

# Appel à Manifestation d'Intérêt

pour un

Projet d'habitat participatif  
72 bis avenue du Lauragais,  
Castanet-Tolosan

---

Cahier des charges

---

## Table des matières

I Préambule.....	3
1.1 Qu'est-ce que l'Habitat participatif ?.....	3
1.2 Exemples régionaux de projets habités .....	4
1.3 Les autres projets en cours sur le territoire communal .....	5
II Objet de l'AMI .....	6
2.1 Les potentiels du lieu.....	6
Le site .....	6
Projet de division de la parcelle .....	6
Accès.....	8
Environnement immédiat.....	8
Déclivité .....	8
Servitudes.....	9
2.2 Bâtiment existant.....	10
2.3 Programme prévisionnel .....	10
2.4 Cadre juridique et financier .....	11
2.5 Calendrier global de l'opération.....	11
2.6 Accompagnement des candidats pendant l'AMI .....	11
a) Phase de candidatures.....	12
b) Phase d'agrément définitif.....	12
III Critères d'éligibilité.....	13
3.1 Conditions d'habitation.....	13
3.2 Programme.....	13
Surfaces.....	13
Espaces communs .....	13
Bâtiment existant .....	13
3.3 Mode de gouvernance et gestion de projet.....	13
3.4 Accompagnement du lauréat à l'issue de l'AMI .....	13
IV Contenu des candidatures.....	14
V Critères de sélection.....	15
VI Modalité de dépôt des candidatures.....	16

# I Préambule

Dans le prolongement de son engagement en faveur de la démocratie participative, la Ville de Castanet Tolosan, avec l'appui d'Ostalada spécialiste en montage de projet d'habitats participatifs, souhaite donner l'opportunité aux citoyens de transformer une ancienne maison familiale située en cœur de ville en un projet d'habitat participatif innovant et exemplaire.

Afin d'atteindre cet objectif, l'établissement public foncier a acquis le terrain en vue de sa session à un groupe de porteurs de projets d'habitat participatif.

Cet appel à manifestation d'intérêt est destiné à identifier le groupe de personnes le plus à même de mener à bien le projet.

## 1.1 Qu'est-ce que l'Habitat participatif ?

Depuis plusieurs années, une nouvelle forme d'habitat se développe en France : nommé « groupé », « coopératif », « solidaire » ou encore « participatif », il se positionne comme une solution alternative aux systèmes classiques de production de logements, en revendiquant l'intégration des usagers dans la production de l'habitat.

L'habitat participatif consiste à ce que les futurs habitants d'une résidence participent à la définition, la conception et la gestion de leur lieu de vie, constitué de logements privés, d'espaces partagés, et, parfois, de leurs locaux professionnels.

Chaque projet est adapté à son contexte et au collectif qui le porte, ce qui donne lieu à une grande diversité : construction ou réhabilitation, réalisation des travaux par des entreprises ou par les habitants eux-mêmes, auto-promotion ou partenariat avec des opérateurs professionnels pour la gestion de la construction, ...

L'habitat participatif est une démarche forcément collective qui répond à la volonté :

- "D'habiter autrement" et au désir de créer soi-même son logement,
- D'aspirer à une forme de vie collective, solidaire et harmonieuse dans les rapports de voisinage quotidien, sans pour autant nécessairement vivre en communauté.

Cette démarche se traduit dans trois dimensions :

- Écologique : bâtiments bioclimatiques, énergies renouvelables, densité urbaine, choix des matériaux...
- Économique : mutualisation d'espaces, d'équipements et recherche de diminution des coûts de réalisation (auto-finition partielle), ...

- Sociale : solidarité de voisinage et mixité générationnelle

L'habitat participatif peut créer une nouvelle attractivité ou dynamique pour un territoire, par la création de logements répondant aux besoins des habitants, mais aussi aux attentes d'une commune. Par exemple, la mixité sociale et générationnelle peut aider à maintenir une population jeune et moins jeune, chacune apportant à l'autre ses envies, savoirs et expériences de la vie.

## 1.2 Exemples régionaux de projets d'habitat participatif habités

# Quelques références régionales



- Mascobado, Montpellier, 2016  
23 logements en accession sociale



- L'ouvert du canal, Ramonville, 2013  
8 logements en autopromotion



- Abricoop, Toulouse, 2016  
14 logements en coopérative



- Et Si, Berat, 2020  
10 logements séniors en coopérative

## 1.3 Les autres projets en cours sur le territoire communal

### - **Habiter autrement**

Caractéristiques : projet de 25 logements participatifs en accession sociale à la propriété (BRS)

Intervenants : Groupe des Chalets

Localisation : 48 avenue Salettes et Manset

Avancement : Permis de construire obtenu, en cours de commercialisation



- Par ailleurs, le groupe Valophis porte un projet au 94 avenue du Lauragais, incluant de l'habitat participatif et du commerce. Il a été présenté en consultation publique en juin 2023. Suite à cette réunion, le projet est en cours d'adaptation.

# II Objet de l'AMI

## 2.1 Les potentiels du lieu

### Le site

Le site accueille actuellement une maison de famille sur un terrain d'environ 2 000 m<sup>2</sup> situé dans une zone résidentielle proche du centre de Castanet-Tolosan. Le projet s'inscrit en zone UD du Plan local d'urbanisme, et l'emprise foncière s'étend sur la majeure partie de la parcelle BT 26 en attente de division foncière.



Maison existante



Projet de division de la parcelle

Thierry TACCARD  
La Géomètre Expert.

**GEOFIT**  
EXPERT  
13 Rue d'Hélios  
31240 L'UNION

Département de la HAUTE-GARONNE

Commune de  
**CASTANET TOLOSAN (31)**

74B, Avenue du Lauragais

Parcelle BT n° 294

Propriété de EPFL du Grand TOULOUSE

1	Mis à jour du plan - nouvelle planche cadastrale	27/03/2023	SMI	TIA
0	Actualisation du plan	19/04/2023	FLAB	ISEN
Indice	Nature des modifications	Date	Dessiné par	Vérifié par

ÉCHELLE: 1/200  
Format A3

DATE: 19/04/2023

DOSSIER: T0123003

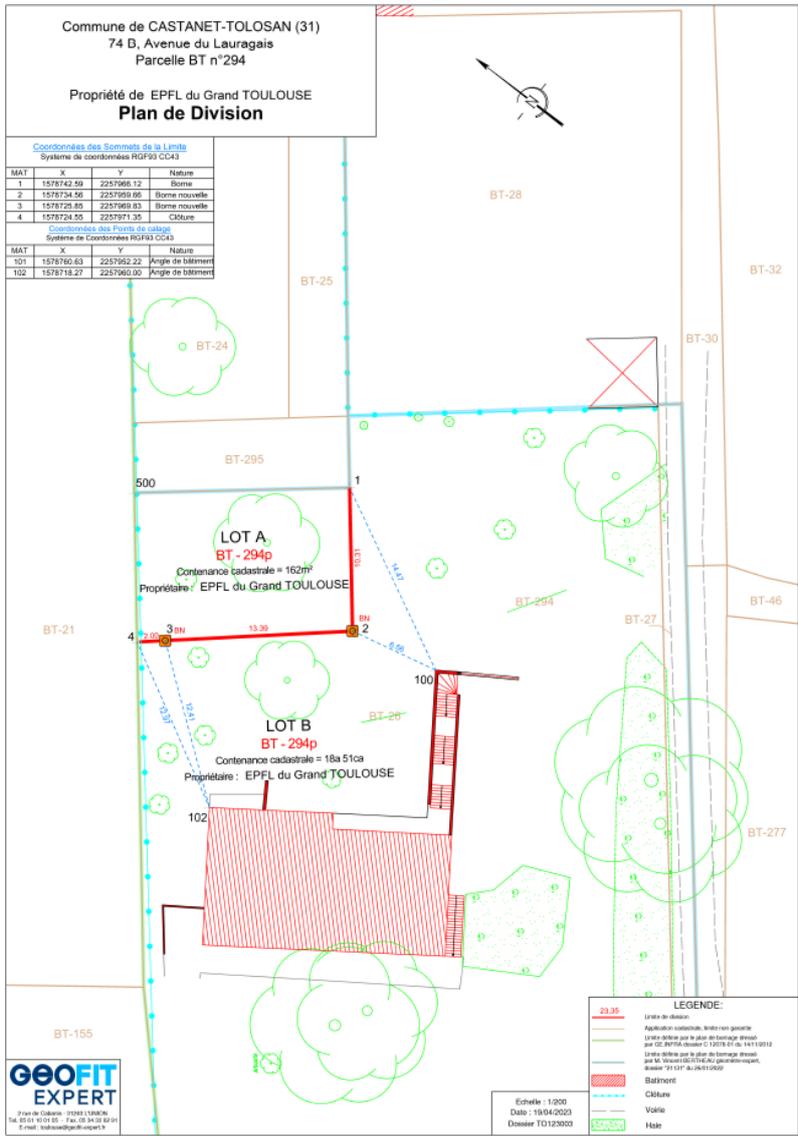
FICHER: T0123003 Plan de division (plan de division)

**Plan de DIVISION**

COORDONNÉES IGF 93 (CC43)	<input checked="" type="checkbox"/>	NIVELLEMENT IGF 69	<input type="checkbox"/>
COORDONNÉES INDÉPENDANTES	<input type="checkbox"/>	NIVELLEMENT INDÉPENDANT	<input type="checkbox"/>

**GEOFIT**  
EXPERT

GEOFIT-Expert - S.E.L.A.F.A. de Géomètres - Experts  
13 Rue d'Hélios - 31240 L'UNION  
Tel: 05 61 52 02 00  
E-mail: t.taccard@gefit-expert.fr



## Accès

Le site est situé à proximité immédiate des commerces du centre-ville :

- Poste : 200m,
- Supérettes : 350m,
- Cabinet médical : 500m,
- Ecole : 450m

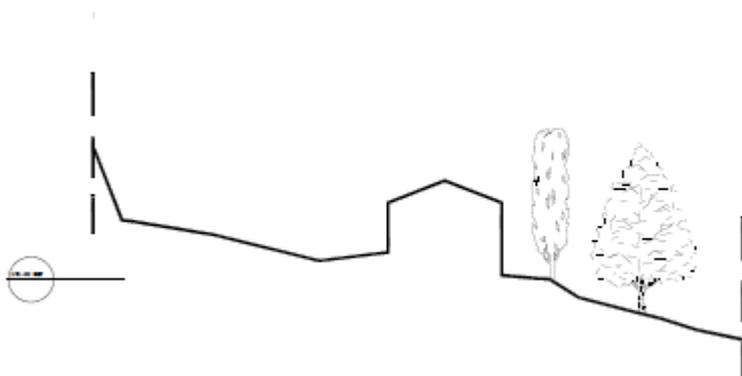
Un arrêt de bus Linéo se situe au droit du projet.

## Environnement immédiat

Un projet immobilier adjacent prévoit l'édification de 4 maisons neuves sur la parcelle BT24 située entre l'avenue et le terrain. Un accès commun entre les 2 projets et la mise en place d'une servitude d'accès et de réseaux sera à prévoir.

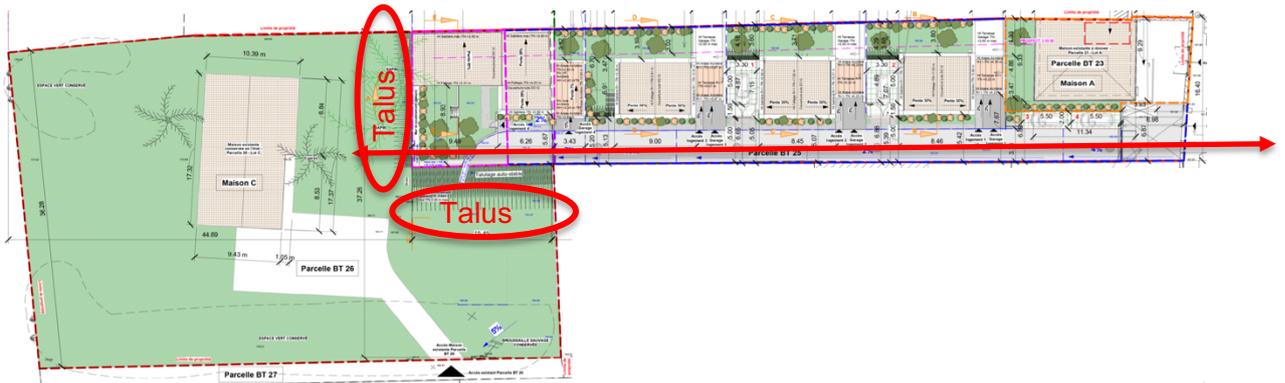
## Déclivité

Le terrain est situé sur les coteaux avec une différence altimétrique de 11m entre le haut et le bas de la parcelle. Cette configuration devra permettre de varier les niveaux d'accès des logements afin de dégager des vues et de bénéficier d'une architecture bioclimatique intégrée à la pente qui garantit le confort d'été.



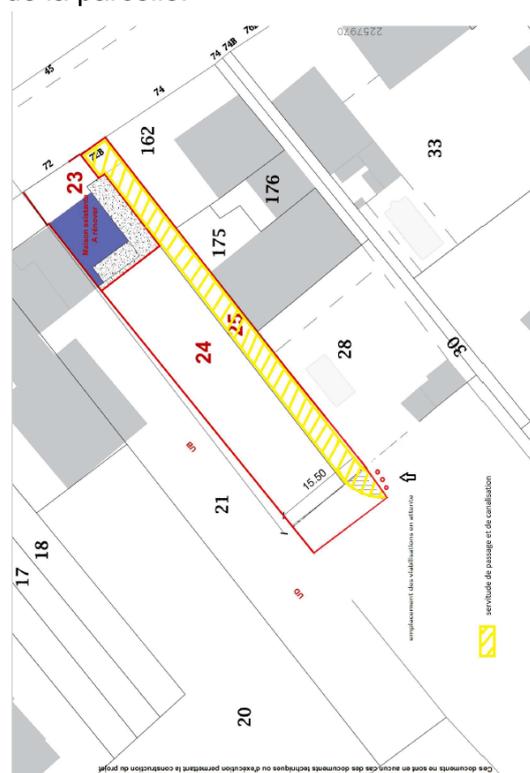
Coupe longitudinale de la parcelle

## Servitudes



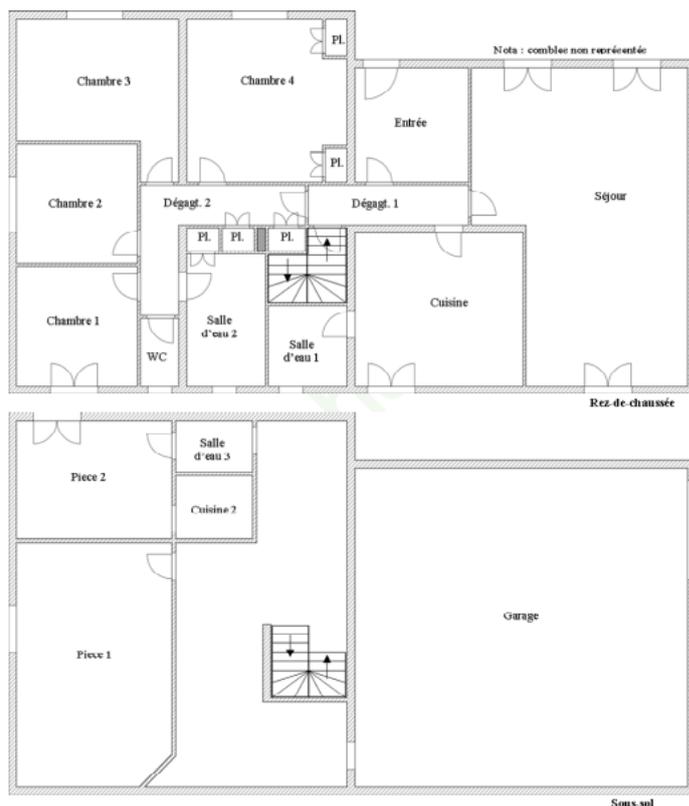
L'accès véhiculaire au terrain se fera via la parcelle BT25. De même, l'ensemble des réseaux (électricité, eau, télécom, etc...) passera sous la voirie de la parcelle BT25. Ainsi, techniquement et juridiquement cela nécessite :

- La création d'une ASL (Association Syndicale Libre) entre le projet d'habitat participatif et les 5 maisons de la parcelle adjacente (le long de la parcelle BT25). Cette ASL sera liée à la servitude de passage, accès et de réseaux (humides et secs) sur la parcelle BT25 ;
- Des talus seront réalisés par la parcelle adjacente sur le terrain objet de l'AMI dans l'attente de la réalisation des travaux de VRD sur la parcelle objet de l'AMI ;
- La création d'une servitude de passage pour l'entretien du drain qui sera réalisé en limite de la parcelle.



## 2.2 Bâtiment existant

Les candidats devront conserver et réhabiliter le bâtiment actuel.



Ce croquis n'a aucun caractère contractuel et n'est pas coté.  
Il ne peut en aucun cas être utilisé en tant que plan.

### Schéma intérieur de la maison existante (non coté)

## 2.3 Programme prévisionnel

Une étude capacitaire a été réalisée afin d'estimer la constructibilité maximum réalisable sur ce terrain. Les candidats seront libres de proposer leur propre projet dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur.

L'étude capacitaire est fournie à titre informatif en annexe.

Les possibilités constructives envisagées sont les suivantes :

- Maison existante : réhabilitation en 1 à 3 logements
- Constructions neuves : 2 bâtiments totalisant jusqu'à 6 logements.

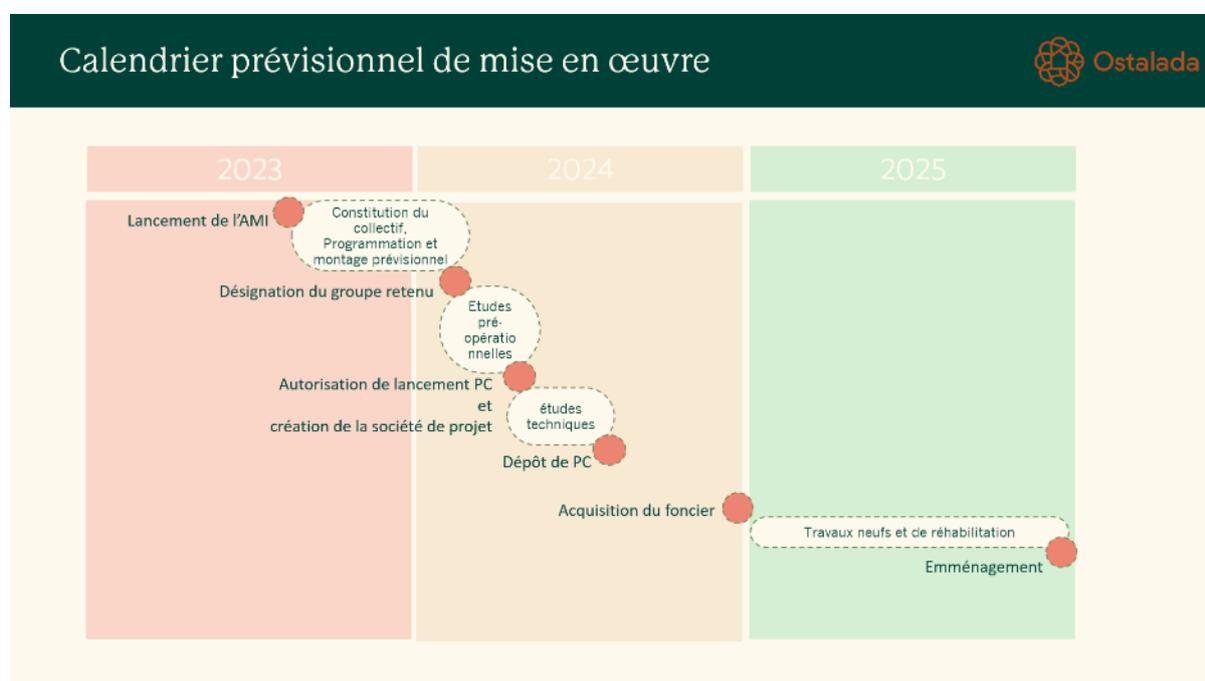
## 2.4 Cadre juridique et financier

Les candidats devront se positionner pour acquérir le terrain en vue d'y développer un projet immobilier en autopromotion, sous la forme juridique adaptée à leur projet (SCI, SCIA, SCCC, copropriété, etc.) et justifier de leur capacité financière à acquérir la parcelle et à financer le projet de travaux.

Le prix de cession du terrain est fixé à **371 000 € HT + frais de portage éventuels pendant la durée de détention de l'établissement public foncier**, pour une date d'achat de la parcelle fin 2024. Ce prix sera soumis à **la TVA en vigueur** à la date d'achat, sachant que le régime pourrait être modifié réglementairement dans les années à venir.

En outre, en cas de poursuite à l'issue de l'AMI, le lauréat s'engage à verser **une indemnité de 15 000€ HT** à Ostalada au titre de l'accompagnement réalisé pour la phase AMI, et ce dès l'obtention de l'autorisation de lancement PC.

## 2.5 Calendrier global de l'opération



## 2.6 Accompagnement des candidats pendant l'AMI

**L'AMI se décompose en 2 étapes** : une **phase de candidatures** à l'issue de laquelle le candidat sera autorisé à poursuivre ses études pré-opérationnelles, et une **phase d'agrément définitif** à l'issue de laquelle le lauréat sera autorisé à déposer le permis de construire du projet.

## a) Phase de candidatures

Pendant la phase de candidatures, Ostalada organisera une série d'ateliers thématiques entre les personnes intéressées par le projet afin de leur permettre de partager d'une vision commune et de valider un pré-projet sur la base des éléments suivants :

- **Projet social, valeurs**
- **Organisation du collectif**
- **Pré-programme**
- **Principes de montage juridique**
- **Budget prévisionnel global et individuel (sur ratios globaux)**

**Les RDV sont fixés les mercredis 15, 29 et 06 décembre de 18h à 20h** dans la salle Ginette Forgues au 16 avenue de Toulouse.

A l'issue de ces ateliers, Ostalada assurera une permanence afin d'aider les candidats dans la finalisation de leur dossier de candidature. Celle-ci se tiendra le **mardi 12 décembre de 18h à 20h** dans la salle Ginette Forgues au 16 avenue de Toulouse.

## b) Phase d'agrément définitif

Pendant la phase d'agrément définitif, Ostalada poursuivra les ateliers thématiques avec le candidat retenu afin de lui permettre de lancer ses études pré-opérationnelles et de solliciter l'autorisation de démarrer les études de permis de construire auprès du propriétaire foncier sur la base des éléments suivants :

- **Identification des logements vacants et planification du recrutement de nouveaux foyers (si nécessaire)**
- **Rédaction du programme définitif, enveloppe travaux (sur ratios par lots)**
- **Études de solvabilité des foyers**
- **Consultation des MOE (maître d'oeuvre)**
- **Faisabilité architecturale**
- **Constitution du MOA (maître d'ouvrage) définitif**

Ces éléments, accompagnés de la demande d'autorisation de pétitionner pour un permis de construire, devront être fournis **avant le 31 mars 2024**.

Les ateliers d'accompagnement menés par Ostalada auront lieu 2 fois par mois entre janvier et mars 2024 et seront planifiés en accord avec le candidat retenu, à raison de 4 ateliers au total.

## III Critères d'éligibilité

### 3.1 Conditions d'habitation

L'ensemble des candidats s'engagent à occuper le site au titre de leur résidence principale.

### 3.2 Programme

#### Surfaces

Le programme devra être compris entre :

- un minimum de 4 foyers et environ 250m<sup>2</sup>sha
- un maximum de 9 foyers et environ 600m<sup>2</sup>sha

Compte-tenu de la localisation du projet et du besoin de logement à destination des séniors identifié sur le secteur, une attention particulière sera portée aux programmes intergénérationnels intégrant une part de logement adaptés aux séniors.

A défaut d'être complet lors de la remise de l'Appel à Manifestation d'Intérêt, chaque groupe candidat devra être en capacité de procéder à l'acquisition du terrain et de procéder au lancement des travaux dans l'attente du recrutement des derniers foyers manquants.

#### Espaces communs

Les espaces partagés entre logements représenteront une part substantielle de l'opération d'au minimum 5%.

#### Bâtiment existant

Le projet devra inclure la réhabilitation du bâtiment existant.

### 3.3 Mode de gouvernance et gestion de projet

Les candidats devront justifier de la dimension participative du projet au travers d'une lettre de motivation détaillant la raison d'être du groupe de porteurs de projet, ainsi que d'une charte de projet.

Par ailleurs, le processus de prise de décisions devra être détaillé pour chaque étape du projet.

### 3.4 Accompagnement du lauréat à l'issue de l'AMI

Pendant toute la durée du projet, les candidats s'engagent à missionner un professionnel de l'habitat participatif qualifié, dont l'accompagnement comprendra les étapes suivantes :

Assistance à :

- Gestion du fonctionnement du MOA (définition des rôles, communication interne et externe, etc.)
- Validation de l'équipe MOE (Contrats architecte, BET, certifications éventuelles) et obligations du MOA (assurances, déclarations administratives, etc)
- Animation de la conception participative ESQ/PC
- Répartition des budgets prévisionnels sur estimation MOE
- Validation des plans de financement individuels
- Dépôt de la demande PC
- Suivi de l'instruction et purge des recours
- Prises de décisions collectives pour études PRO, DCE
- Désignation des entreprises, et validation des budgets
- Levée des conditions suspensives d'acquisition du terrain
- Acquisition du terrain par acte authentique
- Signature des marchés de travaux
- Appui, formation et autonomisation du groupe en phase chantier
- Gestion des imprévus jusqu'à la livraison (aléas techniques, gestion de conflits, arrivées et départ des futurs habitants, etc.)

Les candidats sont invités à lister les autres parties prenantes éventuelles du projet (architecte, bureaux d'études, etc.).

## IV Contenu des candidatures

- Programme prévisionnel accompagné d'une estimation des travaux
- Plans de financement individuels et budget prévisionnel global (remplir la trame fournie en annexe)
- Lettre de motivation du collectif
- Charte du projet
- Liste des partenaires du projet

## V Critères de sélection

- 50% **Plans de financement individuels et budget prévisionnel global :**

L'analyse des trames de documents joints en annexe du présent règlement permettra d'apprécier la capacité des membres du collectif à financer l'acquisition du terrain, les travaux et l'ensemble des frais annexes nécessaires à l'achèvement du projet. L'adéquation entre le budget prévisionnel global et les volontés exprimées dans le programme sera également prise en considération.

- 20% **Programme prévisionnel accompagné d'une estimation des travaux :**

Caractéristiques des habitats envisagés : Surface, forme, matériaux, coût estimé des travaux, degré d'autoconstruction, planning de construction, performance énergétique, type de chauffage, type de réhabilitation de la maison existante...

Il n'est pas nécessaire d'avoir un projet d'habitat arrêté à ce stade, il est possible de se limiter aux grandes lignes qui guideront les choix.

*(4 pages maximum)*

- 10% **Lettre de motivation du collectif :**

Vision du projet et du vivre ensemble, usages des espaces communs et aménagement envisagés. Ouverture et intégration au quartier et à la ville.

*(1 page maximum)*

- 10% **Charte du projet :**

Modalités d'organisation, de gouvernance et inclusion des personnes qui rejoindront le projet, de gestion des conflits, des conditions de revente...

*(3 pages maximum)*

- 10% **Liste des partenaires du projet :**

Présentation des membres du collectif : âge, lieu de résidence actuelle, activités professionnelles et associatives, compétences ou expériences éventuelles dans les domaines jugés utiles au projet (habitat participatif, construction écologique, etc...).

Mixité des profils (projet intergénérationnel).

En option, partenaires externes déjà identifiés dans le projet (par exemple : architecte, géomètre, association, etc...).

*(4 pages maximum)*

L'équipe d'Ostalada pourra apporter un soutien pour la rédaction du dossier afin de s'assurer que celui-ci soit complet et conforme aux attentes du cahier des charges.

## VI Modalité de dépôt des candidatures

Le dossier de candidature est à compléter et adresser par mail à [contact@ostalada.fr](mailto:contact@ostalada.fr) avec les pièces complémentaires, avant le 22 décembre 2023 à 23h59. Les questions sont à adresser à [contact@ostalada.fr](mailto:contact@ostalada.fr)

Annexe 1 – Étude capacitaire

Annexe 2 – Plan de financement individuel

Annexe 3 – Budget prévisionnel global