



THEME : la frugalité comme alternative dans les modes de vie



Habitat groupé PARTICIPATIF / le Coteau de la Chaudanne / Grézieu la Varenne 69

L'EQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE :

Armand BARTHELEMY architecte, mandataire
 Isabelle NONN architecte, chef de projet
 12 rue Jean Baptiste Durand - 69100 Villeurbanne
 Courriel : armand.barthelemy@wanadoo.fr / Tel : 04 72 13 82 10

Damien GALLET architecte, associé
 30 chemin des Cumines - 69700 Echalas
 Courriel : contact@gallet-architectes.com / Tel : 06 68 10 28 60

Pauline DOZIER, AMO & architecte assistant
 4 rue de Thou - 69001 Lyon
 Courriel : paulinedozier@gmail.com / Tel : 06 77 12 33 08

MATTE, bureau d'étude Fluides
 119 Bd Stalingrad - 69100 Villeurbanne
 Courriel : bet@matte.fr / Tel : 04 72 44 02 87

DENIZOU, bureau d'étude économie
 1 rue du Dr Fleury Papillon - 69100 Villeurbanne
 Courriel : cbt.denizou@denizou.fr / Tel : 04 78 84 44 71

LE PROJET EN QUELQUES MOTS & CHIFFRES :

- Vivre autrement le rapport à l'habitat, pouvoir le concevoir et en faire un lieu porteur de mutualisation et de solidarité intergénérationnelle, ouvert sur l'extérieur
- Se constituer en groupe en partageant énergies, créativité et en s'entourant de professionnels pour porter ce projet
- Laisser une empreinte la plus réduite possible (densité de l'habitat, matériaux et entreprises locales, conception écologique, proximité centre de commune, limitation des transports)

Puis l'opportunité de l'achat d'un terrain:

- Un site avec ses atouts et ses contraintes : un grand terrain d'1H3, orienté Sud, et un PLU prescrivant 35% de logement sociaux
- La nécessité d'être porteur de l'opération d'aménagement du lotissement pour ensuite installer le projet initial: probablement le 1^{er} lotissement porté par un collectif d'habitants avec un permis d'aménager déposé par une association !
- 2011-2013 : Conception et faisabilité du lotissement + obtention du Permis d'aménager & Achat du Terrain
- 2014-2016: chantier viabilisation et construction des logements
- 13 logements / 1 Maison commune / 1513m2 construits / 2 420 000€ TTC de budget travaux / 1600€/m2 construits .

LA MAITRISE D'OUVRAGE : SCIA le Coteau de la Chaudanne

- 12 familles :
- Michèle Cauletin
 - Colette Desbois
 - Lou Caranicolas + Costas Mandilaras
 - Maryvonne + Gaëlle Berthet
 - Bernadette Gally
 - Odile Melot + Christian Bois
 - Anne Chiarlone
 - Anne Christine Gomes + Julien Grouiller & leurs enfants
 - Camille + Daniel Bourgy & leurs enfants
 - Lucie + Martin Passot & leurs enfants
 - Annabelle + Thomas Lebris & leurs enfants
 - Hélène + Wayne Blake & leurs enfants



DU PROJET D'UN HABITAT GROUPE A LA REALISATION D'UN LOTISSEMENT

Notre projet d'habitat participatif a été engagé en 2011, réunissant des personnes désireuses de penser autrement le rapport à l'habitat. Au fil des rencontres, il s'est précisé autour d'une volonté de construire un lieu de vie fondé sur l'intergénérationnel, mutualisant énergies et créativité pour développer «un art de vivre » plus en adéquation avec nos valeurs du côté de la solidarité et de l'écologie. Tout en maintenant nos besoins d'espaces privés, nous avons voulu créer les conditions et les espaces pour le partage entre nous (séniors et familles avec enfants) et autour de nous.

Ce projet est devenu véritablement concret avec la rencontre des propriétaires d'un terrain, désireux de soutenir une expérience comme la nôtre. Ils nous ont alors donné priorité dans l'achat, situation rare pour un groupe de particuliers.

Mais l'aventure ne faisait alors que débiter, car le PLU qui venait d'être publié imposait un aménagement global sur la parcelle visée et des prescriptions d'urbanisme conséquentes (mixité sociale d'habitations avec 35% de logements sociaux, aménagement d'une coulée verte à restituer à la commune, présence d'une zone naturelle, aménagements routiers à concevoir). Porteurs d'un projet d'habitat participatif au départ, nous avons été ainsi conduits à devenir « aménageurs » d'un lotissement qui comportera 37 logements : 17 logements sociaux construits par Alliade, 6 maisons individuelles et les 14 logements de notre habitat participatif.

Notre désir d'être « concepteurs » d'un cadre de vie et d'un mode d'habiter alternatif nous a ainsi conduits à élargir notre perspective de départ, en pensant éco-hameau, et en imaginant fédérer autour de nous un bailleur social et des personnes souhaitant construire des habitations individuelles mais au sein d'une dynamique d'ensemble, portée par des valeurs de mutualisation, de sobriété et une dynamique de liens. Notre défi fut de réaliser cet ensemble, au sein duquel inscrire notre habitat participatif, à partir d'un projet citoyen, en mettant en œuvre une forme de densification inédite tant du côté de l'aménagement de la parcelle que de la mixité sociale réalisée.

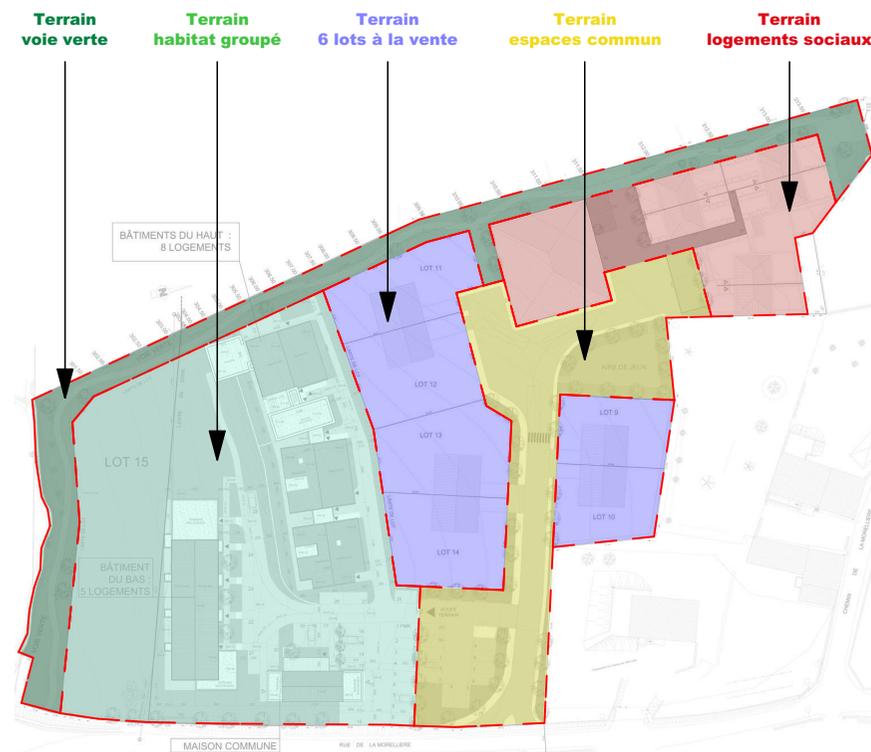
(propos de la maîtrise d'ouvrage)

LE LOTISSEMENT :

- surface parcelle : 13 477m²
- 1 parcelle pour les logements sociaux (PLAI et PLUS) / 35% des logements / 18% de la surface totale
- 6 parcelles privées
- des voiries et une voie verte à aménager puis à rétrocéder à la mairie / 30% de la surface
- coût : 1 678 000€ ttc / achat terrain / étude & travaux de viabilisation / maîtrise d'œuvre / accompagnement juridique, fiscal et compatible

L'HABITAT PARTICIPATIF :

- surface parcelle : 5374m² dont 1363m² non constructible
- surfaces planchers : 1513m²
- 13 logements en Rdc, R+1 et R+1 avec combles + 1 maison commune
- mode constructif : ossature bois avec isolation laine de bois et ouate de cellulose en toiture. Maçonnerie pour les dallages et partie enterrée
- chaufferie collective granulée bois
- coût : 2 420 000€ ttc travaux / 258 000€ maîtrise d'œuvre
- planning : 2011 à 2016





L'HABITAT PARTICIPATIF AU COEUR D'UNE DEMARCHE "FRUGALE"

Notre groupe s'est remanié au fil de la concrétisation du projet, certains sont partis, d'autres nous ont rejoints. Ce sont au final 12 foyers, 32 personnes (19 adultes, 15 enfants, une pyramide des âges de 7 mois à 77 ans) qui se sont engagés et ont permis la réalisation en cours.

Trois années de préparation et de travail intense ont été nécessaires pour réussir à réunir les conditions de faisabilité liée à l'opération d'aménagement du lotissement. Deux années supplémentaires ont permis de viabiliser le terrain, voir démarrer les constructions individuelles, le chantier du Bailleur social et engager la construction de nos logements qui ont été livrés en Avril 2016.

Nous avons créé une association loi 1901 puis constitué une SCIA (Société Civile Immobilière d'Attribution) pour porter l'ensemble du projet. Une ASL (Association Syndicale Libre) est en cours de constitution pour le lotissement avec la volonté d'y inscrire la dynamique d'ensemble déjà engagée dans le montage initial. Notre perspective est de gérer nous-même cette ASL, avec l'ensemble des co-lotis, pour permettre à chacun d'y être acteur et, comme au sein de notre habitat participatif, réduire au maximum les charges de gestion. Au travers de ce projet d'éco-habitat participatif il s'agit pour nous :

- de repenser la manière d'habiter en plaçant la participation et la solidarité entre générations au cœur du processus de conception, avec une attention toute particulière portée aux problématiques de dépendance et d'isolement.
- d'intégrer le projet dans son environnement et de l'ouvrir sur l'extérieur.
- de privilégier la sobriété énergétique et les matériaux écologiques.

Une maison commune a été bâtie pour être notre lieu de partage, avec des parties communes telles que salles de réunion, buanderie, local à vélo, atelier, chambre d'amis. Un potager mutualisé sera créé dans le jardin collectif. Des espaces de cueillette et de jardinage ont également été pensés au sein des aménagements du lotissement.

(propos de la maîtrise d'ouvrage)

Nous vivons nos premiers mois sur place, enfin, expérimentant et vérifiant les ressources incroyables d'un collectif « relié » dans le quotidien (prêts d'outils et échanges de savoir-faire dans nos travaux de finition, relais pour les tâches physiques que tous ne peuvent accomplir, gardes d'enfants, mutualisation de voitures, commandes collectives de nos légumes auprès d'un paysan local, mutualisation d'expériences et de réseaux, etc...) Les premières fêtes, premiers prêts de salles et premières conférences ont été organisées au sein de la maison commune. Des ateliers commencent à s'y dérouler chaque semaine. Nous avons cueilli nos premières tomates, même si nos jardins sont loin d'être aménagés. Nous constatons que la dynamique solidaire sur laquelle se base notre projet fonctionne également déjà aussi avec ceux qui sont venus construire individuellement au sein du lotissement et espérons que ce mouvement se poursuivra avec l'arrivée, en Janvier 2017, des habitants des logements sociaux qui, eux aussi, ont été informés par Alliad Habitat qu'ils intégraient un lotissement «particulier» les invitant à s'impliquer dans la gestion des communs.

Ce parcours particulier a été rendu possible par l'engagement à nos côtés de professionnels (Architectes, Notaire, Banque solidaire La NEF, ...) qui ont su nous accompagner et s'impliquer dans cette aventure unique et par la confiance qui nous a été donnée par nos partenaires (Bailleur Social, Particuliers ayant choisi de construire à nos côtés). L'accueil que nous a réservé la Mairie fut aussi un élément important de la réalisation. Nous espérons que ce parcours témoignera des synergies créatives qu'un collectif peut mobiliser lorsqu'il s'engage avec la volonté de penser la vie autrement et de l'incarner dans un projet concret.



Réunion de travail en groupe



Réunion de travail phase chantier



CONSTRUIRE UN HABITAT ECOLOGIQUE & ECONOMIQUE

Le budget global de l'opération, compte tenu du prix du foncier, des coûts de viabilisation et d'aménagement du lotissement et de l'impératif pour l'habitat groupé que tous les membres du groupe puisse y accéder, se devait d'être optimisé. Pour parvenir à cet équilibre, de nombreux choix ont été arbitrés entre les nombreux désirs écologiques et les logiques économiques. La conception d'une architecture rationnelle a permis de proposer des espaces et des volumes de qualité : appartements avec combles aménagés pour les logements du haut + appartements en duplex avec combles également pour les logements du bas. Dans ce souci d'optimisation des coûts, les différentes typologies de logements ont été rassemblées en 2 ensembles de bâtiment + la maison commune située à l'entrée du site. Intégrés dans la pente naturelle du terrain, les 2 bâtiments sont implantés l'un au-dessus de l'autre afin de favoriser l'orientation Sud de tous les logements et ainsi permettre une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs l'hiver et une bonne protection solaire l'été. Puis les modes constructifs suivants ont été choisis pour leurs performances :

- Murs ossature bois massif porteur de 7,5cm + isolation en laine de bois ISONAT de 26cm d'épaisseur (mur équivalent passif réalisé à partir de bois locaux, pin + douglas)
- Charpente traditionnelle en bois massif + isolation ouate de cellulose 36cm d'épaisseur
- Menuiseries extérieures en bois/aluminium double vitrage de chez MINCO
- Dallage béton armé + isolation sous dallage 10cm de polyuréthane
- Murs de refends en béton armé 20cm assurant le phonique entre logements et l'apport d'inertie à l'intérieur de chaque logement.
- 1 maison en bois/paille a été auto-construite par l'un des habitants
- 1 chaudière granulés bois assure le chauffage de l'ensemble des logements
- Etanchéité à l'air testée à 2 reprises et conforme à la RT 2012 : 0,45m3/h.m²

Résultat : les logements sont presque PASSIFS

UN SAVOIR FAIRE LOCAL MIS EN AVANT

La société LIGNATECH installée à Saint Haon le Vieux (42) a été retenue pour son savoir faire dans le domaine de la construction de bâtiments à très faible impact environnemental. Installée au sein d'une scierie familiale, l'entreprise a développé un système constructif performant écologiquement et économiquement dans une démarche globale de production locale : pin et douglas provenant des forêts voisines et isolation de chez Isonat produit dans le 69.

L'ensemble des murs et des caissons de toiture ont été préfabriqués en atelier afin d'être livrés et posés sur chantier dans des délais assez courts favorisant un chantier propre, sec et peu gênant pour les nombreuses habitations aux alentours.



Mur type LIGNAPLI réalisé par l'entreprise LIGNATECH

Ce projet a été sélectionné en 2015 dans le cadre des visites de bâtiments exemplaires de la région Rhône Alpes organisées par les espaces info énergie Hespul et ALE.

