



Visite du Fil au Bono- 04 juillet 2019

1ère opération d'habitat participatif en Morbihan



Une visite de l'habitat participatif «le Fil» au Bono organisée par le CAUE 56 et HPO (Habitat Participatif de l'Ouest) a permis aux élus et architectes présents de s'informer sur l'habitat participatif et la démarche pour la mise en oeuvre de ce type de projet.

«Le Fil» est la première opération d'habitat participatif construite dans le Morbihan. Les habitants du Fil ont ouvert leur habitat, partagé leur expérience sur la création d'un habitat participatif et sur la manière dont ils le font vivre depuis 5 ans. Des habitants très satisfaits de cette expérience enrichissante et du projet qui répond pleinement à leurs attentes.

FICHE TECHNIQUE

Projet	Habitat participatif en auto-promotion
Maîtrise d'ouvrage	Privée
Maîtrise d'oeuvre	Architecture vivante - Vannes
Livraison	2014
Surfaces Utiles	374 m ² 4 logements
Espaces communs	Atrium, chambre d'amis, buanderie, atelier, jardin, car-ports
Coûts du projet	2200 à 2300 euros/m ² TTC y compris prix du terrain, 1568 euros HT/m ² logement (1882 euros TTC)



• Le Fil : l'histoire du projet

4 à 5 familles originaires de la commune du Bono se connaissant pour certaines d'entre elles ont constitué un groupe dans l'idée de construire ensemble un habitat partagé. Le projet était de créer un habitat adapté à chaque foyer tous différents en termes de taille et de composition et donc avec des besoins divers. Les surfaces et types de logements varient donc en fonction des choix effectués par les familles.

Dès la formation du groupe en décembre 2010, une charte du «bien vivre ensemble» consti-

tuant un cadre de référence a été élaborée. Les habitants souhaitent respecter une démarche basée sur l'écologie, le partage, l'entraide, la solidarité, etc.

Le projet d'habitat participatif a été diffusé largement auprès du public afin d'intégrer de nouvelles familles au projet (volonté d'ouvrir le groupe à une dizaine de familles).



Dans le même temps, les familles ont recherché un terrain pour accueillir leur projet d'habitat. La création de la ZAC de Mané Lavarion par l'opérateur EADM sur la commune du Bono a été une opportunité pour le groupe d'habitants.

Avec l'appui de l'aménageur, une parcelle de l'opération de 1000 m² située au cœur d'un nouveau quartier d'habitat et dédiée aux promoteurs immobiliers, a été réservée pour l'accueil du projet d'habitat participatif. Pour les habitants et l'aménageur le projet d'habitat participatif s'inscrivait complètement en cohérence avec les objectifs de densité et de mixité inter-générationnelle de la ZAC.



• Le projet



Au bout d'un an et demi de travail sur le programme d'habitat du collectif, qui sera finalement constitué de 4 familles, celles-ci décident de démarrer le projet qui a demandé des compétences juridiques, financières, des prises de décisions et des modérations parfois difficiles.

Ce qui a animé le groupe par exemple :

« ..la maison trop grande et le syndrome de la chambre vide. »,
 « pourquoi consommer plus d'espace que nécessaire ? »
 Laurent Muguet, habitant du Fil

- Des habitants qui redeviennent acteurs de leur lieu de vie, de leur logement,
- Un projet d'habitat qui se construit autour de valeurs communes de partage et de vivre ensemble,
- Un habitat construit avec des espaces individualisés (chacun dispose de son propre logement) et des espaces mutualisés,
- Une densité d'habitat plus importante que celle que l'on trouve dans la ZAC et en bénéficiant d'un jardin plus grand.

LE PROGRAMME

Le bâtiment d'une surface de 374m² est de type petit collectif constitué d'espaces privés et d'espaces partagés.

Au rez-de-chaussée :

- Espaces privés : 3 logements de 40, 80 et 90m² dont 1 duplex
- Espaces partagés : atrium, cuisine, buanderie, chaufferie, atelier, garage à vélo, jardin.

A l'étage :

- Espace privé : un logement et l'étage du duplex
- Espace partagé : une chambre familiale et salle de bain (environ 28m²) pouvant accueillir 4 à 5 personnes

Les extérieurs :

- Espace privé : 1 garage de 2 places, 4 stationnements
- Espaces partagés : le jardin, un atelier, un local vélo, 2 car-ports



L'atrium



La chambre d'amis

• Le rôle de l'architecte

Suite à l'élaboration de leur programme d'habitat, les habitants ont fait appel aux architectes Nathalie et Pierre-Jean Ruet du cabinet Architecture vivante pour la maîtrise d'œuvre de leur projet.

Les architectes ont été à l'écoute de chaque ménage pour que les projets individuels répondent aux attentes de chacun, mais aussi à l'écoute du groupe pour réussir l'imbriication des espaces privés et partagés au sein d'un même bâtiment. Ils ont donc réalisé du sur-mesure

pour réaliser cet habitat participatif en travaillant la conception du projet avec le groupe et avec chaque habitant.

Quelques contraintes techniques ont été imposées au groupe d'habitants en terme constructif pour une production cohérente et harmonieuse du projet (exemple : uniformité des formes et dimensionnement des fenêtres).

L'architecte peut porter différents types de missions :

- celle d'AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage)
- celle d'architecte de la mise en œuvre du projet, aux côtés à la fois de chaque famille et du groupe



L'atrium

« ..un espace humain, collectif au coeur du projet »

Pierre-Jean Ruet du cabinet Architecture vivante.

Le bâtiment est de conception passive : orientation sud du bâtiment et 29% de surfaces vitrées en façade sud. Les matériaux de construction sont bio-sourcés (ossature bois, ouate de cellulose).

Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés à 100% par des énergies renouvelables (panneaux solaires, chaudière bois à granulés collective. Une réserve d'eau pluviale de 20m³ est utilisée pour l'alimentation des WC, du lave-linge et des robinets extérieurs.

Les architectes se sont attachés à concilier qualité d'usage, habitat vertueux et arbitrages économiques.

Une part d'auto-construction a été intégrée dans la construction comme l'isolation des logements, les peintures, les parquets, les clôtures et la réalisation des car-ports.

A partir du programme des habitants, le parti architectural des maîtres d'œuvre a été de réaliser un espace commun, partagé au cœur du projet : l'atrium. D'une surface d'environ 40m², l'atrium a été conçu comme un espace d'articulation et de rencontre pour les habitants puisqu'il dessert 3 logements sur 4 et comme un lieu de convivialité, largement ouvert au sud face au jardin.

Le polycarbonate choisi comme matériau de façade diffuse une lumière généreuse dans cet espace en double volume. C'est un lieu convivial qui permet d'accueillir différentes animations festives, familiales, réunions et notamment des concerts grâce au soin apporté au traitement acoustique de cet espace.

Un poêle permet d'utiliser l'atrium tout au long de l'année.

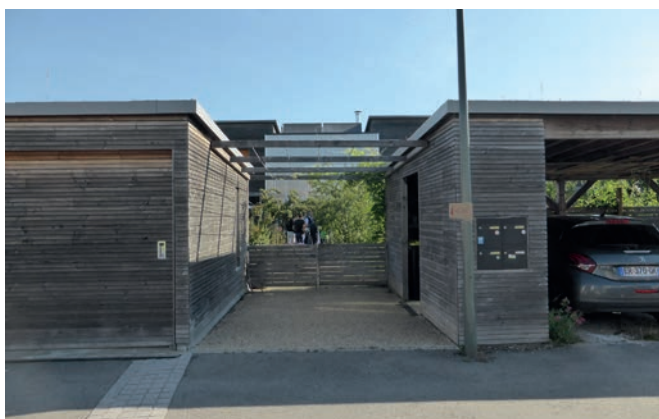


L'atrium

Les choix constructifs :

- Construction en ossature bois isolée en ouate de cellulose (220mm),
- Chauffage central : chaudière à granulés bois + apport des panneaux solaires (20m²) : 200 euros/ famille/an de coût de chauffage et production d'eau chaude. Surface chauffée de 340 m². Performance thermique : RT 2012 -18%
- Récupération des eaux pluviales (20 000 litres)
- Bardage bois Douglas naturel.

- *Trouver le juste équilibre entre le travail de l'architecte et l'apport des habitants (la conception participative),*
- *Trouver des solutions dans l'organisation des espaces de chaque ménage et du groupe : imbrication des logements privés avec les espaces communs dans un même volume,*
- *Innovation sur les matériaux, performance énergétique.*



Les espaces extérieurs



• Comment vit le projet ?

Durant la première année, les habitants se sont approprier les lieux et ont mis en œuvre le «vivre ensemble». Aujourd'hui, ils sont très satisfaits du mode de fonctionnement mis en place. Chaque mois, les quatre foyers se réunissent dans l'atrium pour passer un moment ensemble et mener des projets autour du jardin, des évènements autour du lieu de vie commun, etc.

• Le cadre juridique du projet

Le Fil qui a été réalisé en auto-promotion a un statut de copropriété gérée par un syndic bénévole (absence de cadre juridique spécifique pour l'habitat participatif à l'époque du projet). Chaque habitant est donc propriétaire de son logement.

Le financement des espaces partagés a été réalisé en

fonction des tantièmes, sauf pour le financement de la chambre familiale qui a été pris en charge par deux familles. Cependant tous les habitants ont la jouissance de cette chambre, la volonté du groupe étant le partage, la solidarité, l'entraide.

• Retour d'expérience des habitants

Un accompagnement technique aurait été un plus afin de bénéficier d'un regard extérieur par rapport au projet et pour faciliter, modérer les échanges qui ont pu être parfois difficiles. «Il aurait été intéressant de créer un espace de paroles même dans le cas d'un petit groupe constitué de quelques familles.» (Brigitte Muguet, habitante).

Aujourd'hui les habitants intégreraient un espace de co-working dans leur programme d'habitat afin d'apporter une mixité des usages dans le projet.

La visite s'est poursuivie avec la présentation de deux projets d'habitat participatif par leurs futurs habitants :

- Un projet urbain : Les Toits partagés à Lorient,
- Un projet en milieu rural : Demain en main à Locoal Mendon.

• Les Toits partagés, Lorient : l'histoire du projet

Ce projet d'habitat participatif se situe à proximité de la gare, dans l'éco-quartier du Manio à Lorient où il est prévu une grande diversité de typologie de logements : individuel, intermédiaire, collectif, et mixité sociale et fonctionnelle : logement coopératif, social, privé, commerces, bureaux. L'aménagement de la ZAC a été confié au cabinet Forma 6 de Nantes.

A l'origine du projet, le groupe était constitué de 15 familles, mais la durée de deux ans pour la création de la ZAC qui a été sous-estimée par les habitants a entraîné le départ de quelques familles. *«En effet, le délai de création du projet n'étant pas le même pour chacun, certains habitants ont souhaité abandonner le projet.»*

Maryvonne Loiseau, habitante des Toits partagés.

Le projet démarré en 2010 a bénéficié d'une AMO, confiée à l'association Echo-habitants de Nantes afin d'apporter au groupe des compétences juridiques,

techniques et faciliter les échanges pour établir un programme d'habitat.

Cet accompagnement technique a été financé par la ville, le bailleur social associé à la démarche (le Logis breton est en co-maîtrise d'ouvrage avec les Toits partagés) et le collectif d'habitants.

Les habitants et le cabinet d'architecture Solécité qui souhaitent tendre vers une plus grande qualité environnementale dans la conception du bâtiment ont rencontré des difficultés avec le bureau de contrôle peu enclin à valider des choix constructifs inhabituels.



Les habitants ont fait appel au cabinet Solécité (Scop d'architecture, Laurent Raimbault et associés, Nantes) pour la maîtrise d'œuvre du projet qui sera un habitat très basse consommation (6kw/h/an).

La livraison des bâtiments est prévue au 1er trimestre 2021.

• Le projet

Le programme répond à une volonté de :

- mixité sociale et générationnelle,
- partage des espaces permettant de réduire les surfaces des parties privatives,
- d'échanges des services,
- réduction des coûts de construction,

Pour répondre aux besoins de chauffage différents de chacun, les logements sont équipés d'un poêle à pellets individuel.

- 6 logements T2 pour personnes âgées
- 6 logements pour des familles
- 1 salle commune de 60m²
- 2 chambres d'amis dont une qui peut être intégrée à un logement
- 1 buanderie
- 1 atelier
- Garage à vélos
- des voiture partagées en projet

Le coût du projet

2300 euros/m² TTC y compris l'achat du foncier.

• Le cadre juridique du projet

Le groupe d'habitants a choisi de s'organiser en coopérative d'habitants (Société d'Habitat Participative). Les habitants doivent s'acquitter à l'entrée dans cette propriété collective de 15% de la valeur du logement en parts sociales de la société coopérative et versent mensuellement des redevances (une partie compte courant d'associé et une partie loyer) permettant la jouissance du logement, de ses annexes et des espaces communs mutualisés : jardin, salle commune, chambres d'amis, buanderie, garage à vélos et parking. Ces parts initiales et les parts sociales acquises tous les mois sont restituées à l'associé en cas de départ ou de décès, sans plus-value. C'est l'assemblée générale qui décide de l'attribution

des logements en cas de décès ou de départ, ce qui permet à la coopérative de conserver la maîtrise de l'opération.

«La coopérative d'habitants est donc une propriété collective, démocratique et antispéculative», Maryvonne Loiseau, habitante.

• Retour d'expérience des habitants

L'accompagnement technique du projet (AMO) est un point important relevé par le groupe d'habitants pour la réussite du projet : neutralité, prise de recul, aide à la décision, modération des groupes de paroles, etc.

Pour suivre, adhérer au projet :
<http://lestoitspartages.esy.es/>

• Demain en main, Locoal Mendon : l'histoire du projet

Fin 2016, un petit groupe de personnes d'horizons variés ont la volonté d'habiter un éco-village dans lequel seraient créés une ferme maraîchère biologique, une activité pédagogique et d'accueil (conférences, gîtes insolites) et un habitat participatif sur un site situé à 2km du bourg de Locoal-Mendon.

Le site du projet a été retenu suite à la prise de contact avec une personne propriétaire de biens fonciers à Locoal-Mendon. Celle-ci intéressée par la philosophie du projet et souhaitant transmettre son patrimoine s'est engagée dans la démarche.

Le groupe d'habitants constitué de 7 foyers est animé par l'envie de contribuer concrètement aux enjeux de la transition écologique et sociale à travers ce projet qui mêle activités professionnelles, habitat et respect de l'environnement :

- Produire localement en agriculture biologique,
- Accueillir et sensibiliser à l'écologie : gîtes, atelier, conférences,
- Transmettre des savoirs et savoir-faire.

Aujourd'hui, la famille de maraîcher habite chez la propriétaire du site.

7 emplois seront créés sur le site ; certains habitants travailleront sur place, d'autres à l'extérieur du site, d'autres auront une activité sur le site sans y habiter. La multiplicité de ces différents cas de figure a décidé le collectif à faire appel à des professionnels extérieurs au projet.

• Le rôle de l'architecte



Le groupe qui place le facteur humain au centre du projet a donc souhaité être assisté par une facilitatrice pour harmoniser les relations entre les membres. Le projet est également épaulé sur les aspects juridiques par une juriste spécialisée. Enfin, le collectif a sollicité les architectes de l'atelier MOS (Arradon) pour les accompagner dans leur projet.

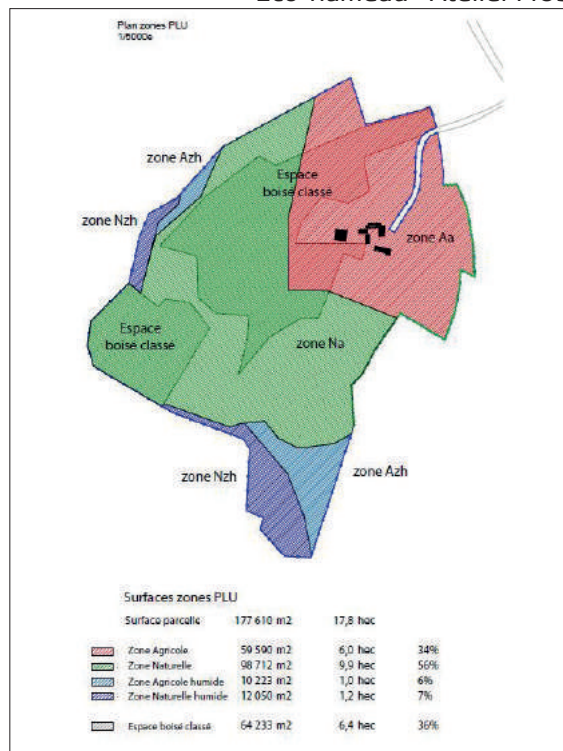
Les architectes ont réalisé une étude de faisabilité sur ce site qui est déjà constitué de plusieurs bâtiments formant un hameau. Le programme a donc été fait en fonction des surfaces existantes pour déterminer les espaces privés et partagés et sur la base de nombreux échanges par rapport à la mixité des activités sur le site : logements/travail/événementiel, conférences, accueil, etc.

Le projet comportera des surélévations, des réhabilitations dans le respect de la réglementation correspondant au zonage du PLU, d'un espace boisé classé, de la loi Littoral et de la loi ALUR.

«Le projet Demain en Main participe à la dynamique économique et sociale de la commune et est une réponse concrète à la pression foncière et au démembrement des hameaux par la création de logement secondaire. C'est un projet qui enrichit, fertilise et essaime à l'échelle d'un territoire.» Atelier MOS.

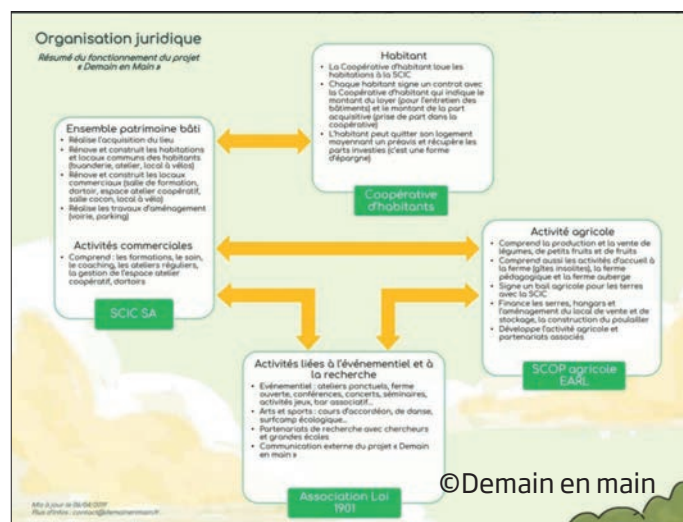


Eco-hameau - Atelier MOS



Zonage PLU - Atelier MOS

• Organisation et cadre juridique du projet



Pour suivre, adhérer au projet : <https://demainenmain.fr/>