

SCA Penjat

Société civile d'attribution au capital de 250 000 euros
Siège social projet : 508 chemin de Barran 32000 Auch
Siret: 880 241 179 RCS Auch
<https://hugopenjat.weebly.com/> - FB: Hugo Penjat
mail: hugoauch@laposte.net - tel: 06 19 93 01 69

Dossier de candidature - Le OFF du DD – 6ème édition

Projet PENJAT - Auch (Gers)



Façades sud et est, en travaux, 2020



Façades sud et est, 2018

Les valeurs du projet habitat participatif/partagé du Penjat

« Notre envie est de créer un lieu de vie, d'habitat et de travail, autour des valeurs de convivialité, de partage, de solidarité, d'ouverture au monde, d'accueil et de création. Nous souhaitons poursuivre et développer un mode de vie écologique, économe, avec une large part accordée aux moyens collectifs. Nous pouvons, sur ce lieu, produire une part significative des ressources nécessaires en énergie (électricité, solaire ou autre) et nourriture (potager et autres).

.../...

Et surtout, nous avons envie de nous marrer et de bien vivre ensemble. »

Extrait de la charte des valeurs, février 2018

1/ Réhabilitation complète de la ferme gasconne du 508 Chemin de Barran, Auch

La ferme du Penjat, a été construite à partir de 1820 et agrandie plusieurs fois. L'activité agricole du bâtiment cessa à la fin du 20ème siècle, par la mise en fermage des terres alentours. Celles-ci restent exploitées par le fermier voisin, en agriculture biologique.

Le bâtiment dispose d'une emprise au sol de 400 m² sous une toiture unique, avec une hauteur permettant 3 niveaux d'habitation. Le site comporte un puits, deux mares et une fosse d'assainissement hors norme. Le projet comporte la récupération des eaux pluviales, pour alimenter une mare étanche (et réserve d'eau pour défense incendie) et un assainissement autonome de pédo-épuration avec infiltration en tranchées de bois déchiquetés (BRF).

Le projet immobilier prévoit une réhabilitation complète, écologique et dynamique.

L'objectif énergétique, selon la démarche BDO, portée par Envirobat Occitanie, vise une performance entre le label BBC Rénovation Effinergie et bâtiment à énergie positive (y compris autoproduction électrique). Cet objectif est largement atteint, au stade des études, avec une consommation estimée à 6 kWh_{ep}/m²an avec production électrique photovoltaïque en autoconsommation. Le projet a obtenu le niveau OR, à la commission BDO « conception » en juin 2019, à Toulouse.



Commission BDO du 21.06.2019



Croquis vue aérienne des aménagements extérieurs

La réalisation du chantier s'appuie sur les entreprises locales et des éco-matériaux, notamment bois, ouate et enduit terre, depuis début 2020, avec



Cartes des Artisans 70% Gers, et 100% Occitanie

2/ Calendrier

Le rythme du projet, volontairement dynamique, se déroule ainsi :

- 2018 : constitution du groupe d'habitant.es, acquisition, études préalables
- 2019 : études, financement et autorisations (permis construire, Spanc, NoWatt)
- 2020 : travaux (chantier prévu pour 12 mois)
- 2021 : habiter dès le printemps !

3/ Démarche participative et habitat partagé

A compter de l'automne 2017, la priorité vise à constituer un groupe d'habitant.es. Plusieurs réunions publiques sont organisées régulièrement à Auch à l'initiative des pionniers. Au nombre d'une douzaine, elles réunissent à chaque fois de 10 à 20 personnes, les membres déjà engagées, les personnes intéressées, les curieux.

A l'été 2020, le 6^{ème} foyer rejoint le groupe d'habitant.es, soit au total 11 adultes et 4 enfants, de 2 à 65 ans. Ces personnes se connaissaient peu ou pas une année auparavant.



15 décembre 2017
Fabienne et Anne-Marie, Claire et Jérôme

2 avril 2018
Caleb, Delphine, Ismaël, Noé

24 août 2018
Angélique, Loula

13 octobre 2018
Alexandre, Natacha, Noéline

Août 2020
Amandine, Sylvain

Frise habitant.es

Le groupe organise la communication, la gouvernance et la conduite du projet selon les principes de la sociocratie. Les nouveaux associé.es se reconnaissent dans la charte des valeurs (ou « raison d'être ») rédigée avant la première rencontre. Un pacte d'associé.es, évolutif, enregistre les objectifs et le fonctionnement économique (première version signée en avril 2018). Les habitant.es se répartissent les tâches de maîtrise d'ouvrage, d'expertise technique, d'animation.



Réalisation chantier d'assainissement avec un moniteur technique de l'Ecocentre Pierre et Terre.

Le projet figure aux « Journées Portes ouvertes » de Habitat Participatif France.

La SCA Penjat conduit la maîtrise d'ouvrage du projet immobilier depuis 2020, à la suite d'un portage par la SCI Hügo Auch, depuis fin 2017. La propriété restera partagée et collective via la société civile d'attribution. La gérance de la SCA Penjat regroupe une personne de chaque foyer.

4/ Programme immobilier

Le programme, élaboré par les habitant.es, comporte

- 6 logements en résidence principale, multi-générationnels, en accession à la propriété (T2 au T5), une chambre autonome, et un local d'activité
- un habitat mobile permanent (roulotte)
- des parties communes : salle commune, studio d'amis, buanderie, cuisine d'été, et tous les espaces extérieurs (jardins, potager, verger, hangar, atelier, parking)

Les études ont permis de concevoir les logements selon les besoins de chaque foyer (surface, caractère, budget) et la mise au point des espaces collectifs. Chaque logement dispose d'un espace extérieur (jardinet ou terrasse), d'une double orientation, et comporte également des spécificités (PMR, duplex, auto-réalisation, extensible, ...).

5/ Financement

Le financement des logements bénéficie des emprunts aidés « PTZ ancien » pour les primo-accédants (2 foyers), d'Eco-prêts (5 logements), et d'une subvention de la région Occitanie (lauréat appel à projet NoWatt). A l'issue d'une longue démarche, 4 foyers non-imposables ont obtenus, fin 2020, une des premières subventions ANAH pour un projet d'habitat participatif en réhabilitation.

Le coût global de l'opération s'élève à 1,36 M€. La réalisation vise un coût d'opération ordinaire, dont l'objectif a été fixé à 2 300 €/m² tout compris.

6/ Site et patrimoine respectés pendant le chantier

Le groupe d'habitant.es prend en charge le tri des déchets, principalement du bois, le nettoyage régulier, les travaux extérieurs. Dans le cadre de la démarche BDO, les déchets sont tracés. Les gravats de déconstruction sont réutilisés sur place pour la fondation du parking.

Les arbres sont respectés et conservés, les espaces extérieurs non modifiés pour limiter l'impact sur la biodiversité existante, les clôtures réduites à la sécurité des mares, poulailler et potager. Un verger est planté, le potager remis en culture,

La façade principale (19ème), avec encadrements en pierre de taille, fronton, génoise et terre cuite moulurée est conservée à l'identique.

7/ Aspects innovants, démonstratifs, frugaux

- La réhabilitation complète d'une ancienne ferme gasconne en un immeuble de logements participatifs, en maîtrise d'ouvrage privée, à coût accessible (1 280€ TTC/m² travaux) pour produire un immeuble économe en eau, énergie et charges.
- La réutilisation des réseaux existants, inchangés pour l'eau et d'électricité. Les WC de tous les locaux seront « sans eau et sans sciure », avec séparateur d'urine.
- L'autoconsommation photovoltaïque vise à produire 50 % de l'électricité en énergie renouvelable, et à aménager des logements à faible consommation électrique.
- Le rythme participatif soutenu. Les habitant.es du Penjat ont pour objectifs,
 - et d'habiter sur le lieu en moins de 3 ans
 - et de conduire un processus participatif efficace, plaisant, enrichissant
 - et de partager de nombreux communs.