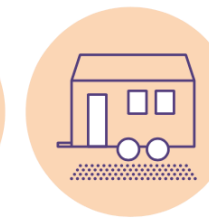
Yourtes



Caravanes



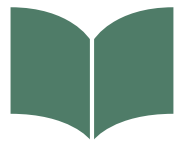
Chalets



Tiny houses



Roulottes

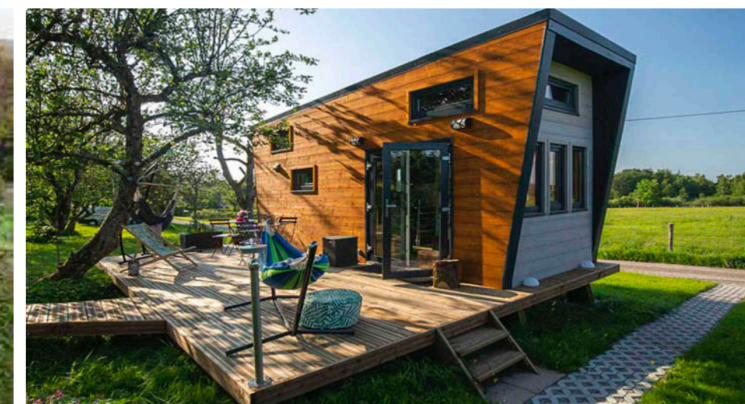


L'Habitat Léger renvoie à des formes diverses : **tiny houses, chalets, yourtes, roulottes**

Différents critères : Démontable / Déplaçable / D'un volume réduit / D'un faible poids / Ayant une emprise au sol limitée / Sans étage / Sans fondations / Qui n'est pas raccordée aux impétrants

Le collectif est accompagné par une structure adéquate. Souvent, une structure en dur accueille les activités du groupe, un dortoir pour les invités..ou tout ce qui est décidé.

- ♥ Limiter l'endettement et les besoins économiques,
- ♥ Faible impact écologique et faible empreinte énergétique (peu de volume à chauffer, à entretenir, à éclairer...)
- ♥ Limite l'artificialisation des sols



RÉSUMÉ

Les différents modes d'Habitats :



**L'Habitat
Intergénérationnel**



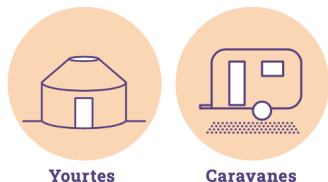
**L'Habitat
Participatif**



**L'Habitat
Partagé**

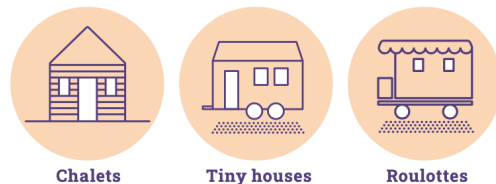


**L'Habitat
Inclusif**



Yourtes

Caravanes



Chalets

Tiny houses

Roulottes

**L'Habitat Léger
/ Réversible**

ET on peut les combiner :

- >Habitat Participatif avec Habitat Intergénérationnel
- >Habitat Partagé et Habitat Léger
- >Habitat Partagé, inclusif et Habitat Léger

POURQUOI NOUS TOURNER VERS CES NOUVEAUX MODES D'HABITAT ?

- ▶ Anticiper les besoins de demain
- ▶ Limiter l'artificialisation des sols pour respecter la loi et protéger la biodiversité
- ▶ Permettre aux Genéchois de faire tout leur parcours résidentiel à Genech
- ▶ Faciliter le vivre ensemble (Partage, convivialité, entraide)
- ▶ Proposer des logements plus respectueux de l'environnement



QUELQUES SCÉNARIOS



PROJECTIONS

Nous vous proposons 3 scénarios potentiels :

- >pour rendre plus concret le projet « Habiter autrement »
- >pour vous aider à vous projeter.

Ils ne sont pas définitifs ni arrêtés, ensemble nous les affinerons au fur et à mesure de la construction du projet.



PLANS DE BASE

Hormis la voie de desserte, les espaces publics sont composés :

- de trois poches de stationnements comprenant au total 16 places dont 3 PMR;
- de six emplacements vélos;
- d'espaces communs avec du mobilier de repos et de convivialité, une table de pique-nique, un terrain de pétanque et un belvédère orienté plein sud en lien direct avec la future voie verte;
- de deux espaces arborés préservés.



Scénario 1



Scénario 1 / Habitat intergénérationnel et inclusif

Maison Decottignies : 6 logements

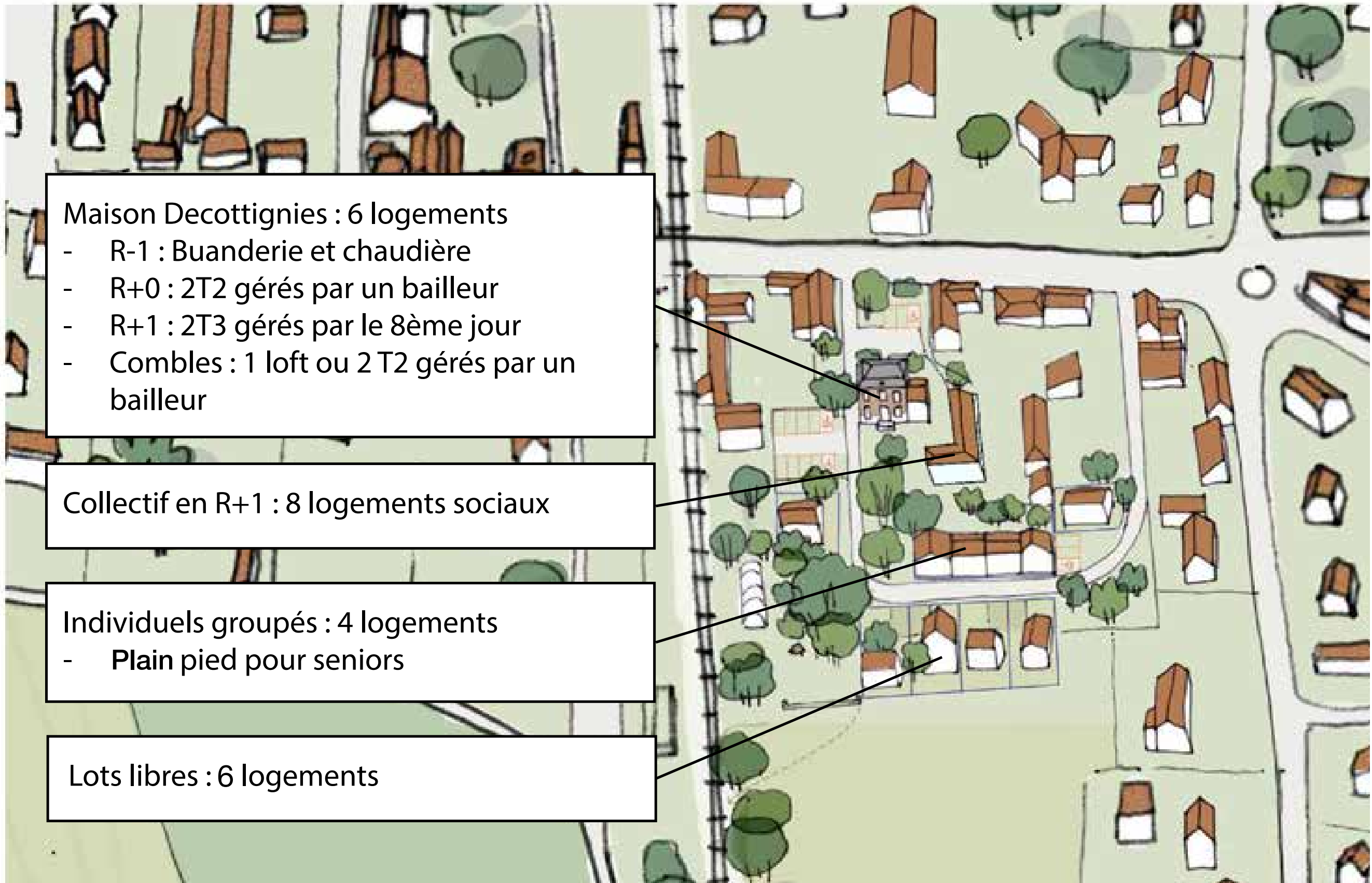
- R-1 : Buanderie et chaudière
- R+0 : 2T2 gérés par un bailleur
- R+1 : 2T3 gérés par le 8ème jour
- Combles : 1 loft ou 2 T2 gérés par un bailleur

Collectif en R+1 : 8 logements sociaux

Individuels groupés : 4 logements

- **Plain pied** pour seniors

Lots libres : 6 logements



Scénario 1 / Habitat intergénérationnel et inclusif



Scénario 2



Scénario 2 / Habitat partagé, intergénérationnel et inclusif

Maison Decottignies : 6 logements

- R-1 : Buanderie, atelier, chaufferie, salle de jeux
- R+0 : Communs (cuisine, salon, salle à manger) et 2 studios pour seniors
- R+1 : 2T3 gérés par le 8ème jour
- Combles : 1 ou 2 T2 pour jeunes ménages

Collectif en R+1 : 6 à 8 logements

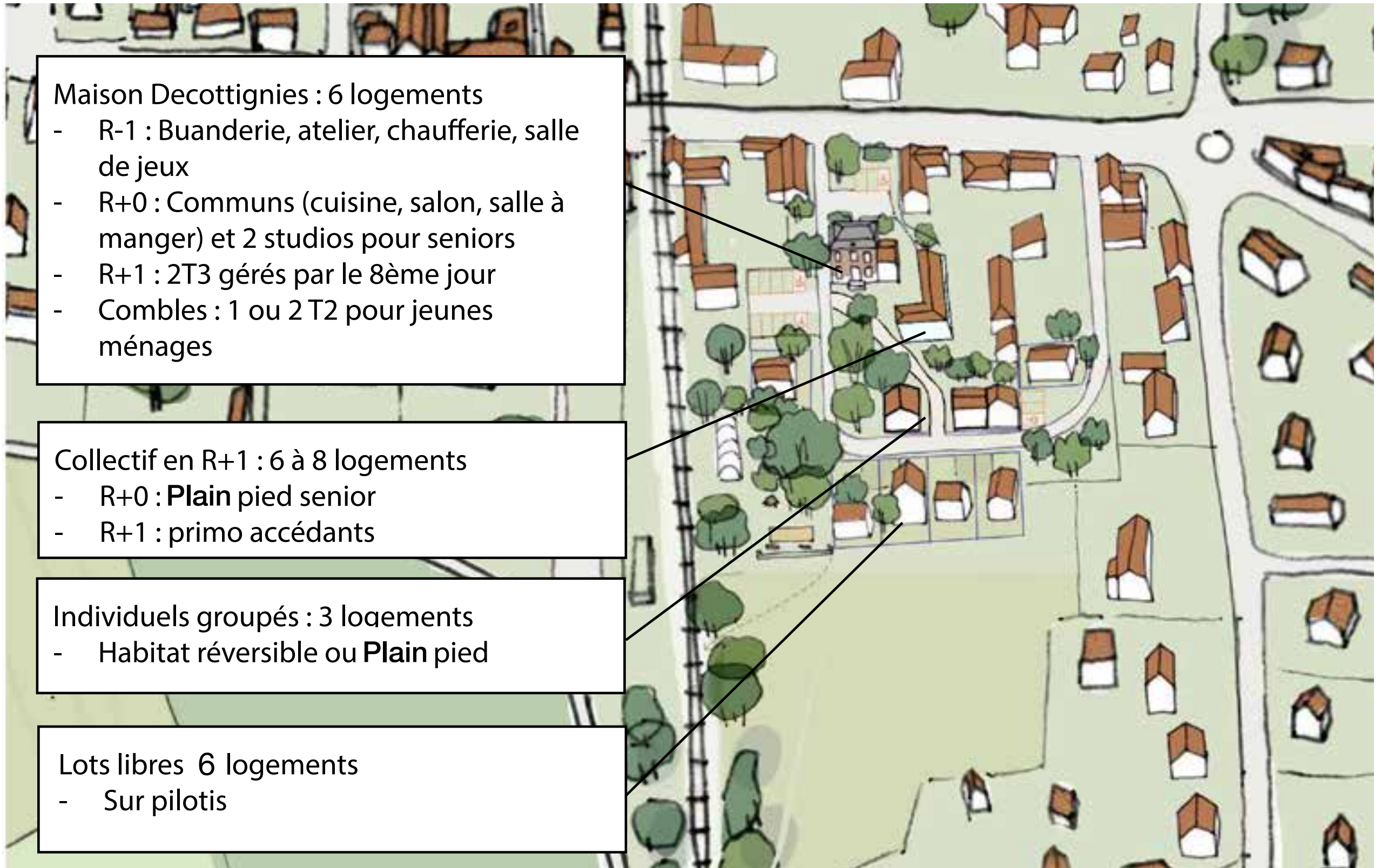
- R+0 : **Plain** pied senior
- R+1 : primo accédants

Individuels groupés : 3 logements

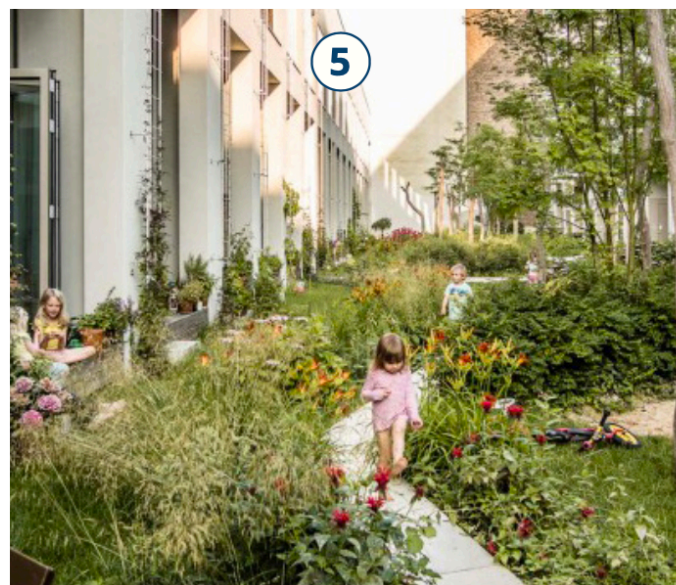
- Habitat réversible ou **Plain** pied

Lots libres 6 logements

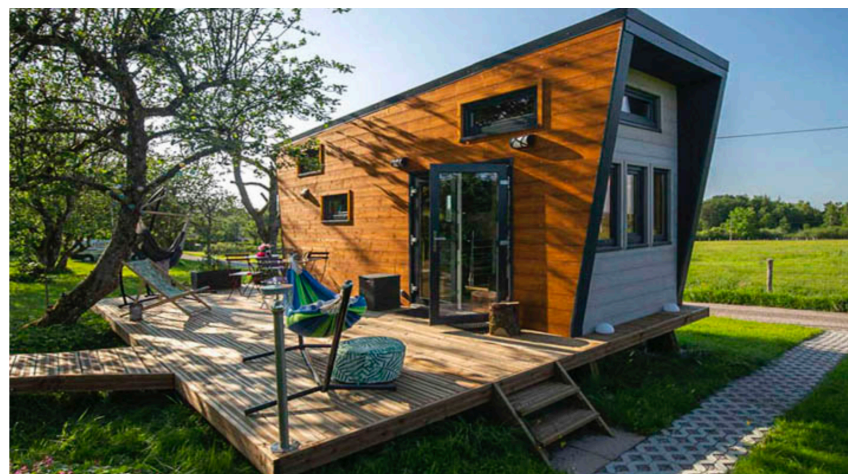
- Sur pilotis



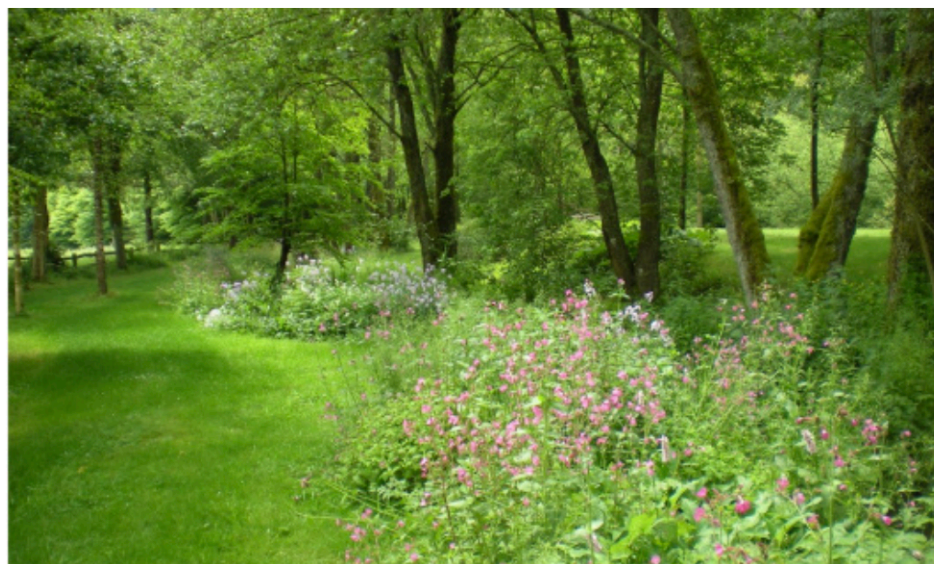
Scénario 2 / Habitat partagé, intergénérationnel et inclusif



Des aménagements compatibles avec le patrimoine arboré



Des espaces de convivialités



Scénario 3



Scénario 3 / Habitat partagé, intergénérationnel et inclusif

Maison Decottignies :

- R-1: buanderie et chaudière et garage à vélo et atelier
- R+0 : 1 logement pour le 8ème jour et une famille
- R+1: le 8ème jour et une famille avec une salle commune
- Comble espace famille ou colocation

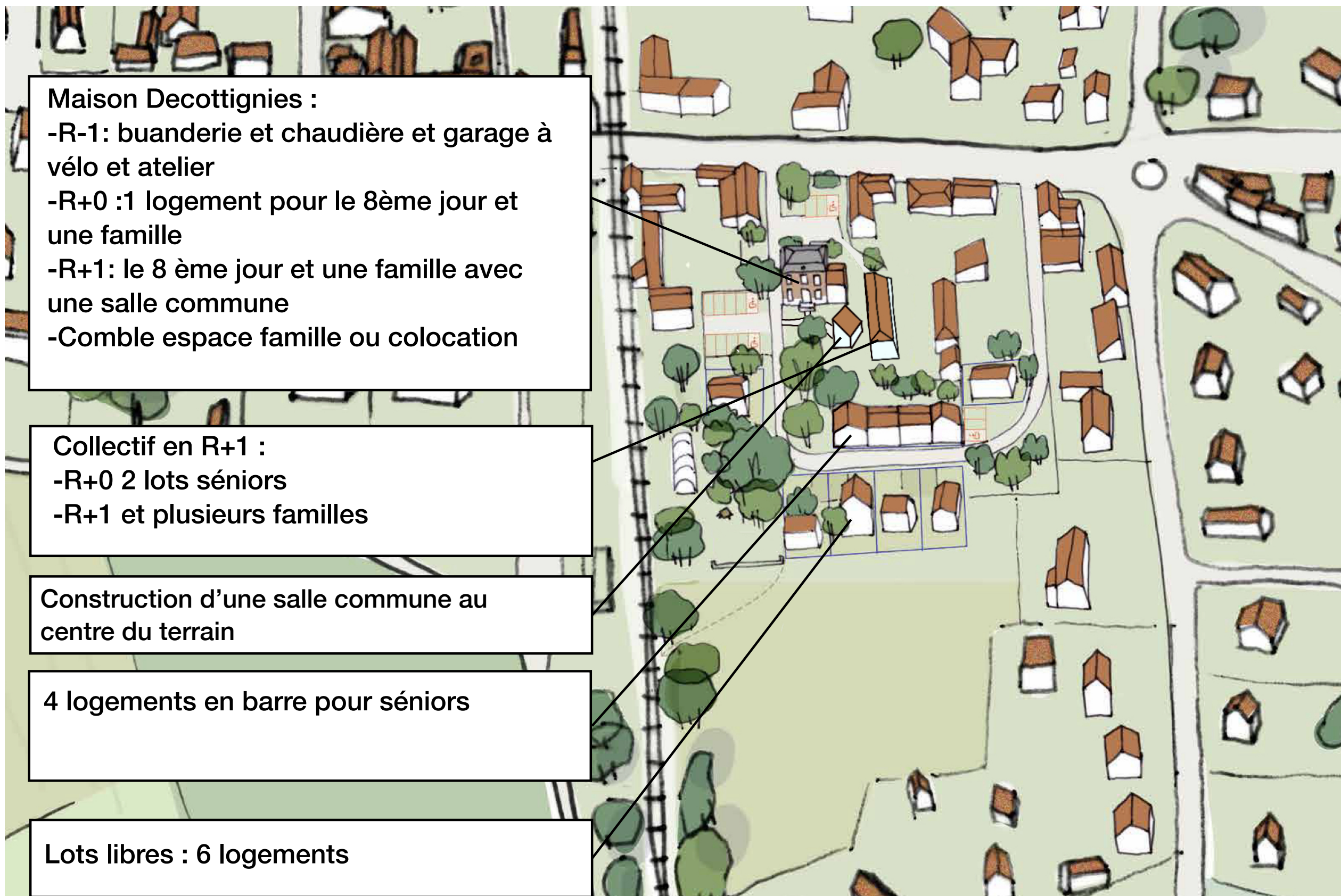
Collectif en R+1 :

- R+0 2 lots séniors
- R+1 et plusieurs familles

Construction d'une salle commune au centre du terrain

4 logements en barre pour séniors

Lots libres : 6 logements



Scénario 3 / Habitat partagé, intergénérationnel et inclusif



TEMPS D'ÉCHANGE EN SOUS GROUPE



Déroulé



4 îlots
15 min par îlot



Poser les post it
Relire les documents



Discuter

îlot « scénario 3 »

îlot « Projet »

îlot « scénario 1 »

îlot « scénario 2 »

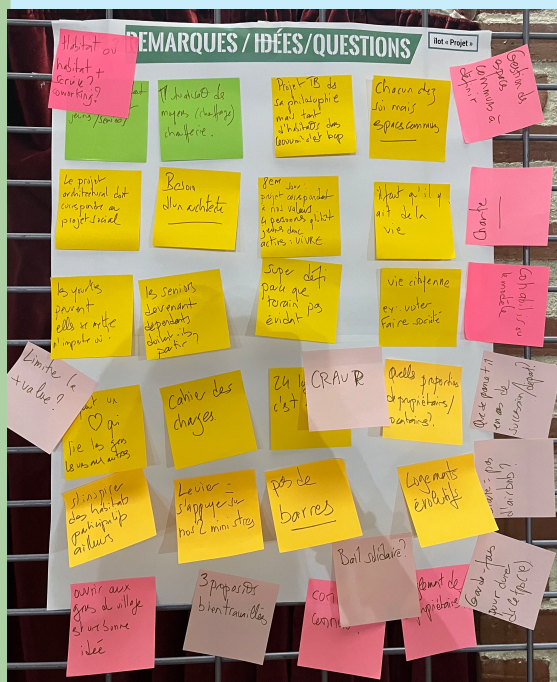


îlot Projet

>>>Questions/Remarques :

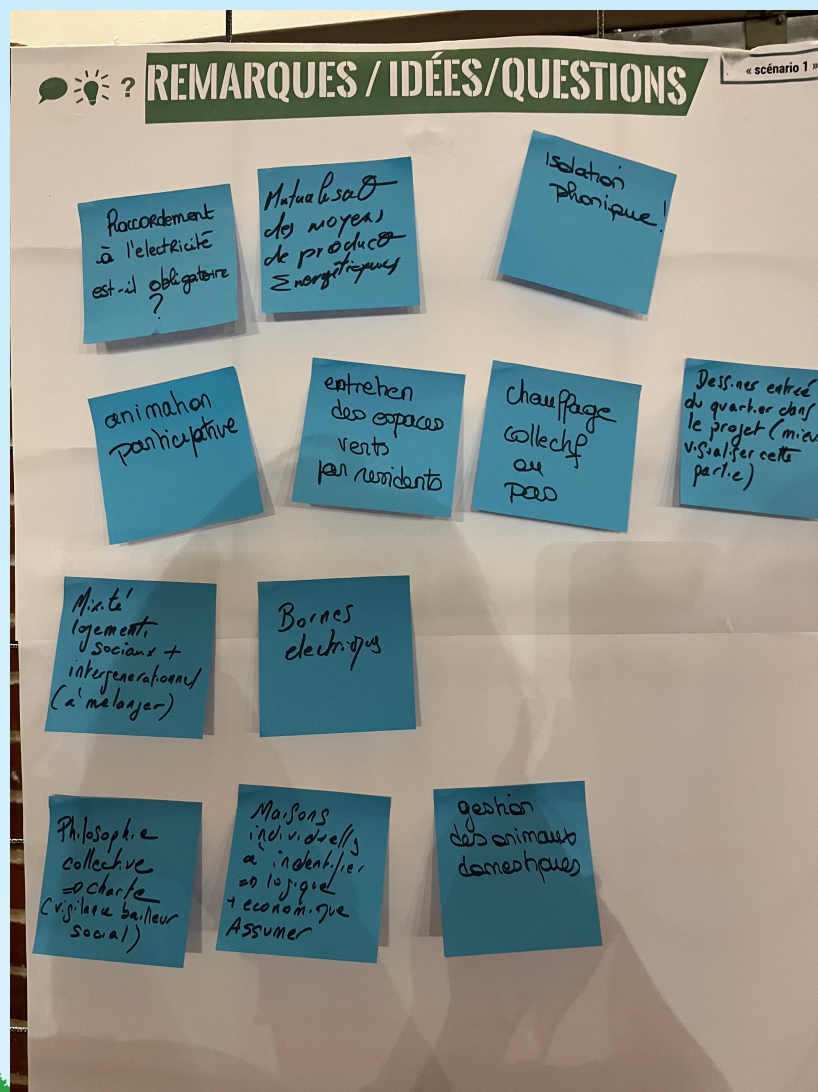
- Est ce qu'il faut vraiment identifier jeunes, seniors ... ?
- Mutualisation des moyens ? Chaufferie
- Trois propositions bien travaillées
- Projet très bien dans sa philosophie mais tant d'habitation dans 6000m2 c'est beaucoup...
- Gestion des espaces communs à définir
- Chacun chez soi mais des espaces communs
- Le projet architectural doit correspondre au projet social
- Besoin d'un architecte
- 8ème jour : projet correspondant à nos valeurs, 4 personnes plutôt jeunes et actives pour y vivre
- Super défi car terrain pas évident
- Il faut qu'il y ait de la vie
- Tiers lieu dans la maison commune à l'extérieur de la maison
- Faire une charte /cahier des charges
- Vie citoyenne ? Ex : voter faire une société

- Les seniors devenant dépendants doivent t ils partir ?
- Les yourtes peuvent elles se mettrent n'importe où ?
- Etudiants faisant partie du projet pour vie citoyenne
- Craup
- Limiter la plus value
- Il faut un coeur qui lie les gens les uns aux autres
- Levier : s'appuyer sur nos deux ministres
- Pas de barres
- 24 logements c'est trop ...
- Logements évolutifs
- Que se passe t il en cas de succession ?
- Pas de airbnb
- Bail solidaire
- Compost commun
- Règlement de copropriété
- Ouvrir aux gens du village est une bonne idée





îlot Scénario 1



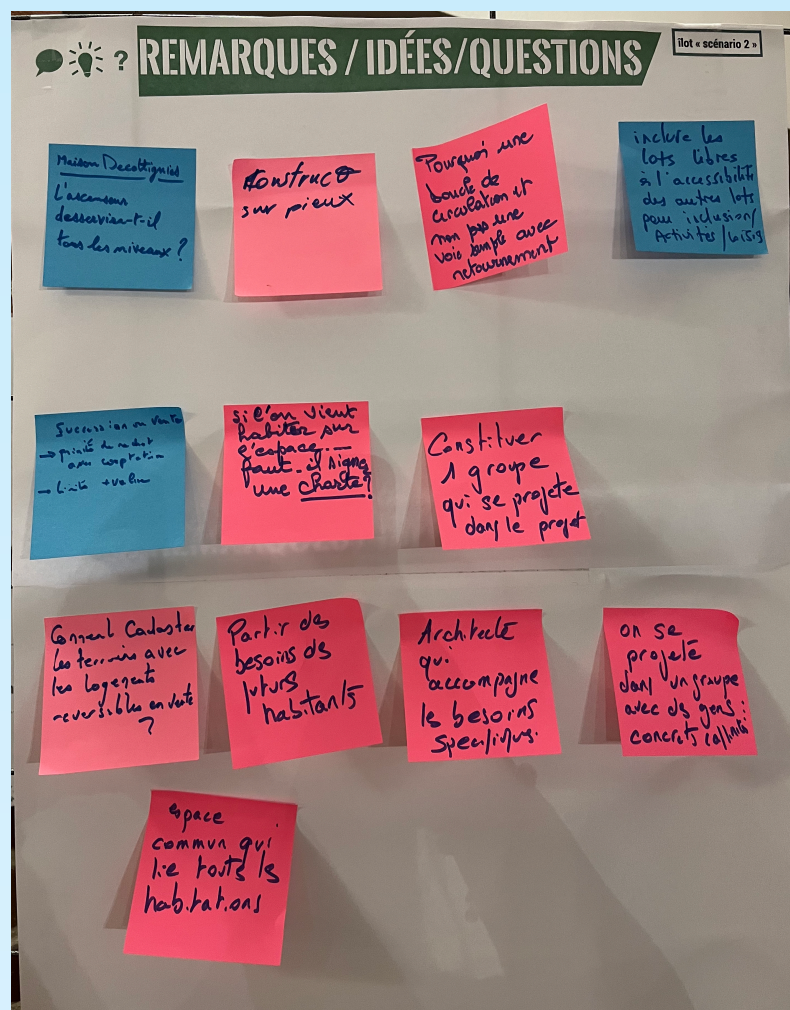
>>> Questions/Remarques :

- Le raccordement à l'électricité est-il obligatoire ?
- Mutualisation des moyens de productions énergétiques
- Isolation phonique sur le terrain et dans les habitations
- Quelle animation participative ?
- Entretien des espaces verts par les habitants ?
- Chauffage collectif ?
- Il faut dessiner l'entrée du quartier pour mieux visualiser
- Prévoir des bornes électriques
- Mixité des logements (sociaux, seniors ... à mélanger)
- Philosophie collective : prévoir une charte
- Vigilance avec le bailleur social pour que les habitants soient alignés avec le participatif
- Maisons individuelles à identifier pour assumer la logique financière
- Quelle gestion des animaux domestiques ?
- Donner envie d'investir dans les maisons individuelles





îlot Scénario 2



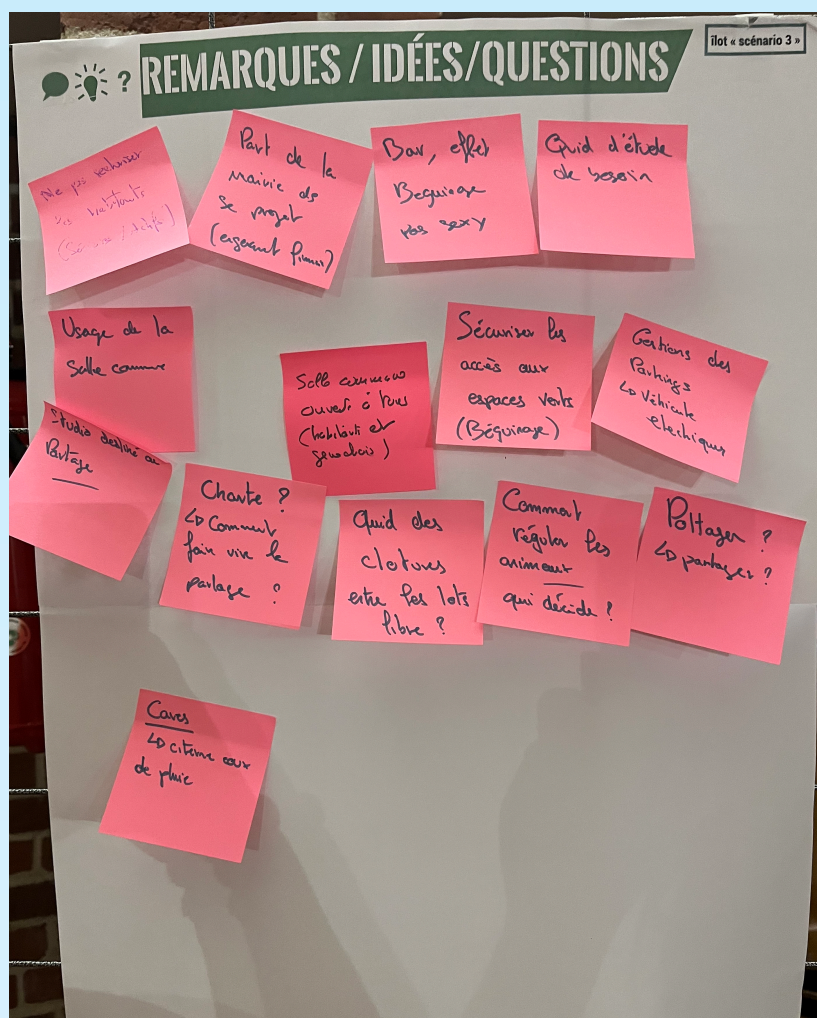
>>> Questions/Remarques :

- L'ascenseur dans la maison decottignies desservira t il tous les étages ?
- Construction sur pieux ?
- Pourquoi une boucle de circulation et pas une voie simple avec retournement ?
- Inclure les lots libres à l'accessibilité des autres lots pour inclusion activités, loisirs ...
- Quand succession ou vente ? Rachat avec cooptation ?
- Charte à signer pour tout habitant
- Il faut constituer un groupe qui se projette dans le projet
- Comment cadastrer les terrains avec les logements réversibles ?
- Partir des besoins des futurs habitants
- Besoin d'un architecte qui accompagne les besoins spécifiques
- On se projette avec des gens concrets selon nos affinités
- Espaces communs qui lient toutes les habitations ?





îlot Scénario 3



>>> Questions/Remarques :

- Ne pas sectoriser les habitants (séniors, actifs ...)
- Quelle est la part de la mairie dans ce projet ?
- Barre, effet béguinage pas très sexy
- Quid de l'étude du besoin
- Quel usage de la salle commune ?
- Penser à intégrer un studio de partage
- Créer une charte pour faire vivre le partage
- Salle commune ouverte à tous ? Habitants et Genéchois ?
- Sécuriser les accès aux espaces verts (béguinage)
- Quelle gestion des parkings + penser aux véhicules électriques
- Créer un potager à partager
- Comment réguler les animaux ?
- Qui décide ?
- Quid des clôtures entre les lots libres
- Dans la cave mettre une citerne d'eau de pluie ?





CONCLUSION ET LES PROCHAINES ÉTAPES



LES PROCHAINES ÉTAPES

► Réunions de co-construction du scénario envisagé

Objectif : Avec le groupe de personnes intéressées (Genéchois et extérieurs) créer le Nous et l'habitat adapté, Transformer l'idée en réalité et créer le planning

► Avancer avec le huitième jour

Objectif : rendre possible cet habitat inclusif



MERCI 🌞

