



Le Verger de Sylvestre

17 LOGEMENTS BIOCLIMATIQUES
en cœur de ville

Texte Bruno Parasote - Photos François Gemgembre



La meulière réhabilitée et les logements neufs en bois forment un ensemble de 17 logements qui rayonnent en arc de cercle autour d'un jardin commun.

Cet ensemble harmonieux de 17 logements construits en autopromotion (*) est situé à Palaiseau, à 500 m de la station RER la plus proche. Le long de la voie de chemin de fer, la propriété de 2 700 m² comportait initialement une seule maison en meulière (*). Le projet participatif a permis de réhabiliter la bâtisse en 5 logements avec une extension en ossature bois et d'y adjoindre en cœur d'îlot 12 logements neufs de 70 à 140 m², également construits en ossature bois. Ces derniers rayonnent en arc de cercle autour d'un jardin commun. Pour compléter ce programme, une salle des fêtes de 60 m², une buanderie, un atelier de bricolage et la cave de la maison sont mis à la disposition de tous les résidents. De plus, chaque maison dispose d'un jardin individuel.

Un travail titanesque

L'agence d'architecture VPBA est à l'origine du projet (voir l'interview). Les idées d'écologie et d'habitat groupé sont au cœur de leur action. Une autre agence, FBG Architecture à Montreuil, a poursuivi les études et la démarche participative. Le projet est donc cosigné. Le travail accompli a été véritablement « titanesque », afin de répondre aux objectifs budgétaires du groupe. FBG Architecture a en effet tenu compte des réalités de l'appel d'offres pour concilier souhaits des habitants et réalités des coûts. À force d'études complémentaires et de choix décisifs, le chantier a démarré en novembre 2013 pour être livré en juin 2015, non sans difficulté puisqu'il a fallu faire face entre-temps à une faillite d'entreprise.

Habitat groupé et organisation de projet

La maîtrise d'ouvrage est organisée en Société Civile Immobilière d'Attribution. La société Coopérative d'intérêt Collectif Habitats Solidaires fait partie des associés pour 3 logements proposés en Prêt Social de Location-Accession (PSLA). Cet acteur de l'habitat social intervient pour des personnes exclues de l'accès au logement. Dans ce cas, son action permet aux locataires de devenir propriétaires de leurs logements à terme, dans des conditions de construction et de location favorables. Pour faciliter l'organisation de cette maîtrise d'ouvrage complexe, l'agence A-TIPIC a été mandatée par le groupe pour assurer la coordination des familles. Cet accompagnement a permis d'asseoir les valeurs du groupe composant cet habitat groupé au sujet du partage des espaces, de la cohérence du projet, de la confiance entre les membres du groupe, de l'ouverture aux autres; tout en préservant l'indépendance et la responsabilité de chacun.

Une écologie adaptée aux finances

Les logements sont construits aux normes BBC (*) Effinergie, avec des matériaux et des principes de construction écologique. Le projet a intégré le bois comme matériau de prédilection, une chaufferie collective avec un réseau de chaleur, des toitures végétalisées et des panneaux solaires pour l'eau chaude. Outre ces aspects techniques, le projet a veillé à l'accessibilité handicapé par des jeux de rampes et de coursives, ainsi qu'à son insertion dans le site. Enfin, élément fondamental, les principes de l'architecture bioclimatique sont respectés: logements traversants, orientations suivant la course du soleil, matériaux sains.

Habitat groupé Palaiseau

INTERVIEW



Eva Van Panhuys, agence VPBA. D'origine Néerlandaise, comment êtes-vous arrivée à Palaiseau ?

- « L'agence est venue en France suite à la parution d'un article dans la revue La Maison écologique. Nous avons déjà réalisé 5 maisons en habitat groupé dans l'est des Pays Bas et 20 maisons dans la région d'Utrecht. Suite à cet article, nous avons reçu plusieurs

demandes de construction et avons décidé de déménager en France en 2009. Le rôle actif des habitants est important pour nous, ce qui nous plaisait déjà aux Pays-Bas. Cette démarche naissante en France y a permis notre implantation. »

Quelle est votre méthode de travail ?

- « De nombreux projets en habitat participatif sont chronophages et sont parfois abandonnés en cours de route. Notre point de vue est qu'une esquisse de projet est nécessaire avant de constituer un groupe. Sans cela, les personnes rencontrent des difficultés à s'imaginer le lieu et les possibilités de l'architecture. Nous réfléchissons au fait de proposer des ébauches pour que de futurs habitants puissent se les approprier et les faire évoluer ensemble pour s'adapter aux projets de vies. Pour le Verger de Sylvestre c'est ainsi que nous avons procédé. Nous avons trouvé le terrain et réalisé une esquisse. Ensuite, nous avons passé des annonces dans les journaux. La commune de Palaiseau nous a soutenus par le prêt de salle de réunion et une communication locale. Ainsi, des gens sont venus vers nous et 5 à 6 personnes se sont engagées dès le départ. Nous avons entamé l'élaboration du cahier des charges avec elles, qui se sont impliquées en recherchant de nouvelles familles. Comme un puzzle, nous avons alors travaillé avec les nouvelles familles pour que chacune ait sa place. Il a fallu produire un programme efficace, permettant de le rendre financièrement accessible à ses acquéreurs, tout en maintenant le caractère participatif et la proposition d'espaces communs. Nous avons poursuivi le travail jusqu'au permis de construire pour les 16 maisons et la salle commune. »

Quelle est votre vision du volet écologique de ce projet ?

- « Les futurs habitants avaient des revenus différents, parfois avec peu de moyens, il fallait donc hiérarchiser les priorités pour parvenir à finaliser l'étude. La réalisation aurait été techniquement plus écologique si les personnes avaient plus de moyens, mais cela écartait les plus fragiles. La question de l'écologie est donc intimement liée aux facteurs sociaux des personnes qui le composent. Dans le cas du Verger de Sylvestre, des compromis à ce sujet ont été faits pour parvenir à maintenir des classes sociales différentes. Mais le plus important a été sauvegardé, notamment le plan-masse et les principes de l'architecture bioclimatique (*). »

Quelle est votre vision de l'habitat groupé en France ?

- « Nous réalisons actuellement un écoquartier à Coutances dans lequel il y aura également de l'habitat groupé. Nous allons par contre suffisamment développer l'étude avant de chercher des habitants pour rationaliser notre action. Le temps passé avec les personnes doit également être maîtrisé si on veut que les projets soient économiquement viables. Pour ces nouvelles réalisations, nous donnerons un cadre, même si celui-ci doit rester assez libre pour permettre des évolutions en fonction des candidats. Car c'est la richesse de l'habitat groupé en même temps sa faiblesse : aucun projet ne ressemble à un autre ! »

projet aux normes BBC énergie, intègre le bois comme matériau de prédilection. Le bardage ici est constitué de fins de bois de mélèze posés verticalement.

Les logements sont traversants et les orientations calculées pour profiter au mieux de la course du soleil, tout en respectant les principes de l'architecture bioclimatique.

Habitat groupé Palaiseau

INTERVIEW

Cathy, habitante du Verger de Sylvestre: Comment avez-vous rejoint le groupe?

- « J'ai connu cette initiative par internet et, deux semaines après, il y avait une réunion en mairie: j'ai rejoint le groupe de travail avec trois autres foyers. Moi-même je venais de Strasbourg et j'avais vu le projet en autopromotion Ecologis (voir Natura Maison N° 1). Je connaissais donc déjà les principes de ce type de construction. »

Comment percevez-vous l'action d'un accompagnateur de projet?

- « Ingrid Avot de l'agence A-Tipic nous a accompagnés sur la première partie des études. Elle nous a notamment aidés à établir les dossiers bancaires. Il ne faut pas sous-estimer ces éléments puisque cela a permis à un moment de débloquer les choses. Ensuite, comme son mari reprenait la partie architecturale du projet, il était préférable qu'elle ne fasse pas en parallèle le suivi du groupe. »

Quelques conseils pour ceux qui se lancent?

- « Il ne faut pas surestimer les économies possibles sur une telle opération, celles-ci pouvant disparaître du fait de la grande individualisation des appartements et des aléas. L'accompagnement des futurs habitants est essentiel, ainsi qu'une grande prudence dans la contractualisation avec les entreprises. Choisir les entreprises et se protéger des aléas est indispensable pour que l'écologie du bâtiment et l'économie du chantier soient respectées. »



En plus de l'accès à la salle des fêtes, à la buanderie, à l'atelier de bricolage et à la cave commune, les résidents disposent d'un jardin individuel.

LE PROJET EN CHIFFRES

LIEU: Montreuil.

ARCHITECTES: VPBArchitectes - Eva van Panhuys & Rob Bais/FBG architecture - François Gemgembre/A-TIPIC - Ingrid Avot.

SURFACE DE LA PARCELLE: 2735 m².

NOMBRE DE LOGEMENTS: 17 logements dont 3 en PSLA (Prêt Social de Location-Accession).

COÛT TOTAL DU PROJET: 4 650 000 euros.

PRIX DE SORTIE: 4150 euros/m² habitable.

ESPACES COMMUNS: salle des fêtes de 60 m², caves dans le sous-sol de la maison en meulière (*).

STRUCTURE: ossature épaisseur 220 mm en panneaux préfabriqués bois.

FENÊTRES: menuiseries en bois RAL 7016. Uw 1,4 (*) avec performance acoustique par rapport aux bruits du RER et des avions.

ISOLATION: épaisseur de 22 cm avec doublage intérieur de 100 mm en laine de bois. OSB (*) de 22 mm intérieur jouant frein vapeur (*) + OSB de 12 mm en extérieure jouant contreventement (*). Bardage (*) bois.

BARDAGE: clins de bois de mélèze en pose verticale et horizontale.

CHAUFFAGE: collectif par 2 chaudières gaz avec 8 panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire et appoint gaz. Deux ballons de 1000 litres.

MATÉRIAUX INTÉRIEURS: planchers bois, OSB (*), mur doublage Fermacell (*).

(*) Explication des termes techniques en page 93.

◆ ADRESSES UTILES EN PAGE 96.

