



PENJAT, un chantier de rénovation



Penjat
508 chemin de Barran
32000 AUCH

Décembre 2020
Rédaction : D. Dulon ; F. Couton,
J. Gorisse, associé.es SCA Penjat

Maître d'ouvrage

Architecte

BE Technique

**Accompagnateur
BDO / AMO QEB**

SCA Penjat

Marie Pirot

Enéide

**Jacques
Le Bart**



Un projet d'habitat participatif / Une ferme isolée

- Un groupe d'habitant.es se constituant, pour une démarche participative, depuis fin 2017
- La maison du 508 chemin de Barran, achetée dès le démarrage du projet
- Un mode d'habitat partagé, avec des moyens et des espaces mutualisés,
- Une réhabilitation qui mette en valeur la maison existante,
- Une conception bioclimatique et écologique,
- Un « budget logement » ordinaire, avec 4 foyers sur 6 non-imposables

Le programme de la réhabilitation

- 6 logements en accession (T2 au T5), une chambre autonome
- un habitat mobile (roulotte)
- un local d'accueil (cabinet d'activité)

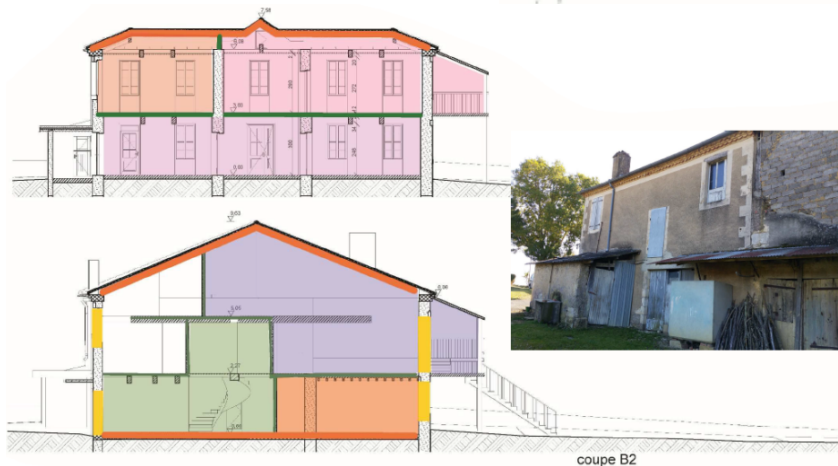
Et des locaux communs :

- une salle commune, un studio d'ami.es, une buanderie,
- Une cuisine d'été, atelier, garage, hangar et jardins partagés

Pour environ 600 m² de planchers existants et réhabilités, dans une ancienne ferme de 1820.



Plan projet du rez de chaussée



LEGENDE

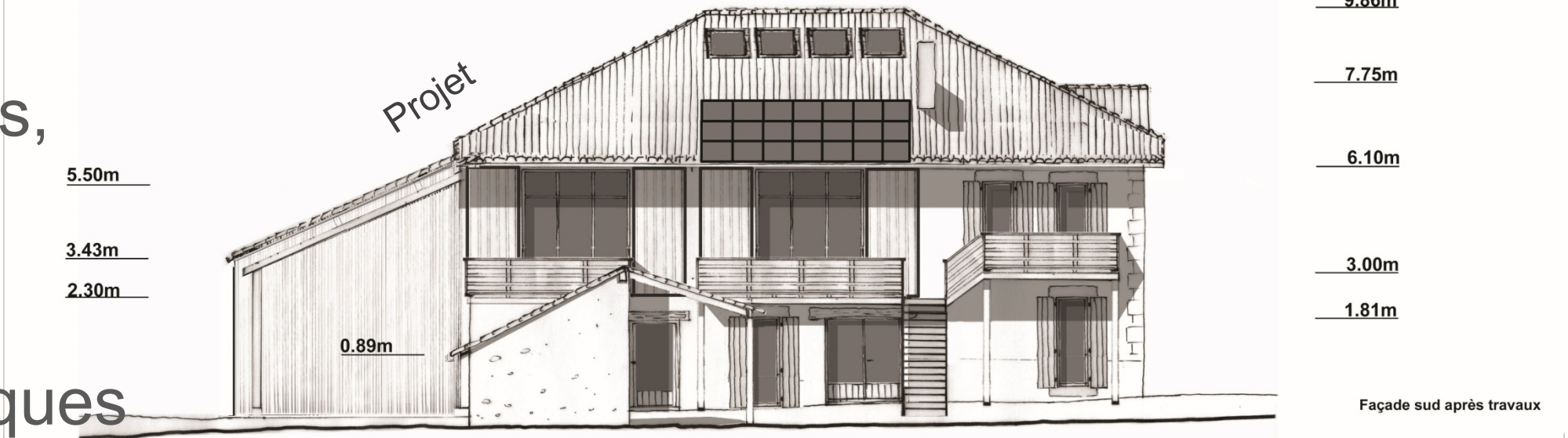
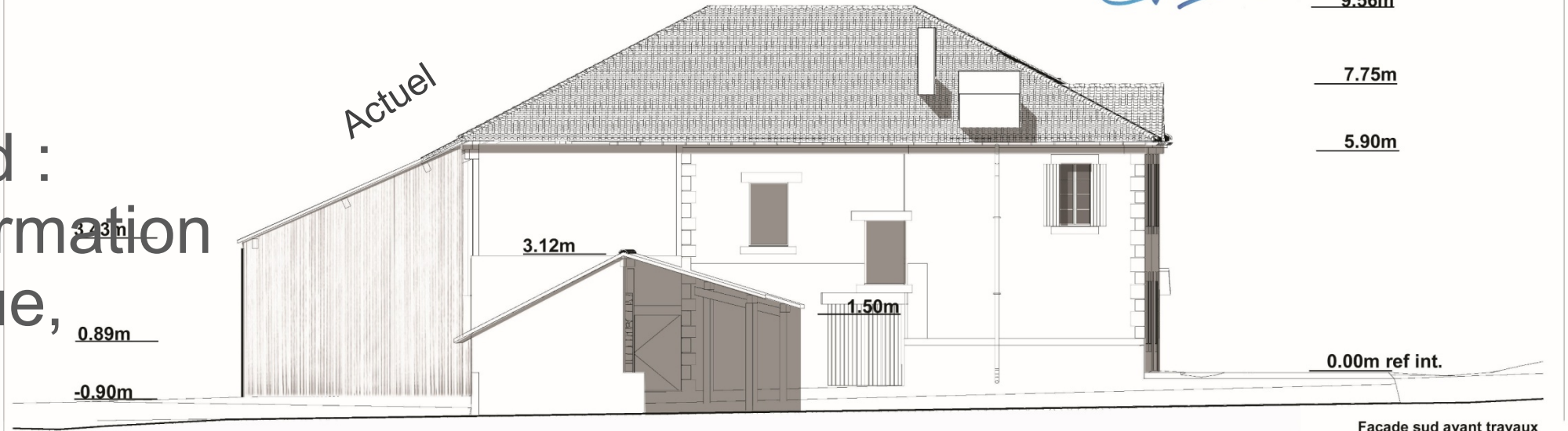
- Murs séparatifs MOB int. acoustiques
- Murs MOB extérieurs à construire
- Percements à créer dans murs maçonnés
- Ouvertures existantes à boucher





Façade Sud :
une transformation
bioclimatique,
avec
avant-toit,
terrasses,
baies vitrées,
panneaux
thermiques
et
photovoltaïques

MARIE PIROT
Atelier d'architecture
N° d'ordre : 074408 / N° de plan : 105 297 000 29
18 rue de la Convention
32000 AUCH / 06 63 36 77 64



Ouvrage : Rénovation et division de la maison d'habitation		Maitre d'ouvrage: SCI HUGO AUCH - A Penjat 508 Chemin de Barran 32 000 AUCH	Maitre d'œuvre : Atelier d'architecture Marie Pirot 18 rue de La Convention AUCH
N° de plan: 7	Titre: PERMIS DE CONSTRUIRE	PC5 Elévation sud avant et après travaux Echelle : 1:100	
		Date: 28/05/2019	



LA GESTION DU PROJET DE RÉHABILITATION



Une gestion des décisions selon les méthodes du consentement et de la sociocratie.

Une gestion collective de la conduite de projet (14 dossiers de maîtrise d'ouvrage conduits par les habitant.es)

Une propriété en société d'attribution (SCA), avec une attribution de chaque logement en « jouissance », et non en propriété, pour une gestion collective

Un objectif : Habiter au Penjat, 3 ans après la première réunion publique, fin 2017 et mener le projet immobilier de manière à « aller vite ».

Une relation très impliquée maîtrise d'ouvrage – maîtrise d'œuvre, avec travail collaboratif, sur le diagnostic et la transformation du bâti existant

Une intégration en amont d'entreprises « sachantes » et partageant les valeurs du projet :

S. Picault (Chauffage-ECS),

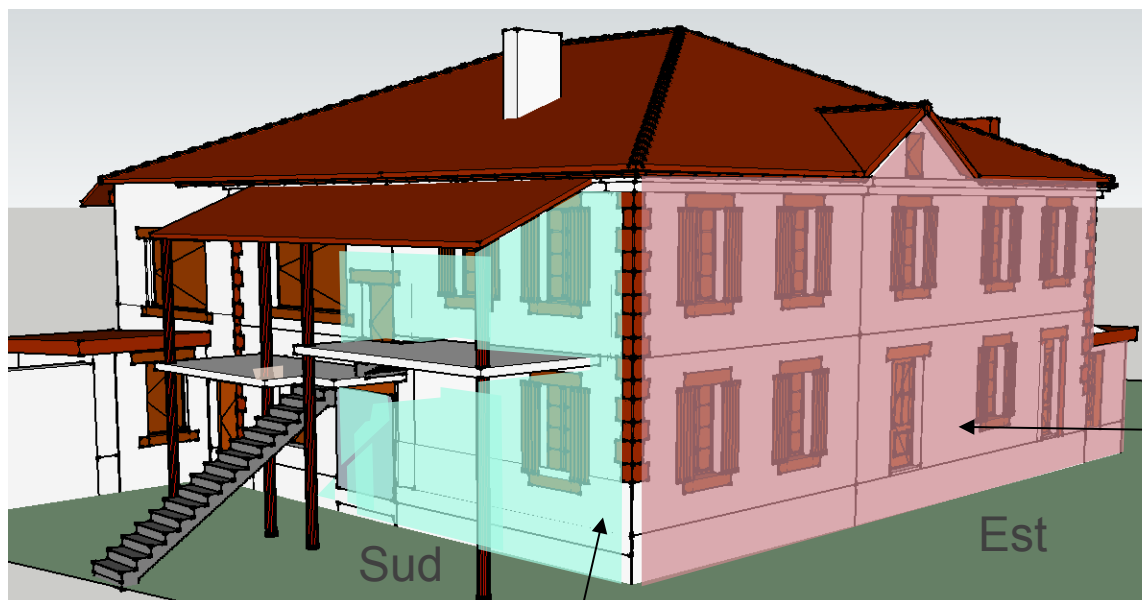
G. Duplan (Maçonnerie habitat ancien),

Pierre et Terre (Assainissement et WC sec),

Enercoop (PV autoconsommation)



MATÉRIAUX : Biosourcés et respect des murs anciens



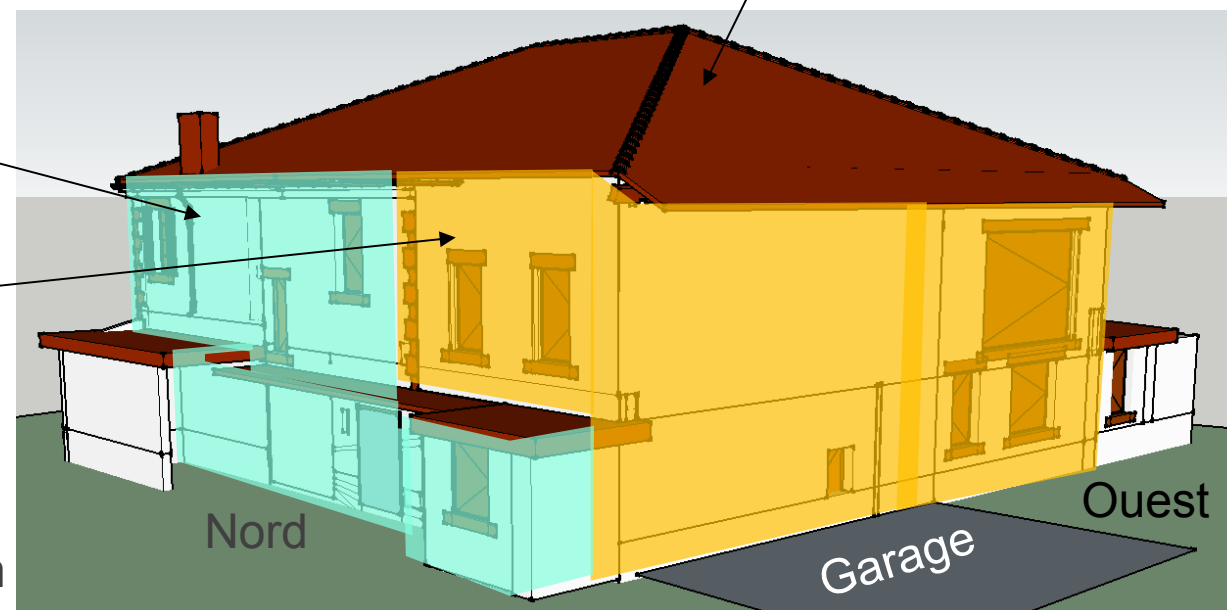
Fenêtres bois (fabrication locale) DV 4-20-4
Fe Ar We
Volet battant ou coulissant suivant orientation

Mur Pierre/terre conservé avec enduit intérieur chaux-chaivre 4 cm
 $R=0,84$

Sarking ouate cellulose+fibre bois $R=6$

Mur conservé +
ITE fibre de bois $R=3,7$

MOB fibre de bois
et bardage bois
 $R=5,4$



Plancher bas :

- Travée Est : conservée à l'identique (non isolé)
- Travées Centre et Ouest : Dalle chaux chanvre 18 cm



ÉNERGIE : Des énergies renouvelables partout

Chaudière à granulés bois, solaire thermique, et photovoltaïque



Chauffage



- Chaudière à granulés 25 kW H Froling, située dans le garage
- 27 W/m² de puissance pour les émetteurs de chaleur suivant EN 12831
- Possibilité d'appoint par poêle à bois abandonné

Refroidissement



- Pas de refroidissement prévu
- Effet « casquette » sur toutes les ouvertures au sud
- STD orientée sur confort d'été
- Ballon eau chaude hors volume chauffé

Éclairage



- Fourniture de Led à tous les occupants, par la SCA
- Création nombreux percements en façade sud
- Impostes vitrées pour pièces aveugles
- Solar tube pour éclairage zénithal de la cage d'escalier

Ventilation



- Ventilation de type simple flux
- Couplage de cette VMC avec les toilettes sans eau, sans sciure
- Logements avec double orientation pour ventilation nocturne

Eau chaude sanitaire

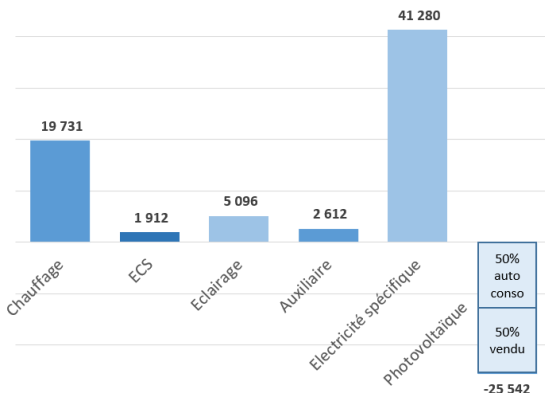


- Chauffe-eau solaire collectif
- 4 capteurs soit 8m² environ
- Ballon 800 l dans le garage
- Appoint par chaudière à granulés bois
- Bouclage sanitaire dans gaine technique.

Production d'énergie

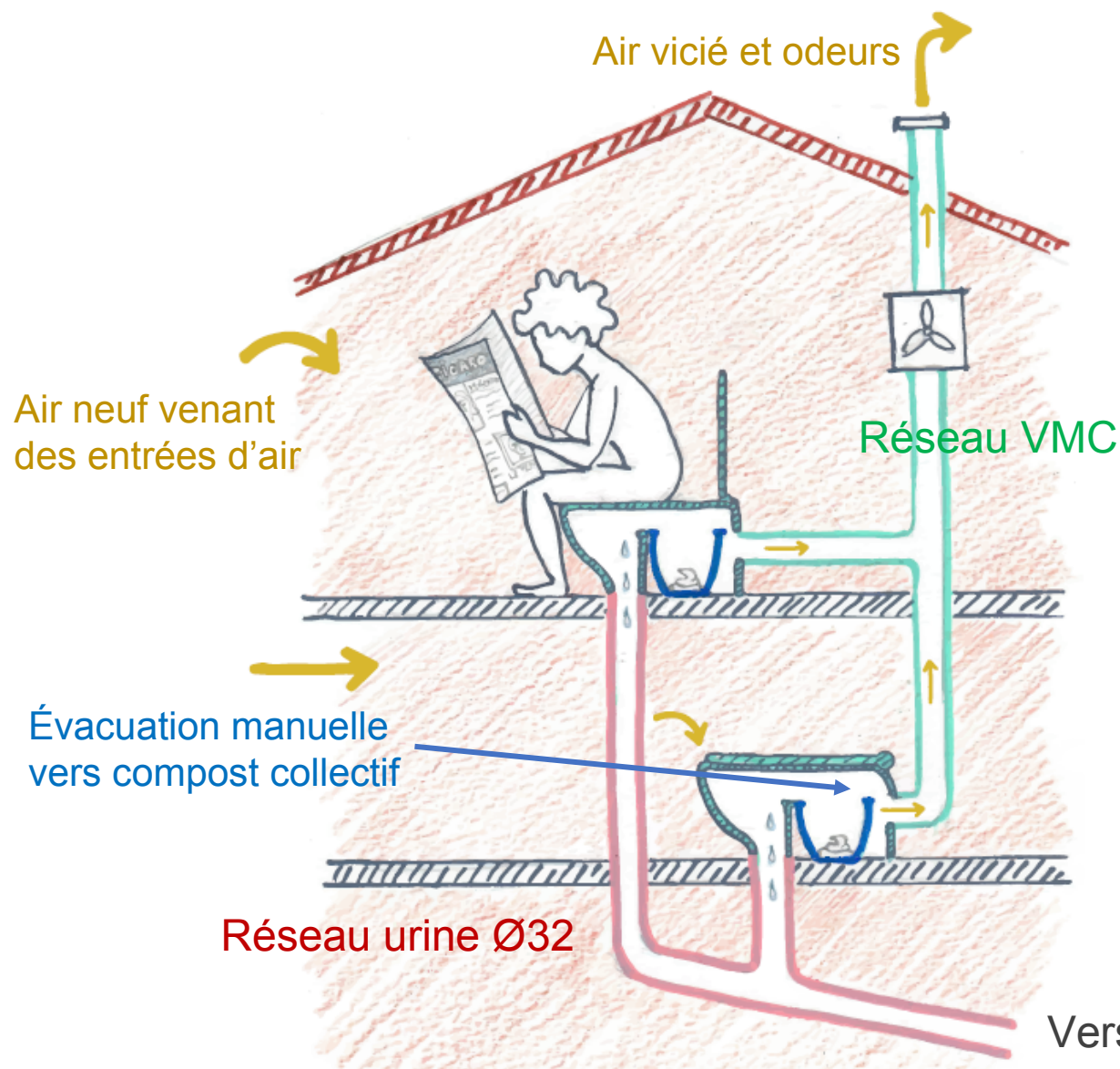
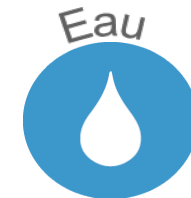


- 27 PV en autoconsommation collective
- 9 kWc, environ 60 m², production attendue de 10 MWh, dont 50% en autoconsommation
- 100 % sur toit Sud existant



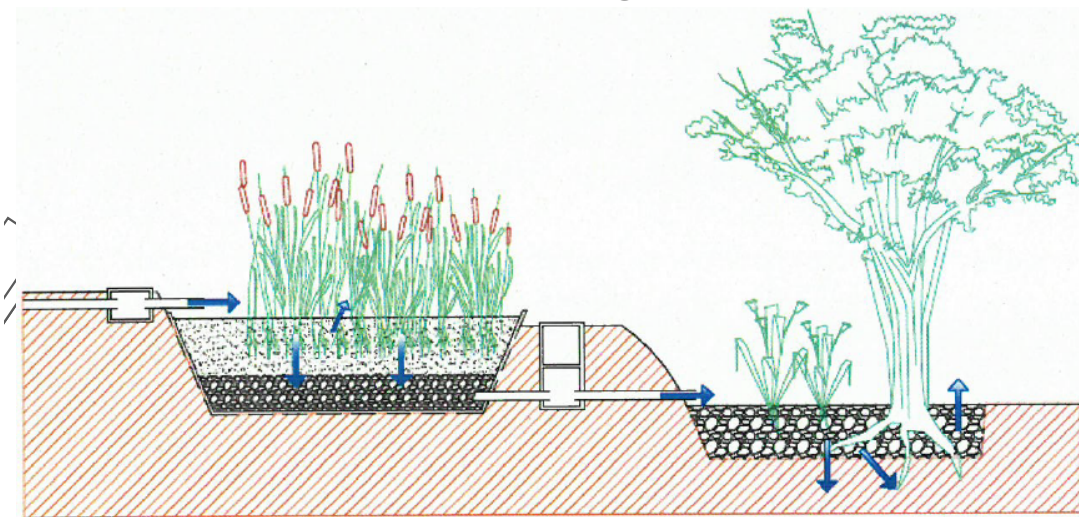


Assainissement par pédo-épuration et toilettes sans eau, sans sciure



- ✓ Pédo-épuration = aucun produit nocif (fèces et détergents)
- ✓ WC avec séparation à la source urines et fèces
- ✓ Couplage VMC et ventilation réceptacle (odeurs et séchage) : 1 réseau

- Assainissement par filtres plantés et pédo-épuration autour d'un verger :



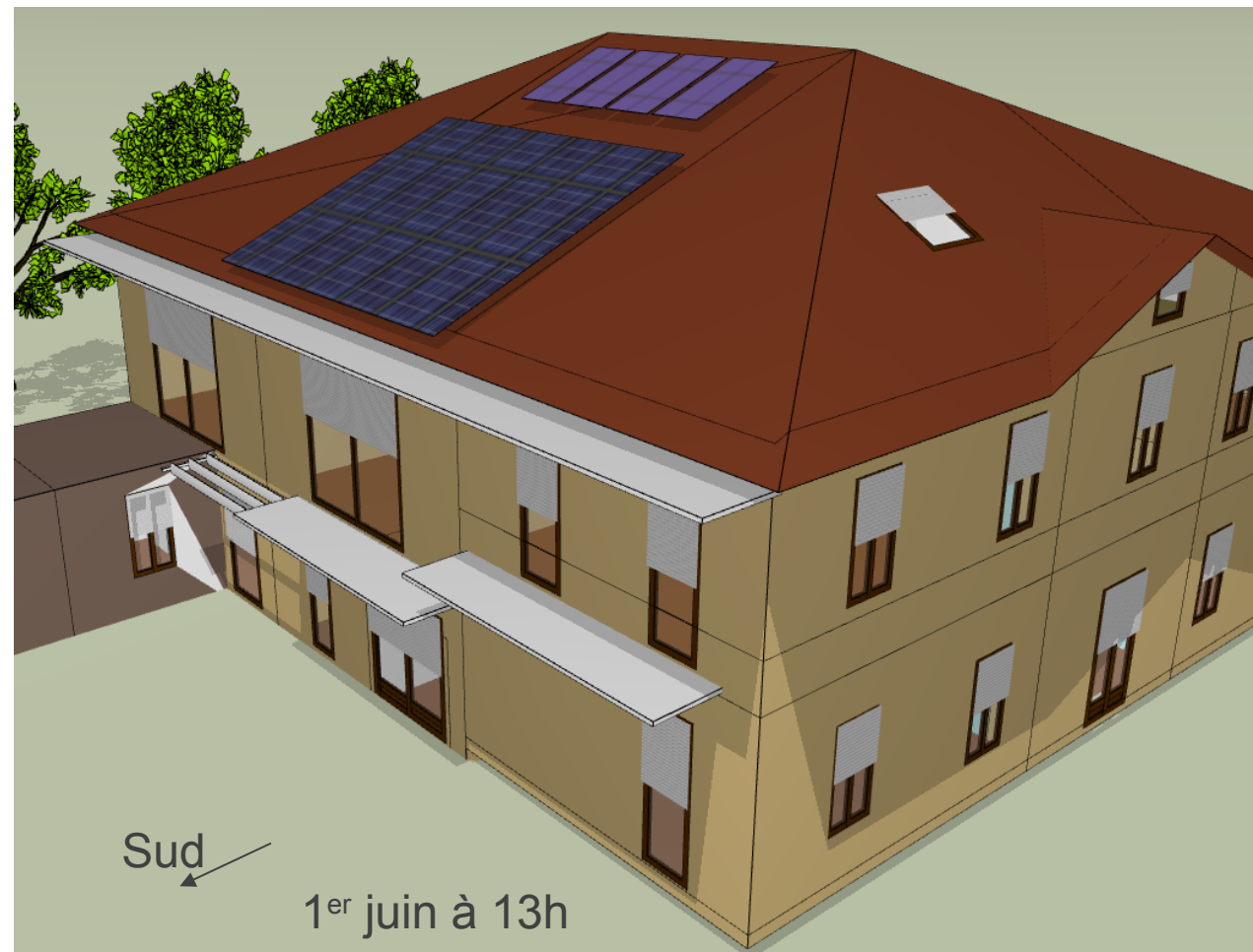
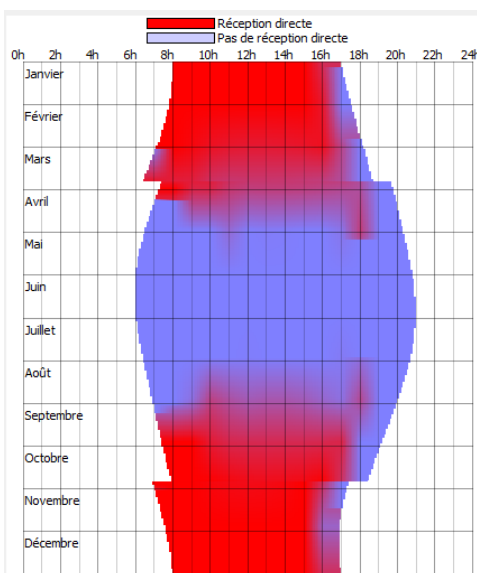
Vers assainissement



LE CONFORT D'ETE



- Inertie du bâtiment conservée et améliorée avec l'ITE en façade nord
- Apports internes minimisés, grâce à la mutualisation de certains équipements : 2 machines à laver dans le garage, cuisine d'été, ballon ECS hors volume chauffé. Et au comportement des occupants !
- Selon la STD (Climat d'Auch) : Les températures ne montent pas au-dessus de 27°C sous les rampants
- Conception des terrasses et d'une avancée de toit en face Sud
- Rampants avec 27 cm de ouate et fibre de bois pour déphasage
- Volet coulissant sur façade Ouest



**Journée du Patrimoine 2020 :
Hommage au Matrimoine
Les femmes du Penjat au 20eme siècle**

L'histoire du lieu-dit « Penjat neuf »

L'appellation « Penjat » apparaît sur le cadastre napoléonien de 1814/1816. Il ne figure aucune indication de bâti.

Le linteau en pierre de la porte d'entrée, est gravé de l'année 1820. La maison aurait été agrandie vers l'ouest en plusieurs fois, à des dates inconnues.

Le contrat de mariage du 11 février 1841 entre Bernard ARRIVETS propriétaire et Josèphe FAGET laisse à penser qu'ils demeureraient alors ensemble au « Penjat neuf ». Ils eurent trois enfants, Jeanne, Jean-Pierre et Marie, épouse de Jean-Marie SABATHIER. Le 22 octobre 1908 cette dernière devient seule propriétaire du Penjat.

Le 19 juillet 1932, Mme SABATHIER, vend le domaine du « Penjat neuf » à Jean et Françoise DOURIEUX. La succession viens à leur fille Aurélie, épouse d'Alfred PELLEFIGUE. Ils eurent une fille unique, Nicole.

En 1964, ils firent construire le hangar métallique, et aménager le confort moderne dans la maison (eau courante, WC, salle d'eau, chauffage gaz, électricités.

Nicole, épouse de Daniel LORENTE, hérite et vend le 26 Février 1918, la ferme du Penjat à la SCI Hügo-Auch.

Le 14 Février 2020, la SCA Penjat devient propriétaire du Penjat.

Pour hier et demain

Points spécifiques de la réhabilitation

- . La réhabilitation d'un bâti ancien proche de l'énergie positive
- . Passer d'un site inoccupé à 20 occupants en respectant le site, sans dégradation, ni externalités (réseaux inchangés)
- . Une utilisation massive de matériaux bio-sourcés (du bois !) et d'énergies renouvelables, dans un budget raisonnable
- . Retenir des professionnels expérimentés en réhabilitation

Points pouvant être améliorés

- La difficulté de prévoir les coûts prévisionnels en réhabilitation,
- La difficulté à obtenir l'aide de l'ANAH pour les projets participatifs,
- La complexité des emprunts bancaires pour une société d'attribution

