



Le projet Unisson

SUR UN AIR D'ARCHITECTURE
écologique et contemporaine

UNISSON APPORTE UNE NOTE DE PARTICIPATION CITOYENNE À UNE MÉLODIE DE MIXITÉ SOCIALE. CE PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF MENÉ EN AUTOPROMOTION (SANS PROMOTEUR IMMOBILIER) EST UN PROJET PILOTE QUI EXPÉRIMENTE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DE QUALITÉ À COÛTS SERRÉS, LE TOUT DANS UN ESPRIT DE COPRODUCTION DES LOGEMENTS AVEC LES FUTURS HABITANTS. Texte **Bruno Parasote**



© Agence FBG

Ingrid Avot a lancé le projet en 2011, elle en a été la cheville ouvrière et fait partie aujourd'hui des résidents de cet immeuble en autogestion (voir l'interview). Car pour réaliser ce projet complexe, Ingrid avait pour mission de faciliter la conception, le fonctionnement du collectif et les prises de décision internes ou avec les acteurs du projet immobilier (la Ville de Montreuil, les notaires, etc.).

De nombreux espaces partagés

Le groupe d'habitants compte 4 familles en accession libre, 2 logements en accession sociale de type PSLA (Prêt Social Location-Accession) et 1 logement social de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) portés par le bailleur social Habitats Solidaires. Le bailleur détient des parts dans la structure juridique (SCIA) et permet à des familles qui ne peuvent financer leur logement, de le louer, voire de l'acheter à terme. Ce principe permet la mixité sociale et intègre la famille dès le début du projet. Ainsi le collectif de douze adultes et douze enfants était déjà constitué pour l'achat du terrain en 2012 et n'a pratiquement pas changé jusqu'à l'emménagement en 2014. Cette conception

partagée a permis de créer des espaces communs tels un atelier de bricolage de 8 m², une salle commune de 30 m² ou des jardins sur 200 m², ou encore un local professionnel de 45 m².

L'écologie au cœur du projet

Au-delà de l'exemplarité de la démarche sociale et participative, le projet s'inscrit dans une démarche écologique assumée à coûts contraints : la structure est en ossature bois, les façades et la toiture ont fait l'objet d'un soin particulier, les matériaux tiennent compte des coûts et des impacts carbone (voir l'interview de l'agence d'architecture). Côté chauffage, l'isolation de 30 cm a permis d'atteindre les objectifs thermiques BBC. La production d'eau chaude et le chauffage sont individuels, parfois au gaz, parfois au bois, parfois complétés par des panneaux solaires. Les familles, impliquées dès le départ dans la conception, ont le bonheur de vivre dans des logements de 80 à 120 m², allant du petit T3 au T5 en triplex. Les habitants souhaitent désormais gérer ensemble ce foyer de vie à la fois ouvert sur lui-même, grâce aux parties communes, et sur le quartier par l'organisation à venir d'activités manuelles partagées avec les enfants du quartier.

Habitat groupé Montreuil



INTERVIEW



Ingrid Avot - Agence A-TIPIC.

- Pourquoi vous intéressez-vous à ce type de projet?

« En tant qu'architecte urbaniste, je me suis confrontée au monde de l'aménagement des ZAC et Éco quartiers et me suis aperçue que les habitants étaient sollicités tardivement en réunion de concertation, cadre dans lequel leurs

implications sont souvent peu évidentes. La démarche d'habitat participatif m'est apparue être une manière pertinente d'impliquer les habitants, car elle permet d'aborder autour des questions de l'habitat (qui les touchent directement) les sujets plus profonds que sont le vivre ensemble, la mixité sociale et l'écologie, en les rendant acteurs responsables de leur cadre de vie. Il s'agit de trouver une alternative à ce que propose la promotion classique, comme partager des moments de vie avec ses voisins, être plus ouvert sur l'extérieur et pouvoir créer son logement avec une certaine liberté de conception. J'ai voulu expérimenter ce type de projet avec mon conjoint et nous avons, avec d'autres familles, lancé le projet Unisson fin 2010. »

- Quels bénéfices pour les habitants de construire à plusieurs?

« Les bénéfices sont le partage de l'espace, chose qui peut-être perçue négativement par certains mais qui pour d'autres résonne avec la prise de conscience collective que nous devons revoir notre manière d'habiter notre petite planète ! La notion de partage engendre l'ouverture à l'autre et par conséquent une forme de solidarité qui va de l'échange de service à la mutualisation d'espaces ou d'apports financiers suivant les cas. Chaque groupe d'habitants va étudier une programmation spécifique à ses choix et ses valeurs. C'est aussi l'opportunité de concevoir son propre logement dans une dimension élargie, puisqu'insérée dans un cadre collectif. Ainsi, que l'on soit en milieu rural ou en milieu urbain, des familles, des personnes seules, des personnes âgées, des familles monoparentales vont se rencontrer autour de ce projet et là commence une aventure humaine ! Cette aventure est riche, vivante avec ses moments très heureux et ses crises. Le résultat est à mon sens à la hauteur du risque encouru. »

- Y a-t-il des points à faire partager de votre expérience?

« Oui, certainement. Le plus compliqué a été la question de la répartition des coûts. Nous avons dû revoir notre répartition en cours de projet car nous avons des injustices au regard du prix de sortie des différents lots. Il a fallu remettre à plat des choix liés à une volonté de solidarité qui a trouvé ses limites face à des dépassements budgétaires liés à des choix individuels. Cette répartition mise à jour a engendré le départ d'une famille, ce qui a été très difficile à vivre pour la famille concernée et le groupe. Une juste répartition des coûts dès le départ est indispensable et doit être extrêmement cadrée en éclaircissant ce qui est compris dans l'enveloppe collective et ce qui est pris en charge individuellement. »

Enfin, pouvez-vous nous préciser le devenir de votre structure?

« Je travaille actuellement pour 6 groupes dont deux en phase permis de construire, 3 groupes dans le cadre de l'appel à projet de la Ville de Paris, et un groupe qui démarre sur Pantin. Je suis en train de former quelqu'un à mes côtés en espérant pouvoir l'embaucher prochainement. Les groupes ont besoin de beaucoup de disponibilités en phase préalable au démarrage concret de leur projet. Cela induit des réunions et du travail en amont sans forcément rémunération, ce qui n'est pas évident pour le développement d'une structure. »

Habitat groupé Montreuil

INTERVIEW



© Joseph Marando

François Bernard Gemgembre, l'architecte du projet.

- L'agence d'architecture FBG voulait différencier le traitement des façades selon leurs orientations. Pouvez vous expliquer vos choix ?

« Le projet intègre trois types de peau sur l'ossature bois : un bardage bois (*) à claire-voie en

pin de Douglas (*) en façade est, bois et enduit sur isolation extérieure en façade ouest et vêtire en zinc en façade sud. Le zinc en façade sud permet de rompre la continuité du bois entre les façades est et ouest et ainsi de gommer des contrastes qui proviendraient des différences de vieillissement du bois d'une façade à l'autre. »

- Entre convictions écologiques et maîtrise des coûts, quels ont été les choix en termes de matériaux et d'objectifs thermiques ?

« Le choix de la construction bois a été fait pratiquement dès le départ par le groupe. Les études thermiques ont très vite montré qu'il était possible d'atteindre un comportement thermique proche du passif. La composition des murs est une ossature de 220 mm avec isolation extérieure débordante de 60 mm pour lutter contre les ponts thermiques des montants bois de l'ossature. Le comportement hygrométrique des murs a été étudié avec l'entreprise de charpente bois, Les Charpentes du Gâtinais, le pare vapeur (*) a été remplacé par un panneau bois OSB (*) de 22 mm

jouant le rôle de frein vapeur et de protection au feu de la structure. Cet OSB intérieur et celui de contreventement (*) extérieur jouent un rôle dans le comportement du bâtiment (cela permet le déphasage (*) de température car le mur gagne en inertie thermique). Il a été possible de rester dans les objectifs budgétaires du groupe maître d'ouvrage par une adaptation constante du projet avec les entreprises. Nous avons notamment optimisé les coûts avec l'entreprise bois tout le long des études et du chantier. »

- En quoi se différencie ce projet d'un projet « classique » ?

« L'architecte est en face des utilisateurs/maître d'ouvrage avec chaque logement qui est conçu sur mesure avec chaque habitant dans un cadre défini par le collectif et dans le budget global du groupe et de chaque foyer. L'habitant/maître d'ouvrage est acteur sur l'ensemble du processus de l'acte de construire : de la conception à la réalisation. Il sera présent sur toutes les étapes y compris la phase chantier et sera confronté directement au chantier sans filtre et sans distance. Cela génère des stress... en général non justifiés ! L'architecte a un rôle pédagogique pour faire comprendre les aléas temporaires du chantier. Le résultat de ce type de projet crée des logements qui répondent au plus proche des attentes des habitants, il n'existe pas d'intermédiaire entre l'habitant et l'architecte et les entreprises. La création de logements sera, de fait, différente des opérations traditionnelles et se rapprochera au final de la liberté de conception des maisons individuelles. Ce type de projet, de mon point de vue, repose sur une démarche citoyenne, les familles étant motrices et créatrices de leurs logements et du vivre ensemble. L'Agence de Maîtrise d'Œuvre et l'architecte ont un rôle majeur dans l'accompagnement de cette action citoyenne de création du « bien chez soi » et du vivre ensemble. »



LE PROJET EN CHIFFRES

SURFACE DU PROJET : 670 m² habitables de logements, 40 m² d'espaces partagés, 90 m² de caves.

SURFACE DE LA PARCELLE : 650 m²

NOMBRE DE LOGEMENTS : 7 logements + 1 lot activités.

COÛT DES TRAVAUX : 1 450 000 euros.

COÛT TOTAL DU PROJET : 2 750 000 euros dont 950 000 euros pour le foncier.

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTO/VÉLO : 5 places (pour conformité PLU) 20 vélos.

ESPACES COMMUNS : atelier, studio, salle des fêtes, jardin.

STRUCTURE : ossature bois.

FENÊTRES : bois lasuré, double vitrage athermique.

CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE

SANITAIRE : gaz, bois et solaire thermique.

MATÉRIAUX INTÉRIEURS : plancher bois, OSB, mur doublage BA13 et Fermacell.

ANIMAUX EN VILLE : Trois poules !

(*) Explication des termes techniques en page 93

◆ ADRESSES UTILES EN PAGE 96