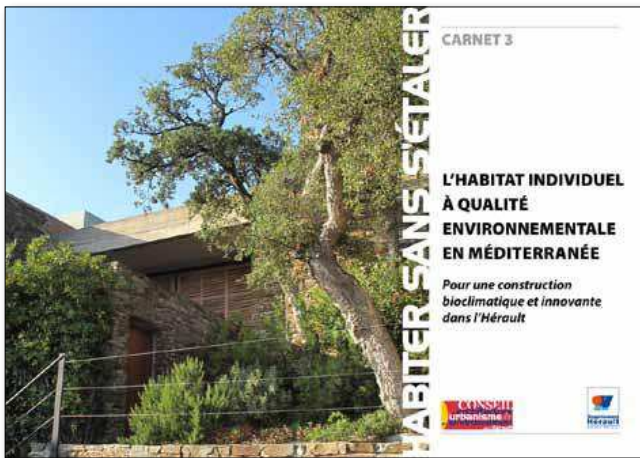


L'HABITAT INDIVIDUEL À QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE EN MÉDITERRANÉE

...ou le troisième volet de l'opération «Habiter sans s'étaler», menée par le Conseil Général et le CAUE de l'Hérault. Si les deux premiers carnets s'y sont intéressés sous l'angle de la composition urbaine, c'est, ici, la conception d'un habitat éco-responsable qui est interrogée et qui interpelle élus, maîtres d'ouvrage, professionnels et particuliers.



Document © CAUE 34

Afin de promouvoir toujours et encore une construction bioclimatique et innovante dans l'Hérault, le CAUE de l'Hérault s'est attaché à donner toutes les clés de la réussite d'un projet dans ce carnet.

A l'échelle urbaine, il propose aux élus de se saisir des enjeux environnementaux à l'occasion du projet urbain. Quelle forme urbaine pour économiser le foncier et l'énergie ? Comment favoriser les modes de déplacement doux, maîtriser le cycle de l'eau dans l'aménagement, préserver les espaces naturels et la biodiversité ou encore, privilégier les ressources locales... ?

A l'échelle de l'habitat, il propose d'adopter une démarche bioclimatique avant d'envisager tout recours aux énergies renouvelables. Choix du terrain, implantation, orientation, lumière naturelle, espaces intermédiaires intérieur/extérieur, isolation, qualité de l'air, confort d'été, rafraîchissement, protection solaire, végétation, matériaux, etc. sont passés en revue avec autant de pistes proposées aux élus pour influencer sur la conception des projets intéressant leur commune.

A l'heure où les enjeux environnementaux et les contraintes économiques s'imposent à tous, collectivités et habitants, il est temps pour chacun, quels que soient son niveau d'action et son projet, de commencer par renouer avec son territoire, son histoire, sa culture.

Laurent Grangé - CAUE34

fiche technique

- 74 pages couleurs
- Format A4,
- Disponible en version papier au CAUE de l'Hérault
- Bientôt disponible en version numérique sur le site internet de l'Union Régionale des CAUE en Languedoc-Roussillon

Une autre façon de vivre ensemble : l'habitat participatif

Difficulté d'accès à la propriété, désir de vivre autrement et mieux, volonté de sortir des postures individualistes et des produits standardisés, voilà quelques-unes des raisons qui motivent les futurs occupants de cette forme d'habitat qui verra le jour en 2015, dans le quartier des Grisettes au Sud-Ouest de Montpellier.

Le CAUE de l'Hérault se propose de suivre cette aventure dans chaque numéro de son journal. Nous avons rencontré Stefan Singer, directeur du bureau d'études Toits de choix, qui accompagne le collectif des futurs habitants de la ZAC des Grisettes dans l'élaboration de leur projet de vie, et Michaël Gerber, futur habitant, pour en savoir plus sur ce mouvement qui prend de l'ampleur en France.

Quelle différence faites-vous entre le regroupement de personnes qui optent pour l'autopromotion et celles qui s'engagent dans l'habitat participatif comme c'est le cas sur le site des Grisettes ?

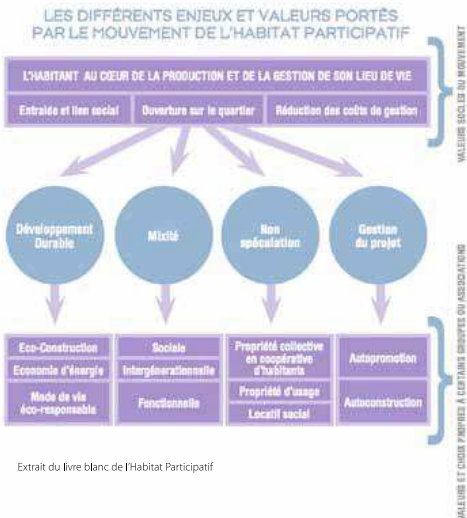
Stefan Singer : «Ce sont deux démarches totalement différentes. Notre objectif dépasse la seule dimension économique car il s'agit de bien autre chose, c'est imaginer d'autres façons de vivre ensemble. C'est par exemple, prévoir des espaces à partager aussi bien dans le bâtiment, comme des chambres d'amis, ateliers, buanderie, qu'à l'extérieur grâce à des jardins partagés, des espaces collectifs. C'est envisager une autre dimension sociale avec la perspective de partager sa voiture, de mutualiser ses achats. L'objectif est donc moins de construire ensemble que d'habiter autrement et... mieux !».

Vous semblez vouloir construire l'immeuble du bonheur, c'est un peu caricatural, mais ne craignez-vous pas qu'à vous accorder si bien, vous souhaitiez rester entre vous et oublier le reste du quartier ?

Michaël Gerber : «Nous avons travaillé ensemble depuis plus d'un an et demi, en tenant compte de nos différences, de nos singularités. Nous avons dû apprendre à nous écouter, à dialoguer, à montrer une certaine ouverture aux autres. C'est tout le bénéfice de ce travail collectif qui nous a appris à aller vers les autres. Cette attitude devient automatique, elle n'est donc pas exclusive (excluyente), bien au contraire. Notre objectif est de retrouver les fondamentaux de la vie d'un quartier, malheureusement chassés aujourd'hui par les contraintes multiples de notre société.»



Les futurs habitants explorent le terrain de leur futur lieu de vie. Depuis l'origine du projet, ils développent, ensemble, une véritable culture architecturale au fil des exercices de simulation dans l'espace, des ateliers maquettes ou des échanges avec des architectes... Le groupe a acquis un solide bagage qui permet à chacun d'être un interlocuteur averti et exigeant au regard de son habitat.



Extrait du livre blanc de l'Habitat Participatif

Lorsque vous avez commencé à travailler avec le collectif, vous n'aviez pas la certitude de trouver un terrain. Comment s'est concrétisé ce projet ?

Stefan Singer : «Au sein de la ZAC des Grisettes, la municipalité a souhaité que deux parcelles soient réservées à l'accueil d'habitats participatifs. À partir d'un appel d'offre public, l'association «Habiter c'est Choisir» accompagnée par Toits de Choix a été retenue et une parcelle nous a été allouée. Une autre l'a été à Ecohabitons, qui participe d'une démarche analogue à la nôtre.»

Concrètement, sur quel budget faut-il compter ?

Michaël Gerber : «Le budget est actuellement de 1400 euros TTC le m² pour le coût de la construction et autour de 3100 euros le m² tout compris, avec les espaces mutualisés et l'avantage d'avoir un habitat sur mesure. Il ne faut pas oublier les logements en accession à la propriété aux conditions intéressantes.»

Justement la question des prêts bancaires se pose. Quel montage financier avez-vous envisagé ?

Stefan Singer : «Aujourd'hui aucune banque ne s'est véritablement positionnée en faveur de l'habitat participatif. Dans notre cas, l'opération se fait avec un bailleur social parce qu'il peut garantir l'ouverture à tous et la mixité sociale. Notre association et le bailleur social assurent une co-maîtrise d'ouvrage durant toute la phase d'études. Ensuite, pendant la phase construction, la maîtrise d'ouvrage est exclusivement conduite par le bailleur social qui devient constructeur et sécurise la phase de la réalisation et le montage financier du projet qui s'organise d'une façon parfaitement conventionnelle. Enfin, la dernière phase se concrétise par la vente des appartements aux habitants par le bailleur et le bâtiment devient une copropriété classique. Il faut signaler que le bailleur garde 4 logements : 2 pour de l'accession à la propriété (prêt social location/accession) et 2 pour de la location sociale.»

Vous avez été sélectionnés par le PUCA* dans le cadre du programme «Logement Design pour Tous». C'est une reconnaissance mais surtout un appui logistique. Quel a été cet apport ?

Stefan Singer : «Le PUCA* a initié une recherche sur la conception des logements répondant aux défis posés par la société contemporaine. En 2011, il lance un appel à projets. Toits de Choix et «Habiter c'est Choisir», l'association qui porte le projet à Montpellier, ont été sélectionnés. Au titre d'opération expérimentale, nous avons bénéficié du conseil d'experts dans le domaine de la sensibilisation à l'architecture, de la programmation et du montage juridique.»

Pourquoi les communes devraient s'intéresser à ces nouvelles façons de concevoir l'habitat ?

Michaël Gerber : «Ces montages ne sont pas réservés aux villes, bien au contraire, beaucoup de communes de petite taille se plaignent d'avoir du mal à loger leurs jeunes, les personnes âgées sont souvent contraintes de quitter leur maison devenue trop grande, les logements sociaux sont insuffisants... L'habitat participatif offre un éventail de réponses à des questions récurrentes : comment créer de la mixité sociale ? Comment rétablir la notion de solidarité en tant que valeur fondamentale ? Comment lutter contre la spéculation ? Comment responsabiliser les habitants dans un rôle actif et de citoyen responsable ? Ce serait dommage de se priver de ces alternatives. Par ailleurs, un outil explicatif qui devrait rassurer les élus existe avec la Charte du Réseau des Collectivités pour l'Habitat Participatif. Déjà 40 communes y adhèrent, dont Montpellier, avec l'assurance d'un réseau constitué comme soutien.»

*PUCA : Plan Urbanisme Construction Architecture, service interministériel rattaché au Ministère de l'écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement.

Emplacement des lots au sein de la ZAC des Grisettes



Document © SEM 34



L'accompagnement professionnel :

L'habitat participatif n'est pas un long fleuve tranquille. Pour mettre toutes les chances de son côté, le recours à un professionnel accompagnateur est indispensable le plus en amont possible. Rompu aux nombreuses démarches notamment administratives, il anime le groupe tout en le rendant autonome. Un nouveau métier amené à s'accroître en même temps que le nombre de projets. En 2011, ces professionnels se sont regroupés au sein de l'association des acteurs professionnels de l'habitat participatif, le RAHP.

fiche technique

Programme d'habitat participatif proposé sur la ZAC des Grisettes

Premier lot (Ecohabitons + Toits de Choix) : Nombre de logements approximatif : 10

Programme : Petit immeuble de logements individuels superposés, étagé en gradins de R+1 à R+2

Superficie du terrain : 1 175 m²

Surface constructible : Entre 850 et 900 m² (surface de plancher)

Livraisons prévisionnelles : 2^{ème} semestre 2015

Deuxième lot (Habiter c'est Choisir + Toits de Choix) : nombre de logements approximatif : 14

Surface constructible : entre 1 050 et 1 150 m² (surface de plancher)

Programme : Petit immeuble de logements individuels superposés, étagé en gradins de R+1 à R+2

Superficie du terrain : 1 269 m²

Livraisons prévisionnelles : 1^{er} semestre 2015

Equipements et surfaces partagées : salle conviviale avec cuisine, salon «Bis», atelier de bricolage, buanderie et congélateur partagés à chaque étage, 2 à 3 chambres d'amis, espaces extérieurs de loisir, stationnement vélos, stationnement voitures, espaces de rangement.

Nous pouvons bénéficier des expériences des pays d'Europe du Nord, mais la France, est encore très en retard. Pourtant, les montages juridiques et financiers de telles opérations sont désormais éprouvés et fiables. Comment convaincre opérateurs et municipalités ?

Stefan Singer : «En effet, aujourd'hui nous savons répondre d'une manière fiable aux questions juridiques posées par les opérations. Ce n'est plus du bricolage, les outils existent. Même si c'est un peu plus compliqué qu'une opération classique, nous avons des réponses pour nombre de cas de figure. Ces solides acquis devraient rassurer les promoteurs privés.»

Quel est l'état d'avancement de l'opération des Grisettes ?

Michaël Gerber : «Une association «Mascobado» regroupe, pour l'heure, les futurs habitants. Elle facilite et simplifie les démarches administratives comme, par exemple, le dépôt du permis de construire prévu pour octobre 2013.

Très récemment, notre groupe a rencontré 7 agences d'architecture pour en auditionner 3 de manière plus approfondie. Un des critères d'évaluation portait sur la qualité d'animation à laquelle nous accordons une grande importance. C'est l'agence «Architecture et Environnement P.M.» qui a été choisie et qui assurera la maîtrise d'œuvre.»

Rendez-vous dans quelques mois. A suivre...

Pour aller plus loin

- Réseau RAHP - Réseau National des Acteurs Professionnels de l'Habitat Participatif - www.rahp.fr
- Charte (<http://bit.ly/ZmBSPH>) et livre blanc (<http://bit.ly/YnwyCS>) de l'habitat participatif

L'habitat participatif à Montpellier et dans la Région

- Conduite de projets : www.toitsdechoix.com
- Association porteuse de 2 projets à Montpellier : www.habiter-cestchoisir.fr
- Association de mise en relation de particuliers qui souhaitent monter des projets : www.ecohabitons.free.fr

Ouvrages

- «Habiter demain : de l'utopie à la réalité» Véronique Willemain, Ed. Alternatives, 2010
- «Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux : comment construire collectivement un immeuble en ville ?» Bruno Parasote, Préf. Dominique Gauzin-Müller, Ed.Y. Michel, 2011
- «Guide pratique de l'autopromotion : à l'intention de ceux qui souhaitent construire ensemble un habitat collectif écologique» CAUE du Bas-Rhin, 2011

Propos recueillis par
Michèle Bouis et Laurent Grangé - CAUE34



Document © Architecture Environnement PM



Document © Architecture Environnement PM

La façade sud (page de gauche) est largement vitrée pour profiter des apports solaires gratuits. Elle n'en demeure pas moins très protégée l'été par des débords de toiture et une végétation grimpante. La façade nord (ci-dessus) moins ouverte offre des balcons filants protégés également par une végétation grimpante.

Propos recueillis par Michèle Bouis et Laurent Grangé - CAUE34

Habitat participatif : l'association MasCobado a choisi son architecte

Sur les 7 agences d'architecture retenues lors de la sélection, 3 ont été auditionnées de manière plus approfondie et une seule retenue. Il s'agit de l'agence «Architecture Environnement. PM», installée à Montpellier, dont Laurent Pelus et Régis Méguin sont les architectes fondateurs.

Comment s'est déroulée la procédure pour choisir votre maître d'œuvre ?

Frédéric Jozon, futur habitant : «Une première phase a consisté à recevoir les 3 candidats séparément, pendant 1 heure. Nous avons entendu leurs motivations, la manière dont ils envisageaient le bâtiment et la façon dont ils comptaient s'y prendre pour répondre à nos attentes. Un deuxième temps a été consacré à des ateliers, 2 heures durant, toujours avec les futurs habitants. Presque toutes les familles étaient là. C'est dans cette configuration que nous avons pu apprécier la qualité d'écoute et la pertinence des réponses des équipes de maîtrise d'œuvre.

Les ateliers se sont déroulés sur la base de questions précises concernant par exemple, les circulations, l'intimité, le bruit ou encore des espaces mutualisés.

A l'issue de ces ateliers, la procédure de prise de décision s'est engagée. Nous avons débattu, établi des grilles de lecture à partir de critères objectifs et un classement a été adopté. Nous n'avons pas voté mais recherché plutôt un consensus à partir d'un tour de table qui perdure tant qu'il y a des objections. Les discussions et l'acceptation des décisions s'en trouvent facilitée et mieux admises».

Maintenant que vous avez une idée précise de la composition du bâtiment, comment s'est faite la répartition des appartements ?

Frédéric Jozon : «A partir du programme, les architectes ont proposé une première esquisse. Nous avons également tenu compte des plus et moins values pour estimer la valeur des appartements, avec des critères de pondération sur lesquels tout le monde s'était mis d'accord. Tous ces éléments communiqués aux architectes ont permis à chacun de se positionner en fonction de ses souhaits de départ, de ses capacités financières, puis des qualités de chaque logement (accès, vues, nuisances, étage ou RDC, terrasses etc...).

Quelles sont les qualités des logements les plus appréciées ?

Michaël Gerber, futur habitant : «Tout le monde a un accès direct à son logement. Les terrasses individuelles sont généreuses et les 2,50 m de profondeur permettent une occupation réelle. Une terrasse commune sur le toit dispose, quant à elle, de la meilleure vue, sur le parc, un autre moyen de favoriser les rencontres et de rester fidèle aux valeurs de partage chères à notre groupe.

*Episode 1 voir journal du CAUE n° 95 - mai 2013

Notre bâtiment sera passif, soit d'une performance supérieure aux nouvelles normes BBC de la RT 2012. Bénéficiant du réseau de chaleur de la ville, nous étudions la possibilité d'installer des panneaux solaires photovoltaïques de manière à être BEPOS (Bâtiment à Énergie POSitive). Mais la priorité est donnée à la performance thermique de l'enveloppe et à la qualité environnementale du projet».

Comment sera assurée la gestion du bâtiment ?

Michaël Gerber : «Il s'agira d'une copropriété classique. A la différence près que nous nous connaissons tous, bien avant notre arrivée dans les lieux. Nous avons donc opté pour un syndic auto-géré et espérons diviser au moins par deux les charges de copropriété».

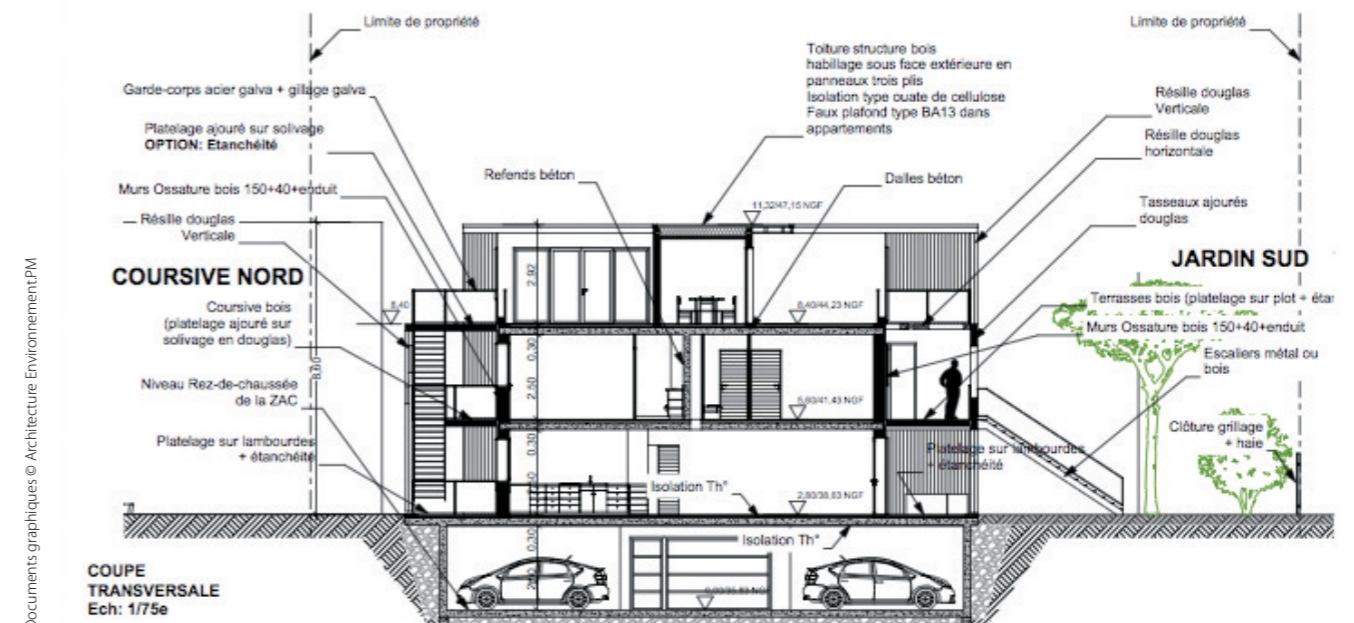
Le groupe MASCOBADO 2 travaille sur un bâtiment voisin. Êtes-vous en discussion avec eux ?

Michaël Gerber : «Effectivement, cet autre collectif avance rapidement sur la parcelle voisine. Nous nous sommes rapprochés pour évoquer des questions comme le dépôt d'un seul permis de construire, des pièces partagées dans l'un ou l'autre des bâtiments mais accessibles aux deux groupes, ou des liaisons facilitées entre les deux parcelles».

fiche technique

Programme d'habitat participatif proposé sur la ZAC des Grisettes

Premier lot (Ecohabitons + Toits de Choix) : Nombre de logements approximatif 10 • Programme Petit immeuble de logements individuels superposés, étagé en gradins de R+1 à R+2 • Superficie du terrain 1175 m² • Surface constructible Entre 850 et 900 m² (surface de plancher) • Livraisons prévisionnelles : 2^{ème} semestre 2015
Contacts : www.toitsdechoix.com





Habitat participatif : l'association MasCobado a déposé son permis de construire

*Imaginez un voisinage convivial, solidaire et rassurant, un partage des équipements (machines à laver, voitures...), des jardins, une mutualisation d'espaces de rencontre, le tout dans des logements sur mesure, à qualité environnementale et très performants. MasCobado le fait !
Le CAUE a rencontré 2 futurs habitants pour en savoir plus sur le montage et le déroulement du projet.*

Ce sont désormais 2 programmes d'habitat participatif qui vont naître aux Grisettes, sur 2 parcelles mitoyennes. Quels sont les effets de ce rapprochement ?

Frédéric Jozon, futur habitant : «Nos deux projets ont fusionné. Les 23 foyers (13 + 10) sont désormais tous adhérents d'une seule et unique association MasCobado. Ce rapprochement tant humain qu'administratif nous a permis de pousser encore plus loin la mutualisation et la cohérence de cette aventure :

- un seul projet,
- un seul permis de construire déposé fin octobre 2013 pour les 2 bâtiments,
- une seule agence d'architecture
- un seul accès commun aux deux parcelles, favorablement accueilli par l'architecte en chef de la ZAC.
- une seule salle multifonctions de 45 m²,
- un grand espace extérieur commun,
- des chambres d'amis mieux réparties,
- un seul local poubelles.

Et toujours une buanderie dans chaque bâtiment pour des raisons pratiques. Les avantages sont nombreux et permettent aussi des économies d'échelles. Les systèmes constructifs utilisés seront les mêmes pour les deux constructions, une seule grue de chantier, une seule arrivée au réseau de chaleur, etc.»

Ne craignez-vous pas justement, d'avoir tous, les mêmes logements, comme dans une programme classique ?

Frédéric Jozon : «Non, bien au contraire. Il est vrai que notre groupe porte des valeurs communes telles la mutualisation des espaces, la qualité environnementale, la mixité sociale et générationnelle. Mais nous ne renonçons pas pour autant à la personnalisation de nos logements. Pour l'illustrer, chacun de nous a déjà rencontré par deux fois et de manière individuelle l'équipe d'architectes. De véritables échanges sur

l'agencement des pièces et des fenêtres par exemple et un vrai casse tête pour les architectes : l'emplacement des colonnes techniques... Tous les appartements sont différents et tiennent compte des besoins de chaque famille.»

Quelles sont les caractéristiques constructives envisagées ?

Frédéric Jozon : «Il s'agit d'un squelette en béton armé, pour les murs de refend, le contreventement et les dalles de plancher. L'enveloppe extérieure sera réalisée en ossature bois. D'après les résultats des premiers calculs réglementaires, les performances attendues sont en moyenne de 25% supérieures aux exigences de la réglementation thermique 2012. Les économies réalisées grâce à l'autopromotion sont pour partie réinjectées dans les performances thermiques et environnementales. Nous sommes aussi très attentifs sur le recours aux circuits courts, tant pour les matériaux que pour les compétences humaines.»

Comment avez-vous concilié ce programme ambitieux avec les budgets de chacun des futurs habitants ?

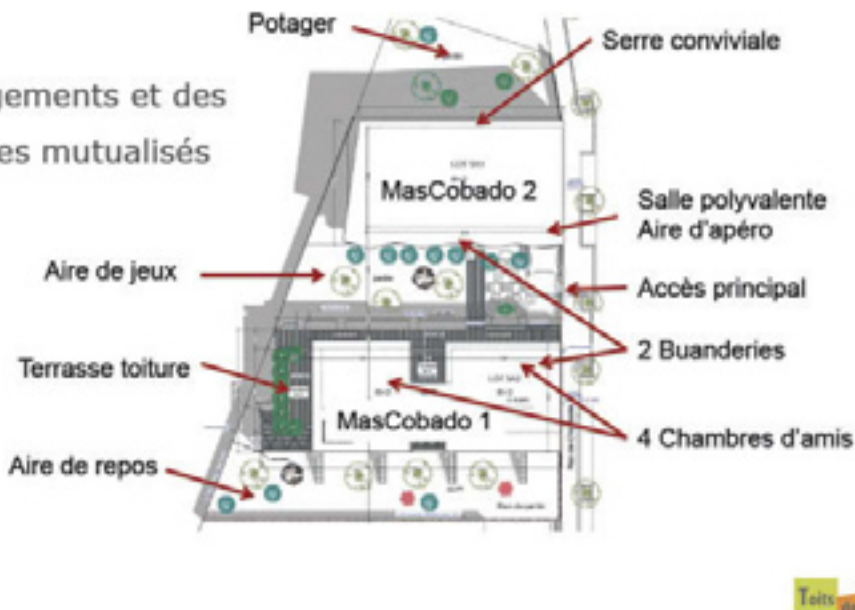
Frédéric Jozon : «Nous avons défini ensemble un plafond limite de coût construction supportable par tous à 1 305 €/m² de surface de plancher. L'équipe de maîtrise d'oeuvre s'est engagée à respecter ce ratio. Les appartements étant sur-mesure, il a été facile pour chacun de moduler ses espérances en m² en fonction de ses capacités financières en euros. Même si notre plafond est supérieur aux prix d'une construction «basique» - le coût final d'acquisition des logements est de l'ordre de 3 200 €/m² de surface habitable y compris les espaces mutualisés - ce chiffre reste inférieur à celui du marché, avec ici des performances supérieures et des logements sur-mesure. Les économies ont surtout porté sur les frais de commercialisation, la mutualisation de certaines surfaces (chambre d'amis, buanderies, etc.). À cela sont venues s'ajouter des aides financières spécifiques, liées aux particularités de ce projet.»



Façade Nord. © Document Architecture Environnement PM

Mascobado Deux bâtiments – un projet de voisinage

23 logements et des espaces mutualisés



Quelles sont ces aides ?

Frédéric Jozon : « Nous avons répondu à un appel à projet lancé par l'ADEME et la Région L-R qui s'intéresse à l'innovation technique, sociale et à l'utilisation de matériaux écologiques locaux. Notre projet se voulant facilement reproductible, nous ne recourons à aucune innovation technique particulière. Au contraire, nous faisons du « low-tech » avec deux bâtiments qui se veulent le plus passifs et autonomes possible. Pour y arriver, les efforts portent essentiellement sur la conception bioclimatique. Par contre la nature même de notre projet est innovante d'un point de vue social. Qui aujourd'hui en France a le plaisir de participer à un programme d'habitat participatif en autopromotion de 23 logements, avec une telle mixité sociale et générationnelle ? Personne ! Nous sommes les premiers et espérons bien ne pas être les derniers ! Sur un autre aspect, nous échangeons actuellement avec la filière bois (ONF, Arfo Bois, scieurs et transformateurs, etc.) pour favoriser au maximum les circuits courts. Cet appel à projet permettra l'octroi d'un financement de la moitié des surcoûts liés à l'innovation sociale et à l'utilisation de matériaux locaux. En parallèle, nous prétendons également à un deuxième dispositif pour les acteurs suivant la démarche BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen). Ces deux dispositifs cumulés devraient financer la quasi totalité de ce qui apparaît aujourd'hui comme des surcoûts. »

Quels sont les partenaires du projet ?

Chantal Ponsot, future habitante : « Il y en a plusieurs :

- **Toit de Choix**, notre accompagnateur, apporte au collectif une méthode globale sous forme de conduite de projet.
- **Promologis**, notre bailleur social, dispose de 5 appartements au total. Très impliqué, il consent de véritables efforts financiers sur ses coûts de constructions usuels. C'est aussi lui qui conduit la maîtrise d'ouvrage exclusive en phase construction pour sécuriser la phase de réalisation et le montage financier du projet.
- **La Mairie de Montpellier et la SERM** nous accompagnent et nous soutiennent en étant à l'écoute de notre planning et de nos demandes.

- **Architecture Environnement. PM**, nos architectes, sont particulièrement disponibles : déjà plus de 50 entretiens individuels réalisés, uniquement pour la personnalisation des logements ! Nous pouvons aussi nous appuyer sur leurs réseaux et leurs expériences en matière d'environnement et de construction bois.

- **L'ADEME et la Région** déjà évoquées, pour le lancement d'un appel à projet ouvrant droit à des aides conséquentes et leur accompagnement.

C'est effectivement très important pour nous de saluer la présence et le soutien de tous ces partenaires à nos côtés. Ils savent nous écouter, être souples et s'adapter à de nouvelles façons de concevoir et de travailler ensemble. »

Sur quoi travaillez-vous en ce moment ?

Chantal Ponsot : « Nous venons de monter un groupe de travail « finances ». Sur la base d'une pré-analyse financière de notre accompagnateur, ce groupe a démarché les banques pour présenter le projet et solliciter les prêts immobiliers. Nous souhaitons les questionner pour connaître leur capacité à nous suivre et à nous faire bénéficier de taux préférentiels pour les 18 prêts individuels. Nous sommes en attente de propositions des deux seuls établissements bancaires qui ont accepté d'étudier le dossier : le Crédit coopératif et le Crédit foncier. Nous réfléchissons aussi à faire de notre projet un modèle reproductible. Aujourd'hui, les points de blocage sont encore trop nombreux. Comment gérer les espaces mutualisables avec un bailleur social ? Comment rendre systématique, dans chaque opération conséquente, l'attribution foncière d'un ou plusieurs lots aux programmes d'habitat participatif ? Comment faire évoluer les Programmes Locaux de l'Habitat en ce sens ? »

A suivre... la prochaine étape : l'obtention du Permis de construire !

Contact : www.toitsdechoix.com

Propos recueillis par Laurent Grangé - CAUE34



Chronique des Grisettes • Episode 4

Document MasCobado

Habitat participatif :

l'association MasCobado fête son permis de construire

L'aventure continue pour les 23 foyers, avec son lot de joies et de déconvenues. Mais comme le dit le vieil adage : l'union fait la force, là où d'autres auraient baissé les bras, MasCobado se bat.

Une étape importante vient d'être franchie avec l'obtention du permis de construire, comment avance le projet désormais ?

Frédéric Jozon futur habitant : «La phase de conception s'est achevée par le lancement de l'appel d'offres au mois de juin. Nous espérons connaître toutes les entreprises au mois de septembre. Dans l'ensemble, notre projet est conforme au programme initial et à nos attentes. Seul point négatif, notre bureau de contrôle refuse pour le moment l'utilisation de matériaux bio-sourcés en façade extérieure pour des raisons de sécurité incendie. La réglementation invoquée ne s'applique a priori pas à notre projet d'immeuble d'habitation, mais nous devons remplacer les panneaux de fibre de bois par de la laine de roche».

Quelles répercussions peut avoir ce remplacement imposé ?

Frédéric Jozon : «Idéologique d'abord, c'est très difficile de faire une croix sur nos valeurs. Le changement d'isolant nécessite de

revoir l'ensemble de la conception des parois. Ce qui entraîne un surcoût et peut-être une demande de permis modificatif car les revêtements extérieurs pourraient être impactés. Enfin, même si les performances d'hiver apparaissent légèrement meilleures dans les calculs théoriques, le comportement de la laine de roche nous fait perdre en confort d'été, dont on sait qu'il est le plus préoccupant dans notre région».

Que comptez-vous faire ?

Frédéric Jozon : «Nous espérons toujours construire avec une paroi 100% matériaux bio-sourcés (ossature bois + ouate de cellulose + fibre de bois) mais pour des raisons de calendrier, nous avons lancé notre appel d'offre pour la consultation des entreprises avec une solution en laine minérale. La commission d'attribution aura lieu en septembre. Nous espérons pouvoir organiser à l'automne une rencontre avec les institutions et les professionnels concernés en rapprochant les freins à l'utilisation de ces matériaux bio-sourcés des initiatives des collectivités comme la région Languedoc-Roussillon.

Eclairage sur l'Instruction Technique 249 (Arrêté du 24 mai 2010 portant approbation de diverses dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public)

Frédéric Jozon, futur habitant : «Depuis fin 2013, les bureaux de contrôle ont durci leurs exigences sur la base de l'IT 249 qui s'applique aux ERP, IGH* et aux habitations collectives de 3ème et 4ème famille. Notre catégorie de bâtiment n'est pas concernée, et pourtant le bureau de contrôle nous impose que la fibre de bois prévue en isolation par l'extérieur soit remplacée par une laine minérale, tout sauf écologique. Autant dire que plusieurs objectifs forts de notre projet sont compromis. Si nous avons choisi la fibre de bois, c'est qu'elle traduit certaines de nos valeurs :

- ressource locale, d'origine renouvelable et recyclable,
- très bon bilan carbone,
- non toxique.

Ce matériau concourt aussi à la valorisation du projet et l'obtention d'aides ADEME/ Région. C'était enfin une des conditions nous permettant l'éligibilité au niveau OR de la démarche BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen) dans laquelle nous sommes engagés.

Aujourd'hui, tout tomberait à l'eau ? Alors que l'ADEME et les Régions impulsent des dynamiques incitatives fortes vers les éco-matériaux ? Alors même que le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie a lancé en 2011 un plan d'actions national sur les filières industrielles stratégiques de l'économie verte dont les matériaux bio-sourcés font partie intégrante?». *ERP Etablissements recevant du public - IGH : Immeuble de grande hauteur.

Comment la maîtrise d'ouvrage s'organise-t-elle pour passer de la phase conception à la phase construction ?

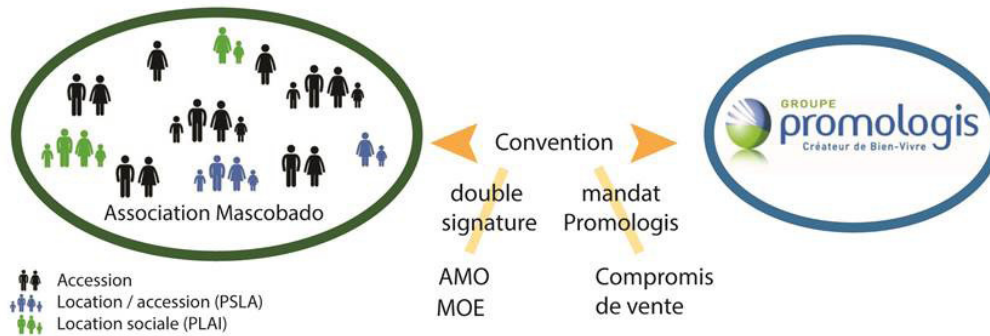
Michaël Gerber, futur habitant : «Pour permettre à tous de participer à notre projet (location, accession sociale ou accession libre), nous avons dès le départ construit un partenariat avec Promologis, qui est à la fois constructeur, aménageur urbain et bailleur social. Avec lui, nous assurons une co-maîtrise d'ouvrage durant toute la phase d'études. En entrant dans la phase construction, la maîtrise d'ouvrage est exclusivement conduite par Promologis.

En tant que constructeur expérimenté, il sécurise la phase de réalisation et le montage financier du projet qui s'organise d'une façon parfaitement conventionnelle. Ce partenariat est donc à la fois vecteur de valeurs sociales mais nous permet aussi un vrai confort en pouvant compter sur cet acteur dont c'est le métier de construire. Enfin, le coût de la garantie financière d'achèvement est très avantageux, de par le statut même de Promologis d'entreprise sociale pour l'habitat (anciennement SA HLM)».



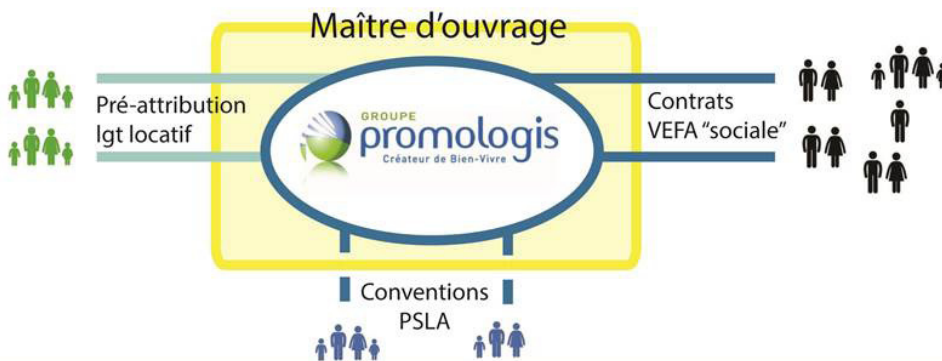
Montage juridique Projet MasCobado

Phase des études de conception (avril 2013 à mai 2014)



Phase construction (à partir de juin 2014)

Étude phase PRO : signature contrats de réservation VEFA par foyers en accession
Étude phase DCE et choix d'entreprises : signature contrats VEFA et conventions PSLA
Signature acte authentique puis construction de l'ensemble par Promologis



Phase exploitation (après livraison)



Avez-vous arrêté votre choix sur l'établissement financier qui va débloquer les prêts ?

Muriel Piqué, future habitante : «Seul le Crédit Coopératif nous a fait une proposition. Si le TEG* diffère pour les situations variées de chaque foyer, le taux de base a pu être négocié globalement et sera le même pour tous. C'était l'un des avantages de cette aventure, mais ce n'est pas le seul. Au sein du «groupe de travail finance», une personne aguerrie peut participer aux entretiens de chaque foyer aux côtés de la banque, de manière à accompagner et rassurer ceux qui le souhaitent, c'est une façon de mettre tout le monde sur un pied d'égalité. Ce champ de mutualisation mérite d'être souligné. Pour les négociations et relations avec la banque aussi, l'effet de groupe fonctionne !».

Quels seront les usages et la place donnée aux aménagements extérieurs ?

Muriel Piqué : «Nous avons prévu une zone dédiée à un jardin partagé. Nous dissociions les espaces de calme, de rencontres, de jeux ou de bricolage. Le concept d'habitat c'est aussi prolonger la réflexion jusqu'aux espaces extérieurs ! Le CAUE de l'Hérault nous accompagne dans le choix des essences végétales adaptées au climat méditerranéen. Nous voulons limiter au maximum la consommation d'eau et l'entretien. Un regret tout de même, nous ne pourrions pas mettre en place de cuve enterrée pour la récupération d'eau pluviale. La nature du sol et la configuration des bâtiments n'a pas rendu possible une solution économiquement satisfaisante.

De nouveaux acteurs participent au projet, quels sont leurs rôles ?

Frédéric Jozon : «L'ADEME finance une analyse en trois volets : économique, environnemental et sociologique, de cette opération. Les deux premiers volets sont confiés au bureau d'étude ADRET, le troisième au CERFISE (Centre Etude Recherche Formation Institutionnelle Sud Est). C'est assez nouveau et le suivi sur deux ans après la livraison permettra de combler le manque d'information sur l'habitat participatif, en raison d'exemples trop rares en France. Grâce à un retour d'expérience précis, nous serons en mesure de partager nos connaissances sur les freins et les leviers mais aussi de mieux cerner les avantages et les inconvénients de ce type de projet encore pilote dans notre pays. Et nous l'espérons, de faire éclore de nouveaux projets d'habitats groupés».

Quelles sont les prochaines grandes étapes ?

Michaël Gerber : «Suite à l'attribution des lots travaux prévue en septembre, un événement pour fêter la pose de la première pierre est envisagée le 9 octobre 2014, avec un moment convivial à la clé pour célébrer cette nouvelle grande étape».

TEG* Taux effectif global

Propos recueillis par Laurent Grangé - CAUE34



Document MasCobado

Depuis les premiers pas sur le terrain de leur futur lieu de vie, les habitants ont défriché ensemble un monde nouveau. Règlements, montages juridiques et financiers devront s'adapter à une société qui invente, innove et non l'inverse.

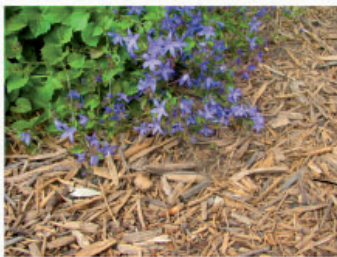
Plan du programme d'aménagement des espaces extérieurs

PROJET MAS COBADO

CULTURE SUR BUTTES



BRF pour les espaces piélinés: jeux, place + chemins



+ 26u arbuste pour haies vives

Etendage

Haie coupe vent 3 pittosporum ou 3 eleagnus

couvre-sol Dichondra

2 arbres:
1 Micocoulier
1 Fraxinus ornus
3 Poiriers d'ornement
Pyrus calleryana

Grimpantes pour couvrir le grillage = 20

Massifs annuelles ou vivaces = 40m²

couvre-sol type aspect mousse

+ 7u arbuste pour «clore» le bosquet

2M

JARDIN ZEN
3 arbres 1 chêne blanc
1 érable de Montpellier
1 Koelreuteria

3 grimpantes:
Lonicer a, rosiers
fx jasmin, akebia



ECHELLE 1/50ème

9 grimpantes:
Kiwi, passiflore,
fx jasmin, akebia

8 oliviers pyramidaux
Olea europaea 'Cypressino'

VERGER

7 arbres fruitiers
2 cerisiers, 1 grenadier,
1 amandier, 1 kaki,
1 citronier, 1 abricotier

Haie champêtre à baies 20ML

Arbutus, Viorne, Eglantier,
Pruneliers, Cornus, Sureau = 20 arbustes

