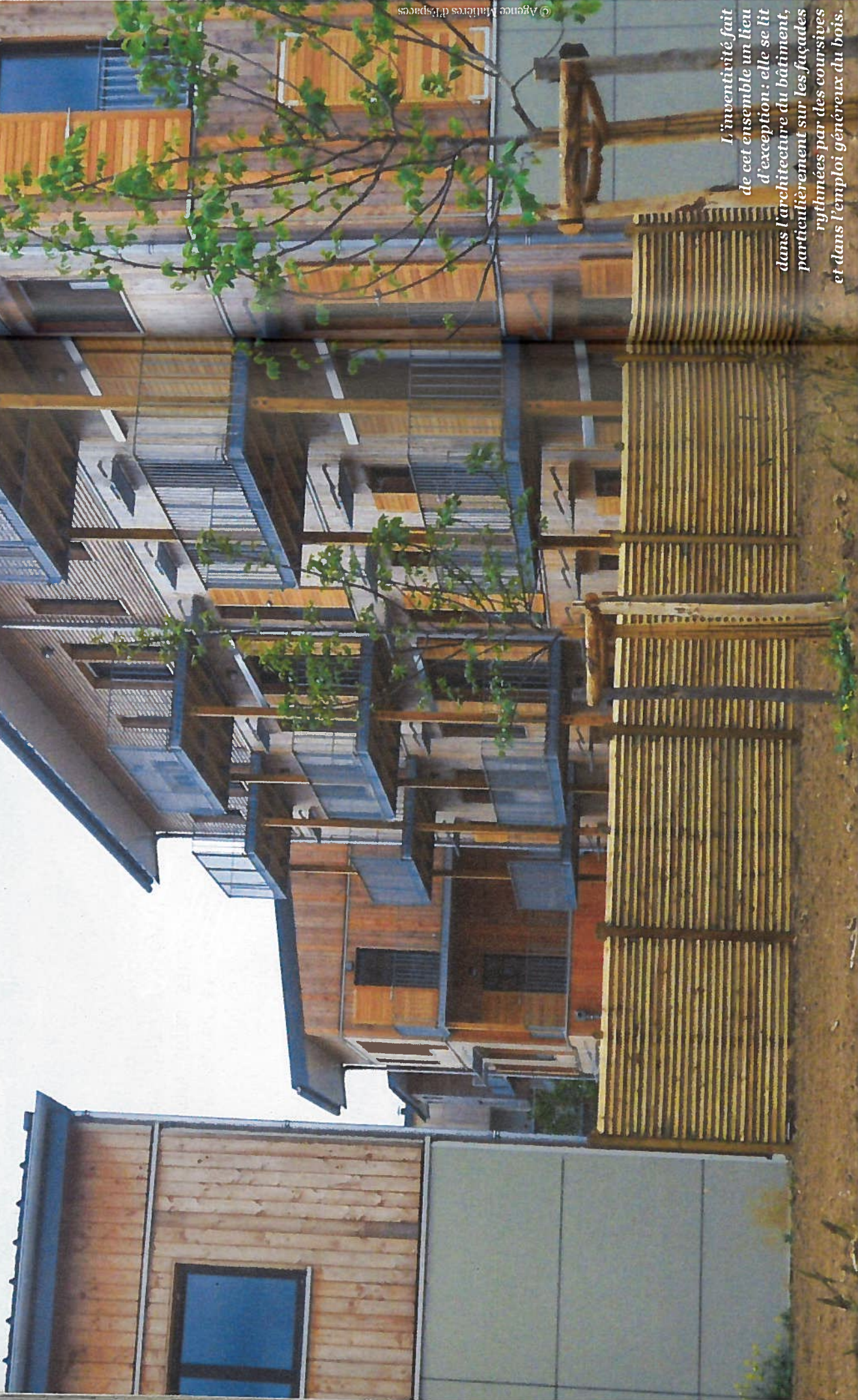


Les prés d'Angers

UN PROJET RÊVÉ par ses habitants



L'inventivité fait de cet ensemble un lieu d'exception : elle se lit dans l'architecture du bâtiment, particulièrement sur les façades rythmées par des coursives et dans l'emploi généreux du bois.

© Agence Matières d'Espaces

Habitat groupé Angers



© Agence Matières d'Espaces

SUR LE PLATEAU DES CAPUCINS À ANGERS, UN PETIT GROUPE DE SEPT INDIVIDUS IMAGINE UN ÎLOT ÉCOLOGIQUE DANS LEQUEL ILS POURRAIENT ACTIVEMENT PARTICIPER À SA CONCEPTION. ILS VONT D'ABORD VOIR UN ÉLU DE LA VILLE QUI LES ORIENTE VERS LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT D'ANGERS¹, PUIS VERS UN BAILLEUR LOCAL². APRÈS DEUX ANS DE RECHERCHE, LA BOUCLE DES ACTEURS DE CE PROJET EST DÉTERMINÉE PUIS SE CRÉE L'ASSOCIATION « ÉCOQUARTIER LES PRÉS » EN 2007 !
Texte Bruno Parasote - Photos Guy Durand (sauf mention contraire)

En 2013 émerge un ensemble de 64 logements, avec un appartement pour chacun mais également des valeurs communes, perceptibles par un jardin commun, une buanderie collective et une salle collective. Chacun y était venu avec ses attentes, l'envie d'être dans un lieu où l'on connaît ses voisins, le souhait d'un habitat écologique ou encore le plaisir de disposer d'un lieu où les enfants peuvent jouer. L'îlot ainsi constitué comporte une grande mixité puisque 41 logements sont en location sociale et 23 logements en accession à la propriété, avec une forte démarche participative. Pour parvenir à ce résultat, le bailleur a fait preuve d'inventivité et n'a pas hésité à recourir au dialogue compétitif³ pour recruter les entreprises de construction. Cette inventivité se lit dans l'architecture du lieu. Les coursives soutenues par des piliers de bois et rehaussées de couleurs vives en sous face rythment les façades, les matériaux de structure et d'isolation font la part belle aux matériaux naturels (voir fiche technique), les planchers préfabriqués en bois et béton apportent de l'innovation et les espaces communs créent le lien social. Tout rappelle que l'on est ici dans un lieu d'exception. Les 647 mètres cubes de bois utilisés prouvent la sincérité de la démarche, qui sera bénéfique aux occupants puisque 30 % d'économie de charges vis-à-vis d'un appartement standard est attendue⁴. Ces vertus ont été saluées par le Prix National de la Construction Bois en 2012⁵.

¹ La SARA : Société d'Aménagement de la Région d'Angers.

² Val de Loire.

³ Procédure d'appel d'offres de travaux qui permet de discuter avec les candidats des offres et de faire évoluer le projet. Dans ce cas étaient particulièrement visés la cohérence écologique, l'efficacité thermique, le prix, les délais et l'innovation.

⁴ À titre d'exemple, sur facture 2015, un appartement de 65 m² a des charges de 285 euros/trimestre.

⁵ Prix décerné par l'interprofession nationale France Bois Forêt et le Centre National du Bois.



Cette opération associe maisons individuelles et immeubles collectifs autour d'un jardin partagé, avec une salle de réunion et une laverie communes.

Agence Manders d'Espaces

INTERVIEW D'AGNÈS ET DENIS

Aviez-vous un modèle en tête lorsque vous avez initié ce projet ?

- Denis : « Non, pas de modèle particulier. On avait des références par des amis ou des revues, telle La Maison écologique. Nous ne nous adossons pas à un modèle théorique et n'avons pas produit de document d'analyse de l'art de vivre ensemble et écologique, ce qui a rendu plus complexe notre communication et n'a pas facilité le recrutement. »

- Agnès : « J'avais vu un projet des années 1980 « Habitat Différent » à Angers, qui m'a inspiré, même si nous ne souhaitons pas de locatif, mais de l'accession. L'idée était de mettre ce type de projet à la portée de tous. Depuis l'emménagement nous avons produit un « guide du vivre ensemble ». Il doit être évolutif, et permettre l'intégration des futurs arrivants. »

Quels projets collectifs menez-vous ?

- Agnès : « On essaye de faire en sorte que les habitants aillent vers un comportement le plus écologique possible, par le jardinage bio, les plantations de vergers. Rien n'est imposé en termes de pratiques collectives. On a une buanderie mais certains préfèrent laver leur linge chez eux. Idem pour la salle collective, il y a un planning, et on peut s'y inscrire. »

- Denis : « Il y a un syndic professionnel qui répartit aux millièmes les charges de ce qui est collectif, il n'y a pas de répartition à l'activité. Val de Loire voulait par se projet changer le relationnel entre ses locataires et clients en accession. Le fait que la démarche participative préexistait a permis de réaliser un projet qui rende une gestion par le syndic bien plus facile. »

Que conseiller à ceux qui veulent se lancer ?

- Denis : « Ne pas s'engager dans un groupe trop important. Au-delà de 10 familles, on trouve que cela devient complexe à gérer, avec des gens très différents. Le participatif n'est pas synonyme de plus rapide et plus économique. On conseille une assistance professionnelle pour suivre le groupe, car l'aide d'une personne tierce permet d'arbitrer les demandes de chacun. Chez nous il y a eu par exemple des débats sur le nombre de maisons, une assistance externe nous aurait peut-être permis de mieux identifier nos besoins réels. »

- Agnès : « 4 appartements sont encore à la vente. Intégrer un groupe de 19 familles peut faire peur. Les éléments de partie commune sont une chance mais, lorsqu'on ne se connaît pas, elles peuvent être un frein. Comme sur Angers énormément de logements sont à vendre, il faut prendre en compte le marché de l'immobilier et savoir qu'il peut y avoir des risques. Dans notre cas, Val de Loire nous aide énormément sur ce point. »

Quels freins avez-vous rencontré ?

- Denis : « Les freins sont surtout liés aux réglementations. Tous les rêves ne sont pas possibles. Heureusement Le Directeur de Val de Loire a vraiment été un élément facilitateur, il a soutenu la démarche et suivi les choix des futurs habitants, en jouant le jeu. Ses convictions ont entraîné ses équipes dans le projet. »

- Agnès : « Il faut additionner les solutions apportées par chacun mais ne pas cumuler les exigences individuelles. On ne peut pas tout faire, il faut savoir faire des concessions. »

Habitat groupé Angers



L'habitat collectif permet d'être dans un lieu où l'on connaît ses voisins et où chacun peut profiter d'un chez-soi où l'on se sent bien.

Habitat groupé Angers

INTERVIEW DES ARCHITECTES



Emmanuelle L’Huillier et Clément Faure, de l’agence Matières d’Espaces :

En habitat participatif, il est parfois difficile de réaliser une opération architecturale de bonne facture. Comment avez-vous procédé ?

- « Le collectif d'écoquartier Les Prés était très exigeant en termes de qualité et d'authenticité sur la conception bioclimatique. La conception architecturale n'a donc pas été encombrée par des exigences d'esthétisme gratuit. Le travail sur le projet a toujours été dans le sens de l'optimisation bioclimatique et de la rationalité économique, tout en conservant un soin du détail. Le projet paysager était également très imbriqué dans le projet architectural, notamment en façade nord. Tous ces aménagements entre bâti et végétal n'auraient peut-être pas reçu le même accueil avec des acquéreurs moins investis... »

Gérer des familles, des individus, pour un projet collectif relève-t-il du travail de l'architecte ?

- « Cela peut ne pas paraître évident, mais c'est une excellente solution. Ces acteurs s'impliquent fortement dans le projet avec des convictions de « vivre ensemble » qui sont la base de nos métiers de concepteur. Nous avons pris la mauvaise habitude de construire pour des programmeurs, sans rencontrer ceux qui vivront dans les murs, en concevant grâce à un « cahier des charges ». Être au plus près des futurs usagers, les associer à la conception bioclimatique, comprendre leurs modes de vie, cela devrait être la réalité quotidienne de la conception architecturale. »

Quelles sont les spécificités du programme de cette opération ?

- « Je retiendrai surtout le fait d'associer maisons individuelles et immeubles collectifs, le tout autour d'un jardin partagé, sur lequel s'ouvrent les jardins non clos des rez-de-chaussée, avec une salle de réunion et une laverie communes. »

Quels conseils donneriez-vous à ceux qui veulent se lancer ?

- « Aux particuliers, il ne faut pas prétendre pouvoir s'improviser promoteur. Une délégation de promotion ou une copromotion avec un professionnel aguerri semble une solution efficace qui apporte des avantages pour chaque partie. Il peut s'agir d'aide administrative et financière, limitant les risques liés à la commercialisation. Aux promoteurs, je dirai qu'il faut oser sortir des sentiers battus de ces cahiers des charges qui font vivre tout le monde dans le même moule. Il faut oser se projeter vers les quartiers durables qui seront ceux issus de nos évolutions de modes de vie, tant en termes d'énergie, que de mobilité et de coexistences. »

LE PROJET EN CHIFFRES

SURFACE DU TERRAIN : 5 730 m².
SURFACE HABITABLE : 4 971 m² (immeubles de 2 à 5 étages).
APPARTEMENTS : 64 lots de 47 m² à 105 m² dont 5 en « maisons de ville », 23 en accession à la propriété comprenant 7 en locatif social.
ESPACES PARTAGÉS AUX LOGEMENTS EN ACCESSION : jardin, buanderie, salle commune de 70 m².
STATIONNEMENT : 69 places sous le jardin collectif.
ÉMERGENCE DU PROJET : 2005.
ÉTUDES : 2008 à 2011.
CHANTIER : de 2012 à l'été 2013.
LIVRAISON : été 2013.
STRUCTURE : sous sols et refends des premiers niveaux en béton, façades préfabriquées en ossature bois non porteuses, derniers niveaux intégralement en bois, planchers bois/béton avec des connecteurs SBB pour rendre la structure de plancher collaborante. Les gains en acoustique et inertie thermique ont conduit à ces choix.
BARDAGE : pin de Douglas en 22 mm, pose verticale à claire-voie, pour partie végétalisée et panneaux en fibre ciment. Volets pleins en mélèze.
CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE : chauffage central à granulés de bois.
EAU : récupération de l'eau de pluie pour machines à laver, les toilettes de la salle commune et le jardin.
ISOLATION : ouate de cellulose de 150 mm en façade + 25 mm de panneaux en fibres de bois (*), 400 mm de ouate de cellulose (*) pour la toiture et 240 mm de ouate de cellulose entre logements (acoustique).
MENUISERIES : mixte bois/alu à doubles vitrages 4/16/4. Uw (*) de 1,4 W/m².K.
LABEL : BBC (41 kWh/m².an). (*)
COÛTS : 8 202 659 euros HT de travaux, pour un coût final clef en main TTC de l'ordre de 2 400 euros/m².
(*) Explication des termes techniques en page 93.

◆ ADRESSES UTILES EN PAGE 96.

Organisés autour d'un jardin partagé, les appartements en rez-de-chaussée donnent directement sur les petits jardins non clos.

