



POLYTECH[®]
TOURS

Département Aménagement



Ecole d'ingénieurs
polytechnique
de l'université de Tours



CITERES
UMR 6173
Cités, Territoires,
Environnement et Sociétés

Equipe IPA-PE
Ingénierie du Projet
d'Aménagement, Paysage,
Environnement

Projet de Fin d'Etudes

L'habitat groupé et son processus de conception architecturale



CONNEN DE KERILLIS Aurélie

2011-2012

Directeur de recherche
TUMMERS Lidewij

DA5

L'habitat groupé et son processus de conception architecturale

*Une conception architecturale influencée par des
contraintes financières et techniques*

2011-2012

Directeur de recherche
TUMMERS Lidewij

CONNEN DE KERILLIS

Aurélie

Avertissement

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

L'auteur (les auteurs) de cette recherche a (ont) signé une attestation sur l'honneur de non plagiat.

Les photos réalisées par Aurélie CONNEN DE KERILLIS et Charlotte DUVAL ont été prises entre janvier et mars 2012, lors des visites de terrain. Les photographies de Franck TOMPS remontent à septembre 2010. Les dates des autres photos sont précisées dans les légendes lorsqu'elles sont connues.

Formation par la recherche et projet de fin d'études

La formation au génie de l'aménagement, assurée par le département aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir-faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Ingénierie du Projet d'Aménagement, Paysage et Environnement de l'UMR 6173 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer tout une partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont encadré, suivi et soutenu lors de la réalisation de ce projet de recherche.

Je souhaite commencer par remercier Lidewij TUMMERS, tutrice de la recherche, et Sabrina BRESSON pour leur accompagnement et les différentes remarques apportées qui ont permis la réalisation de mon mémoire.

Ensuite, je remercie les sept étudiants qui ont travaillé sur le sujet de l'habitat groupé et tout particulièrement Aurélie BOUILLARD-GENTILS et Charlotte DUVAL pour leur aide et leur collaboration tout au long de l'année.

Puis, pour leur disponibilité et le temps qu'ils m'ont consacré, j'adresse mes plus sincères remerciements aux habitants de La Bosse, de Babel Ouest et des Z'Ecobatisseurs, ainsi qu'aux trois architectes respectifs de ces habitats groupés, Christian COCHY, Philippe MERIEN et François VERSAVEL. Je tiens également à remercier Franck TOMPS, photographe professionnel, pour les photographies du projet Babel Ouest qu'il m'a permis d'utiliser à titre personnel.

Enfin, mes derniers remerciements vont à ma famille et mes amis pour leurs idées, leur aide et leur soutien.

Sommaire

Avertissement	5
Formation par la recherche et projet de fin d'études.....	6
Remerciements	7
Sommaire	8
Introduction.....	9
PARTIE 1 : Contexte général de l'étude et problématisation.....	11
I. Contexte de l'habitat groupé.....	12
II. Questionnement de l'étude	20
III. Quelles sont les différentes phases d'un projet d'habitat groupé autogéré ?.....	21
PARTIE 2 : Les différentes phases de travail au cours de la recherche	26
PARTIE 3 : Présentation des terrains d'étude	31
I. La Bosse	32
II. Babel Ouest	37
III. Les Z'Ecobatisseurs.....	40
PARTIE 4 : Quels sont les facteurs qui influencent la perte des motivations et idées de départ dans la réalisation finale ?	45
I. Le choix de la forme du ou des bâtiment(s) et des matériaux.....	46
II. La conception des espaces privés.....	54
III. La conception des espaces communs	60
IV. La thématique de l'écologie	66
V. Quelle est l'influence des acteurs du projet sur les choix effectués ?	73
VI. La prise de décisions, facteur important pour l'avancée du projet	78
VII. Synthèse de l'analyse	80
Conclusion	82
Bibliographie.....	84
Table des matières	86
Table des Figures.....	89
Table des photos	90
ANNEXES.....	I

Introduction

Aujourd'hui, pour construire son logement ou accéder au rêve pavillonnaire, il est nécessaire de s'éloigner du centre-ville et par conséquent d'augmenter les déplacements et la pollution. L'étalement urbain est de plus en plus présent aujourd'hui et alimente les débats dans les différentes collectivités. Cet étalement urbain en périphérie des villes est généralement caractérisé par l'apparition de lotissements composés de pavillons au milieu de parcelle se ressemblant fortement. Comment souhaitons-nous vivre demain ? Allons-nous laisser les villes s'étaler infiniment ?

Depuis quelques années, la crise du logement avec la hausse des prix mais surtout la crise économique en générale ne permettent plus de se loger convenablement. Certains groupes de personnes prennent alors l'initiative de mutualiser leurs moyens pour se construire un logement en partageant certains espaces tout en conservant leur intimité. La crise n'est pas la seule motivation qui engendre l'émergence de l'habitat groupé autogéré ; de plus en plus de personnes souhaitent « vivre autrement », partager des valeurs communes tout en ayant son « chez-soi ». Ce type d'habitat est une réponse à différents problèmes qui nous concernent tous.¹

Il est évident que nous devons maîtriser les constructions et l'étalement urbain. C'est pour cela que l'habitat groupé est un concept très intéressant et qui doit être étudié pour découvrir tous ses potentiels et pourquoi pas des réponses aux problèmes actuels. Les projets d'habitat groupé mettent également en évidence, comme première motivation, les liens sociaux que désire créer le groupe, le désir de vivre avec autrui.² Cette conception sociale est un élément important, l'entraide et le partage sont des notions qui ont quasiment disparu dans les mentalités. L'individualisme est visible par ces lotissements et ces pavillons. Les habitants sont « enfermés » dans leur parcelle et ne se déplacent qu'avec leur véhicule personnel ne permettant aucune interaction sociale ; ceci en raison de la distance avec les différents services et commerces.

Les projets d'habitat groupé se mettent en place en ville ou en campagne. Les futurs habitants peuvent exprimer leurs idéologies et construire selon leur choix. La conception du logement est différente puisqu'elle fait intervenir les envies de tous les membres du groupe et la prise en compte des différents aménagements communs. On peut alors se demander si l'émergence de ces nouveaux modes de vie ne permettraient-ils pas de créer de nouvelles formes d'habitat, un nouveau type architectural en ville ou en campagne ? D'autres questions découlent alors de cette première interrogation qui est à la base de cette recherche.

Comment se met en place le processus de conception d'habitat groupé autogéré ? Comment évolue ce processus de sa conception de départ par les futurs habitants jusqu'à sa mise en œuvre, sa réalisation ? Que peut-on gagner ou perdre au cours de l'élaboration du projet ? Quels sont les freins à l'innovation architecturale ? Est-ce que l'architecture signifie quelque chose pour les habitants ?

¹ PARASOTE Bruno, *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux, Comment construire collectivement un immeuble en ville ?*

² ROLLOT Catherine, *L'habitat groupé, ou comment vivre ensemble chacun chez soi.*

Quelles sont les motivations premières du groupe ? Est-ce que la conception architecturale est prise en compte par les habitants lors de la création du projet ou bien laissent-ils l'architecte prendre en main cette conception ? Comment sont gérées les différentes relations entre les professionnels et le groupe d'habitants ?

L'objectif de cette recherche est de montrer l'évolution du processus de conception d'un projet d'habitat groupé. Dans une première partie, nous verrons dans quel contexte apparaît l'habitat groupé autogéré, comment peut-on le définir et quelles sont les différentes étapes de l'élaboration du projet. Le questionnement général de cette étude va s'appliquer sur trois cas d'étude que nous présenterons dans une seconde partie. Nous verrons que différentes thématiques ressortent dans chaque étape du processus de conception architecturale du projet. La troisième partie, basée sur les trois terrains d'étude, démontrera, pour chacune de ses thématiques, comment sont pris les choix et décisions, quelles négociations et concessions sont effectuées pour mener à terme le projet. Nous verrons alors que le processus de conception d'un projet d'habitat groupé autogéré est un travail de conception qui est long pour les futurs habitants, comparé à la construction de logements standardisés, et que beaucoup d'éléments prévus initialement ne peuvent être mis en place dans la réalisation du projet. Enfin, la conclusion identifiera les raisons, qui sont principalement de nature technique et économique, de la disparition de ces idées de départ.

PARTIE 1 : Contexte général de l'étude et problématisation

I. Contexte de l'habitat groupé

Au cours des différentes lectures, j'ai pu me rendre compte que de nombreuses dénominations existent pour cette notion d'habitat groupé. Il est donc important de donner la définition sur laquelle se base cette étude. Mais, avant de définir ce qu'est l'habitat groupé, nous allons voir son contexte d'émergence au cours des siècles.

A. Historique des projets d'habitat groupé : émergence d'un nouveau type d'habitat ?

1. Des exemples de regroupement au fil de l'histoire

Au cours de l'histoire de l'Homme, de nombreuses tentatives de création de nouvelles formes de communautés et de vie collective ont pu être observées, chacune cherchant à répondre à des objectifs et motivations différentes et à s'adapter aux besoins des hommes, principalement collectifs et communautaires.

Selon Catheline GIAUX, l'Homme a, dans un premier temps, cherché à créer des groupes ou des « bandes », dans un instinct de survie, qui avaient pour objectif premier de se protéger contre les hommes et la nature. Par la suite, d'autres regroupements familiaux, devenus plus « civilisés » et où la notion de hiérarchie est apparue, rassemblent une même famille sur plusieurs générations dans une même habitation et qui partage les mêmes activités. Ce type de communauté s'est ensuite agrandi : des familles sur trois générations étendues aux oncles, tantes, frères, sœurs, cousins... ; pouvant ainsi regrouper jusqu'à une quarantaine de personnes. Au cours des XI^{ème} et XII^{ème} siècles, sont également apparus des rassemblements religieux comme les abbayes et les monastères ou encore les béguinages, une communauté religieuse créée par des femmes et aux règles moins strictes que les monastères, généralement plus présentes en Belgique.³

Ces regroupements communautaires et familiaux peuvent-ils réellement s'apparenter aux habitats groupés ? Quelle différence peut-on distinguer ? Selon moi, c'est véritablement à partir du XIX^{ème} siècle que sont apparus les premiers essais de vie collective et de partage, pouvant se définir comme les « ancêtres » des projets d'habitat groupé d'aujourd'hui.

Au cours du XIX^{ème} siècle sont apparues les utopies communautaires caractérisées par la volonté de créer des communautés idéales afin de mettre en place « une organisation sociale harmonieuse et la mise en commun des richesses et des moyens de production »⁴. Par exemple, Charles Fourier avec son concept de Phalanstère : un grand bâtiment qui abrite des logements, des espaces communs et un grand jardin collectif ; dont une des premières expériences fut réalisée en 1880 par Jean Baptiste Godin, Le Familistère Godin. Ce Familistère comprend plusieurs bâtiments qui

³ GIAUX Catheline, *L'habitat groupé fait pour durer ? Essai d'un mode d'emploi*

⁴ Wikipedia : fr.wikipedia.org/wiki/Socialisme_utopique

réunissent des logements pour de nombreuses familles, une cuisine collective, une école, un théâtre, une nurserie, une piscine et un jardin.⁵

Ces différents exemples de communautés possèdent de nombreux points communs avec les projets habitats groupés. En effet, on peut constater que les espaces communs présents chez Familistère de Godin se retrouvent dans ces projets. Ce n'est pas tant dans les espaces et les bâtiments que l'on retrouve des similitudes mais également dans les concepts idéologiques : la volonté de partager des espaces pour réaliser une économie d'échelle, une nouvelle vision des relations sociales etc.

2. Contexte de l'émergence de l'habitat groupé

Suite à la Seconde Guerre mondiale, la France tente de se reconstruire. Les besoins en logements sont considérables, la moitié des habitations ne possédaient pas l'eau courante, de WC ou de salle de bain et un manque de 3 millions de logements est constaté. Entre le milieu des années 50 et 70, naissent de nouveaux types de constructions : des logements collectifs constitués de tours et de barres appelés « grands ensembles ». Ces grands ensembles ont permis un large accès au confort moderne pour les ouvriers des banlieues, les habitants des habitats insalubres, les rapatriés d'Algérie et la main-d'œuvre des grandes industries.⁶ Néanmoins, ce nouveau type de logement constitué de tours et de barres a entraîné la diminution des relations sociales au niveau de la rue. C'est alors que se développe l'habitat individuel, présenté comme un nouveau modèle de perfection faisant apparaître la notion d'individualisme.⁷

Après mai 68, certains groupes cherchent encore à défendre les valeurs collectives en réalisant des projets d'habitat communautaire. Cependant, ces communautés ne correspondaient pas suffisamment aux besoins des différents membres principalement au niveau de l'épanouissement individuel, du mode d'habitat ou encore de l'évolution de la vie en famille. Elles ne furent pas prolongées par la suite mais ont fait place à une autre alternative d'habitat conciliant la dimension individuelle et collective : l'habitat groupé.⁸ Quelques projets ont fait leur apparition durant les années 80 mais le concept ne s'est pas développé. Ce n'est qu'à partir des années 2000 que l'on voit de nouveaux projets de ce genre apparaître.

« "Les dernières réalisations ont plus de vingt-cinq ans," explique Philippe Yven, chargé de mission habitat durable au sein de l'association Cohérence. "Au milieu des années 1980, c'est clairement le modèle de l'habitat individuel qui s'est imposé." »⁹

⁵ GIAUX Catheline, *L'habitat groupé fait pour durer ? Essai d'un mode d'emploi*

⁶ Cours de Nathalie BREVET, L'histoire de la ville, première année cycle ingénieur, 2009-2010

⁷ DEVRESSE Louise, *Démarches d'habitat participatif - Concilier une approche à la fois individuelle et collective - L'exemple de l'habitat groupé écologique*

⁸ DEVRESSE Louise, *Démarches d'habitat participatif - Concilier une approche à la fois individuelle et collective - L'exemple de l'habitat groupé écologique*

⁹ ROLLOT Catherine, « L'habitat groupé, ou comment vivre ensemble chacun chez soi », *Le Monde*

3. L'habitat groupé aujourd'hui

Aujourd'hui, différents facteurs ont influencé les initiatives de citoyens cherchant à se regrouper pour monter un projet de logement. Les terrains en ville se font de plus en plus rares et le manque d'habitations à prix abordable se fait sentir. Les prix du foncier, de l'immobilier et de la construction imposent à la plupart des classes moyennes de réaliser leur « rêve pavillonnaire » en dehors des villes impliquant ainsi une croissance importante de ces lotissements en périphérie des villes qui se ressemblent et uniformisent le paysage.

*« "Aucun d'entre nous n'aurait les moyens d'habiter dans une maison en ville avec un jardin. Ce rêve devient possible en se regroupant", témoigne Carole Contant, présidente de l'association Parasol, qui soutient le projet rennais Les Graines urbaines. »*¹⁰

L'habitat groupé c'est la « matérialisation de la volonté d'individus d'unir leur forces pour édifier ce que, seuls, ils ne pourraient pas. »¹¹

En effet, en supprimant au maximum les intermédiaires et en mutualisant les moyens de chacun, il est possible de réaliser des économies. L'émergence de l'habitat groupé est également liée au fait que de plus en plus de personnes cherchent un autre mode de vie que celui de l'individualiste. « L'habitat groupé est un compromis entre la maison individuelle et la maison communautaire. »¹² Ce nouveau type d'habitat permet à un groupe de personnes de réaliser leur logement privé tout en partageant des espaces et des activités.

Aujourd'hui, plusieurs types d'habitat groupé se distinguent par différentes caractéristiques et appellations : habitat autogéré, habitat coopératif, co-housing, autopromotion, habitat participatif, cohabitat, éco-habitat groupé etc. Nous allons maintenant donner une définition au terme d'habitat groupé sur lequel se base cette étude.

B. Quelle définition pouvons-nous donner au terme d'habitat groupé ?

1. Définitions des mots clés :

Il est important de préciser ce terme « d'habitat groupé » car la notion de « groupé » peut faire référence à un regroupement de construction sans pour autant préciser les aspects sociaux et collectifs des projets.¹³ Voici quelques mots clés qui caractérisent le terme d'habitat groupé :

- **Habitat** : « Partie de l'environnement définie par un ensemble de facteurs physiques, et dans laquelle vit un individu, une population, une espèce ou un groupe d'espèces. »¹⁴

¹⁰ ROLLOT Catherine, « L'habitat groupé, ou comment vivre ensemble chacun chez soi », *Le Monde*

¹¹ PARASOTE Bruno, *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux, Comment construire collectivement un immeuble en ville ?*

¹² PARASOTE Bruno, *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux, Comment construire collectivement un immeuble en ville ?*

¹³ ROUX Annabel, Journal d'une aspirante au cohabitat, empire.typepad.com, juin 2008

- **Habiter** : « fait de rester dans un lieu donné et d'occuper une demeure. Le terme qui apparaît dans la langue française dès le XI^{ème} siècle, exprime d'emblée les deux dimensions, temporelle et spatiale : par définition, l'*habiter* s'inscrit à la fois dans l'espace et la durée. [...] *Habiter* signifie donc être actif, agir sur le vaste espace du monde pour le qualifier et constituer son habitation, pour enclore celle-ci et en définir le seuil, l'intérieur et l'extérieur, pour en moduler l'ouverture et réaliser l'hospitalité. » ¹⁵
- **Habitat écologique** « est respectueux de l'homme et la nature. Il s'inscrit dans la logique du développement durable de la planète avec plusieurs objectifs : le bien-être des usagers, la préservation de l'environnement, une utilisation économe des matières premières, la maîtrise des déchets et la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Cette démarche citoyenne met en valeur le patrimoine et la richesse culturelle, sociale et économique d'une collectivité locale. » ¹⁶
- **Autogestion** : « Conception de création et de gestion du logement produite par les habitants eux-mêmes dans une logique d'usage plus que de marché. » ¹⁷
- **Autopromotion** : « Des particuliers, qui ont décidé d'être acteurs de leur habitat tout en ayant les mêmes valeurs, se regroupent afin de concevoir, financer et réaliser ensemble un projet immobilier. Celui-ci est conçu pour répondre à leurs besoins d'espaces (individuels/collectifs), à leurs attentes sociales ainsi qu'aux possibilités de financement de chacun. [...] Le rôle de maître d'ouvrage est pris en charge par les habitants eux-mêmes, et non par un promoteur immobilier, d'où le nom donné à ce mode de construction : autopromotion. » ¹⁸

Nous avons donc vu que le sujet principal de l'étude qu'est l'habitat groupé peut prendre plusieurs dénominations. Pour cette recherche nous utiliserons le terme d'habitat groupé autogéré puisque les terrains analysés s'apparentent à cette définition.

2. L'habitat groupé autogéré

Voici plusieurs définitions qui me semblent intéressantes comme base pour donner une interprétation au terme d'habitat groupé autogéré de cette recherche.

¹⁴ Larousse, www.larousse.fr/dictionnaires/francais

¹⁵ BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude, SEGAUD Marion, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, p. 213

¹⁶ BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude, SEGAUD Marion, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, p. 214

¹⁷ BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude, SEGAUD Marion, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, p. 36

¹⁸ DEVRESSE Louise, *Démarches d'habitat participatif - Concilier une approche à la fois individuelle et collective - L'exemple de l'habitat groupé écologique*

« L'habitat groupé, c'est tout d'abord une autre manière de concevoir le logement. »¹⁹

« Le principe est de vivre ensemble chacun chez soi. L'enjeu réside alors dans l'équilibre entre espace personnel et espace mutualisé. »²⁰

« Habitat groupé autogéré s'efforçant de concilier la mise en commun d'un certain nombre de ressources et espaces, la création de lien social, avec la nécessaire intimité, l'espace à soi. [...] Se distingue des formes classiques d'habitat par la participation des habitants à la conception, au développement, à la construction, à la gestion de leur lieu de vie [...] »²¹

Une opération d'habitat groupé est tout d'abord une opération à l'initiative d'un groupe de citoyens ou d'autres acteurs mais basée sur la participation de chacun des habitants tout au long du projet, de la conception à la gestion de l'ensemble, en particulier des espaces mis en commun. Les groupes qui se forment peuvent être à la fois des amis qui souhaitent partager des espaces ou bien des familles désirant se réunir autour de valeurs communes. Chacun peut exprimer librement sa vision des choses, sans pour autant l'imposer. Les décisions sont prises par l'ensemble du groupe.

Un projet d'habitat groupé autogéré peut se réaliser soit en rénovant un bâtiment existant soit en construction neuve. La rénovation semble être une opération plus complexe puisque, quand un groupe est formé, il faut trouver un bâtiment pouvant accueillir un nombre plus ou moins fixé de familles. D'un autre côté, cette opération permet de conserver le patrimoine existant et ainsi lutter contre l'étalement urbain. Un projet sous forme de construction neuve, permet quant à lui de partir « de zéro » pour créer un habitat dans sa totalité, il est alors plus facile de répondre aux attentes des futurs habitants sans être limité par une structure préexistante.²²

Pour mettre en place un projet de ce type, le groupe doit choisir une forme juridique. Il existe différents statuts juridiques comme les sociétés civiles, la copropriété... De plus, un projet peut prendre plusieurs formes juridiques tout au long de sa mise en place (conception, réalisation et gestion). Le groupe peut également faire le choix de rédiger une charte où l'ensemble des valeurs du groupe, la gestion des locaux partagés et autres règles sont établies pour un bon fonctionnement.

¹⁹ DEVRESSE Louise, *Démarches d'habitat participatif - Concilier une approche à la fois individuelle et collective - L'exemple de l'habitat groupé écologique*

²⁰ Publication de l'Observatoire de l'Habitat, Questions d'HABITAT n°2 « L'Habitat partagé : une nouvelle filière de production de logements ? »

²¹ ROUX Annabel, Journal d'une aspirante au cohabitat, empire.typepad.com, 2009

²² DEVRESSE Louise, *Démarches d'habitat participatif - Concilier une approche à la fois individuelle et collective - L'exemple de l'habitat groupé écologique*.

3. Quelles sont les caractéristiques d'un projet d'habitat groupé autogéré ?

Bruno Parasote définit un projet d'habitat groupé à partir de six critères principaux²³ :

- **La localisation de l'habitat**

Pour une construction neuve, la localisation du terrain est un élément important car il contraint fortement la forme urbaine et architecturale par sa dimension et les règlements qui y sont imposés. De plus, la forme de l'habitat qui sera réalisée sur le terrain, maisons, petits collectifs ou encore immeuble, influencera la disposition des espaces privés et collectifs.

- **Le nombre de membres**

La constitution du groupe joue évidemment sur le projet réalisé ; le bâtiment et la disposition des espaces varieront en fonction du nombre de ménages impliqués dans le projet. Ce critère influence également le montage opérationnel du projet puisque, plus il y a d'habitants, plus les contraintes et les attentes du collectif sont nombreuses et difficiles à concilier. Le temps de conception du projet peut donc en être plus long, il faut convaincre un nombre plus important de personnes, le groupe doit réussir à se mettre d'accord pour prendre des décisions, ce qui peut être plus complexe avec beaucoup de membres.

- **L'approche sociale**

L'aspect social est une caractéristique importante d'un projet d'habitat groupé. Les groupes qui se constituent sont totalement différents en terme de classe sociale, d'âge, de génération, de leur parcours personnel, des valeurs qu'ils partagent etc. Ces particularités en font des projets complètement différents les uns des autres.

- **Le contenu idéologique**

Les motivations qui sont à l'origine de ce type d'opération diffèrent d'un projet à l'autre. Ces collectifs de citoyens peuvent être réalisés pour effectuer une économie financière en mutualisant les moyens, quelques espaces et équipements. Certains souhaitent simplement « vivre autrement », construire leur logement comme ils le voient, en partageant ce qu'ils désirent partager. D'autres projets mettent en avant l'aspect écologique, la volonté de mettre en œuvre certains procédés innovants. En fonction de l'idéologie à la base du projet, le ou les bâtiment(s) et l'organisation des espaces seront encore différents et impacteront l'environnement dans lequel l'habitat s'implante. Pour quelques projets, ce sont tous ces éléments qui motivent le groupe initiateur.

- **Les espaces et équipements communs**

Un projet d'habitat groupé est principalement défini par le désir de partager certains espaces et activités avec tous les membres du collectif. Le groupe établit les locaux qu'ils souhaitent mettre en commun, leur usage, leur gestion etc. Ces locaux communs peuvent être une salle commune, pouvant avoir plusieurs utilisations, une chambre d'hôte, une buanderie, un atelier de bricolage, une pièce thématique et enfin les espaces extérieurs comme le jardin, un potager et les lieux de stationnement (voiture, vélo). Certains vont même jusqu'à mettre en commun des équipements ou

²³ PARASOTE Bruno, *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux, Comment construire collectivement un immeuble en ville ?*

abonnements (bibliothèques collectives, équipements informatiques, abonnements internet ou à des revues).

- **La démarche participative**

La démarche participative est un élément fondamental du projet. Les citoyens à l'initiative sont présents tout au long du projet, de sa conception à sa gestion en passant par la mise en place des espaces, qu'ils soient privés ou collectifs. Ils donnent leur avis, ils prennent des décisions, souvent avec des professionnels, mais ce sont eux qui choisissent leur futur habitat. La démarche participative se décline souvent selon différents degrés en fonction des projets.

« Les membres du collectif sont les promoteurs pour eux-mêmes. Ils définissent et dirigent le projet. »²⁴

Tous ces critères sont liés les uns aux autres et chacun d'eux influence les autres. Par exemple, le contenu idéologique peut fortement influencer la quantité, l'usage et la disposition des espaces partagés.

4. Des projets à l'origine de plusieurs types de motivation

Trois motivations principales sont à l'origine des projets d'habitat groupé autogéré.

- **La dimension économique**

Dans la réalisation des projets d'habitat groupé, se mettre à plusieurs est un avantage financier puisque les frais sont partagés entre les ménages du collectif. La création d'espaces partagés permet aux logements privés d'être plus petits et donc de réaliser une économie de 10 à 20%.²⁵ L'intermédiaire du promoteur est évité, les honoraires du notaire et de l'architecte ainsi que les coûts du foncier sont partagés, certains équipements et services peuvent être mutualisés et permettre des économies (machine à laver le linge commune, garde d'enfants, voiture etc.).

- **La dimension sociale**

Malgré la possibilité d'économie d'échelle, la motivation principale est tout de même la volonté de partager des espaces et activités avec l'ensemble des habitants tout en pouvant se retirer dans son espace privé. L'envie de se construire un autre mode de vie, de partager des valeurs communes, de vivre dans un collectif basé sur la convivialité voire même la solidarité sont des éléments qui représentent la dimension sociale mise en place dans les projets d'habitat groupé. Réaliser un projet de ce type est aussi le moyen de lutter contre la société individualiste d'aujourd'hui tout en ayant l'occasion de construire son logement, adapté à ses exigences.

²⁴ PARASOTE Bruno, *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux, Comment construire collectivement un immeuble en ville ?*

²⁵ PARASOTE Bruno, *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux, Comment construire collectivement un immeuble en ville ?*

« Mais la motivation principale reste l'envie de partager un habitat et des valeurs communes, tout en gardant une intimité. »²⁶

« [...] Donc on s'est réuni avec des connaissances, des amis, on voulait faire quelque chose de collectif au lieu de se contenter, de se braquer sur un logement individuel. »²⁷

▪ La dimension écologique

Quelques projets choisissent de réinvestir les économies que permet l'habitat groupé dans des choix écologiques, souvent très peu accessibles avec les offres des promoteurs. Cette dimension écologique peut se caractériser par les matériaux de construction comme le bois, des choix liés à l'énergie (panneaux solaires, isolation etc.) ou au recyclage de l'eau de pluie.

* * *

Pour cadrer le terme d'habitat groupé autogéré de cette étude, nous parlerons de projets à l'initiative de citoyens, futurs habitants, et lors de construction neuve, toujours en raison des choix des études de cas.

C. Quel est le rôle de l'architecte dans un projet d'habitat groupé autogéré ?

Le rôle de l'architecte dans un projet d'habitat groupé autogéré se révèle être différent par rapport à son rôle traditionnel. L'ordre des architectes indique que « la vocation de l'architecte est de participer à tout ce qui relève de l'aménagement de l'espace et plus particulièrement de l'acte de bâtir. [...] L'architecte répond aux attentes de chaque usager en veillant au respect de l'intérêt collectif. »²⁸ L'architecte conçoit le projet architectural et doit être capable d'intervenir à tous les niveaux d'un projet, de la conception à la réception des travaux en passant par le choix du terrain, le montage financier ou encore le suivi du chantier.

Pour un projet d'habitat groupé, l'architecte doit avoir les compétences énoncées précédemment mais avec des aptitudes supplémentaires indispensables. Camille Eeman explique que « dans le cas de l'habitat groupé, le « souhait du commanditaire » est complexe. En effet, l'architecte doit rassembler les désirs de chaque entité séparée tout en considérant "le groupe" comme une entité supplémentaire. »²⁹ L'architecte doit également intégrer les différentes contraintes du collectif en ayant un rôle important de conseil et d'assistance pour proposer plus de possibilités au groupe. Il doit bien avoir adopté le projet social et pouvoir proposer un projet respectant le cahier des charges et les budgets de chaque famille mais surtout faire que ce projet

²⁶ ROLLOT Catherine, « L'habitat groupé, ou comment vivre ensemble chacun chez soi », *Le Monde*

²⁷ Extrait d'entretien réalisé avec un habitant d'un terrain d'étude que nous présenterons dans la partie 3

²⁸ Site de l'Ordre des architectes, architectes.org

²⁹ EEMAN Camille, *L'habitat groupé par ses limites*

plaise à l'ensemble du groupe. En ayant bien intégré le projet, il pourra ainsi exprimer et défendre les intérêts du groupe auprès des acteurs extérieurs (la ville, les élus, les professionnels, etc.).³⁰

« Pour l'architecte, il est important de ne pas faire attention qu'à sa propre architecture sans assez tenir compte du projet communautaire et individuel. »³¹

En plus de ses compétences techniques, l'architecte doit avoir de grandes qualités d'écoute et de médiation. Camille Eeman évoque l'idée d'un deuxième métier : celui de psychologue. « L'architecte doit [...] veiller à ce que l'équilibre entre les gens reste intact dans le projet d'architecture. Il lui faut déceler à temps les problèmes, être attentif aux autres, tout en évitant d'être trop centré sur son architecture. »³² Le guide pratique de l'habitat groupé, réalisé par Habitat et Participation, précise également que « l'architecte doit avant tout être une personne de confiance pour l'ensemble des habitants ».

« Une insertion plus fusionnelle de l'architecte dans le groupe a le mérite de marquer la rupture d'avec l'image traditionnelle du créateur autoritaire. Elle implique un consensus idéologique à partir duquel les chances de dialogue et de compréhension sont assurées. »³³

Pour l'architecte, une conception d'habitat groupé n'est pas aussi rentable financièrement qu'un projet traditionnel. En effet, il y consacre le double du temps. Il doit en être conscient pour s'investir. « Le temps passé avec le groupe et les familles de manière individuelle n'est généralement pas un poste supplémentaire dans ses honoraires. L'architecte doit être convaincu lui-même du bien fondé de ce type de projet. »³⁴ Nous verrons également dans la dernière partie que le rôle de l'architecte est différent dans un projet de construction collective traditionnelle.

II. Questionnement de l'étude

C'est à l'initiative d'un groupe de personnes que naît généralement un projet d'habitat groupé. Au départ, les futurs habitants ont une idée du projet qu'ils souhaitent réaliser, des désirs et des valeurs à mettre en œuvre ou encore des éléments qui leur semblent nécessaires. Différentes motivations peuvent être à l'origine de ce type d'habitat : la volonté de vivre autrement, une motivation écologique, des pratiques sociales ou encore partager et mutualiser des espaces et équipements.

Le projet est alors concrétisé par un ou plusieurs bâtiments, des espaces privés et collectifs, et, dans certains projets, un espace extérieur partagé. La première question qui se pose ici est : comment arrive-t-on à ce résultat final ? Comment se met en place le processus de conception architecturale ? Quelles sont les différentes étapes qui permettent d'élaborer le projet

³⁰ BRAIVE Thomas, *Densité + Convivialité = Ecologique, Enquête sur L'Habitat Groupé*

³¹ EEMAN Camille, *L'habitat groupé par ses limites*

³² EEMAN Camille, *L'habitat groupé par ses limites*

³³ BONNIN Philippe, *Le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré, Habitats autogérés*

³⁴ Habitat et Participation, *Guide pratique Habitat groupé*

jusqu'à sa réalisation ? Quelle est l'évolution du projet conçu au départ par les futurs habitants jusqu'à sa mise en œuvre ?

Différentes interrogations sont alors apparues quant aux premières idées des citoyens initiateurs du projet en comparaison avec la réalisation : Quelles sont leurs motivations premières ? Quelles sont les idées du projet au départ ? Y a-t-il des idées écologiques ? Y a-t-il des éléments qui n'ont pas pu être mis en place ? Quels sont les éléments qui n'ont pas été prévus au départ ? Quels ont été les choix faits par les habitants ?

En effet, avec les études de cas observées et les différentes lectures, j'ai pu voir que le processus de conception architecturale d'un projet d'habitat groupé autogéré est long à mettre en place et que l'on constate souvent des différences, des manques ou de nouvelles idées dans la réalisation finale par rapport à l'idée de départ. Qu'est ce qui a changé entre le projet initial et la réalisation finale ? Quels sont les éléments qui n'ont pas pu être mis en place ? Comment les choix sont effectués au sein du groupe ?

Le but de cette recherche est alors de montrer comment se met en place et comment évolue le processus de conception architecturale d'un projet d'habitat groupé autogéré lorsque des citoyens, futurs habitants, sont à l'origine du projet. Ce sont les choix et les décisions, pris par le groupe et les acteurs autour du projet, qui permettent de faire avancer ce processus de conception que l'on peut découper en plusieurs phases. Ces différentes phases, présentées dans la partie suivante, ont été définies avec les lectures effectuées au cours de la recherche et le résultat des analyses des entretiens avec les habitants des études de cas. De plus, il a été constaté que dans chacune de ces étapes il ressort trois thématiques faisant intervenir les choix et décisions pris par les habitants avec l'architecte. Ces thématiques sont : la conception du bâtiment et le choix des matériaux, la conception des espaces communs et les éléments écologiques du projet. La question du jeu d'acteurs est également un point important à prendre en compte dans chaque étape de la conception. Comment sont prises les décisions ? Y a-t-il des personnes extérieures qui peuvent influencer les décisions ? Comment sont négociées les différentes phases entre acteurs, architectes, artisans et habitants ?

Chaque étape fait intervenir de nouvelles décisions prises par le groupe menant parfois à des concessions liées à certaines contraintes. L'étude va se baser sur l'hypothèse que les raisons des éléments non pris en compte à la réalisation sont de nature financière et technique.

III. Quelles sont les différentes phases d'un projet d'habitat groupé autogéré ?

Ces différentes phases ont été identifiées par les documents et ouvrages lus au cours de la recherche mais leur description s'adapte tout de même aux trois terrains étudiés. Certains projets d'habitat groupé autogéré peuvent être initiés par une commune ou d'autres acteurs mais, nous

rappelons que pour cette étude, nous allons nous restreindre aux projets d'habitat groupé autogéré qui sont à l'origine de citoyens, futurs habitants. Dans cette étude, nous définirons dans le temps le processus de conception architectural de la même façon pour les trois cas d'étude. Il débute lors de la constitution d'un groupe pour s'arrêter à l'installation des habitants dans leur logement.

Phase 1 : Quand le projet prend forme ...

1. ... autour d'un groupe ...

Un projet d'habitat groupé autogéré prend forme à l'initiative de plusieurs personnes qui se sont découvert des valeurs communes, une volonté de projet, l'envie de créer quelque chose de nouveau. Ces rencontres peuvent avoir lieu à l'occasion d'évènements, dans le milieu associatif ou professionnel ou bien des personnes qui se connaissent tout simplement et qui souhaitent réaliser quelque chose ensemble. Par connaissances, bouche à oreille, le groupe initiateur peut alors être agrandi pour permettre à d'autres personnes partageant les mêmes valeurs de participer au projet.

Les valeurs et motivations peuvent être à la fois sociales, une certaine envie de partager des activités, des espaces avec d'autres, mais aussi économiques. Le fait de partager et de mutualiser les moyens dans un projet de construction permet de réaliser des économies d'échelles. Certains projets réinvestissent ces économies dans un habitat écologique. La volonté de créer un projet écologique peut également être à l'origine de ce genre de réalisation.

2. ... et d'un début de programme

Le groupe constitué peut alors commencer à penser le projet et que chacun fasse part de ses envies. Le lieu et la forme de l'habitat que le groupe souhaiterait sont généralement les premiers éléments discutés. Les valeurs du projet sont également mises en avant. Les premières discussions permettent généralement de découvrir quelle est la tendance majoritaire du groupe et peuvent ainsi modifier la constitution du groupe. Par exemple, si le groupe se révèle majoritairement être pour un projet écologique à la campagne, il est possible que ce ne soit pas la volonté de tous et que certaines personnes quittent le projet. Peu de décisions sont prises lors de cette première phase puisqu'elle est vraiment le point de départ. A ce stade, le projet n'est qu'une « idée » et il est possible d'exprimer tout ce que chacun souhaite dans cette « idée ».

Cependant, il ne faut pas généraliser cette étape car certains projets sont parfois beaucoup plus avancés et il se peut que le groupe ait déjà une idée bien précise de ce qu'il souhaite.

Phase 2 : Du cahier des charges au projet architectural

Pour faire avancer le projet, il est nécessaire de faire appel à un architecte. En effet, c'est ce dernier qui va permettre le dépôt du permis de construire. L'arrivée de l'architecte est alors une seconde étape puisque le projet peut enfin être pensé concrètement.

1. L'arrivée de l'architecte et le choix du terrain, éléments clés du projet

Cette phase est sans doute la plus importante, elle reflète la collaboration entre le groupe et l'architecte. C'est par des réunions et discussions que les futurs habitants vont faire part de leurs volontés, de la façon dont ils voient leur projet. On peut parler de phase de négociation : ils exposent leurs idées auprès de l'architecte qui voit dans quelles mesures elles peuvent se réaliser. Cela permet alors d'élaborer un premier programme à partir des besoins et moyens du groupe. Ce programme définira les différentes caractéristiques que souhaitent mettre en place les futurs habitants : immeuble, maisons, ville, campagne, nombre et surface des logements individuels, fonction et surface des espaces communs ...

La recherche d'un terrain apparaît souvent au cours de cette phase, qui dépendra alors du programme élaboré et des éléments indispensables au groupe. Cependant, le terrain peut déjà avoir été choisi par le groupe si les circonstances le permettent. A ce moment là, le type d'habitat et la forme qu'il peut prendre sont souvent déterminés par les caractéristiques du terrain.

2. Une phase de négociations

Des contraintes apparaissent souvent lors de ces discussions : des contraintes règlementaires, des contraintes émises par le groupe, des contraintes dues au terrain ou encore des contraintes financières. Lors de cette phase de négociation, les idées du projet font place à la réalité. En effet, l'architecte, par ses connaissances techniques et réglementaires, apporte des éléments nouveaux qui doivent être pris en compte dans la réalisation d'un tel projet dont les habitants ne sont pas nécessairement au courant.

Après de longues discussions et argumentations, les premières décisions importantes peuvent être prises par le groupe, en fonction de leurs désirs et des différentes contraintes. Ces décisions, fixées avec l'architecte, sont souvent des choix qui vont faire avancer le projet : type d'habitat, type de construction, espaces communs à réaliser. Le groupe décide comment doivent être prises les décisions : à l'unanimité ou au consensus.

3. Un projet architectural défini

Enfin, un projet architectural peut prendre forme en conciliant le programme de départ, les contraintes urbanistiques et celles du terrain. L'architecte réalise alors des premières esquisses et dessins pour visualiser le projet dans sa forme générale, et plus spécifiquement, les espaces privés et communs ou encore les espaces extérieurs, s'il y en a. Pour permettre d'aller plus loin dans la conception du projet, les ménages vont devoir se mettre d'accord sur la localisation du logement de chacun et ainsi exprimer ce qu'ils attendent dans leur espace privé. La distribution des différents espaces, qu'ils soient privés ou communs, peut souvent créer quelques querelles entre les membres du groupe. Le permis de construire peut alors être déposé auprès de la commune.

Il est également temps de réfléchir au(x) statut(s) juridique(s) que prendra le groupe et au montage financier pour mener le projet jusqu'au bout. Il est nécessaire de faire une synthèse des différents choix disponibles pour le groupe afin de choisir le plus adapté. Il faudra alors faire appel à un professionnel (juriste, notaire ...). La question du montage financier est aussi une étape

importante qui mène souvent à de nombreuses négociations avec les banques. Le programme architectural et les valeurs du groupe doivent être bien assimilés par les futurs habitants et l'architecte pour argumenter en leur faveur auprès des banques et autres acteurs.

Phase 3 : Réalisation de plans-masses

Après la phase de négociations, d'explications et de discussions sur les volontés de chacun, l'architecte réalise alors les plans du futur habitat en fonction de sa vision du projet et des différentes attentes des habitants tout en prenant en compte les contraintes du terrain, d'urbanisme etc. Effectivement, il est possible que la localisation du projet, le terrain ou encore les règlements de la commune imposent certaines choses. Ces plans d'exécution détaillés sont nécessaires pour les consultations des entreprises et artisans qui interviendront dans la phase suivante.

Phase 4 : Quand le projet devient réalité

Enfin, dans cette dernière phase, on ne parle plus de projet mais d'habitat puisqu'un bâtiment prend forme, sort de terre. « C'est la phase de concrétisation ». Il faut cependant faire attention aux différentes négociations avec les entreprises, artisans, architecte et le collectif d'habitants au sujet des prix, matériaux etc.

Durant la construction, des contraintes liées au chantier, des découvertes sur le terrain ou encore de nouveaux coûts amènent à prendre des décisions et choix supplémentaires avec l'architecte, les habitants et les artisans. Ces choix peuvent engendrer des modifications dans la conception du ou des bâtiments.



Figure 1 : Schéma récapitulatif du processus de conception architecturale
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

* * *

Entre chacune de ces étapes, le projet évolue. Des éléments ont été supprimés, rajoutés ou bien négociés. Le processus de conception d'un projet d'habitat groupé est long et il est important de le montrer. A toutes ces étapes peuvent se poser de nombreuses questions : Comment prendre en

compte les avis de tout le monde dans les choix et décisions ? Comment sont négociés les conflits ? Quels choix sont effectués par rapport aux différentes contraintes ?

La participation des futurs habitants à l'élaboration du projet architectural est importante pour une appropriation du projet et des futurs espaces mais peut bloquer l'avancée du projet de nombreuses fois lorsque le nombre de personnes est trop grand. En effet, plus il y a de personnes plus le nombre de visions, de valeurs, de contraintes à respecter est grand, et plus il est difficile de concilier toutes ces volontés les unes avec les autres. Les décisions à prendre et le processus de négociation peuvent donc être plus longs.

PARTIE 2 : Les différentes phases de travail au cours de la recherche

A. Une méthode commune mise en place lors de séminaires

Ce Projet de Fin d'Études rentre dans le cadre de deux programmes de recherches du laboratoire CITERES/IPAPE : Studium « Self organized housing » et l'Agence National de la Recherche : « ALTER-PROP, Partages des espaces habités : vers des formes alternatives de propriété ». C'est donc une équipe interdisciplinaire (architectes, juristes, urbanistes, sociologues) qui travaille sur l'habitat groupé ou « co-housing » en France, en Europe et dans le monde. Cette étude est également liée aux travaux de sept autres étudiants abordant le sujet de l'habitat groupé avec d'autres thématiques telles que l'architecture d'un point de vue énergétique, les aspects sociaux des projets comme l'évolution de l'usage des espaces partagés ou encore la participation des habitants.

Le travail de recherche s'est basé sur une méthode définie en commun par les huit étudiants et les deux chercheuses qui les encadraient, Sabrina Bresson, sociologue, et Lidewij Tummers, architecte. En effet, nous avons vu que l'habitat groupé autogéré peut être défini par plusieurs caractéristiques dont l'aspect social et la conception architecturale, c'est pourquoi il est important de combiner la sociologie et l'architecture dans ces différentes recherches puisque les deux sont intimement liées. Ceci peut être confirmé par la publication de Jo WILLIAMS, *Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing*,³⁵ qui nous informe que le « design » et la conception influencent l'interaction sociale dans le « cohousing ».

Les deux programmes de recherches s'appuient sur une approche « open source » qui permet aux chercheurs de partager toutes leurs connaissances. Cette approche est possible grâce à deux supports principaux qu'il a été possible d'utiliser pour les travaux de recherches des étudiants en collaboration avec les tutrices. Le premier support est un site où toutes les connaissances, publications, écrits sont mis en ligne par et pour les membres. Ainsi, les informations réunies par les chercheurs sont mises en commun et accessibles pour toute personne concernée faisant partie du programme. Certains documents sont également consultables par le grand public.³⁶ Le second support a permis aux étudiants et tutrices d'échanger et travailler sur une bibliographie commune. C'est une plate forme collaborative, où l'accès y est restreint et contrôlé, permettant de déposer toutes sortes de documents et d'en notifier les personnes pouvant être concernées.³⁷

Plusieurs rencontres ont été programmées afin de préparer la base de travail commune et d'homogénéiser les collectes de données. Chaque étudiant travaille sur deux ou trois terrains et doit réaliser, pour chacun de ces cas d'étude, plusieurs documents qui seront ensuite mis en commun pour tous les étudiants. Il sera alors possible de se baser sur environ seize terrains d'étude. Les séminaires effectués ont permis que chacun indique les informations à collecter pour sa propre problématique. Un schéma bilan reprenant tout le travail de collaboration a été inséré en annexe. Ce schéma est un extrait d'un poster réalisé pour le colloque international du 12 et 13 mars 2012 à Tours : *Self-managed cohousing, born out of need or new ways of life ?*

³⁵ WILLIAMS Jo, « Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing », *Journal of Urban Design*,

³⁶ Site Alter-Prop : alter-prop.crevilles-dev.org

³⁷ Plate forme collaborative : Fengoffice

B. Une fiche de synthèse

Un des premiers éléments de ce travail commun est une fiche de synthèse par terrain d'étude qui établit un tableau synthétique mais complet du projet d'habitat groupé sur différentes thématiques :

- Identité du projet
- Avancement du projet et statuts
- Réalisation du projet
- Eco-construction
- Description du projet
- Groupe d'habitants
- Valeurs

La fiche de synthèse des projets étudiés dans cette recherche est disponible en annexe.

C. Un dossier architectural

Pour pouvoir analyser chaque projet d'habitat groupé plus en détail dans sa conception, des dossiers architecturaux ont été réalisés. En effet, en raison des différentes problématiques liées à l'architecture des projets d'habitat, il est important de pouvoir observer des éléments techniques architecturaux qui peuvent ne pas être identifiés lors des visites de terrain.

Voici les différents éléments qui peuvent composer le dossier :

- Des photos de l'extérieur et de l'intérieur du bâtiment
- Des images comme des croquis ou aquarelles
- Les plans du projet, les coupes des façades à une échelle de 1 : 100 ou 1 : 200
- Plan urbain et sa légende
- Plan schématique du projet et sa légende
- Dossier technique (architecte, permis de construire, normes urbaines et énergétiques ...)
- Charte du projet

Pour réaliser les plans urbains et schématiques, il a été réalisé en commun deux légendes avec les éléments qui semblaient nécessaires à chacun en fonction de sa problématique.

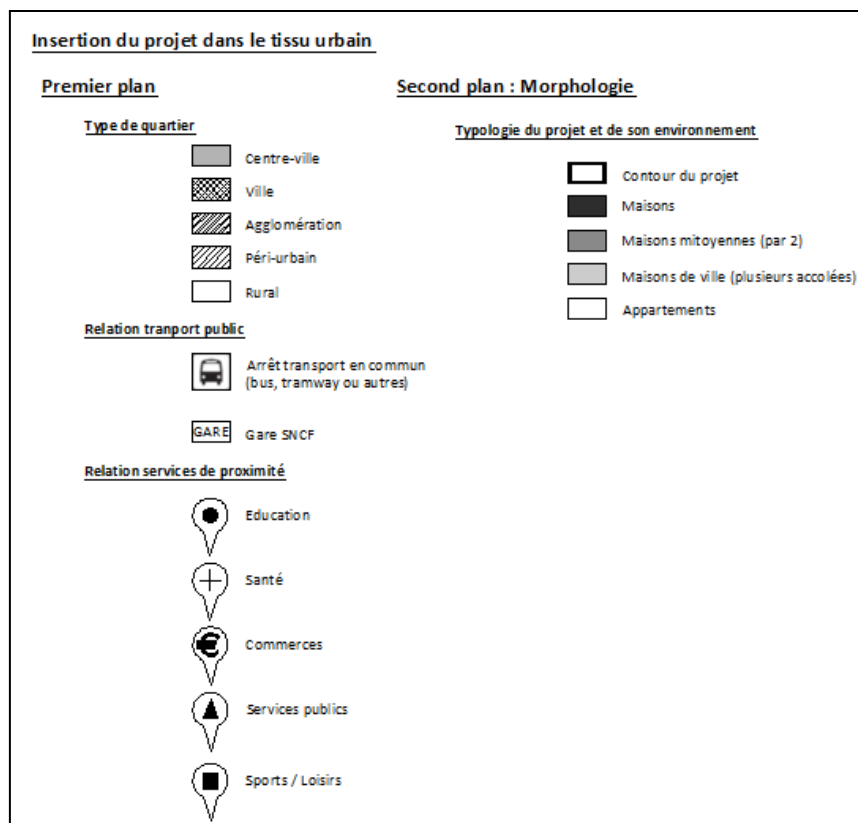


Figure 2 : Légende uniformisée pour les différents plans, réfléchis en commun avec les étudiants et tutrices
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

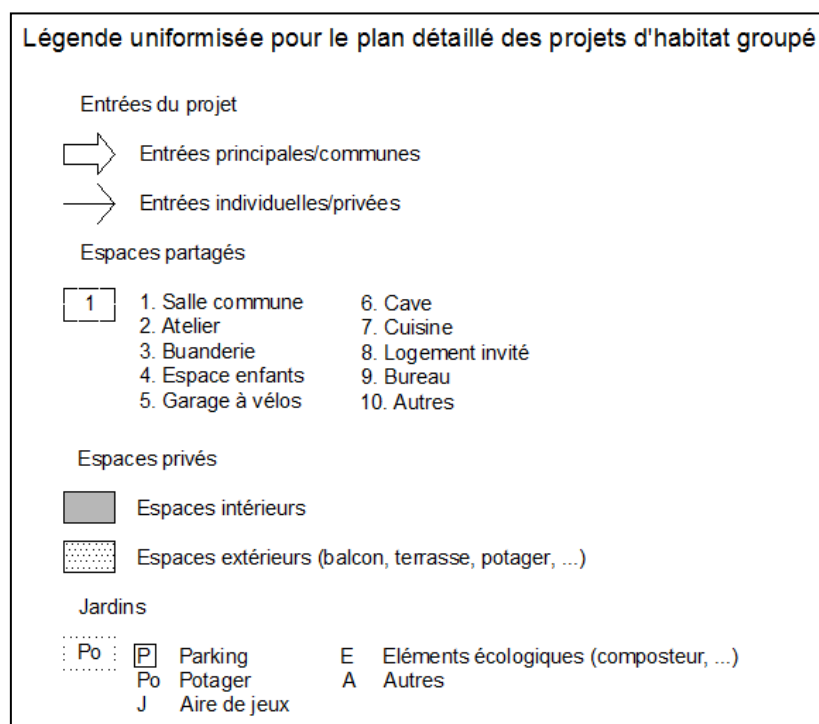


Figure 3 : Légende uniformisée pour les différents plans
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

D. Entretiens & Analyses

Pour approfondir les problématiques de recherche de chacun, il a été nécessaire de prendre contact avec les habitants pour effectuer une visite de terrain et des entretiens individuels ou groupés, selon les cas. Pour certaines problématiques, il était également intéressant de rencontrer les architectes afin de discuter d'éléments plus techniques sur la conception architecturale.

La question des entretiens téléphoniques s'est posée pour certains projets en raison de leur localisation. Cependant, la plupart du temps, les entretiens ont été réalisés sur place avec les habitants et non par téléphone ou par mail. En effet, après avoir étudié le terrain grâce aux différents documents du dossier architectural, la visite de terrain permet de se rendre compte de ce qu'est réellement le projet, de ses dimensions, de sa conception architecturale. Ici, le rôle de l'observation est très important puisqu'il permet de découvrir des détails que l'on ne voit pas sur des photos aériennes par exemple.

Pour cette étude, les entretiens menés ont tenté d'aborder plusieurs thématiques. Les premières questions posées se référaient aux motivations de départ, pourquoi ce choix d'habitat, quelles étaient les raisons qui ont poussé la personne à participer au projet, le type de projet que le groupe souhaitait mettre en place etc. Dans un second temps, le domaine de l'écologie a été évoqué pour définir si des motivations environnementales étaient présentes et découvrir quels étaient les éléments écologiques mis en place dans le projet. Des questions sur les éléments que le groupe n'avait pas pu réaliser dans le projet étaient posées en lien avec ces deux premières thématiques. La troisième thématique principale est celle de la participation de chacun dans la conception architecturale en collaboration avec l'architecte : comment chacun exprimait ses attentes, quelle était leur degré de participation à l'élaboration architecturale etc.

Suite à ces entretiens et visites, une grille d'analyse a pu être réalisée pour analyser les éléments collectés dans le but de donner une interprétation et de répondre au questionnement de départ. Après analyse des entretiens, il a été remarqué que les mêmes thématiques étaient présentes dans chaque phase du processus de conception architecturale. C'est dans ces thématiques que la plupart des négociations et concessions de font pour faire avancer le projet et où on remarque le plus de pertes d'éléments entre l'idée du projet et la réalisation. Ces thématiques vont structurer la partie analyse et présenterons les différents facteurs qui influencent ces choix et ces pertes.

PARTIE 3 : Présentation des terrains d'étude

Ce travail de recherche s'est basé sur l'étude de trois projets d'habitat groupé autogéré. Grâce à l'analyse des données et des entretiens, on a vu que plusieurs thématiques étaient présentes au cours du processus de conception architecturale. En comparant les études de cas, je vais pouvoir montrer l'évolution de ce long processus et les différentes pertes qu'il y a pu avoir entre les idées de départ et la réalisation. Dans le cadre de cette étude, je n'ai pu prendre que trois cas mais pour généraliser les interprétations et conclusions faites lors de l'analyse il faudrait en étudier beaucoup plus.

En fonction des difficultés de déplacements rencontrés en tant qu'étudiante, des localisations des projets d'habitat groupé et de la disponibilité des habitants, trois terrains d'études ont été choisis, dont deux en collaboration avec deux autres étudiantes travaillant sur les problématiques sociales des projets. Ces trois habitats groupés sont totalement différents en termes de type de construction, de population, d'époque de construction et également d'environnement.

Le premier terrain d'étude est l'habitat groupé **La Bosse** à Saint-Nazaire en Loire Atlantique, datant des années 80 et proposant des petits collectifs. Cette étude de cas a été réalisée avec Charlotte Duval. Le second, **Babel Ouest**, est un immeuble construit en 2009 en autopromotion dans le centre ville de Nantes, les habitants y vivent depuis deux ans. Le dernier est un projet écologique plus récent appelé **Les Z'Ecobatisseurs**, composé de maisons en bandes, à Louvigny près de Caen. Les dernières installations des habitants s'achèveront en mai 2012. Les Z'Ecobatisseurs est un terrain étudié en collaboration avec Aurélie Bouillard-Gentils.

L'époque de construction, la population et la localisation en font des projets différents et donc des processus de conception différents. On l'observe dans les types de construction réalisés (immeuble, maisons en bandes, petits collectifs), les espaces partagés, l'architecture etc. Ces études de cas seront présentées par ordre chronologique de construction.

I. La Bosse

Le projet de La Bosse est un projet qui a plus de trente ans. Il a été initié par un groupe de personnes à la fin des années 70 qui désiraient habiter autrement, avoir quelque chose de collectif et ne pas se contenter de l'habitat individuel. C'est par connaissance et bouche à oreille que le groupe s'est constitué, accompagné par le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA). Le MHGA n'existe plus aujourd'hui mais a été remplacé par Eco Habitat Groupé.



Figure 4 : Localisation de la ville de Saint-Nazaire en Loire Atlantique (44)
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS
Fond de carte : wikipédia

Le collectif La bosse est situé dans un quartier de petites maisons groupées à Saint-Nazaire en Loire Atlantique, à un kilomètre de la mer. Intégré dans une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), il est composé d'un immeuble de dix logements en petits collectifs. A l'origine, le quartier était en cours d'aménagement, l'environnement du collectif n'était pas encore construit. Sur le terrain du collectif était d'ailleurs prévue la réalisation de deux immeubles de dix étages. Les petites maisons mitoyennes de l'autre côté de la rue étaient déjà présentes puisqu'elles ont participé à la forme architecturale du futur bâtiment. Aujourd'hui le quartier a plutôt un aspect résidentiel mais avec des maisons destinées à des foyers à revenus modestes

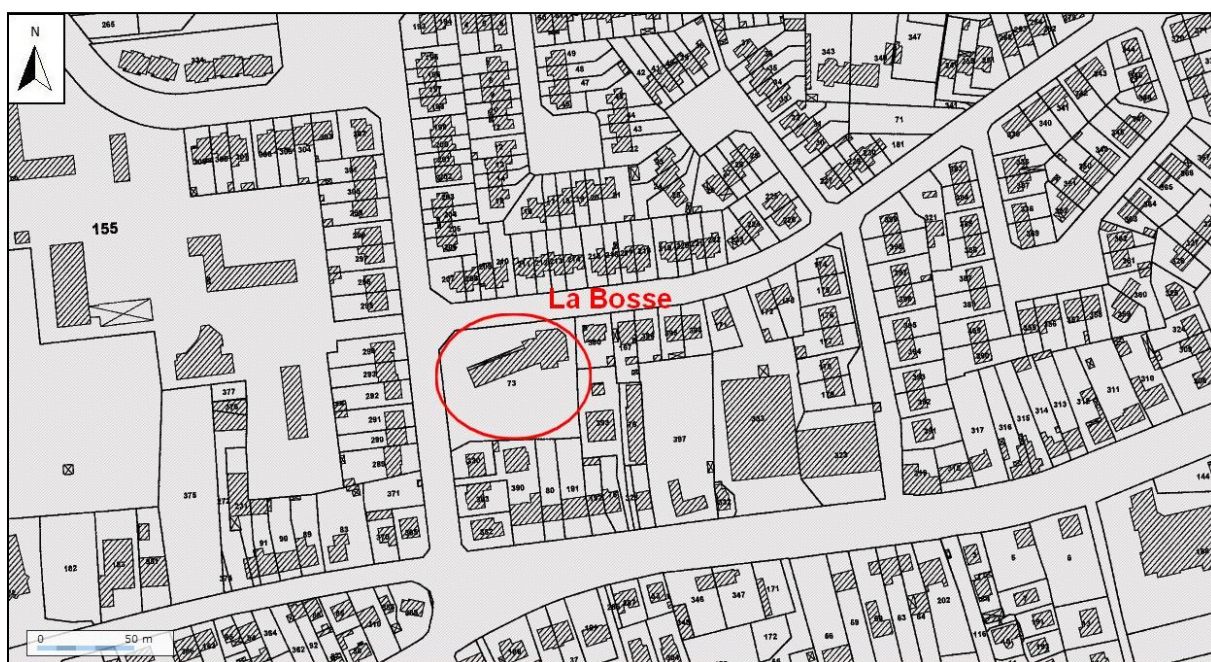


Figure 5 : Extrait cadastral La Bosse, Saint-Nazaire
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS – Fond de carte : Géoportail

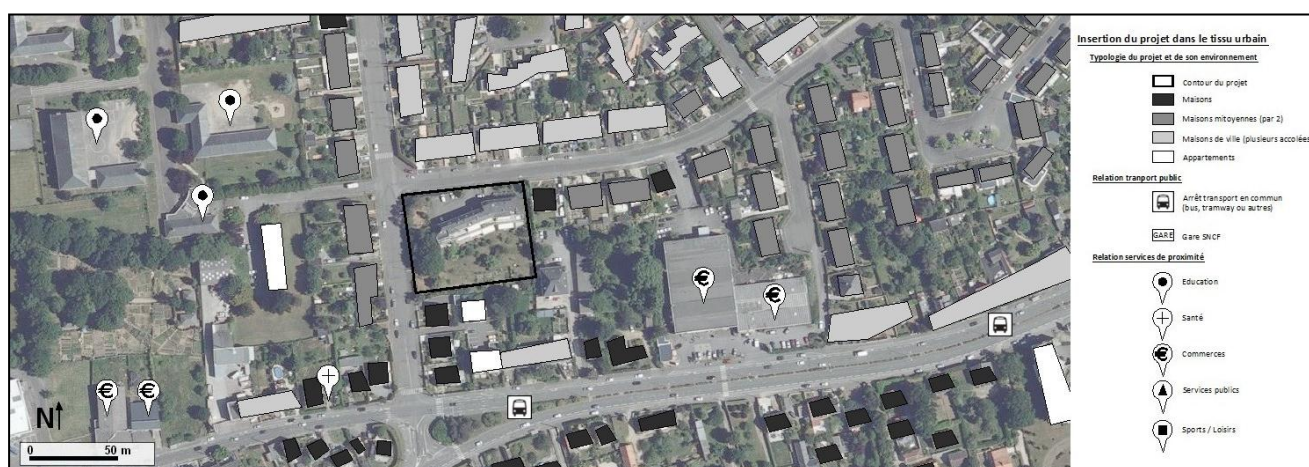


Figure 6 : Insertion du projet La Bosse dans le tissu urbain, typologie de son environnement
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Au départ, le groupe avait deux motivations principales. La première était de réaliser quelque chose de reproductible et accessible pour un maximum de personnes, pour des ménages ayant des budgets plus modestes qu'eux. L'objectif était d'obtenir les prix de construction des logements sociaux de l'époque. Le second élément qu'ils souhaitaient mettre en place dans ce projet est l'aspect collectif, le partage d'espaces, d'activités et d'équipements. Ils désiraient avoir leur logement individuel et des parties communes pour partager des activités avec des voisins très proches.

C'est en collaboration avec l'architecte qu'ils ont mis en place leur projet, fait le choix du type d'habitat, des espaces communs et également de la conception bioclimatique de l'immeuble. En effet, La Bosse est un immeuble réalisé en solaire passif, il a été conçu pour utiliser au maximum les apports gratuits du soleil. Les pièces de vie sont toutes tournées vers le sud avec de grandes baies vitrées pour capter les rayons du soleil. Au nord sont situées des pièces non chauffées, comme des celliers et des sas, qui servent de tampons thermiques, ainsi que les couloirs, appelés coursives, permettant de rejoindre les entrées privées de chaque appartement. Les appartements sont généralement conçus sur deux niveaux avec les pièces à vivre au premier niveau (salon, salle à manger, cuisine) et les chambres au second. Chaque unité possède une grande terrasse privée au sol ou dans les étages selon les logements.



Photo 1 : Façade nord du collectif La Bosse
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 2 : Façade sud du collectif La Bosse
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

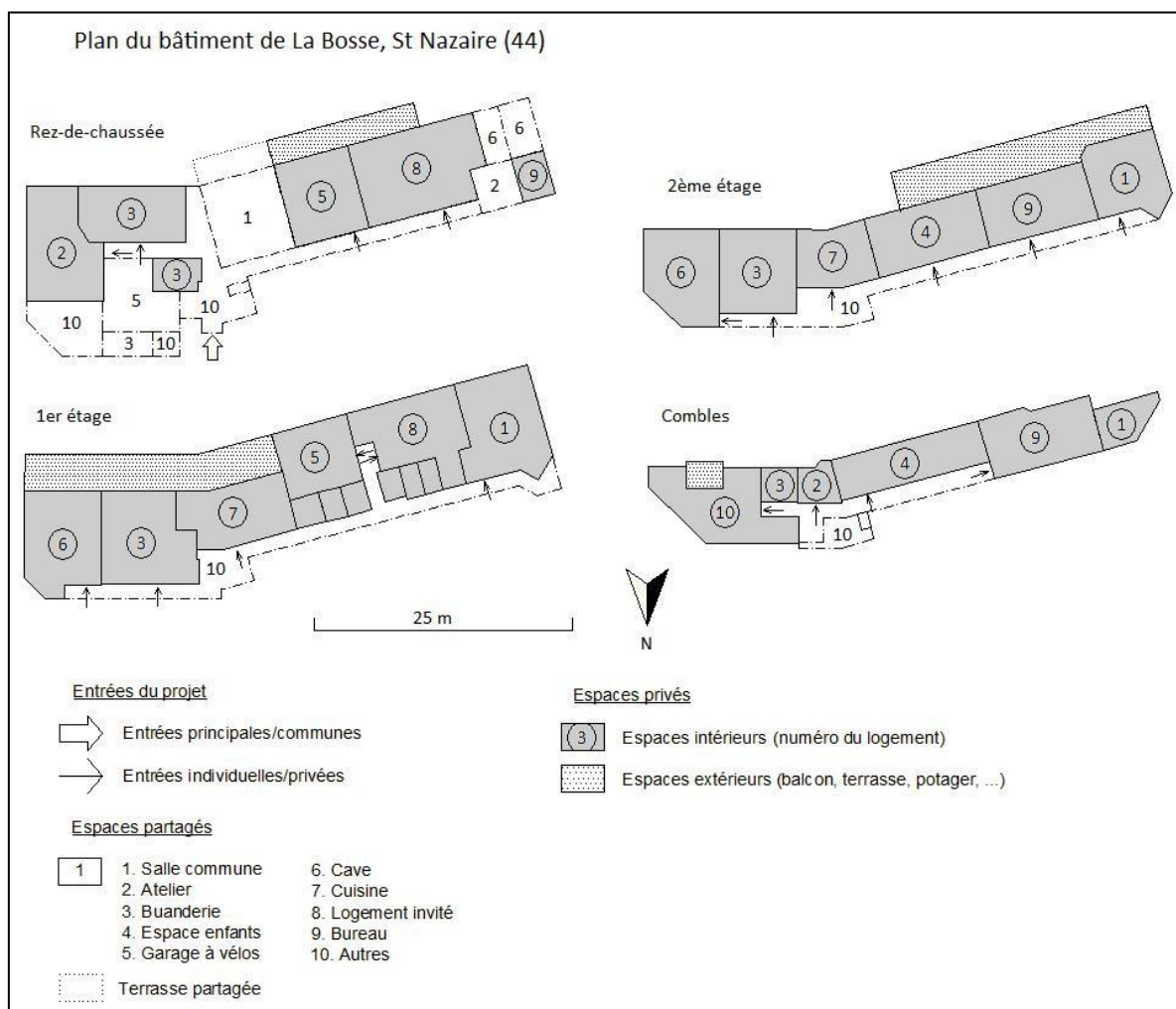


Figure 7 : Plan détaillé du bâtiment de La Bosse à Saint-Nazaire
Réalisation : Charlotte DUVAL

En termes d'espaces collectifs, les habitants de La Bosse avaient de grandes ambitions en termes d'espaces collectifs, ils souhaitent réaliser de nombreuses pièces communes. Toutes les pièces envisagées ont été mises en œuvre, excepté un solarium car un couple s'est séparé au cours du projet et une reconfiguration des espaces privés était nécessaire. Ces espaces partagés couvraient 370 mètres carrés du bâtiment : une salle adultes, une salle enfants, une salle télévision, une laverie, un séchoir, des sanitaires, un atelier, une cave, un cellier, un grenier, un garage à vélo et le parking devant le bâtiment côté nord. Le hall, les coursives et les paliers, sont les espaces de circulation en commun, des lieux de rencontres et de nombreuses discussions de couloir. Aujourd'hui ces pièces communes ont évolué avec le temps, les usages et la population, beaucoup ont été privatisés. Le jardin collectif, d'une surface de 3 000 mètres carrés propose des petits jeux pour enfants, une balançoire et un espace pour un potager à initiative personnelle. Les photos suivantes illustrent quelques espaces partagés sur collectif La Bosse.



Photo 3 : Salle commune du collectif La Bosse
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 4 : Garage à vélo partagé par le collectif
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 5 : Vue sur le jardin collectif, photo prise d'une terrasse privée dans les étages
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 6 : Vue sur le jardin collectif, photo prise d'une terrasse privée dans les étages
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

II. Babel Ouest

Cinq ménages se sont regroupés en 2004 pour réaliser un projet en commun sur la commune de Nantes. Leur première volonté était de vivre ensemble, les uns à côté des autres et de partager ce qu'ils avaient envie de partager. Ils ont cherché dans le centre ville de Nantes un terrain ou un bâti à rénover et à aménager pour cinq logements. Ils souhaitaient trouver un lieu proche des transports en commun pour ne pas avoir à utiliser leur véhicule personnel puisqu'ils travaillent presque tous dans le centre ville. Ils étaient également motivés par la réalisation d'un projet écologique, un bâtiment complètement passif au niveau énergétique avec des matériaux écologiques.



Figure 8 : Localisation de la ville Nantes en Loire Atlantique (44)
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS
Fond de carte : wikipedia

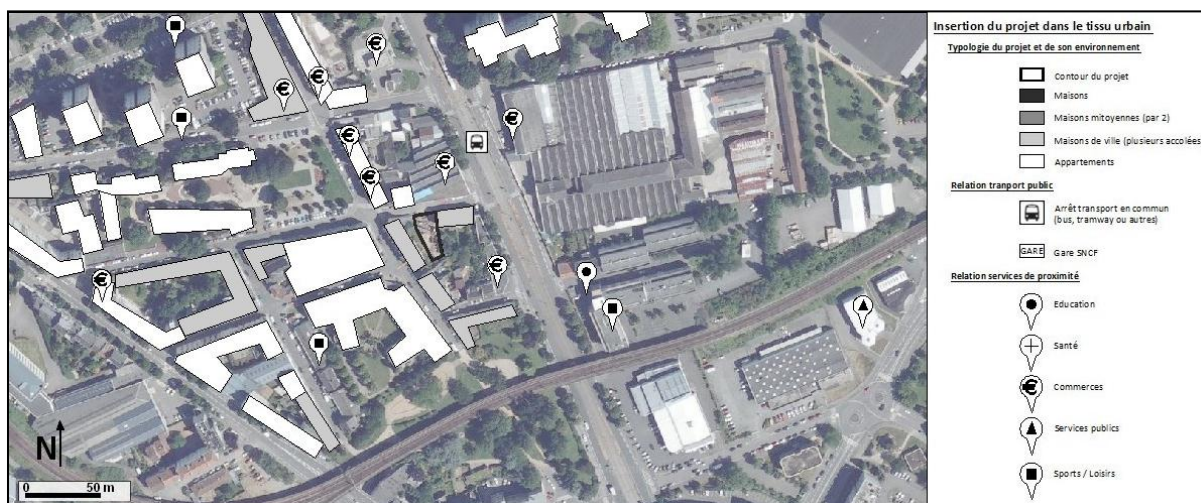


Figure 9 : Insertion du projet Babel Ouest dans le tissu urbain, typologie de son environnement
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

C'est avec l'architecte qu'ils ont trouvé un terrain de 350 mètres carrés sur l'île de Nantes, île actuellement en reconversion industrielle et lieu de nombreux projets de développement. Le projet Babel Ouest s'est concrétisé par un immeuble de cinq étages accompagné d'une petite maison en fond de terrain. Chaque ménage occupe un étage excepté le dernier puisqu'il est composé d'un duplex et d'un studio loué. Le bâtiment est caractérisé par ses couleurs chaudes rappelant le désert et le nom donné à l'immeuble par les habitants.



Photo 7 : Babel Ouest, un immeuble et une petite maison en fond de jardin (premier plan)
Photo : Franck TOMPS, Atelier du jour

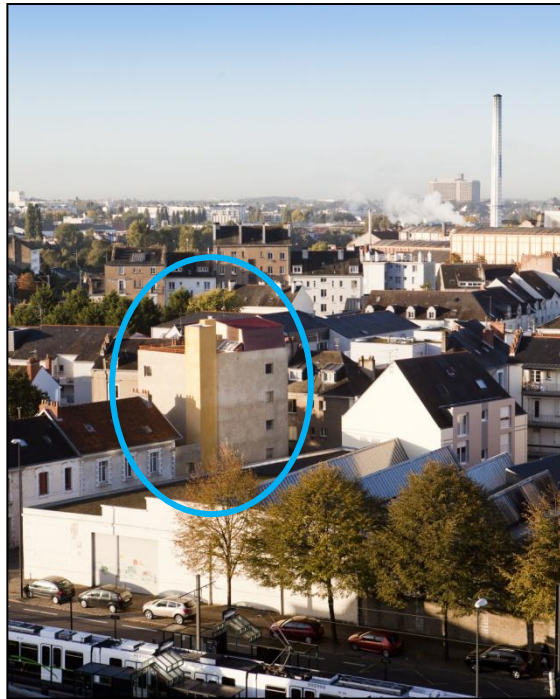
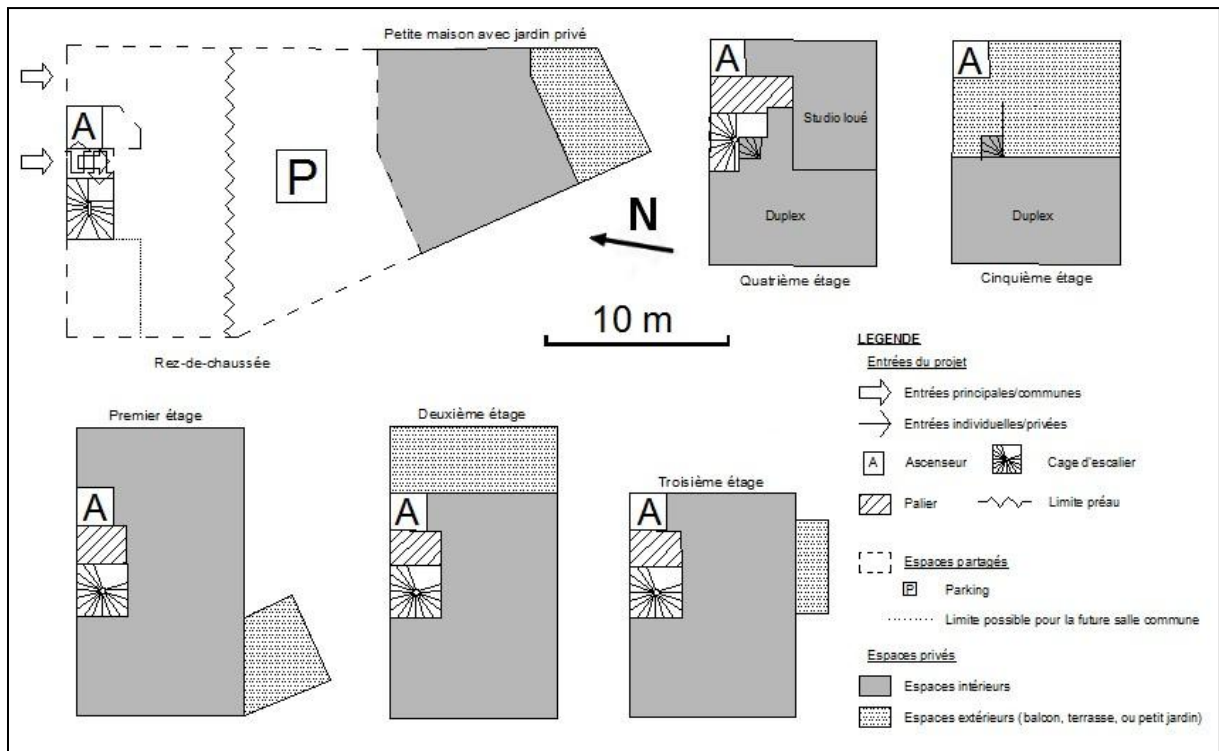


Photo 8 : Immeuble Babel Ouest et son environnement urbain
Photo : Franck TOMPS, Atelier du jour



Bloqués par leur budget, les habitants de Babel Ouest n'ont pu mettre en place tous leurs désirs écologiques. Le bâtiment, très bien isolé thermiquement, est tourné vers le sud avec de nombreuses ouvertures pour capter la lumière du soleil. Chaque appartement possède un poêle à bois pour chauffer le logement et des radiateurs électriques ont été installés pour faire l'appoint.

Les espaces communs ont également été contraints par les moyens financiers du groupe. Une terrasse commune était prévue en haut de l'immeuble mais elle a été finalement privatisée car certaines personnes étaient limitées financièrement. L'idée de créer une bibliothèque sur toute la hauteur de la cage d'escalier avait été lancée mais les habitants ont dû faire des choix et y renoncer. Actuellement, le groupe possède un petit local où ils y ont disposé tous leurs outils et d'un espace commun qui n'est pas encore terminé. Cet espace non fermé est localisé au rez-de-chaussée et pourra avoir une surface de 25 mètres carrés voire du double. Pour le moment l'usage de cet espace n'est pas encore défini mais cette pièce sera sûrement « une pièce à tout ou à rien »³⁸, que l'on peut caractériser de polyvalente, elle pourra accueillir les activités de chacun et du groupe.



Photo 9 & 9 bis : Espaces communs au rez-de-chaussée
Photos : Franck TOMPS, Atelier du jour

La photo de gauche est une vue du préau depuis l'entrée principale du bâtiment. La seconde photo montre l'espace commun qui pourra servir d'une salle polyvalente pour les habitants de l'immeuble. Elle est caractérisée par les pavés de verre qui donnent sur la rue.

³⁸ Expression extraite d'un entretien réalisé avec un habitant de Babel Ouest.

III. Les Z'Ecobatisseurs

Le projet des Z'Ecobatisseurs est situé sur la commune de Louvigny près de Caen et est intégré dans un projet de ZAC qui a débuté en 1996. Cette ZAC est composée de plusieurs types de logements (collectifs, maisons de ville, maison individuelles, maison de retraite etc.) et d'un petit centre commercial. C'est en octobre 2006, suite à un évènement organisé par l'association ARDES (Association Régionale pour le Développement de l'Economie Solidaire) dont plusieurs membres font partie du collectif aujourd'hui, que s'est constitué le groupe, une dizaine de familles. Un terrain était proposé par la commune de Louvigny si un groupe se constituait, ce fut l'élément décisif du projet. Sur les deux figures suivantes on constate que l'environnement du projet est assez mixte, il est composé de plusieurs types d'habitat (maisons individuelles, mitoyennes, collectif).



Figure 11 : Localisation de la ville Louvigny dans le Calvados (14)
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS
Fond de carte : wikipedia

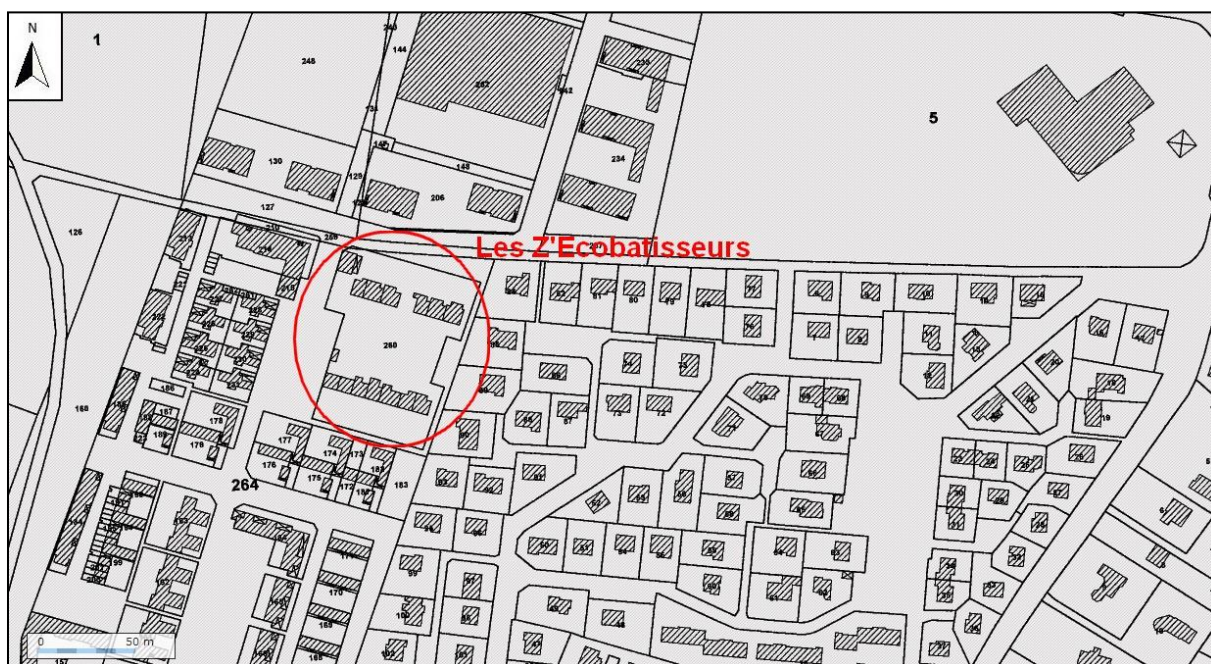


Figure 12 : Extrait cadastral Les Z'Ecobatisseurs, Louvigny
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS – Fond de carte : Géoportail



Figure 13 : Insertion du projet des Z'Ecobatisseurs dans le tissu urbain, typologie de son environnement
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Le groupe était divisé en deux approches différentes qu'il a fallu concilier. Une première approche environnementale, très écologique avec notamment une personne travaillant à l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) qui avait une réflexion assez pointue sur le projet en termes d'architecture et de construction (volonté de construire en paille). La seconde approche était la dimension sociale, c'est-à-dire rendre accessible financièrement le projet aux familles primo-accédantes, jeunes et moins jeunes.

Dans un premier temps, le groupe a rencontré des architectes hollandais qui avaient déjà participé à des projets collectifs et qui leur ont proposé un projet surdimensionné au niveau financier, ne respectant pas la volonté sociale de départ. Le groupe a souhaité conserver toutes les familles qui le constituaient mais certaines n'auraient pas pu continuer sur la base de ce projet. Les architectes n'ayant pas tenu compte de cet élément là, le groupe a alors dû les quitter perdant ainsi beaucoup d'argent et une année. Certaines familles ont été démotivées et ont renoncé au projet.

Les personnes restantes ont alors décidé d'imaginer leur propre projet, de dessiner ce qu'elles prévoyaient, quelque chose de simple et accessible financièrement. Elles ont rencontré des artisans et des entreprises qui les ont alors informées que pour continuer elles allaient devoir faire intervenir un architecte par un nouvel appel à candidature avec des contraintes et volontés à respecter traduites dans un cahier des charges :

- La volonté d'avoir un grand espace vert commun
- Réaliser quelque chose de reproductible ailleurs
- Travailler avec les artisans que le groupe avait choisis, le charpentier et le pailleur

Deux architectes ont été sélectionnés mais le groupe n'a pas réussi à se départager pour en choisir un. Les architectes ont alors fait une proposition d'intervention conjointe avec une esquisse et plusieurs propositions de plans masses.

Le projet qui a pris forme est composé de deux bandes de maisons accolées, disposées aux extrémités du terrain et séparées par un grand espace : le jardin partagé. Les logements, de

conception bioclimatique, sont tournés vers le sud avec, au nord, des pièces non chauffées servant de tampons thermiques. Tous les habitants devraient être installés en mai 2012.



Photo 10 : Entrée principale du projet des Z'Ecobatisseurs
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 11 : Première bande de maisons au nord du terrain, façades tournées vers le sud
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

La première photo montre la rangée de maisons située au nord du terrain, séparée par l'allée permettant de rejoindre le jardin partagé et la seconde bande de maisons (arrière plan). L'espace au premier plan est le futur espace prévu pour le stationnement des véhicules. La deuxième représente la bande de maison au nord, façade exposée au sud et caractérisée par une structure en bois et des pergolas.



Photo 12 & 12 bis : Bande de maisons située au sud du terrain
Photos : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Ces deux photos montrent la deuxième rangée de maisons (sud du terrain) avec, sur la photo de gauche, les façades nord et les pièces annexes, et les façades sud pour la photo de droite. L'espace de terre sur cette dernière photo est le début du potager collectif.

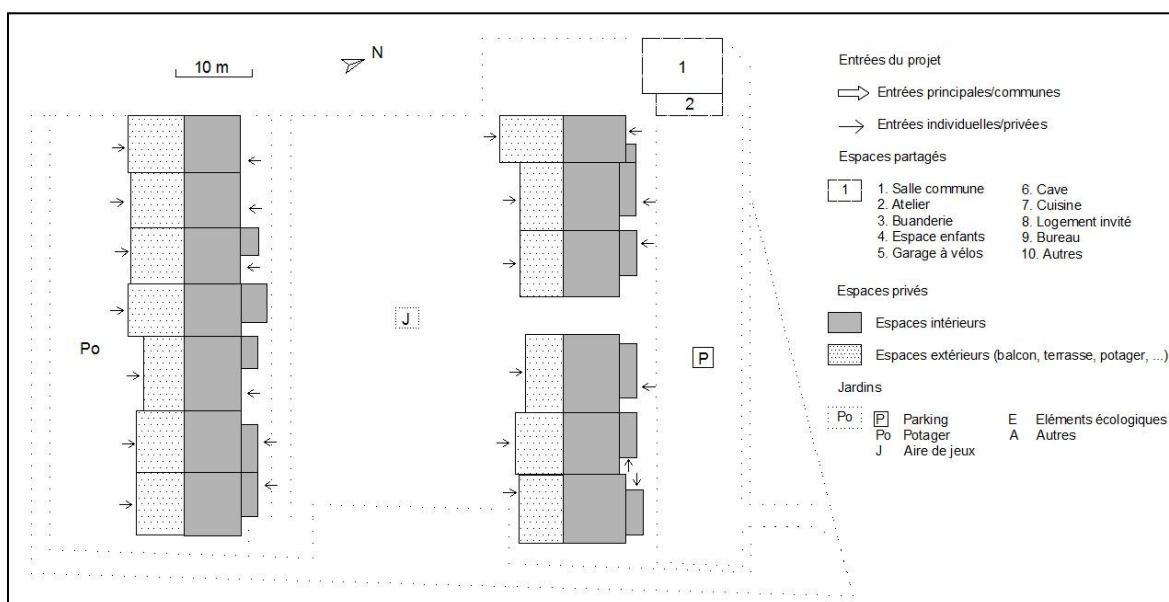


Figure 14 : Plan détaillé du projet Les Z'Ecobatisseurs
Réalisation : Charlotte DUVAL

Les habitants ont choisi de réaliser une maison commune située sur un coin de la parcelle. La maison sera l'occasion de mettre en place un chantier en auto-construction. La maison est livrée pour être isolée et terminée par le groupe. L'usage qu'il en sera fait n'est pas encore déterminé mais elle sera sûrement le lieu pour accueillir des événements des familles, du groupe etc. Un espace sur l'extrémité sud est réservé à un potager collectif où tout le monde pourra participer. Le jardin partagé doit encore être engazonné.



Photo 14 : Futur jardin partagé
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 13 : Maison commune en auto-construction
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Ces deux photos représentent les espaces collectifs choisis par le groupe : à gauche, le jardin partagé et, à droite la maison commune.

PARTIE 4 : Quels sont les facteurs qui influencent la perte des motivations et idées de départ dans la réalisation finale ?

Chacun des projets a évolué lors des différentes étapes de conception architecturale du projet. Pour arriver à la réalisation d'aujourd'hui, le parcours a été long, les contraintes nombreuses, les concessions et compromis également. Nous allons voir que dans chacun des projets, de nombreux facteurs influencent la mise en œuvre des valeurs et motivations de départ. En effet, on retrouve des négociations et prises de décisions dans des thématiques qui reviennent lors de chaque étape de la conception caractérisant le projet : la conception du bâtiment et le choix des matériaux, la conception des espaces partagés et communs, l'aspect écologique du projet. Nous verrons également, pour chacun des projets, comment évolue le projet, que beaucoup d'éléments de départ n'ont pas pu être réalisés et quelles en sont les raisons.

Dans cette partie, l'analyse se base sur les entretiens réalisés avec les habitants études de cas. Pour préserver leur anonymat, nous utiliserons des abréviations telles que M. X qui sont factices.

I. Le choix de la forme du ou des bâtiment(s) et des matériaux

A. Le terrain, la clé pour déterminer le bâtiment

Selon les projets, le terrain est fondamental dans l'avancée du projet. Dans les trois études de cas, c'est le choix du terrain qui a influencé le bâtiment. La réflexion de la forme architecturale de l'habitat s'est faite lorsque le terrain avait été trouvé, même si les futurs habitants avaient une première idée sur le type désiré. Ils ne cherchaient pas un terrain avec des caractéristiques particulières mais c'est plutôt la localisation du terrain qui comptait. Pour La Bosse, les habitants et l'architecte se sont mis à chercher le terrain pour pouvoir penser au(x) futur(s) bâtiment(s) par rapport à l'environnement : *« il ne fallait pas que ce soit dans un quartier trop résidentiel, ils n'étaient pas forcément prêts à vivre dans une zone avec des favelas ou des trucs comme ça. Ils avaient le souci de jouer plutôt social »*.³⁹ A Nantes, les habitants souhaitaient trouver un terrain ou un bâtiment à rénover dans le centre-ville : *« on avait comme quête de trouver un lieu qui soit proche des transports en commun »*.⁴⁰ L'architecte Philippe Merien précise également le fait que ce soit bien le choix du terrain qui allait influencer le type de projet : *« je les ai accompagné dès le départ c'est-à-dire dans la quête du terrain, parce qu'il n'y a pas d'architecture sans l'analyse du terrain. En fonction du terrain et de ce qu'on allait trouver on allait pouvoir intervenir ou pas »*. Le projet des Z'Ecobatisseurs s'est vraiment concrétisé par la disponibilité du terrain. En effet, le groupe n'était pas encore constitué, seule une idée du projet était présente. *« [...] ce qui a été fatal c'est qu'on a rencontré l'élú de la commune de Louvigny et il nous a dit que, lui, il avait un terrain à proposer si toutefois un groupe*

³⁹ Architecte Christian Cochy du projet La Bosse

⁴⁰ Habitant de l'immeuble Babel Ouest, M. J

*s'était constitué. Or, la question du foncier, dans ce genre de projet, est très importante, elle est très dynamisatrice ».*⁴¹

*« Au bout d'un moment si on ne se donne pas un objectif et si on ne s'engage pas, ça ne va pas progresser. C'est bien beau de discuter mais l'acte fondateur c'est l'achat du terrain. Là on s'est engagé car il a fallu apporter des sous, faire des emprunts. Parce que ça représentait quand même une belle somme. »*⁴²

B. Quand le bâti dépend de l'idéologie donnée au projet

Précédemment, nous avons pu voir que les trois projets étudiés proposent des formes d'habitat différentes, et que les matériaux varient également en fonction des projets. Comment se mettent en place ces habitats ? La conception du bâtiment et les formes qu'il prend sont influencées par plusieurs facteurs et notamment l'idéologie du projet, qu'elle soit social, écologique ou encore économique. Les valeurs et volontés du groupe ont tendance à donner la forme du projet.

En effet, pour le collectif La Bosse à Saint-Nazaire, nous allons voir que la disposition du bâtiment et sa forme dépendent des volontés écologiques mais également des différentes idéologies sociales du groupe. La taille du terrain rendait possible la réalisation de plusieurs types de bâti allant des maisons individuelles à un immeuble. Cependant, les habitants ont choisi de réaliser un petit collectif. La première raison qui explique ce choix est l'aspect social donné au projet. Les habitants désiraient une certaine proximité les uns avec les autres mais également de dégager un espace extérieur assez important pour les enfants et des potagers. La seconde raison est une volonté d'économie d'énergie avec un bâtiment compact, mais cette volonté a sans doute été accentuée par l'architecte.

*« C'est sûr il y avait 4000 m² je crois, on pouvait faire dix baraques avec chacune 400 m², ce qui revenait au même du point de vue de l'habitation. Un immeuble ça fait aussi une masse thermique, une masse de récupération d'énergie et puis avec l'isolation qui permet d'être isolé du nord et les vitrages au sud pour le côté solaire. »*⁴³

De plus, pour utiliser la conception bioclimatique, il était indispensable de savoir si suffisamment de soleil allait être disponible pour chauffer les logements. L'architecte a donc réalisé des diagrammes solaires et masques solaires. Un diagramme solaire représente la course du soleil dans la voûte céleste et le masque solaire permet de voir la durée d'ensoleillement ainsi que les éléments qui pourraient masquer les rayons du soleil. Des diagrammes solaires ont également été réalisés pour voir dans quelle mesure le futur bâtiment allait intercepter les rayons du soleil pour les petites maisons de l'autre côté de la rue. L'architecte appelait ça « le droit au soleil pour le voisin ». La forme du toit du bâtiment est originale et caractérisée par l'architecte comme une « espèce de

⁴¹ Habitant des Z'Ecobatisseurs, M. P

⁴² Habitant du collectif La Bosse, M. X

⁴³ Habitant du collectif La Bosse, M. W

coque au nord avec les bouts qui sont taillés à la serpe, adossée comme une espèce de carapace ». ⁴⁴
Elle a été conçue ainsi dans le but de préserver le soleil pour les voisins, en particulier l'hiver.

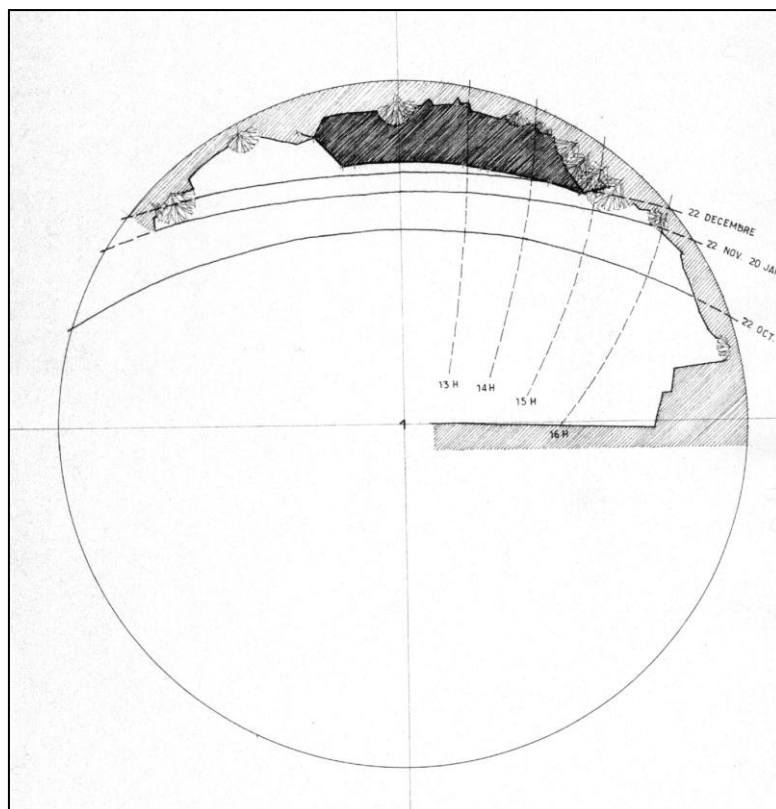


Figure 15 : Diagramme solaire réalisé par l'architecte représentant la course apparente du soleil vu des fenêtres de cuisine d'une maison voisine, les masques actuels et celui créé par le projet
Réalisé par Christian COCHY - Source : Christian COCHY

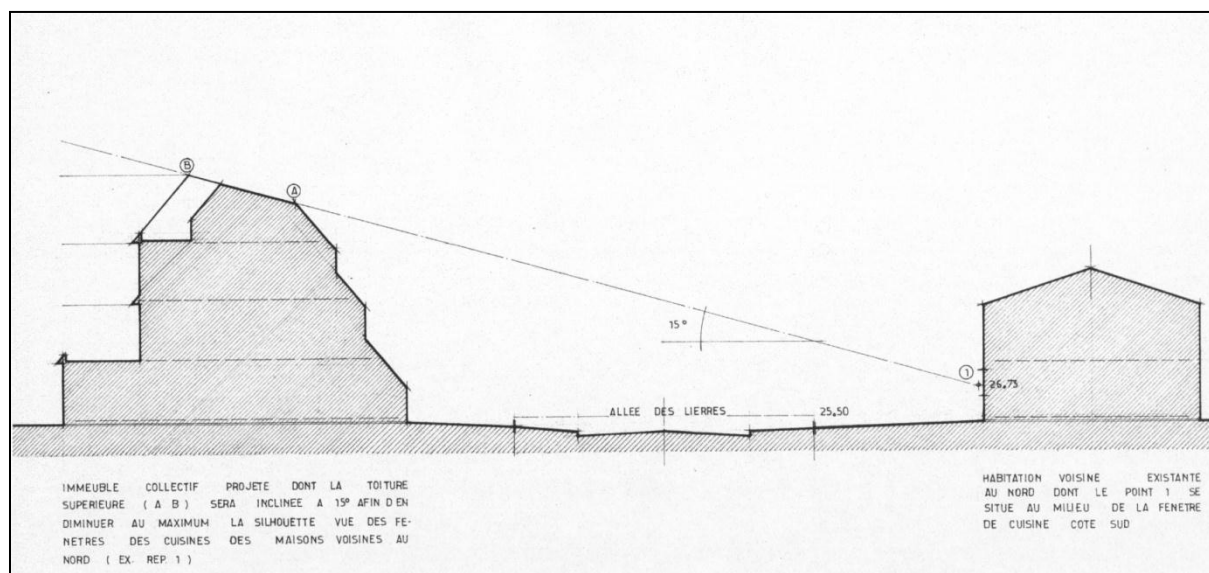


Figure 16 : Coupe nord sud justifiant l'inclinaison à 15° de la toiture supérieure nord de l'immeuble, Echelle : 5 mm / m
Réalisée par Christian COCHY - Source : Christian COCHY

⁴⁴ Les coupes du bâtiment sont disponibles en annexes

La configuration des pièces dans le bâtiment sont également en lien avec la conception bioclimatique du projet. Les coursives puis les pièces tampons sont disposées au nord alors que les pièces à vivre sont tournées vers le sud pour profiter du soleil à travers de grandes baies vitrées. Les habitants ont exprimé la volonté d'un espace extérieur privé pour tous. Les logements n'ayant pas tous accès au rez-de-chaussée, il a fallu créer de grandes terrasses dans les étages. Ces terrasses participent également à l'architecture typique du bâtiment.

Pour le projet des Z'Ecobatisseurs, une réflexion sur la densification a permis de déterminer, en amont du projet, la forme des futurs logements du groupe. Ce dernier a fait le choix de logements groupés, collés les uns aux autres, et non des logements individuels. Pourtant, certains ménages ont eu du mal à accepter cette vision. Ce sont les architectes qui ont participé à l'argumentation de la forme « maisons mitoyennes ». En effet, c'est la meilleure solution qui permet d'obtenir une autre architecture, plus de proximité et donc de répondre à l'objectif collectif du groupe.

« Si on avait répondu à leurs premières attentes, on leur aurait fait 13 petites maisons individuelles avec chacun leur petit lopin de terre. Donc au revoir les espaces communs, au revoir tout le projet, toute la philosophie, non pas collective mais partagée. »⁴⁵

Le groupe avait également la volonté de réaliser un grand espace extérieur partagé. Après avoir décidé la forme des maisons accolées, les architectes ont d'abord proposé trois plans masses avec des logiques individuelles plus ou moins accentuées ; à cette époque, le groupe était constitué de 10 familles. Les membres du groupe ont sélectionné le projet qui les emballait le plus en fonction du jardin partagé. Le premier plan proposait cinq blocs de deux logements, configuration qui ne laissait plus beaucoup d'espace libre et engendrait une perte d'énergie puisque chaque logement n'avait qu'une façade en commun avec un autre. La seconde proposition comportait trois blocs : le même agencement que celui d'aujourd'hui mais avec un bloc en plus au milieu. Les deux dispositions ne convenaient pas aux habitants puisque le jardin partagé était inexistant. La dernière proposition correspondait à l'aménagement actuel mais il a fallu du temps au groupe pour se rendre compte que la position des logements sur les côtés du terrain était la meilleure solution pour obtenir ce grand espace en commun.

« Il faut vraiment réunir toutes les contraintes pour comprendre pourquoi on arrive à une telle forme. Donc là c'était vraiment l'idée de ce jardin partagé je pense. [...] Mais on leur a démontré que c'était la meilleure forme qui correspondait à leurs envies, à leurs enjeux. »⁴⁶

La conception bioclimatique influence également l'organisation et la structure architecturale : les deux bandes de maisons se tournent le dos pour avoir les pièces à vivre dirigées vers le sud et les pièces froides positionnées au nord, comme les annexes. Ces dernières, à l'extérieur du corps bâti principal, sont les pièces où il a été possible de jouer sur les formes. Les habitants évoquent une réduction de l'ambition architecturale par rapport au premier projet mais nécessaire

⁴⁵ Architecte François Versavel du projet Les Z'Ecobatisseurs

⁴⁶ Architecte François Versavel du projet Les Z'Ecobatisseurs

pour conserver l'ambition sociale. Les poêles à bois installés dans chaque logement et servant de complément aux apports solaires, déterminent également la façon d'organiser chaque logement.

C. Quand le bâti et les matériaux dépendent des moyens financiers

Les projets sont également dépendants des moyens financiers disponibles de chaque ménage. Leur budget est une contrainte à la mise en œuvre des différentes volontés exprimées au départ.

La philosophie sociale du projet La Bosse était tout d'abord de réaliser des logements qui soient reproductibles le plus largement possible, donc essayer de mettre en œuvre un projet qui ne coûte pas trop cher. Les habitants avaient tout de même des exigences particulières sur certains domaines notamment en termes d'isolation phonique. Ces exigences architecturales, isolation phonique, les grandes terrasses privées et la conception bioclimatique, représentent des coûts importants dans la conception du bâtiment et vont alors induire des économies financières sur d'autres éléments.

« Ca les intéressait de faire quelque chose qui ne soit pas extraordinaire sur le plan financier, qui soit abordable au maximum de gens. »⁴⁷

Par exemple, pour la construction des murs en béton, ils ont choisi, après avoir été conseillé par leur bureau de contrôle, des tailles de banches qui étaient économes par rapport aux prestations de l'entreprise. L'architecture de base repose donc sur des trames répétitives de 3,5 mètres. Chaque logement a une façade de 7 mètres (deux fois 3,5 mètres).

« Si on s'était amusé à faire des écartements sans tenir compte des contraintes de construction ça aurait coûté beaucoup plus cher parce qu'il fallait que l'entreprise s'adapte à nos exigences. »⁴⁸

Le groupe des Z'Ecobatisseurs avait basé leur projet sur les mêmes principes que ceux de La Bosse. C'est-à-dire une volonté de rendre accessible le projet aux familles primo-accédantes, jeunes et moins jeunes, donc une forte intention de mixité intergénérationnelle avec des logements potentiellement accessibles économiquement. Il y avait également l'envie de réaliser un habitat reproductible. Suite au premier échec, le groupe avait décidé de dessiner et imaginer leur projet comme eux le voyaient. Ils ont donc proposé aux architectes un début de projet.

« En partant du principe que nous on leur avait proposé une architecture très simple. Donc on n'est pas du tout sur une architecture très élaborée mais volontairement car financièrement on ne pouvait pas se le permettre. »⁴⁹

⁴⁷ Architecte Christian Cochy du projet La Bosse

⁴⁸ Architecte Christian Cochy du projet La Bosse

A Nantes, pour le projet Babel Ouest, l'architecte a été contraint financièrement dans les matériaux utilisés. Par exemple, pour la réalisation de l'enduit du bâtiment, l'architecte n'a pas réussi à travailler avec ce qu'il souhaitait pour des problèmes économiques du projet. Il a utilisé un enduit assez basique, de marque PRB (Produit de Revêtement du Bâtiment). Généralement, pour réaliser un enduit des baguettes sont nécessaires pour l'aspect lisse des façades. Dans ce projet, l'enduit a été travaillé complètement différemment, à la main, pour donner un aspect particulier au bâtiment avec un enduit tout à fait basique. Il est donc possible de réaliser des choses particulières avec des matériaux simples et moins coûteux.

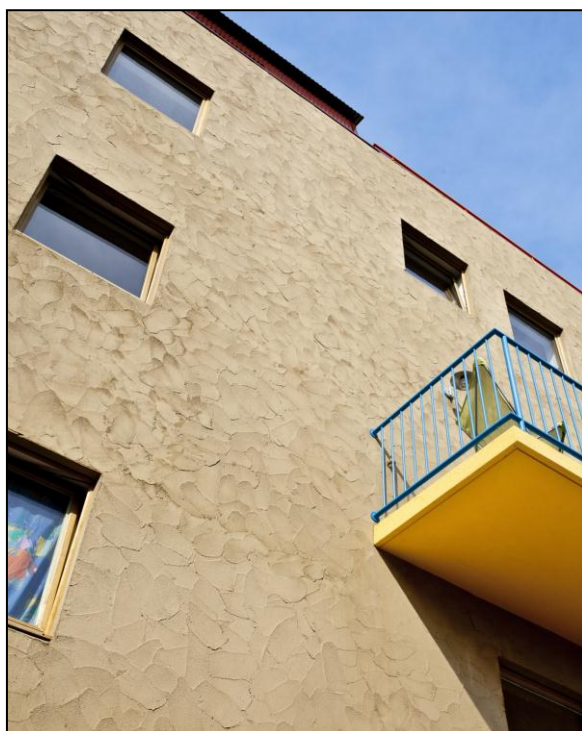


Photo 15 : Façade sud de l'immeuble Babel Ouest, enduite à la main
Photo : Franck TOMPS, Atelier du Jour

Dans les appartements, le parquet qui a été choisi est un matériau un peu plus cher qu'un matériau standard. Selon l'architecte, l'économie financière ne doit pas se retrouver partout mais il est possible d'avoir une dépense un peu plus importante à un endroit et de réduire beaucoup plus le coût à un autre endroit. Par exemple, le toit de tôle a été réalisé pour effectuer une économie financière. De même, une économie est présente par l'utilisation de planchers précontraints. Ce sont des planchers faits d'usine, sur lesquels la dalle est coulée, et qui ont été laissés en l'état dans les appartements. Cet élément permet aussi de donner un aspect particulier aux logements.

⁴⁹ Habitante des Z'Ecobatisseurs, Mme R



Photo 16 : Planchers précontraints apparents (plafond)
Photo : Franck TOMPS, Atelier du jour

D. Quand les matériaux dépendent de contraintes techniques

Le projet Babel Ouest est également contraint techniquement. En effet, le sol des appartements de l'immeuble n'a pas été réalisé de la même manière que le sol de la petite maison, qui est en béton ciré. Ce dernier a pu être travaillé avec de l'acide directement au niveau du gros œuvre. Le choix de ce type de sol est une question d'esthétique formulée par l'architecte. Quant aux étages, le choix du parquet massif a été effectué pour une raison d'isolation phonique et d'esthétique. Un sol en béton ciré aurait également été plus coûteux dans les appartements.



Photo 18 : Sol béton ciré de la petite maison en fond de terrain
Photo : Franck TOMPS, Atelier du jour



Photo 17 : Exemple de sol en bois, appartement du premier étage
Photo : Franck TOMPS, Atelier du jour

Pour le projet des Z'Ecobatisseurs, grâce à l'utilisation de la paille qui est un matériau perspirant, une économie a pu être réalisée sur la ventilation des logements. En effet, aujourd'hui la recherche d'isolation thermique des bâtiments est de plus en plus importante mais nécessite une ventilation à double flux puisque les murs deviennent de plus en plus imperméables à la vapeur d'eau. Au contraire, la paille, matériau très perspirant, régule naturellement la vapeur d'eau. Ainsi, il a pu être choisi un système de ventilation simple et non à double flux, même si ce système a tendance à extraire une partie de l'air chauffée. La ventilation à double flux oblige la création d'un réseau de tuyaux dans les plafonds et l'ensemble du logement. Le système standard consomme un petit peu plus mais permet une économie financière à l'achat. Ceci est possible par la propriété du matériau perspirant qu'est la paille. Une ventilation à double flux a un prix trois à quatre fois supérieur à celui d'un système à simple flux.

Le choix du bois pour les extrémités de chaque rangée de maisons est également un choix technique. La paille reste un matériau sensible à l'eau, il faut tout de même qu'elle soit conservée au sec pour éviter les risques d'infiltration. Les extrémités sont donc bardées de bois pour créer une protection contre la pluie. Pour la conception bioclimatique des bâtiments, la recherche d'inertie est très importante ; pour cela, les dalles sont en béton.



Photo 19 : Extrémités en bois de la bande de maisons située vers le nord
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

E. Quand le bâti dépend des contraintes physiques et réglementaires du terrain

Pour l'habitat groupé Babel Ouest, le bâtiment était principalement conditionné par le terrain et sa localisation. En effet, le terrain d'une petite surface de 350 mètres carrés, situé en ville, est fortement contraint par les différents règlements d'urbanisme et de droit privé. Il faut bien distinguer ces deux règlements. En effet, un permis de construire peut tout à fait être valable au niveau du règlement d'urbanisme mais avoir laissé de côté le droit privé. Le règlement de Nantes Métropole impose un espace pour les voitures au rez-de-chaussée. Pour la maison située en fond de terrain, il n'était pas possible de la faire plus haute car il y a des contraintes de hauteur à respecter. Ces contraintes sont imposées par les règlements d'urbanisme. Mais il faut savoir que le droit civil contraint également la construction. Les citoyens, si les conditions ne sont pas respectées, peuvent avoir recours sur le permis civil. Le permis de construire peut alors être refusé. La maison voisine (à droite du terrain quand on regarde le nord) possède une façade accolée au terrain avec une fenêtre présente depuis plus de trente ans. Cette fenêtre, par le droit trentenaire, oblige une distance de

construction de trois mètres, il n'était alors possible de construire contre le mur de la maison seulement au premier étage. Cette maison avait également un droit de passage de un mètre sur le bord du terrain qu'il fallait respecter. Ces éléments font parti du droit privé.

II. La conception des espaces privés

A. Les espaces privés influencés par les attentes des ménages dans le bâtiment

Dans les projets de Babel Ouest et de La bosse il est possible de voir que les attentes particulières des ménages influencent la disposition des espaces privés, communs et parfois même la configuration du bâtiment. Ceci ne se voit pas de la même façon dans le projet des Z'Ecobatisseurs puisque se sont des maisons accolées.

Par exemple à Nantes, un seul couple désirait une surface de logement plus importante que les autres habitants. Leur appartement a été attribué d'office puisqu'il ne pouvait être positionné qu'à un seul endroit, c'est-à-dire au premier étage où il pouvait toucher le mur de la maison voisine. Le droit de regard imposait d'avoir des appartements plus petits pour les étages au dessus. Le reste de l'attribution s'est réalisé d'une manière simple, chacun a pu exprimer ce qu'il souhaiterait dans l'idéal. L'un des habitants souhaitait être en hauteur pour profiter de la lumière, un autre désirait la terrasse exposée nord-sud et enfin le dernier était intéressé par la petite maison. Le dernier couple, habitant en région parisienne et ayant décidé de louer leur appartement, n'était pas prioritaire dans les choix des logements. Cette distribution s'est faite ainsi, tout le monde était d'accord sur le principe et aujourd'hui, aucun ne regrette leur choix.

« Qu'est ce qui s'est négocié ? Alors en réalité, la seule chose qui a été véritablement discutable est qui habite où ? Comment on se partage les espaces ? »⁵⁰

Pour le projet La Bosse, la répartition s'est réalisée de manière différente, d'une part par le fait qu'il y ait un nombre important de ménages, et d'autre part, parce que c'est l'architecte qui a proposé l'idée de base pour cette répartition.

« Cela s'est fait gentiment, alors c'était un peu particulier parce que comme je pratiquais le groupe depuis des mois, je les connaissais un peu, et je voyais bien qu'il y avait des infinités plus ou moins grandes entre eux. »⁵¹

C'est au fil des discussions qu'ils ont reconnu vouloir procéder au partage des espaces par affinité. « Y en a qui disaient "moi j'aimerai bien être à coté de machin ou de machine parce qu'on

⁵⁰ Habitante de l'immeuble Babel Ouest, Mme H

⁵¹ Architecte Christian Cochy du projet La Bosse

*s'entend bien".»*⁵² M. Cochy s'est alors occupé de l'attribution des logements en demandant individuellement à côté de qui ils souhaiteraient être ou ne pas être. Cette répartition a influencé la disposition des logements et des espaces communs puisque les surfaces des appartements variaient en fonction de chaque famille. Certains souhaitaient des choses un peu particulières et se sont retrouvés aux extrémités du bâtiment en raison des banches qu'il était possible de ne pas respecter.

B. Des espaces privés travaillés en collaboration active avec l'architecte

Dans les trois cas d'étude, chaque famille exprimait les différents éléments attendus dans son espace privé en termes de surface, de nombre de pièce, d'agencement etc. C'est vraiment lors de cette étape que les habitants ont pu mettre en place un vrai travail de collaboration avec l'architecte.

Par exemple, pour le collectif de La Bosse, les habitants et l'architecte ont réalisé ensemble un questionnaire pour exprimer les choix de chacun. Grâce à ce questionnaire et à l'attribution des logements, l'architecte a pu connaître les attentes de chaque ménage pour composer l'agencement de chaque appartement en lien avec les espaces collectifs.

*« Il fallait que les logements correspondent et soient organisés comme ils le souhaitaient. Il n'y a vraiment aucun logement qui est identique à l'autre. »*⁵³

Les habitants de Babel Ouest ont participé à l'élaboration de leur logement. Les pièces qui sont réellement différentes sont les cuisines et les salles de bain où ils ont pu les concevoir selon leur désir avec des différences de prix, de matériaux et de dispositions. A ce moment là, chacun payait ce qu'il avait choisi contrairement aux autres éléments qui étaient partagés par part, selon le règlement de copropriété.

La petite maison a également été le fruit d'une étroite collaboration entre la future habitante et l'architecte. Au départ, la conception prévue était inversée, c'est-à-dire que sous la plus petite hauteur de toit était positionné l'espace de vie (cuisine et salon) et non les chambres comme c'est aujourd'hui. La personne habitant la petite maison me raconte : *« Et à un moment, ensemble je pense, avec Philippe Mérien, ou peut-être bien qu'un jour il est arrivé en me disant "Thérèse ça serait mieux dans l'autre sens" ah je lui ai dit « moi c'est super c'est exactement ce que je voulais ». Donc ça on a eu une bonne coopération là-dessus avec lui. »*⁵⁴ Toujours dans la maison, une petite mezzanine a été réalisée au dessus de la cuisine à la toute fin des travaux. En effet, la localisation de la maison étant la base arrière du matériel et de la grue lors des travaux, la construction de ce logement a été entreprise en dernier. Mme G avait évoqué plusieurs fois l'idée de réaliser une mezzanine mais

⁵² Architecte Christian Cochy du projet La Bosse

⁵³ Architecte Christian Cochy du projet La Bosse

⁵⁴ Habitante de l'immeuble Babel Ouest, Mme G

l'architecte n'y voyait pas un volume intéressant. C'est lorsque les murs étaient élevés, que Mme G est revenue sur son idée de mezzanine : « "Mais Philippe je ne comprends pas pourquoi tu dis qu'il n'y a pas la place de faire une mezzanine là, quand même, vient voir". On avait mesuré avec les autres. Et il est venu et il a dit "oui banco". C'était ça une vraie coopération. C'était assez satisfaisant ». ⁵⁵ Cette mezzanine n'apparaît d'ailleurs pas sur les plans.

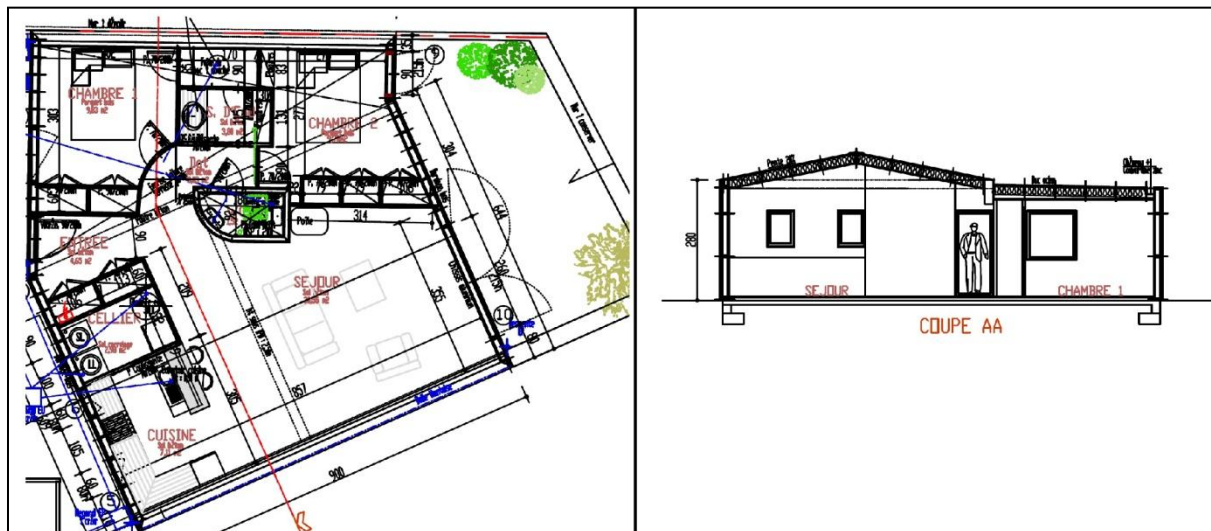


Figure 17 : Plan et coupe de la petite maison (Babel Ouest)
Source : Architecte Philippe MERIEN

Une idée est également apparue au cours de l'élaboration du projet. Les habitants ont proposé des balcons d'où il était possible de se parler d'un étage à l'autre. Ceci est visible sur cette photo.



Photo 20 : Aperçu des balcons disposés de façon à pouvoir se parler d'étage à étage
Photo : Franck TOMPS, Atelier du jour

⁵⁵ Habitante de l'immeuble Babel Ouest, Mme G

De plus, l'architecte, Philippe Merien, décrit le travail de collaboration comme un « working process ». La conception du projet évolue petit à petit en établissant un rapport, des discussions pour donner quelque chose. Par exemple, lors de la décision concernant la construction supplémentaire d'un studio, une idée a été proposée par une des habitantes :

« Et puis en fait, c'est de là qu'est venue cette idée, je me rappelle c'est moi qui y avait pensé en me disant, « bah si on doit faire ça, pourquoi ne pas faire un duplex », que le quatrième soit un duplex, le bas d'un duplex inversé, les chambres du duplex, un studio et que la pièce de vie de ce duplex soit sur la terrasse. »⁵⁶



Photo 21 : Pièce à vivre du duplex donnant sur la terrasse de l'immeuble Babel Ouest
Photo : Franck TOMPS, Atelier du jour

Pour le projet des Z'Ecobatisseurs, les architectes ont mis en place des réunions individuelles avec les familles pour concevoir l'intérieur des logements adaptés à chacun. Au départ, l'idée des habitants était d'avoir des logements quasiment identiques mais les aspirations et moyens financiers de chacune des familles étaient trop différents pour obtenir les mêmes maisons. Les habitants révèlent à nouveau une forte collaboration avec les architectes.

« C'est particulier comme approche de métier parce qu'ils ont comme mission d'être accompagnateur de notre projet et metteur en scène, ils doivent être pédagogues. C'est-à-dire qu'ils nous expliquent qui, pourquoi, comment... et on construit avec eux, collectivement et individuellement, des solutions pour nos aménagements intérieurs ou pour les aménagements collectifs. »⁵⁷

⁵⁶ Habitante de l'immeuble Babel Ouest, Mme G

⁵⁷ Habitante des Z'Ecobatisseurs, Mme R

C. Des espaces travaillés avec les futurs voisins

La conception des espaces privés peut aussi être une réflexion commune avec l'ensemble du groupe ou entre ménages particuliers.

Pour le projet de la Bosse, une fenêtre a été rajoutée dans une salle de bain et a ainsi pu permettre d'avoir la lumière du jour. C'est en observant les plans que le futur propriétaire et quelques habitants se sont aperçus qu'il était possible de mettre une ouverture.

*« Ca c'est un hasard, l'architecte n'avait pas vu qu'on pouvait ouvrir sur ... C'est en regardant les plans avec les voisins, on s'est dit "tiens il y aurait moyen de tirer une petit fenêtre là". Alors là j'ai le soleil levant le matin. »*⁵⁸

A Babel Ouest, les habitants se réunissaient ensemble pour discuter des logements de chaque ménage. Il ont passé beaucoup de temps à échanger sur les appartements des uns et des autres. Chacun exprimait ce qu'il désirait, des détails, une disposition particulière et ainsi suscitait la curiosité des autres sur le pourquoi de cette volonté : *« Il y a des gens qui ont dit "moi je voudrais plutôt, par exemple là, une porte coulissante à l'intérieur" "Pourquoi ? " "Ca prend moins de place" "Ah bah moi aussi" "Ben d'accord" »*.⁵⁹ Cette réflexion en commun a amené certaines personnes à donner des conseils sur les aménagements de chacun, ils se sont donnés des idées mutuellement. *« Regarde si on faisait ça tu ne crois pas que ce serait mieux ? »*.⁶⁰ Une personne dans le groupe « a énormément de sens pratique » et a apporté plein de propositions dans les appartements des autres. Mme H raconte même que la seule chose qu'elle souhaitait comme exigence particulière était d'avoir un mur oblique et non perpendiculaire aux autres : *« Moi quand j'ai dit que je voulais ce mur oblique, les autres au début ça les a fait rigoler et puis après ils se sont dit "ah ouai c'est sympa, ça donne une allure différente". Du coup il y en a qui ... Mme G a envisagé des murs plus arrondis [...] »*.⁶¹

D. Des espaces contraints par les budgets

Malgré tout, les espaces privés se différencient aussi par les moyens financiers inégaux des ménages. La conception de certains appartements en reste quelque fois limitée. Par exemple, à Saint-Nazaire, une personne, avec un budget très serré, a pris l'initiative de ne pas mettre de carrelage ni d'installer de chauffage supplémentaire. Cependant, étant sensible sur la dimension solaire, il a choisi le double vitrage et une dalle flottante. Pour le projet de Babel Ouest, pour baisser un maximum les coûts, les habitants ont fait le choix sur certains produits et matériaux, d'avoir les mêmes pour tous les appartements. Le matériau du bar, le bois pour le sol et le carrelage sont identiques dans chaque logement.

⁵⁸ Habitant du collectif La Bosse, M. Y

⁵⁹ Habitante de l'immeuble Babel Ouest, Mme H

⁶⁰ Habitante de l'immeuble Babel Ouest, Mme H

⁶¹ Habitante de l'immeuble Babel Ouest, Mme H

E. Des espaces qui restent tout de même créés par l'architecte

Comme nous l'avons vu précédemment, de nombreux facteurs influencent la conception du bâtiment, sa forme, le choix des matériaux, etc. Mais la présence d'un architecte dans un projet d'habitat groupé en reste l'élément le plus révélateur. C'est lui qui pense le projet et qui lui en donne toute son identité. En effet, l'architecte possède ses habitudes de travail, sa propre vision de l'architecture et de l'habitat. En fonction des projets, « la marque » de l'architecte est plus ou moins présente : les habitants lui ont laissé l'initiative où cela les intéressait le moins, dans les choix des matériaux ou autres. Ceci est largement visible à Nantes pour le projet Babel Ouest.

Dans les logements, le choix d'avoir des pré-dalles non recouvertes, l'utilisation du plâtre et la plancher est une proposition de l'architecte. Ce sont des éléments qu'on ne trouve pas partout qui en font une caractéristique forte des logements.

*« Voilà, après au niveau de l'architecture, on a laissé carte blanche à Philippe sur le choix des matériaux, alors, après, ça pose des problèmes mais c'est une autre question. »*⁶²

Par cette phrase « alors, après, ça pose des problèmes », M. J entend par là qu'aujourd'hui certains problèmes sont apparus dans le bâtiment en lien avec le choix des matériaux, en particulier un problème d'isolation phonique. Selon les appartements, il est possible d'entendre un son qui provient de l'opposé du bâtiment alors que pour deux appartements l'un en dessous de l'autre, on ne retrouve pas ce souci. Ce choix de matériau a été pris par M. Merien, qui, en effet, n'a pas été sensible au problème phonique : « *Je ne travaille pas avec du Placoplatre, on a que des briques et du plâtre, ce qui phoniquement n'est pas bon mais esthétiquement est très bon* ». ⁶³

*« Le choix de ce qui va couvrir le bâtiment, toute cette espèce d'enduit [...], le choix des couleurs, et de la façon dont c'est tartiné c'est lui qui a fait ce choix là avec les artisans. [...] Les balustrades, la façon dont le portail est fait et toutes les balustrades des balcons dans des couleurs, des choix de couleurs ça c'est l'architecte. »*⁶⁴

Les matériaux ont été choisis par l'architecte, ce sont ces habitudes. Il aime travailler avec ces matériaux, pour lui ce sont des matériaux « *qui ont quelque chose* ». Il utilise du bois massif et non des matériaux composites, il travaille avec du parquet au sol car pour lui « *le parquet ça a un sens, c'est plus sympa de se balader sur du parquet pied nu, ce n'est pas froid* ». La forte présence de l'architecte se ressent également dans ses propos :

« Alors la conception architecturale pour tous mes clients c'est moi, qu'on soit bien clair. [...] Après on aime ou on n'aime pas, c'est un autre problème. Donc, les clients n'ont strictement rien à voir avec la conception architecturale. Le client a droit de ne pas aimer, de dire "bah ça ne me plaît pas je vais voir ailleurs", c'est son problème. »

⁶² Habitant de l'immeuble Babel Ouest, M. J

⁶³ Architecte Philippe Merien du projet Babel Ouest

⁶⁴ Habitant de l'immeuble Babel Ouest, M. J

*« Alors on peut trouver ça moche, on peut trouver ça beau, après je ne sais pas, c'est l'histoire des gens qui passent dans la rue, ce n'est pas la mienne. »*⁶⁵

III. La conception des espaces communs

Par définition, les membres d'un projet d'habitat groupé autogéré souhaitent partager certains espaces et activités. La conception des espaces collectifs est donc un élément important du projet puisque c'est un des moments où tout le groupe participe et où les nombreuses discussions peuvent être conflictuelles. Dans la réalisation de ces lieux communs, il est également observé d'importantes différences entre les ambitions de départ et les espaces mis en place.

Néanmoins, un des projets, La Bosse à Saint-Nazaire, a réalisé beaucoup plus d'espaces communs que les deux autres habitats groupés étudiés. Cette différence peut être expliquée par l'époque de construction et surtout les motivations premières à l'origine du projet. Nous nous focaliserons principalement sur les facteurs qui peuvent influencer les différences entre les envies initiales et les éléments réalisés ; même si cette perte, par rapport aux espaces collectifs mis en œuvre, peut être insignifiante pour la Bosse comparée aux deux autres projets.

A. Les moyens financiers qui viennent limiter les « rêves »

Dans les trois cas étudiés, les espaces mis en communs sont limités par les moyens financiers du groupe. Pour La Bosse, la réalisation de ces espaces est plutôt une réussite par rapport aux ambitions de départ. Il y a un moment où il devient nécessaire de faire des choix sur les « rêves » du début car la réalité financière est là, il faut économiser. Mme W nous fait part de la volonté de donner un peu d'autonomie aux enfants dans les étages en proposant une salle de bain commune mais pour une question d'économie, cette idée n'a pas été prise en compte. Le projet fut révisé financièrement, à la hausse, deux fois. Les habitants ont dû abandonner beaucoup d'éléments pour rester dans leur budget. A l'origine, il était prévu de réaliser un parking couvert pour les voitures, et un ascenseur, mais ils ont choisi de faire l'impasse sur ces deux éléments pour compenser les coûts supplémentaires. Au cours du chantier, les membres du groupe ont été obligé de réaliser un deuxième emprunt même après avoir supprimé l'escalier extérieur trop coûteux.⁶⁶ Cet escalier aurait permis d'atteindre les étages, l'escalier avait été acheté, il était présent sur le terrain mais les habitants ont fait le choix de le revendre (cf. figure suivante).

⁶⁵ Architecte Philippe Merien du projet Babel Ouest

⁶⁶ RICHARD Clothilde, *Une maîtrise d'ouvrage amateur dans un monde de professionnels. Quand des habitants décident de faire construire leur lieu de vie collectivement, ou la mise en place d'une relation particulière entre le groupe et l'architecte*

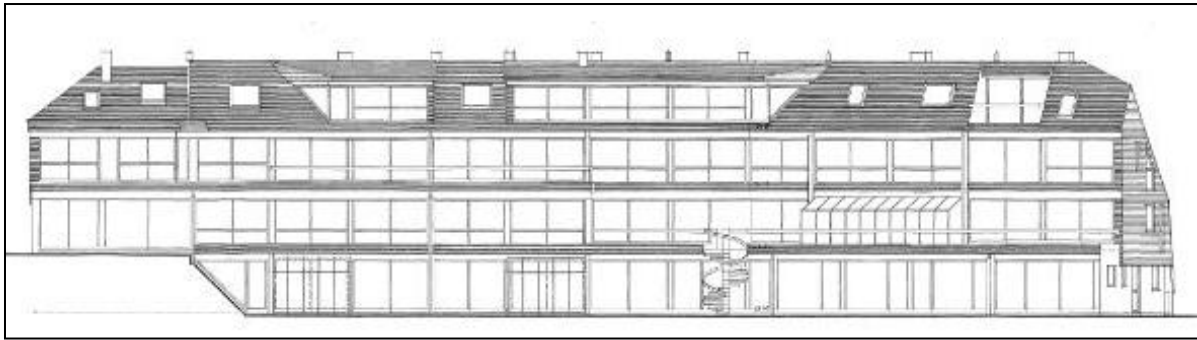


Figure 18 : Façade du bâtiment La Bosse, escalier extérieur visible au milieu du bâtiment
Source : Christian COCHY, Architecte

A Babel Ouest, la motivation première était l'envie de vivre les uns à côté des autres mais avec un aspect collectif moins important que La Bosse. Beaucoup plus de concessions ont été faites quant aux espaces communs. Il était prévu que la terrasse de l'immeuble soit collective, cette idée plaisait beaucoup au groupe. Le budget de ce projet étant très serré, en particulier pour deux ménages, il fut plus intéressant de construire un autre appartement, pour diminuer la part des espaces collectifs. *« Alors on ne l'a pas gardé parce que pour l'économie du projet c'était pas mal qu'il y ait des mètres carrés en plus. »*⁶⁷ C'est un des copropriétaires qui a pu prendre en charge financièrement le studio construit, qu'il loue actuellement et qui lui permet de jouir d'un duplex avec une grande terrasse au sommet. Une autre idée avait été évoquée : réaliser une grande bibliothèque sur toute la hauteur de la cage d'escalier ; mais en ayant le devis sous les yeux, c'était une nouvelle dépense qu'ils ne pouvaient se permettre.

*« On était à un moment où il fallait qu'on choisisse quoi. A un moment où s'accumulaient des choses qu'on n'avait pas prévu, on s'est dit raisonnablement "non on ne peut pas faire". Donc on a bouché ce truc là, c'est dommage mais ... Peut-être qu'un jour on le réouvrira, on peut hein, c'est du Placo qui a été mis à la place. »*⁶⁸

Le groupe d'habitant de Babel Ouest avec la forte volonté de faire aboutir leur projet. Pour cela, ils ont dû renoncer à beaucoup de leurs idées notamment sur les espaces collectifs, ce fut leur choix pour mener au bout leur immeuble.

Le projet des Z'Ecobatisseurs est parti d'un premier projet très ambitieux : les personnes à l'origine souhaitaient créer les conditions d'une ville. Ce projet, beaucoup trop cher pour le groupe, a échoué très rapidement. Il était composé de trois grandes idées :

- Réaliser une construction avec des logements
- Implanter des activités économiques et un module sur le site

⁶⁷ Habitant de l'immeuble Babel Ouest, M. J

⁶⁸ Habitante de l'immeuble Babel Ouest, Mme G

- Créer un « lieu de rencontre entre les co-lotisseurs et le quartier sur un mode constructif réel : agora, théâtre de verdure ou même lieu de vie concerté » ⁶⁹

Les architectes avaient pensé un immeuble avec une vraie esthétique architecturale, des aménagements handicapés et bien sûr la dimension écologique très présente comme la mise en place de toitures végétales.

« Le coût de l'immeuble était rédhibitoire [...] Bon tout ça a été balayé en 6 mois. On ne s'en souvient pas et on s'est restreint à quelque chose qui est devenu beaucoup plus triste au final par rapport à l'ambition utopique du début. C'est que le stricte réalisé c'est qu'on a créé les conditions d'accueil de 13 familles sur un mode, c'est vrai, un peu spartiate du point de vue architectural. » ⁷⁰

B. Un choix d'auto-construction pour réussir à mettre en œuvre les espaces communs

Précédemment, nous avons cadré le processus de conception architecturale de la constitution du groupe à son installation dans l'habitat. Or, pour les trois habitats groupés, il a été constaté, qu'au moment de l'installation des habitants, les espaces partagés n'étaient pas terminés, voire pas du tout réalisés pour le projet Babel Ouest. Pour surmonter des coûts non prévus survenus en cours de chantier, les habitants ont choisi de réaliser ces espaces en auto-construction après leur arrivée dans le(s) bâtiment(s).

Pour La Bosse, les coursives, dont le rôle prévu était celui d'un lieu de rencontres mais principalement celui de tampon thermique, ont été laissées ouvertes pour des raisons économiques. Malheureusement l'eau rentrait, les habitants ont été obligés de trouver une solution provisoire pour fermer. Ils ont réalisé les travaux eux-mêmes en installant des panneaux plastiques, des plaques ondulées en polycarbonate. Cette solution provisoire a finalement duré dix ans. De même pour la salle commune, au début le sol était en ciment peint, ce sont les habitants qui ont posé le carrelage. *« On aurait jamais pu le faire autrement financièrement. » ⁷¹*

⁶⁹ Habitant du projet des Z'Ecobatisseurs, M. P

⁷⁰ Habitant du projet des Z'Ecobatisseurs, M. P

⁷¹ Habitant du collectif La Bosse, M. W



Photo 23 : Panneaux plastiques mis en place par les habitants pour fermer les coursives
Photo : Christian COCHY, architecte du projet



Photo 22 : Les coursives aujourd'hui, fermées par du verre
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 24 : Aspect du bâtiment avec les coursives fermées par les panneaux plastiques peu de temps après la construction
Photo : Christian COCHY, architecte du projet



Photo 25 : Aspect du bâtiment aujourd'hui avec les coursives fermées par du verre
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

A Nantes, pour l'immeuble Babel Ouest, il était initialement envisagé de fermer l'espace partagé mais, cet espace est, aujourd'hui, ouvert sur le préau. C'est donc le lieu où les habitants souhaitent réaliser leur salle polyvalente qui pourrait accueillir toutes leurs activités communes ou extérieures au groupe.

Pour le projet des Z'Ecobatisseurs, le jardin partagé et la maison commune ont été prévus comme chantier d'auto-construction. Il y a quelques temps, le jardin partagé était encore « *une espèce de décharge, un truc intraversable* », ⁷² il a récemment été terrassé mais reste un grand espace de terre à aménager. Le groupe va également réaliser tous les travaux d'isolation, d'électricité et de finition dans la future maison commune.

« Ca va être un nouveau challenge, un nouveau chantier, c'est la façon dont on va utiliser les espaces extérieurs qui sont pour l'instant pas pensés encore véritablement comme des lieux de rencontres. Enfin il y a du boulot encore à mon avis en termes d'organisation de l'espace extérieur. [...] Donc ça c'est pour demain un vrai enjeu qu'on n'a pas traité maintenant et qu'on débute juste. [...] Pour le moment, ce qu'on travaille beaucoup c'est la construction de la maison commune, d'autant qu'on n'a pas l'argent souhaité donc on est soumis à un nouveau chantier collectif, que certains apprécient beaucoup et que d'autres doutent de part le temps que ça va leur prendre... ». ⁷³

Le choix de réaliser leurs espaces collectifs en auto-construction permet de respecter le budget des ménages et de mettre en œuvre les espaces désirés et prévus. Cependant, le groupe doit trouver le temps pour organiser les travaux et les missions de chacun des membres qui ne sont pas des professionnels. Ces éléments induisent donc un délai de réalisation beaucoup plus long avec les chantiers collectifs.

C. Partager des espaces, certes, mais pas trop ...

On peut voir que sur les deux projets les plus récents, la notion du collectif n'est pas aussi présente que pour le projet La Bosse. Tout d'abord, il ne faut pas oublier que ce dernier date des années 80 et que les personnes à l'origine du projet sortaient de la génération 68. Mais, on remarque tout de même, pour Babel Ouest et les Z'Ecobatisseurs, que les espaces collectifs et les usages qui peuvent en être faits restent assez limités.

Pour Babel Ouest, une discussion autour d'une buanderie commune s'est présentée mais les habitants ont fait le choix de ne pas la réaliser. « *On n'avait pas envie d'être avec ... de partager une machine à laver, à gérer des questions d'intendance comme ça, on s'est dit "on bah non non, ça va"*.

⁷² Habitante des Z'Ecobatisseurs, Mme R

⁷³ Habitant des Z'Ecobatisseurs, M. P

*[...] On est quand même jaloux de notre indépendance, même si on souhaite partager des choses, pas forcément ça quoi. Ne pas s'emmerder avec des entretiens de machines qui seront en panne, qu'il faudra réparer. C'est des considérations comme ça. »*⁷⁴ De plus, le seul espace qu'ils pouvaient partager, et donc où cette buanderie pouvait être aménagée, était la pièce au rez-de-chaussée. Ils ne souhaitaient pas mobiliser ce lieu et un investissement financier en plus dans le partage de machines à laver. *« Pour finir, comme on n'avait pas la possibilité de faire mille choses en commun, on a plutôt choisi de faire une pièce à tout et à rien. [...] On a préféré avoir une pièce qui nous serve à d'autres choses que faire la lessive. »*⁷⁵ Cependant, cela n'empêche pas les habitants de se rendre des services entre eux : *« Parce que par exemple, Mado, elle fait des lessives chez moi de temps en temps, on s'est organisé entre nous ».*⁷⁶

Dans le cas des Z'Ecobatisseurs, il a été constaté que la notion du partage et du collectif est différente selon les ménages. La question de la buanderie a également été discutée pour le groupe. Certains souhaitent partager cette buanderie commune alors que d'autres voudraient garder une certaine individualité.

*« Donc, pour nous, il s'agissait de dire c'est important qu'il y ait des espaces communs et on en a envie mais limiter quand même l'usage au quotidien pour éviter de se marcher trop sur les pieds. [...] Mais c'est pour ça que nous on cherche à modérer l'implication collective. C'est-à-dire qu'on a déjà plein de raisons, de nécessités de faire des choses ensemble donc si on s'en rajoute en plus, c'est prendre du temps sur du temps perso et prendre plus de risques qu'on s'engueule. » [...] « Nous on ne s'y est pas opposé mais on a dit qu'on n'en ferait pas partie [Buanderie commune]. [...] Parce qu'on ne veut pas rajouter encore un prétexte de se rencontrer, de se croiser et de gérer encore quelque chose en commun. [...] On a eu cette discussion là il y a un an et ça nous semblait extrêmement prématuré, avant de vivre tous dans ces locaux là, de décider ça, sans même savoir ce à quoi nous engage le collectif aujourd'hui. Peut être que ça aura lieu mais moi je ne me vois pas faire le tour du terrain pour aller faire mon linge ni admirer la collection de petites culottes de ma voisine, ça ne m'intéresse pas vraiment. »*⁷⁷

De plus, les architectes ont proposé au groupe cette possibilité que la maison commune serve à installer des machines à laver. Mais l'architecte rencontré nous informe que les habitants n'avaient pas retenu cette hypothèse.

*« Je pense qu'ils n'étaient pas prêts à franchir ce pas. C'est encore faisable. Ils peuvent très bien, demain, après demain, mettre une batterie de machines à laver là dedans et puis aller laver leur linge à tour de rôle. Mais je crois que c'est parce qu'ils n'étaient pas encore prêts à partager. »*⁷⁸

⁷⁴ Habitante de l'immeuble Babel Ouest, Mme G

⁷⁵ Habitant de l'immeuble Babel Ouest, M. J

⁷⁶ Habitante de l'immeuble Babel Ouest, Mme G

⁷⁷ Habitante des Z'Ecobatisseurs, Mme R

⁷⁸ Architecte François Versavel du projet Les Z'Ecobatisseurs

D. Une forte motivation de vie collective

Pour le collectif La Bosse, les nombreuses ambitions de départ ont pu être réalisées. En effet, la principale motivation du groupe était de vivre autrement, de mutualiser des espaces et de les partager avec d'autres. Cette motivation influence fortement les choix et concessions pris pour mettre en œuvre ces ambitions. Les habitants de La Bosse ont réalisé ensemble une liste avec les lieux qu'ils désiraient mettre en commun et en fonction des besoins des familles. Ces espaces ont tous été réalisés, excepté deux : un solarium et un grenier, pour des raisons de reconfiguration du groupe. En effet, un couple s'est séparé lorsque le projet était déjà bien avancé, il a fallu les reloger dans l'immeuble en réalisant deux appartements. Ce changement a nécessité de l'espace supplémentaire qui a été pris sur le solarium et le grenier commun. On constate cependant qu'aucunes autres concessions ne sont évoquées dans la mise en place des espaces communs. Le partage était vraiment la motivation première du groupe.

Le projet des Z'Ecobatteurs propose moins d'espaces communs mais il faut savoir qu'un cahier des charges a été établi pour les architectes au départ. Ils devaient donc suivre les attentes des futurs habitants. Ces derniers, en ayant réalisé ce cahier des charges, s'étaient mis d'accord sur les espaces à partager qui ont été réalisés.

IV. La thématique de l'écologie

Les trois cas d'étude ont montré une motivation forte dans la mise en place d'éléments écologiques dans leur projet, plus ou moins importante selon les projets. Cela passe par une conception bioclimatique du bâtiment ou encore une volonté de chauffage et matériaux écologiques. Cependant, beaucoup d'éléments ont aujourd'hui disparu dans la réalisation.

A. Quand l'écologie dépend de l'architecte choisi par le groupe

J'ai pu remarquer que la mise en œuvre des différentes conceptions écologiques dans les projets pouvait être influencée par l'architecte, porteur ou non de la dimension écologique.

Comme nous l'avons vu précédemment, les habitants de La Bosse souhaitaient dans un premier temps quelque chose de collectif, partager les tâches matérielles, des activités avec des voisins et également de réaliser un logement à un prix abordable. A l'époque, dans les années 80, le terme de développement durable n'existait pas, la notion d'économie d'énergie et les différents concepts écologiques n'étaient pas aussi développés qu'aujourd'hui. Il commençait à apparaître quelques « *publications marginales qui parlaient du solaire, qui venaient d'expériences des Etats-*

Unis ». ⁷⁹ Les habitants n'avaient pas les connaissances techniques de ces nouvelles conceptions mais étaient sensibles à cette notion.

« Moi je me souviens, j'ai retrouvé des documents dernièrement où je découpais tout ce qui se passait dans les revues qui avaient trait aux économies d'énergie déjà car on n'était pas loin du pic pétrolier de 73 ». ⁸⁰

Pour l'architecte, il était évident qu'il fallait intégrer le solaire dans ce projet. Les habitants affirment même : *« c'était un des pionniers notre architecte »*. La question qui s'est posée était d'abord de savoir sous quelle forme ils allaient intégrer le solaire. Il existait deux solutions : la filière active et la filière passive. La filière active fait intervenir des capteurs sur toute la construction qui, grâce à l'énergie du soleil, chauffent de l'eau, alors stockée puis envoyée dans les radiateurs, planchers etc. Avec cette solution, beaucoup de pertes se font par les équipements technologiques, le stockage et lors de la restitution. Une conception bioclimatique, filière passive, utilise directement les apports du soleil en jouant avec l'effet de serre. Grâce à de grandes ouvertures, la chaleur est captée et stockée par inertie dans la structure en béton du bâtiment et est restituée la nuit. C'est donc l'architecte qui les a menés au choix du solaire passif, c'est-à-dire à une conception bioclimatique, en leur exposant les deux solutions possibles.

« Eux n'y connaissaient quasiment rien, je leur ai préparé des éléments sous forme de montage diapos, j'ai pris dans des bouquins tout ce qu'il me paraissait intéressant pour leur donner à comprendre les différentes filières. [...] Et il fallait qu'ils se déterminent parce que ça avait des conséquences sur l'architecture. Je leur ai fait une présentation des deux filières et ils ont choisi la filière passive ce qui était assez logique. Comme on construisait un bâtiment neuf, c'était plus économique et plus intelligent. » ⁸¹

Ce projet a donc pu mettre en œuvre un bâtiment qui réalise une économie d'énergie importante, un concept innovant à l'époque. Malgré tout, les logements réalisés ne semblent pas inabordables financièrement : *« On s'était fixé comme objectif, on y a presque réussi, les prix de construction HLM mais avec des prestations qui sont différentes »*. ⁸² Aujourd'hui, les membres du collectif nous disent que leur bâtiment est en avance *« par rapport à 80% des logements français »*. ⁸³

Pour le projet Babel Ouest, l'approche écologique est complètement différente. Les habitants avaient le souhait d'habiter les uns à côté des autres mais ils mettent également en avant une volonté écologique.

« Nous, notre exigence essentielle mais qui n'a pas pu aboutir assez, c'est l'aspect écologique, c'est clair pour nous c'était ça le plus important. Je ne sais pas si on peut dire que c'était la première motivation mais c'était très important pour nous. » ⁸⁴

⁷⁹ Architecte Christian Cochy du projet La Bosse

⁸⁰ Habitant du collectif La Bosse, M. X

⁸¹ Architecte Christian Cochy du projet La Bosse

⁸² Architecte Christian Cochy du projet La Bosse

⁸³ Habitant du collectif La Bosse, M. X

⁸⁴ Habitante de l'immeuble Babel Ouest, Mme H

On a vu que ce projet, par son budget serré, n'a pas pu mettre en œuvre les éléments d'écologie souhaité au départ. Mais tous les habitants rencontrés font également ressortir un autre facteur qui pourrait avoir influencé ces pertes : l'architecte du projet n'était pas assez porteur de l'écologie.

*« On a vraiment passé du temps à le faire, entre autre parce que l'architecte lui il n'était pas spécialement branché là-dessus et nous si ».*⁸⁵

*« Lui, il disait "le plus important dans un bâtiment," et de ce point de vue là il a sans doute raison, "c'est l'orientation et l'isolation, quelle soit écologique ou pas, avec des matériaux bio ou pas, écologique ou pas, c'est surtout l'orientation des appartements" ».*⁸⁶

Les entretiens avec les habitants de l'immeuble ont été réalisés séparément, excepté un, où un des habitants a rejoint la conversation en cours d'entretien. Chacun des habitants a rapporté que le choix de l'architecte ne leur a pas permis de mettre en place leurs différents « rêves » écologiques.

*« On aurait eu un architecte vraiment motivé par la question de l'habitat écologique, c'est possible qu'on aurait réalisé des choses différentes. Ca n'a pas été le cas. »*⁸⁷

*« Bon c'est sur qu'il y a des architectes, qui à prix égal, auraient peut-être eu des partis pris sur le plan énergétique y compris à coût égal. [...] Ce n'était pas son domaine, je pense que même à l'époque où on est passé, qu'on a conçu cette chose là, je crois qu'il y avait des archi qui étaient plus en avance que ça, que lui, sur ces questions là et qui auraient pu trouver des solutions nous permettant, y compris tout en restant dans nos compromis rêve budget, des choix architecturaux peut-être plus avancés là-dessus. »*⁸⁸

Il faut préciser, qu'au tout début du projet, l'architecte faisait parti du groupe des futurs habitants mais s'est retiré pour construire son logement avec sa famille. Cet architecte est en fait un ami du groupe et c'est pour cela qu'il s'est occupé du projet. Les habitants interviewés précisent que des gens extérieurs leur avaient conseillé de ne pas travailler avec un ami en tant qu'architecte. Aujourd'hui, ils comprennent l'intérêt de ces conseils. M. K résume très bien en quoi le choix de l'architecte est fondamental dans la conception du projet et dans la réalisation des différentes valeurs du groupe :

*« C'est en ça aussi qu'on touche aux limites du travail avec un archi qui est un ami qui justement nous empêche d'en essayer d'autres ou de mettre en concurrence plusieurs projets. Parce qu'on aurait pu dire à la limite on contact 2, 3 archis à qui on propose le projet, de faire une esquisse ou quelque chose comme ça et puis on choisit celui qui nous embarque le plus. Et ça on s'est privé de ça. »*⁸⁹

⁸⁵ Habitante de l'immeuble Babel Ouest, Mme H

⁸⁶ Habitante de l'immeuble Babel Ouest, Mme G

⁸⁷ Habitante de l'immeuble Babel Ouest, Mme G

⁸⁸ Habitant de l'immeuble Babel Ouest, M. K

⁸⁹ Habitant de l'immeuble Babel Ouest, M. K

B. Quand l'écologie est initiée par le groupe

Suite au premier échec du projet des Z'Ecobatisseurs, le noyau du groupe initiateur a décidé de dessiner lui-même ce qui lui semblerait plus accessible financièrement. A partir des plans, les futurs habitants ont voulu recruter les artisans pour construire le projet comme ils le voyaient. Pour aller plus loin, il a fallu faire appel à un architecte.

*« Et donc c'est en étant mieux préparé, c'est-à-dire en ayant une proposition dans les têtes, en étant un peu plus avancé sur les entreprises qu'on voudrait faire intervenir... qu'on a fait un nouvel appel à candidature d'architectes ».*⁹⁰

Les deux architectes retenus ont du construire le programme à partir d'un cahier des charges établi par le groupe. De plus, différents membres ont des activités professionnelles liées aux compétences environnementales, ils ont pu imposer leurs choix en sachant ce qui était possible ou non, comme l'utilisation de la paille. Les Z'Ecobatisseurs ont également imposé les artisans avec lesquels ils voulaient réaliser la construction. Grâce à cette préparation et les différentes compétences de chacun dans le groupe, ils ont pu faire avancer le projet.

*« Le groupe a en fait une force en termes de compétences croisées, qu'on ne retrouvera pas dans tous les groupes. Dans le groupe, il y a deux ingénieurs ADEME, il y a un chauffagiste de métier. »*⁹¹

*« Ca veut même dire que régulièrement, il y a eu des confrontations avec les architectes en disant « non nous on sait que ça est faisable et on vous demande de votre côté de regarder ce qui est envisageable ».*⁹²

C. Lorsqu'il faut concilier les moyens techniques et financiers

Dans tous les projets, ce sont les moyens financiers des membres qui limitent la mise en place de la conception écologique.

Pour le projet de la Bosse, peu d'éléments sont ressortis des entretiens puisque l'aspect écologique était principalement caractérisé par la conception bioclimatique, ce qui pour l'époque était déjà très innovant. Les habitants ont choisi des matériaux peu écologiques pour rester dans leur objectif budgétaire.

« Alors évidemment après on a fait des choix qui écologiquement après s'avèrent mauvais, par exemple la toiture, ils [les habitants] ne voulaient pas mettre de l'ardoise naturelle parce que ça coûtait trop cher donc l'alternative à l'époque

⁹⁰ Habitante des Z'Ecobatisseurs, Mme R

⁹¹ Habitante des Z'Ecobatisseurs, Mme R

⁹² Habitant des Z'Ecobatisseurs, M. P

c'était l'ardoise fibrociment, après on s'est aperçu qu'il y avait de l'amiante dedans, à l'époque on n'en parlait pas. »⁹³

A Babel Ouest, l'ambition écologique a très vite été réduite par les réalités financières de chacun. Ils auraient aimé réaliser un bâtiment complètement passif au niveau énergétique. Dans un premier temps, les habitants ont mené beaucoup de recherches de leur côté pour savoir dans quelle mesure il était possible de réaliser certaines choses. Ils ont rencontré des personnes qui avaient construit de façon très écologique, ils avaient discuté avec les artisans. Ils avaient également pensé à anticiper l'arrivée d'un réseau de chaleur en prévoyant tous les éléments pour qu'un plancher chauffant fonctionne. C'est une énergie issue d'une usine de retraitement des déchets qui génère de la chaleur et qui actuellement dessert l'hôpital, ce réseau de chaleur pourrait arriver dans les années à venir.

« On aurait voulu faire de la géothermie mais on n'a pas pu en faire parce que ça coûtait trop cher. On avait voulu, sur cette dimension là, ne pas avoir besoin de faire appel à de l'énergie extérieure ». »⁹⁴

Malheureusement, les habitants ont dû se contenter de chauffer leur logement avec un poêle à bois et de convecteurs électriques dans certains appartements pour faire le complément. Les autres éléments n'ont pu être réalisés car inabordables pour leurs budgets.

« Et en fait on n'a rien pu faire parce qu'au niveau économique tout est bien trop cher quoi. Ça c'est clair que là-dessus on a reculé, on a reculé, par contrainte mais beaucoup. »⁹⁵

« Mais après il y a le développement de cette expérience qui nous a amené à renoncer à ses envies, à ces rêves là, d'avoir des matériaux plus écolo, d'avoir du chauffage solaire. En fait, on s'est heurté à des réalités budgétaires et des contraintes qui nous ont fait renoncer à ça. »⁹⁶

Pour le projet Babel Ouest, la contrainte financière est un véritable frein pour la dimension écologique mais nous verrons, que pour ce projet, d'autres facteurs interviennent.

Chez les Z'Ecobatisseurs, on retrouve également des éléments freinés par les contraintes financières du groupe. Dans un premier temps, le premier projet pensé a été abandonné en raison des coûts trop importants qui ne permettaient pas de garder les familles les plus limitées budgétairement. Par la suite, dans le projet actuel, par décision collective, d'autres éléments n'ont pu être mis en place. Il y a toujours ce moment où la réalité financière engendre des choix à prendre pour faire aboutir le projet.

⁹³ Architecte Christian Cochy du projet La Bosse

⁹⁴ Habitant de l'immeuble Babel Ouest, M. J

⁹⁵ Habitante de l'immeuble Babel Ouest, Mme H

⁹⁶ Habitant de l'immeuble Babel Ouest, M. J

« [...] Et un autre, qui à moi me tenait vachement à cœur et puis qu'on n'a pas pu mettre en œuvre c'est l'alimentation en eau de pluie d'équipements intérieurs type machine à laver... Mais qui nécessite du coup un double flux entre l'eau potable et l'eau de pluie. »⁹⁷

D'autres éléments encore ont été éliminés comme un projet de panneaux photovoltaïques, une idée de vide sanitaire extérieur ou encore des murs en terre. Tout ces choix ont été pris « *pour conserver l'ambition sociale du projet* ». Les habitants précisent que ce ne sont pas des choix qui ne sont pas écologiques, même s'ils ont parfois dû accepter d'utiliser des colles ou du bois traité, mais que pour atteindre l'objectif de logements abordables il y a des choses qui n'ont pu être faites.

*« A chaque fois c'était toujours la même question qui revenait : "Ah d'accord, c'est combien ? Ok c'est pas possible". Donc à chaque fois les architectes ont fait un travail de défrichage pour nous indiquer ce que ça allait représenter comme surcoût ».*⁹⁸

L'architecte utilise même le mot « compromis » pour décrire ces choix. Par exemple pour la question du bois traité ou non, la plupart du temps le bois utilisé est du Douglas⁹⁹, un bois non traité, qui est donc un matériau écologique. Cependant, pour des raisons financières, il y a quelques parties réalisées en bois traité (sapin) mais qui a été limité aux espaces non habités, comme les annexes. Un autre sujet a également été débattu, celui de la toiture des logements réalisée en bac acier, matériau qui n'est pas très écologique mais financièrement plus abordable.

Certains habitants trouvaient que des matériaux non écologiques étaient trop présents, comme le béton, des éléments en métal, le vernis sur les menuiseries. C'est à ce moment là que la technique vient freiner l'ambition écologique. Par exemple, l'architecte nous explique qu'il y a une certaine limite quant à l'utilisation du bois : « *les limites du bois c'est qu'on ne peut pas l'utiliser enterré. On peut mais bon ça ne va pas durer très longtemps* ». ¹⁰⁰ De même pour les vernis sur les menuiseries, ils sont obligatoires pour obtenir une garantie et permettent une meilleure étanchéité. Sans vernis, il faut alors accepter qu'il y ait des infiltrations.

Il faut donc arriver à concilier l'ambition écologique, les moyens financiers et les possibilités techniques et surtout les attentes des habitants en termes de résultats. Pour les bardages en bois, certains habitants pensaient qu'ils allaient garder leur couleur d'origine, les architectes ont dû leur expliquer que le bois allait passer par toutes les couleurs avant de devenir gris et que pour conserver la couleur d'origine il fallait utiliser un vernis, qui lui, n'est pas écologique. Ce sont donc des choix et des concessions à faire en fonction des volontés écologiques.

« C'est vrai qu'ils veulent des murs droits, des menuiseries qui ferment parfaitement, étanches à l'air, isolées au froid ... Ils veulent des matériaux parfaitement finis ... effectivement quand on rentre dans la gamme des matériaux écologiques on s'oriente plutôt vers quelque chose qui est plus du type de la construction ancienne, avec des imperfections, une façon de vieillir qui est plus

⁹⁷ Habitante des Z'Ecobatisseurs, Mme R

⁹⁸ Habitante des Z'Ecobatisseurs, Mme R

⁹⁹ Le Douglas, ou Pin d'Oregon, est un bois utilisé pour les charpentes mais également pour l'extérieur comme les bardages.

Source : france-douglas.com

¹⁰⁰ Architecte François Versavel du projet Les Z'Ecobatisseurs

aléatoire. » [...] « Je pense que là, ce qu'on voit aujourd'hui, c'est un beau compromis entre ce qu'on peut faire : contraintes réglementaires, enjeux environnementaux et durabilité. C'est surtout ça aussi, il faut quand même que ça dure plus que 10 ans ! »¹⁰¹

D. Un concept écologique difficile d'approche pour des particuliers

La mise en place des ambitions écologiques n'est pas une approche aisée pour une initiative citoyenne. Un des habitants de Babel Ouest utilise même l'expression « un parcours du combattant » pour évoquer cette démarche. *« Ça devrait être simple, on devrait être propulsé pour aller vers ça, il devrait y avoir ... on ne devrait pas à aller chercher les informations comme ça, devoir monter des dossiers, ça devrait être une évidence, disponible pour toute personne qui construit ».*¹⁰² Pour essayer de réaliser des éléments écologiques dans la construction de leur immeuble, les habitants ont tenté d'obtenir des subventions de la part de certains organismes. Par exemple, ils ont essayé de faire appel à l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) mais ils n'ont rien pu obtenir.

*« Nous on a frappé, on a bien tenté, maintes fois mais ... alors peut-être qu'on s'y est mal pris aussi mais pas faute d'avoir essayé en tout cas ».*¹⁰³

D'un autre côté, un des habitants des Z'Ecobatisseurs, un des ingénieurs ADEME, nous apprend qu'une aide financière par ménage a été obtenue de la part de l'ADEME. Les deux projets ont constitué leur statut juridique et acheté le terrain les mêmes années, les projets devaient être livrés courant 2010. Comment peut-on expliquer que les Z'Ecobatisseurs aient pu obtenir une aide ? Les dates de constitution du projet sont les mêmes, on ne peut donc pas justifier la subvention des Z'Ecobatisseurs par rapport à l'époque. Les deux ingénieurs ADEME auraient-ils pu influencer la décision ? Le projet Babel Ouest n'aurait-il pas assez démontré son ambition écologique ? Ce sont des interrogations qui ne seront pas traitées dans cette recherche en raison du manque d'éléments nous permettant d'en savoir plus sur les conditions de l'obtention d'une subvention à l'époque. Pourtant, il est important de prendre en compte que les Z'Ecobatisseurs aient pu avoir cette aide financière.

*« Si on avait eu la moindre aide bon c'est évident on aurait pu faire des choses qu'on avait dans les rêves du début qu'on a abandonné sur les choix par rapport à l'énergie, sur les choix de choses comme ça. »*¹⁰⁴

Philippe Merien, architecte de l'immeuble Babel Ouest, ne conçoit pas l'écologie comme un concept individuel mais évoque un problème collectif, un problème de société.

¹⁰¹ Architecte François Versavel du projet Les Z'Ecobatisseurs

¹⁰² Habitant de l'immeuble Babel Ouest, M. J

¹⁰³ Habitant de l'immeuble Babel Ouest, M. J

¹⁰⁴ Habitant de l'immeuble Babel Ouest, M. J

*« Que l'état se mette demain à dire "je subventionne les éoliennes et les chauffe eau solaire" [...] c'est à l'état de borner et de cadrer tout ça. [...] On ne peut pas en plus supporter l'économie, se battre pour venir construire en ville et en plus faire de l'écologie, à un moment donné, c'est surhumain. Tu ne fais pas le projet, faut faire des concessions dans la vie. »*¹⁰⁵

V. Quelle est l'influence des acteurs du projet sur les choix effectués ?

A. Les acteurs extérieurs au projet

En dehors des artisans, architectes et habitants, d'autres acteurs peuvent être présents autour de la création d'un projet d'habitat groupé autogéré. Ces acteurs peuvent aider à la décision, influencer les différents choix du groupe ou encore amener des négociations et discussions conflictuelles. Ils peuvent être d'ordre associatif, privé ou public comme les communes. Dans les trois cas étudiés, différents types d'acteurs sont intervenus sur les projets contraignant quelques décisions ou tout simplement permettant de faire avancer le projet.

Dans le cas de la Bosse à Saint-Nazaire, les habitants ont pu débiter leur projet grâce au MHGA (Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré), aujourd'hui devenu Eco Habitat Groupé. *« On s'était fait aider par le MHGA, leurs spécialistes de l'époque en particulier sur le plan économique enfin financier plutôt, le plan de financement, et les statuts un peu aussi. »*¹⁰⁶ Grâce à ce mouvement, ils avaient pu prendre contact avec un projet réalisé sur Meudon (en région parisienne), Les Jardies, qu'ils ont visité. Ils ont pu ainsi voir quels espaces ils avaient envie de partager, se donner des idées, et discuter avec les habitants des Jardies sur leur expérience.

Pour l'immeuble Babel Ouest, aucuns acteurs extérieurs ne sont intervenus dans la conception du projet mais les habitants ont pris contact avec la ville de Nantes et l' élu de quartier pour essayer de savoir dans quelle mesure le service public pouvait les aider dans la mise en place de ce type de projet. A l'époque, les projets à l'origine de citoyens n'étaient pas encore assez développés et aucune action n'était envisageable de la part de la ville.

« Nous on a contacté la ville, on a fait des démarches auprès de la ville, pour dire "voilà un projet qu'est ce que vous mettriez au pot, comme aide, au niveau du foncier par exemple, vous avez sûrement des terrains en réserve foncière, est ce que vous pourriez nous filer un coup de main ?" La ville a dit "bah attendez pourquoi est ce que la ville, service public, aiderait des particuliers ?" [...] On a rencontré l'adjoint à l'urbanisme, quand on a eu ce terrain on a contacté l' élu de quartier, on a été remercié à chaque fois, très gentiment, mais remercié. »

¹⁰⁵ Architecte Philippe Merien du projet Babel Ouest

¹⁰⁶ Habitant du collectif La Bosse, M. X

Aujourd'hui, il est possible de trouver des villes qui proposent des aides pour les initiatives de ce genre. Par exemple, à Nantes, la situation a changé puisque la ville a réservé sur la ZAC Bottière Chénaie un terrain destiné à un projet d'habitat groupé en mettant à disposition un architecte. Ce projet est également soutenu et suivi par l'association Echo-Habitants.¹⁰⁷

L'architecte du projet a dû contacter la SAMOA (Société d'Aménagement de la Métropole Ouest Atlantique), société d'aménagement de l'île de Nantes, en raison d'une impossibilité technique à tenir. L'architecte-urbaniste Alexandre Chemetoff, responsable de la mise en œuvre du projet de développement urbain de l'île de Nantes, a réalisé un schéma directeur impossible à tenir pour le terrain de Babel Ouest par rapport à l'accès au terrain et les obligations de vues à respecter pour les bâtiments voisins.

*« Donc ça ce n'était pas évident, il a fallu leur expliquer que c'était impossible à appliquer et qu'il fallait rentrer par l'autre côté ».*¹⁰⁸

C'est pour le projet des Z'Ecobatisseurs que des acteurs extérieurs ont le plus influencé le projet. En effet, il faut rappeler que le projet s'insère dans une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) où certaines obligations sont à respecter. C'est, notamment, avec la commune de Louvigny et la société d'économie mixte de dimension régionale, responsable de l'aménagement de la ZAC, la SHEMA, que les habitants et les architectes ont collaboré pour mener à terme le projet.

Tout d'abord, la commune souhaitait un nombre de familles qui permettait d'avoir une densité plus importante que ce que désiraient les habitants au départ. La collectivité a poussé le groupe à rencontrer de nouvelles familles pour les intégrer au projet. Les habitants ont accepté mais les familles n'étaient pas prêtes à adhérer aux valeurs du groupe (partage, collectif, matériaux d'isolation, écologie). Ces rencontres n'ont donc pas abouti. Suite à la demande de la commune et aux conseils des architectes, le groupe s'est donc agrandi à 13 familles pour une question de densité et également financière.

« Pendant toute la phase de conception [...] il y avait toute une concertation qui était menée avec la mairie et l'aménageur de la ZAC, la SHEMA, qui demandait à ce qu'il y ait plus de densité, parce qu'en fait à l'origine il était prévu quasiment deux fois plus de densité que ce qu'on a fait aujourd'hui sur ce terrain là ».

Le règlement de la ZAC prévoyait également une place obligatoirement couverte pour la voiture, intégrée à la maison. *« On est convaincu qu'une place de garage intégrée à la maison ce n'est pas ce qu'il y a de mieux au niveau écologique et en plus on trouvait franchement que ça contraignait trop le projet, que ça allait l'appauvrir. »*¹⁰⁹ Le groupe et les architectes ont alors dû convaincre la SHEMA et la commune que la meilleure solution était de regrouper les voitures sur un seul lieu, pour éviter de perdre trop d'espace. Il était nécessaire de demander une dérogation à la commune par rapport au plan d'urbanisme pour ne pas avoir à réaliser de garage. La localisation de la maison commune a également été influencée par la volonté de la commune. En effet, cette dernière

¹⁰⁷ Information donnée par M. J de Babel Ouest, confirmée sur le site hen44.org et ecossolies.fr

¹⁰⁸ Architecte Philippe Merien du projet Babel Ouest

¹⁰⁹ Architecte François Versavel du projet Les Z'Ecobatisseurs

souhaitait avoir une façade urbaine qui marquerait le carrefour, par sa présence sur le coin de la parcelle, étant donné que les trois autres coins sont déjà marqués par les bâtiments existants. Sa localisation permet également d'occuper cette partie de terrain qui aurait été perdue autrement, ainsi que de prévoir une possible ouverture sur le quartier lors d'événements organisés par le groupe.

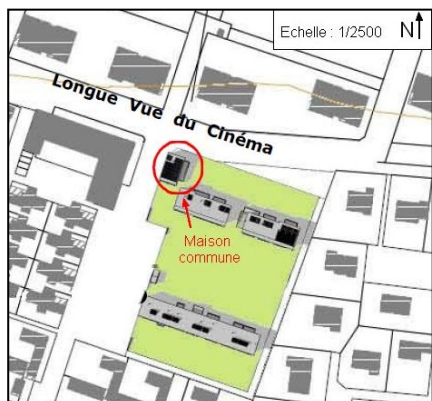


Figure 19 : Localisation de la maison commune sur la parcelle

Source : François Versavel, plan de situation, extrait cadastral



Figure 20 : Position au coin de la parcelle de la maison commune permettant d'accentuer la façade urbaine

Source : Google Street View - Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

B. Un retour sur le rôle de l'architecte

1. Un rôle qui diffère par rapport à un habitat collectif traditionnel

Précédemment, nous avons défini le rôle d'un architecte pour un projet d'habitat groupé comme différent de celui d'un projet traditionnel. Cet aspect se retrouve dans les différents entretiens réalisés mais par sur les capacités de médiateur et d'écoute qu'il doit posséder, plutôt sur la production du logement. En effet, lors d'un projet « normal » d'habitat collectif, l'architecte collabore avec un promoteur. Il ne connaît pas les futurs habitants du logement, il n'a pas d'exigence à respecter excepté un budget total. Il produit donc des appartements « basiques » sur plan. Les futurs locataires ou acquéreurs achètent sur plan, savent à l'avance ce qu'il va y avoir, si ça ne leur plaît pas ils n'achètent pas. Dans le cas de l'habitat groupé, l'architecte, en plus de l'aspect collectif, doit prendre en compte toutes les envies des particuliers, dans la mesure du possible.

« Pour qu'on soit plus flexible, il faut qu'on accepte de se remettre en cause et de remettre en cause le projet beaucoup plus. Parce qu'avec un client professionnel on arrive avec un plan, il valide ou il ne valide pas, s'il ne valide pas il demande ses modifs, on change et c'est terminé. Ça ne va pas se refaire 10 fois. Là, c'est surtout la remise en cause qui est permanente. C'est-à-dire qu'on arrive avec une solution. Ils valident. Deux mois après "Ah mais là est-ce qu'on aurait pas pu faire ça ?" Voilà... on essaye, on revalide. »¹¹⁰

¹¹⁰ Extrait d'entretien réalisé par Zoé Le Mouël avec l'architecte Marine Morain du projet Le Village Vertical à Villeurbanne

« C'était difficile d'aborder un tel projet parce que d'habitude quand on fait un programme de 13 logements, on fait un projet architectural, on fait quelques typologies différentes mais on connaît pas les gens qui vont y habiter [...]. Dans l'habitat groupé, d'un point de vue générique, on fait des logements en blancs, c'est-à-dire que c'est en état futur d'occupation, on ne connaît pas les familles qui vont les occuper, donc on fait des deux pièces, des trois pièces un peu standards, après les gens s'y adapteront. Là, en l'occurrence, chacun est arrivé avec son programme, ses besoins, son enveloppe financière, qui était assez variable parce qu'on a des familles très jeunes, des familles plus âgées, des familles qui avaient des moyens très limités et d'autres qui avaient des moyens un peu plus conséquents. »¹¹¹

2. Une relation architecte/habitants parfois conflictuelle

Au cours de la recherche, il a été remarqué que les relations entre la ou les architectes et les habitants pouvaient parfois être conflictuelles. Ces conflits peuvent-ils influencer ces pertes d'éléments entre l'idée de départ et la réalisation ?

« Nous le plus compliqué aujourd'hui c'est justement de gérer la relation avec notre architecte, on est dans une relation tendue avec lui. [...] On est dans l'absence de relation. C'est compliqué. » (Babel Ouest)¹¹²

Il faut rappeler qu'au départ du projet à Nantes, Philippe Mérien, architecte de l'immeuble, devait faire partie du projet avec sa famille, il était ami du groupe. En cours de construction, suite à la liquidation de son agence, l'architecte ne pouvait plus être le coordinateur des travaux. Les habitants ont dû trouver une solution pour qu'il puisse continuer la coordination du chantier et faire aboutir le projet. Ils ont fait appel à un portage salarial, c'est-à-dire qu'une société a rémunéré l'architecte dans le cadre d'un contrat de travail, cette rémunération avait été versée au préalable par le groupe d'habitant sur la base du montant prévu pour l'architecte¹¹³.

« Bref, nous on a eu à gérer ça. Mais cette situation l'a mis objectivement dans un relationnel très compliqué. »

Lors du chantier, Mme G révèle également que des éléments ont été précisés à l'architecte, plusieurs fois répétés, mais qu'il ne les a malheureusement pas pris en compte, oubliés.

« Il y a eu des choses, des détails techniques, des sorties d'aération, [...] qu'il n'a pas traité alors qu'on lui a dit 50 fois "il les a pas traité" [il = l'artisan], ça n'a pas été traité. Ça veut dire qu'il y en a qui n'ont pas eu les sorties sèche linge qu'il aurait fallu ».

¹¹¹ Architecte François Versavel du projet Les Z'Ecobatteurs

¹¹² Habitante de l'immeuble Babel Ouest, Mme G

¹¹³ Site du portage salarial : guideduportage.com

« Il est sorti le 12 juillet 2010, c'était la fin des ... la sortie du chantier [...]. Depuis ce temps là, c'est compliqué, voire plus du tout possible de communiquer, de nous recevoir. »

Les Z'Ecobatisseurs ont également rencontré une difficulté avec les architectes du premier projet. Le groupe leur avait demandé de modifier le projet pour le rendre plus accessible à toutes les familles, mais la demande n'a pas été prise en compte. Ils demandaient de l'argent pour modifier le projet, ce qui était impossible pour le groupe.

« C'étaient de très bons architectes mais pas sur la vocation collective sociale. »¹¹⁴

« C'est des gens qui avaient une vision architecturale. [...] Mais qui n'ont pas entendu ce qu'on leur disait. Et on leur a dit à un moment donné, au bout de sept mois de fonctionnement qu'on voulait conserver le groupe comme il était à l'époque dont on savait que trois ou quatre familles ne pourraient pas aller plus loin qu'un certain niveau de financement. Et on a voulu, plutôt que le projet soit un projet d'architecte, qu'il soit organisé autour de cette information là. Ils n'ont pas voulu donc on les a quittés. Et ils n'étaient pas contents et on a perdu une année et de l'argent. »¹¹⁵

Pour conclure sur le rôle de l'architecte, il me semble très important de bien sélectionner celui-ci. Pour sélectionner un architecte, il est possible d'observer différents projets réalisés ; soit pour choisir l'architecte qui a réalisé le projet qui correspond le plus au groupe ; soit pour avoir une idée sur les formes, les espaces ou encore l'architecture voulus par les membres du groupe. Une autre solution serait de réaliser un appel à projet en précisant bien les valeurs et exigences du groupe, qu'elles soient sociales ou architecturales. En ayant la possibilité de comparer plusieurs propositions architecturales, le groupe peut alors sélectionner le projet qui lui plaît le plus et qui semble le mieux adapté. Il ne faut pas oublier de préciser la volonté de participation à la conception du logement de la part des habitants. L'appel à projet permet également d'avoir le choix entre des architectes qui sembleraient intéressés par l'aspect collectif du projet. Ceci me semble indispensable pour un bon fonctionnement entre le groupe et l'architecte. On peut le vérifier avec l'analyse des études de cas. Pour le projet de La Bosse, l'architecte avait trois ans d'expériences, il était jeune et avait la volonté d'expérimenter. Cette volonté se retrouve également pour l'architecte François Versavel chez les Z'Ecobatisseurs. Cette ouverture vers l'autre ne se ressent pas dans le projet Babel Ouest à Nantes, l'attitude de l'architecte semble complètement différente.

¹¹⁴ Habitante des Z'Ecobatisseurs, Mme R

¹¹⁵ Habitant des Z'Ecobatisseurs, M. P

VI. La prise de décisions, facteur important pour l'avancée du projet

La prise de décision semble fondamentale dans l'avancée du projet. Les deux méthodes principales fonctionnent soit à la majorité, soit au consensus. Ces deux méthodes possèdent leurs inconvénients comme leurs avantages. En effet, raisonner par la majorité va permettre de prendre des décisions assez rapidement, cependant ce fonctionnement va avoir tendance à laisser des personnes de côté, certes minoritaires, mais qui sont contre cette idée ou décision. Cela peut amener des ruptures dans le groupe. La seconde méthode cherche à obtenir l'unanimité, que personne ne soit lésé par la prise de décision, que rien ne soit imposé. Ainsi, il est possible d'arriver à un accord et à ce que tout le monde soit satisfait. L'inconvénient, c'est qu'il est nécessaire d'avoir de longues discussions et argumentations prenant beaucoup de temps avant de faire avancer le projet.

Cette dernière méthode est le fonctionnement du collectif La Bosse : « *Un principe, ce qui explique la longueur des décisions parfois, c'est qu'on cherche toujours l'unanimité, on négocie donc de façon à ce que personne ne se sente opprimé.* »¹¹⁶ Une autre habitante, Mme W, précise : « *On n'impose pas* ». Ils reconnaissent tous qu'il faut du temps en plus avec cette manière de prendre des décisions : « *Il faut arriver à trouver le moyen de faire en sorte que chacun y trouve son compte au niveau de la décision. C'est pour ça que ça traîne un peu parfois* ». ¹¹⁷ M. X rajoute également qu'il arrive un moment où il est nécessaire de prendre une décision : « *A un moment il faut trancher dans le vif quand même pour avancer, faire avancer les choses. C'est ce qu'on a fait, en général. On a tranché dans le vif à un moment.* »¹¹⁸

Les Z'Ecobatisseurs ont choisi le même fonctionnement mais en cadrant un peu plus leur réunions. A chaque fois, presque tous les habitants sont présents ou au moins un représentant de la famille, ils fixent une fréquence et une durée de rencontre pour les réunions. On retrouve les mêmes réflexions que pour La Bosse par rapport à la méthode de décision et à la notion du temps, perçue comme un facteur essentiel dans l'avancée du projet.

« *On a fait des dizaines de réunions et quand on ne s'entendait pas, le mode consensuel faisait qu'il y avait très peu d'exclu éventuel. Le facteur temps est important dans ce genre de projet* ». ¹¹⁹

« *S'il y a un facteur de réussite c'est le fait qu'on a réussi à faire en sorte que la prise de décision soit toujours collective, au consensus et non pas la majorité. Et c'est ce qui fait que le groupe continu et dure* ». ¹²⁰

¹¹⁶ Habitant du collectif La Bosse, M. Y

¹¹⁷ Habitant du collectif La Bosse, M. Y

¹¹⁸ Habitant du collectif La Bosse, M. X

¹¹⁹ Habitant des Z'Ecobatisseurs, M. P

¹²⁰ Habitante des Z'Ecobatisseurs, Mme R

A Babel Ouest, le fonctionnement pour les prises de décisions n'est pas exactement défini mais les habitants se sont toujours mis d'accord pour les différents choix. Cela semble plus aisé pour eux puisqu'ils se connaissaient depuis longtemps et n'étaient que cinq ménages à prendre des décisions. Les habitants insistent principalement sur les concessions et négociations qu'ils ont dû entreprendre pour faire avancer le projet. *« En fait on voulait que le projet aboutisse, et pour que le projet aboutisse et ben on a négocié sur ce qu'il fallait à chaque fois parce que le plus important c'était d'aboutir ».*¹²¹ Pour cela, ils se sont posés des questions pour déterminer sur quels éléments il fallait faire des concessions : *« Qu'est ce qu'on met de côté ? Sur quoi on rogne ? Sur quoi on dit "bah oui on tenait à ça mais on abandonne", à quoi on tient le plus ? ».*¹²² Par exemple, ils ont limité leur rêve de bâtiment passif en termes d'énergies mais ont choisi de vivre en ville car c'est à cela qu'ils tenaient le plus, même si le fait de s'installer en périurbain leur aurait permis de réaliser beaucoup plus d'éléments écologiques. Ils peuvent ainsi faire des économies sur les déplacements.

Pour terminer cette partie d'analyse, je souhaite intégrer des propos d'habitants du collectif La Bosse et de l'immeuble Babel Ouest qui me semblent intéressants. Les habitants semblent conscients de la perte des « rêves » de départ. Il est important que le groupe sache que la réalité peut être différente des idées de départ mais il ne faut pas non plus qu'ils perdent toutes les ambitions de départ pour ne construire qu'un simple habitat.

« Comme je disais à un moment donné tout à l'heure, on a du faire, à un moment donné, des choix, abandonner des souhaits qu'on avait. Donc ça de toute façon ça fait partie, pour qu'un projet aboutisse on ne peut pas ... si on est bille en tête que "c'est ça qu'on va avoir, et si on n'a pas ça on arrête le projet" et ben c'est vrai que ça s'arrête tout de suite. Donc à mener un projet d'un bout à la fin, on n'a pas à la fin ce qu'on souhaitait au départ ça c'est évident. »

« Parce qu'il y a le côté utopique mais aussi le côté réaliste. S'il n'y a pas d'utopie au départ, il n'y a jamais rien après. Mais en même temps si on reste à l'utopie on ne peut rien faire non plus. »

¹²¹ Habitante de l'immeuble Babel Ouest, Mme H

¹²² Habitant de l'immeuble Babel Ouest, M. J

VII. Synthèse de l'analyse

Nous avons donc constaté que de nombreux facteurs influencent fortement la conception d'un projet d'habitat groupé. La présence de toutes les familles, d'un bout à l'autre du projet, exprimant leurs différentes attentes, implique des discussions, des choix, des décisions voire même des concessions, tout au long des différentes étapes du projet. Le temps de conception de l'habitat groupé est donc fortement rallongé comparé à un projet traditionnel, qu'il soit individuel et collectif. Généralement, il ne fait intervenir qu'un seul interlocuteur, le particulier, le promoteur ou la collectivité. La prise en compte des volontés de chaque famille et des valeurs collectives complexifie un projet d'habitat groupé autogéré.

Après l'analyse des entretiens et des différentes données collectées, il est possible de voir que de nombreux éléments voulus au départ du projet dans les idées et les valeurs ont disparus dans la réalisation finale de l'habitat. Dans chacune des thématiques développées plusieurs facteurs se retrouvent ; notamment, les contraintes financières et techniques (terrain, règlements ...). Les familles qui participent à un projet d'habitat groupé sont généralement des familles qui n'ont pas les moyens de construire leur propre logement seules. La dimension sociale est souvent présente. L'acceptation du partage d'espace n'est pas donnée à tout le monde, mais les habitants cherchent avant tout à construire leur logement adapté à leurs volontés dans un budget limité. Les contraintes financières sont souvent des freins à la mise en place d'innovations écologiques, de matériaux écologiques ou encore d'espaces communs supplémentaires. Il est également possible que les limites budgétaires soient liées aux contraintes techniques. En effet, certains procédés de construction peuvent souvent se réaliser sous des conditions techniques impliquant un surcoût important. Les ambitions sont alors réduites pour se contenter de « choses basiques ». Il a également été remarqué que certaines pertes pouvaient intervenir en cours de chantier, après avoir accepté les frais de construction annoncés. Ces pertes sont généralement dues à des coûts supplémentaires qui n'étaient pas prévus. Ils engendrent alors des changements et des suppressions puisque le budget ne peut être dépassé.

Un autre élément qui s'est révélé être important dans la conception d'un projet d'habitat groupé, et qui se reflète dans les différentes thématiques, est la collaboration entre les habitants et l'architecte. Le choix de l'architecte est tout d'abord une décision importante puisque c'est lui qui va mener le projet jusqu'au bout. Il faut que les valeurs du projet soient bien définies pour que l'architecte puisse les intégrer. L'architecte doit être intéressé à la dimension collective des projets d'habitat groupé. S'il n'est pas porteur de ces valeurs, il se peut que la conception subisse des pertes dans les idées de départ du groupe. La meilleure solution serait de faire un appel à projet pour sélectionner l'architecte qui répond le mieux aux attentes et valeurs exprimées par le collectif. Ensuite, l'architecte, par ses connaissances techniques et réglementaires, recadre les « idées » du groupe pour les rendre réalistes dans la mesure où elles peuvent être mises en place en fonction des budgets établis. Cette étape est une nouvelle perte d'éléments importante. Cependant, l'habitat groupé permet une collaboration entre les habitants et l'architecte très intéressante. Chaque famille peut concevoir son logement comme il l'entend avec l'architecte. Ce dernier peut même apporter des conseils et idées pour mettre en place les envies de chacun. Cette collaboration est donc primordiale pour éviter la perte de nouveaux éléments dans la conception des logements.

Ces différentes interprétations se sont basées sur les observations de trois cas d'étude. Grâce aux données des recherches des sept autres étudiants travaillant sur l'habitat groupé, il serait intéressant de voir dans quelle mesure il est possible de généraliser les conclusions. Dans les autres cas d'études, en me renseignant auprès des étudiants, on constate également que de nombreux éléments prévus à l'origine n'ont pu être réalisés, en particulier pour des contraintes techniques et financières. Par exemple, pour un projet d'habitat groupé à Villeurbanne, le Village Vertical, ce sont principalement des volontés écologiques qui n'ont pas pu être mises en place pour des raisons techniques et financières. L'idée de mettre des toilettes sèches a été abandonnée puisque c'était trop compliqué réglementairement. Un toit complètement recouvert de panneaux photovoltaïques, ayant pour but d'obtenir un bâtiment à énergie positive, a été réduit au trois quart en raison du changement de subvention du gouvernement qui induisait un coût trop important à gérer pour les familles.¹²³ On retrouve également des pertes pour le projet Eco-Logis à Strasbourg au niveau d'une pompe à chaleur¹²⁴ et pour celui du Hameau des Buis dans l'Ardèche, c'est un puits provençal qui n'a pas pu être mis en place¹²⁵. Ces informations amènent à croire que les contraintes financières et techniques sont de réels freins aux ambitions de départ. L'aspect relationnel entre l'architecte et les habitants n'est pas autant ressorti sur les autres projets étudiés. Ce sont des questions qu'il faudrait examiner sur un nombre de cas d'étude beaucoup plus important pour généraliser. Ces dernières remarques ne peuvent être données qu'à titre indicatif puisque aucune analyse approfondie sur ces thématiques n'a été réalisée sur ces cas d'étude.

¹²³ Données issues de l'entretien avec l'architecte du projet Le Village Vertical, réalisé par Zoé LE MOUËL le 8 mars 2012

¹²⁴ Données de Samy CHEVALIER

¹²⁵ Données de Loïc BASSET

Conclusion

Aujourd'hui, face à la crise du logement, le concept d'habitat groupé se développe de manière générale en France. Cette nouvelle conception du logement est une réponse aux problèmes actuels : lutter contre la société individualiste et se loger convenablement. Les personnes à l'origine de projets d'habitat groupé cherchent un nouveau mode de vie basé sur le partage tout en ayant la possibilité de construire leur habitat selon leurs exigences. Depuis quelques années, de nombreux habitats tentent d'intégrer de plus en plus la dimension écologique dans leur conception. La volonté de créer un logement économe en énergie et respectueux de la nature et de l'homme donne naissance à de nouveaux types architecturaux.

Cependant, les citoyens à l'origine de ces projets novateurs, en termes d'habitat et d'écologie, doivent faire face aux contraintes juridiques, financières et techniques pour mener leur projet au bout. De nombreux obstacles viennent freiner l'évolution des projets d'habitat groupé par le cadre français qui ne propose rien pour aider ce genre d'initiative. La constitution d'un statut juridique, la recherche de foncier, les limites budgétaires face aux innovations écologiques sont autant de facteurs pouvant limiter la réalisation des projets. Des associations existent depuis quelques années pour apporter un soutien aux groupes qui se lancent dans une telle aventure. Aujourd'hui, les collectivités commencent enfin à s'intéresser à cette forme d'habitat.

Cette étude a montré que le processus de conception d'un projet d'habitat groupé est long et fastidieux pour les habitants. De la constitution d'un groupe à l'installation dans les logements, le parcours est jonché d'obstacles qu'il faut négocier en groupe. Les ambitions à l'origine des projets peuvent être rapidement réduites face à la réalité financière, réglementaire et technique. Le travail de recherche a fait ressortir l'intérêt de la relation entre les architectes et les habitants du projet. N'ayant pas pu l'analyser en profondeur, il me semble indispensable de traiter cette question à part entière. Comment recruter un architecte ? Sur quel(s) critère(s) ? Quelle(s) compétences supplémentaires ? Etc. Il est également important de prendre en compte les autres acteurs autour des projets, comme les collectivités et les professionnels.

Un autre aspect, constaté au cours de mon travail qui me semble important, est la forte mobilisation écologique de départ, souvent réduite de façon importante. Aujourd'hui, il est évident que nous devons changer nos modes de consommations en termes d'énergies. De simples citoyens souhaitent mettre en œuvre de nouveaux procédés écologiques mais leur budget ne leur permet pas d'y accéder. Comment pallier à ces problèmes ? Comment concilier rêves écologiques, préservation de l'environnement et réalité financière ? Bien évidemment, ces interrogations ne se limitent pas aux projets d'habitat groupé mais à tous les projets d'habitat en général.

Ce travail de recherche m'a permis de découvrir tous les aspects de l'habitat groupé. La difficulté première de mon travail a justement été de cadrer la recherche dans ce domaine très vaste qu'est l'habitat groupé. Cette étude m'a apporté un nouveau regard sur cette troisième forme d'habitat, qui à mon sens, doit absolument être développée en France pour apporter une solution à

la crise du logement que beaucoup de ménages rencontrent aujourd'hui. J'ai également été agréablement surprise par l'accueil et l'investissement des habitants dans les différents projets, disponibles et ouverts aux questions.

Bibliographie

Ouvrages

BRUN Jacques, DRIANT Jean-Claude, SEGAUD Marion, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Editions Armand Colin, Liège, 2003, 451p.

BONNIN Philippe, *Le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré, Habitats autogérés*, Editions Alternatives / Syros, Paris, 1983, 140p.

PARASOTE Bruno, *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux, Comment construire collectivement un immeuble en ville ?*, Editions Yves Michel, Gap, 2011, 239p.

Mémoires, Thèses

BRAIVE Thomas, *Densité + Convivialité = Ecologique, Enquête sur L'Habitat Groupé*, Mémoire de fin d'année de formation continue sur la Qualité Environnementale dans le Bâtiment, E.N.S.A.Lyon, 2007, 34p.

DEVRESSE Louise, *Démarches d'habitat participatif - Concilier une approche à la fois individuelle et collective - L'exemple de l'habitat groupé écologique*, Thèse professionnelle, Ecole d'Ingénieurs CESI Aix en Provence, Mastère Spécialisé Management de la Construction Durable, 2011, 115p.

EEMAN Camille, *L'habitat groupé par ses limites*, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble, Mémoire Master 2, Architecture et Cultures Constructives, 2009, 145p.

GIAUX Catheline, *L'habitat groupé fait pour durer ? Essai d'un mode d'emploi*, Travail de fin d'étude, Haute Ecole Libre de Bruxelles Ilya Prigogine, Section Ecologie Sociale, 2006, 143p.

RICHARD Clothilde, *Une maîtrise d'ouvrage amateur dans un monde de professionnels. Quand des habitants décident de faire construire leur lieu de vie collectivement, ou la mise en place d'une relation particulière entre le groupe et l'architecte*, Mémoire de master en architecture, Pôle Architecture, Environnement et Développement Durable, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris La Vilette, 2012, 119p.

Périodiques, revue, articles, publications

« L'Habitat partagé : une nouvelle filière de production de logements ? », Questions d'HABITAT n°2, septembre 2011, *Publication de l'Observatoire de l'Habitat*, 11p.

HABITAT ET PARTICIPATION (Association sans but lucratif), *Guide pratique Habitat groupé*, 2007, 378p.

ROLLOT Catherine, « L'habitat groupé, ou comment vivre ensemble chacun chez soi », *Le Monde*, 28 décembre 2009.

WILLIAMS Jo, « Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing », *Journal of Urban Design*, Vol. 10. No. 2, 195–227, 2005.

Sites internet

- Larousse : larousse.fr/dictionnaires/francais
- Site de l'Ordre des architectes : architectes.org
- Site Alter-Prop : alter-prop.crevilles-dev.org
- Journal d'une aspirante au cohabitat, ROUX Annabel : empire.typepad.com
- Site Eco Habitat Groupé : ecohabitatgroupe.fr
- Réseau Interrégional de l'habitat groupé : habitatgroupe.org
- Site de l'association Habitat et Energies Naturels : hen44.org
- Les Ecosolies (Economie sociale et solidaire) : ecosolies.fr
- Blog du projet d'éco-construction collective, Les Z'Ecobatisseurs : ecozac.louvigny.free.fr
- Site de l'association France Douglas : france-douglas.com
- Site de portage salarial : guideduportage.com

Vidéos

Gérard UGINET, Film documentaire, *Babel Ouest*, Une coproduction "Bleu Iroise Arsenal" et "France Télévision", 51mn, 2011.

Table des matières

Avertissement	5
Formation par la recherche et projet de fin d'études.....	6
Remerciements	7
Sommaire	8
Introduction.....	9
PARTIE 1 : Contexte général de l'étude et problématisation.....	11
I. Contexte de l'habitat groupé.....	12
A. Historique des projets d'habitat groupé : émergence d'un nouveau type d'habitat ?.....	12
1. Des exemples de regroupement au fil de l'histoire	12
2. Contexte de l'émergence de l'habitat groupé.....	13
3. L'habitat groupé aujourd'hui.....	14
B. Quelle définition pouvons-nous donner au terme d'habitat groupé ?	14
1. Définitions des mots clés :	14
2. L'habitat groupé autogéré.....	15
3. Quelles sont les caractéristiques d'un projet d'habitat groupé autogéré ?.....	17
▪ La localisation de l'habitat.....	17
▪ Le nombre de membres	17
▪ L'approche sociale	17
▪ Le contenu idéologique	17
▪ Les espaces et équipements communs.....	17
▪ La démarche participative	18
4. Des projets à l'origine de plusieurs types de motivation	18
▪ La dimension économique	18
▪ La dimension sociale.....	18
▪ La dimension écologique	19
C. Quel est le rôle de l'architecte dans un projet d'habitat groupé autogéré ?.....	19
II. Questionnement de l'étude	20
III. Quelles sont les différentes phases d'un projet d'habitat groupé autogéré ?.....	21
Phase 1 : Quand le projet prend forme	22
1. ... autour d'un groupe	22
2. ... et d'un début de programme	22

Phase 2 : Du cahier des charges au projet architectural.....	22
1. L'arrivée de l'architecte et le choix du terrain, éléments clés du projet.....	23
2. Une phase de négociations	23
3. Un projet architectural définit.....	23
Phase 3 : Réalisation de plans-masses	24
Phase 4 : Quand le projet devient réalité.....	24
PARTIE 2 : Les différentes phases de travail au cours de la recherche	26
A. Une méthode commune mise en place lors de séminaires	27
B. Une fiche de synthèse	28
C. Un dossier architectural	28
D. Entretiens & Analyses.....	30
PARTIE 3 : Présentation des terrains d'étude	31
I. La Bosse	32
II. Babel Ouest	37
III. Les Z'Ecobatisseurs.....	40
PARTIE 4 : Quels sont les facteurs qui influencent la perte des motivations et idées de départ dans la réalisation finale ?	45
I. Le choix de la forme du ou des bâtiment(s) et des matériaux	46
A. Le terrain, la clé pour déterminer le bâtiment.....	46
B. Quand le bâti dépend de l'idéologie donnée au projet	47
C. Quand le bâti et les matériaux dépendent des moyens financiers.....	50
D. Quand les matériaux dépendent de contraintes techniques.....	52
E. Quand le bâti dépend des contraintes physiques et réglementaires du terrain	53
II. La conception des espaces privés.....	54
A. Les espaces privés influencés par les attentes des ménages dans le bâtiment.....	54
B. Des espaces privés travaillés en collaboration active avec l'architecte.....	55
C. Des espaces travaillés avec les futurs voisins.....	58
D. Des espaces contraints par les budgets	58
E. Des espaces qui restent tout de même créés par l'architecte.....	59
III. La conception des espaces communs	60
A. Les moyens financiers qui viennent limiter les « rêves ».....	60
B. Un choix d'auto-construction pour réussir à mettre en œuvre les espaces communs	62
C. Partager des espaces, certes, mais pas trop	64
D. Une forte motivation de vie collective	66

IV. La thématique de l'écologie	66
A. Quand l'écologie dépend de l'architecte choisi par le groupe.....	66
B. Quand l'écologie est initiée par le groupe	69
C. Lorsqu'il faut concilier les moyens techniques et financiers.....	69
D. Un concept écologique difficile d'approche pour des particuliers	72
V. Quelle est l'influence des acteurs du projet sur les choix effectués ?	73
A. Les acteurs extérieurs au projet	73
B. Un retour sur le rôle de l'architecte	75
1. Un rôle qui diffère par rapport à un habitat collectif traditionnel.....	75
2. Une relation architecte/habitants parfois conflictuelle	76
VI. La prise de décisions, facteur important pour l'avancée du projet	78
VII. Synthèse de l'analyse	80
Conclusion	82
Bibliographie.....	84
Table des matières	86
Table des Figures	89
Table des photos	90
ANNEXES.....	I

Table des Figures

Figure 1 : Schéma récapitulatif du processus de conception architecturale	24
Figure 2 : Légende uniformisée pour les différents plans, réfléchis en commun avec les étudiants et tutrices.....	29
Figure 3 : Légende uniformisée pour les différents plans	29
Figure 4 : Localisation de la ville de Saint-Nazaire en Loire Atlantique (44)	32
Figure 5 : Extrait cadastral La Bosse, Saint-Nazaire.....	33
Figure 6 : Insertion du projet La Bosse dans le tissu urbain, typologie de son environnement	33
Figure 7 : Plan détaillé du bâtiment de La Bosse à Saint-Nazaire	35
Figure 9 : Insertion du projet Babel Ouest dans le tissu urbain, typologie de son environnement	37
Figure 8 : Localisation de la ville Nantes en Loire Atlantique (44)	37
Figure 10 : Plan détaillé de l'immeuble Babel Ouest	38
Figure 12 : Extrait cadastral Les Z'Ecobatisseurs, Louvigny.....	40
Figure 11 : Localisation de la ville Louvigny dans le Calvados (14)	40
Figure 13 : Insertion du projet des Z'Ecobatisseurs dans le tissu urbain, typologie de son environnement.....	41
Figure 14 : Plan détaillé du projet Les Z'Ecobatisseurs	43
Figure 15 : Diagramme solaire réalisé par l'architecte représentant la course apparente du soleil vu des fenêtres de cuisine d'une maison voisine, les masques actuels et celui créé par le projet.....	48
Figure 16 : Coupe nord sud justifiant l'inclinaison à 15° de la toiture supérieure nord de l'immeuble, Echelle : 5 mm / m.....	48
Figure 17 : Plan et coupe de la petite maison (Babel Ouest)	56
Figure 18 : Façade du bâtiment La Bosse, escalier extérieur visible au milieu du bâtiment	61
Figure 19 : Localisation de la maison commune sur la parcelle.....	75
Figure 20 : Position au coin de la parcelle de la maison commun permettant d'accentuer la façade urbaine	75

Table des photos

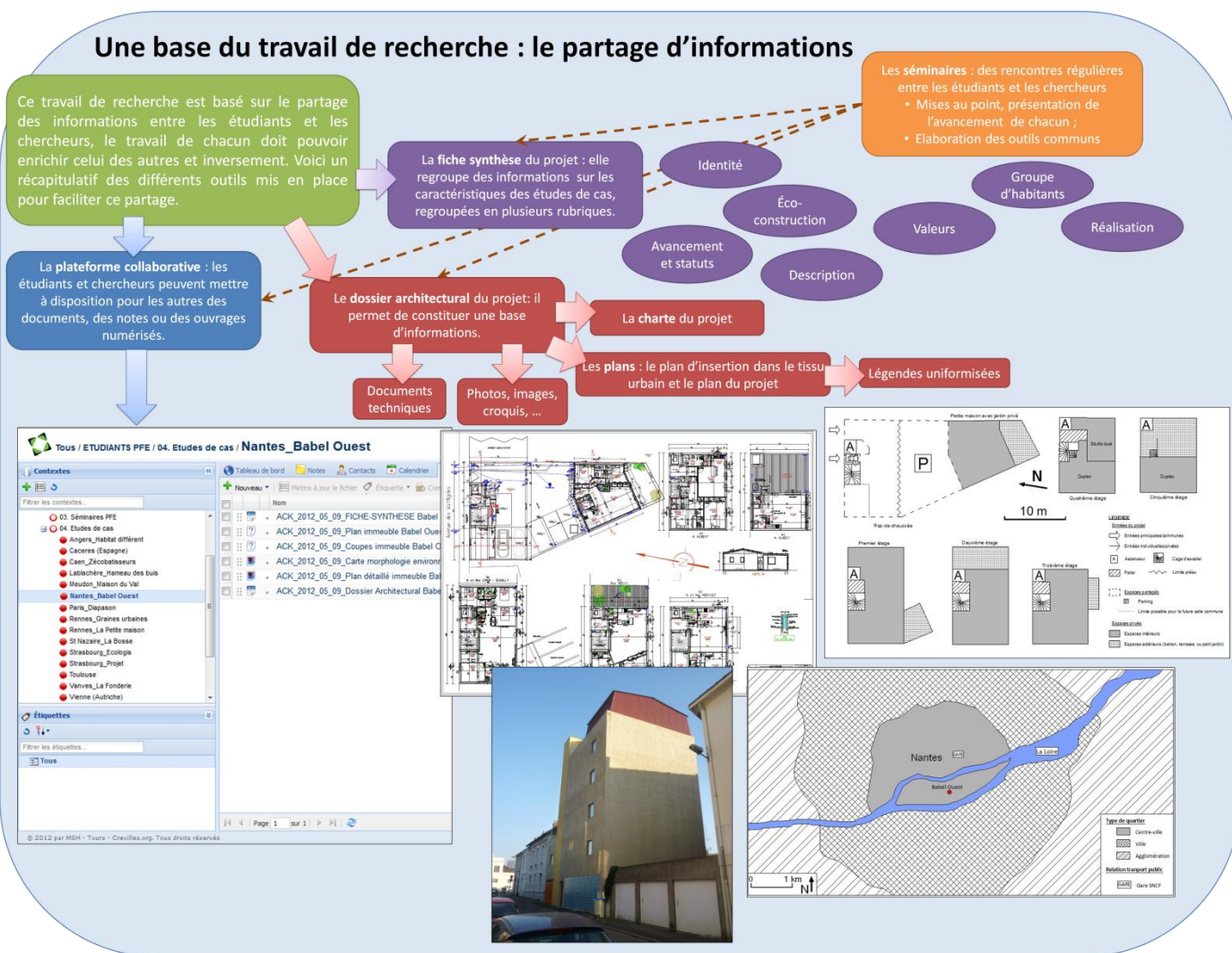
Photo 1 : Façade nord du collectif La Bosse	34
Photo 2 : Façade sud du collectif La Bosse	35
Photo 3 : Salle commune du collectif La Bosse, mars 2012	36
Photo 4 : Garage à vélo partagé par le collectif, mars 2012	36
Photo 5 : Vue sur le jardin collectif, photo prise d'une terrasse privée dans les étages, mars 2012 ...	36
Photo 6 : Vue sur le jardin collectif, photo prise d'une terrasse privée dans les étages, mars 2012 ...	36
Photo 7 : Babel Ouest, un immeuble et une petite maison en fond de jardin (premier plan)	38
Photo 8 : Immeuble Babel Ouest et son environnement urbain	38
Photo 9 & 9 bis : Espaces communs au rez-de-chaussée.....	39
Photo 10 : Entrée principale du projet des Z'Ecobatisseurs	42
Photo 11 : Photo 26 : Première bande de maisons au nord du terrain, façades tournées vers le sud	42
Photo 12 & 12 bis : Bande de maisons située au sud du terrain.....	43
Photo 14 : Maison commune en auto-construction	44
Photo 13 : Futur jardin partagé	44
Photo 15 : Façade sud de l'immeuble Babel Ouest, enduite à la main	51
Photo 16 : Aperçu des planchers précontraints apparents (plafond).....	52
Photo 19 : Extrémité en bois de la bande située vers le nord	53
Photo 17 : Exemple de sol en bois, appartement du premier étage	52
Photo 18 : Sol béton ciré de la maison en fond de terrain	52
Photo 20 : Aperçu des balcons disposés de façon à pouvoir se parler d'étage à étage	56
Photo 21 : Les coursives aujourd'hui, fermées par du verre.....	63
Photo 22 : Panneaux plastiques mis en place par les habitants pour fermer les coursives	63
Photo 23 : Aspect du bâtiment avec les coursives fermées par les panneaux plastiques peu de temps après la construction.....	63
Photo 24 : Aspect du bâtiment aujourd'hui avec les coursives fermées par du verre	63

ANNEXES

Annexe 1 : Schéma bilan récapitulatif des éléments à la base du travail de recherche

Schéma extrait du poster réalisé dans le cadre du colloque international du 12 et 13 mars 2012 à Tours : *Self-managed cohousing, born out of need or new ways of life ?*

Réalisation : Charlotte DUVAL, Aurélie CONNEN DE KERILLIS



DOSSIER ARCHITECTURAL

La Bosse

Fiche de Synthèse

Localisation du projet

Extrait cadastral

Plan insertion urbaine, légende uniformisée

Plan du bâtiment, légende uniformisée

Coupes et façades

Photos du projet

Maquette réalisée pour le projet

Règlement intérieur

FICHE-SYNTHESE : *La Bosse*

Fiche-synthèse réalisée en collaboration avec Charlotte DUVAL

IDENTITE DU PROJET

1	Nom du projet	La Bosse
2	Ville	Saint Nazaire
3	Code postal	44 600
4	Département	Loire-Atlantique
5	Adresse de réalisation (si connue)	51 allées des lierres
6	Zone du projet (effective ou souhaitée)	Ville
7	Initiateur du projet	Personnes privées
8	Date de constitution du groupe	1977
9	Historique du projet <i>Texte limité à 500 caractères</i>	Le groupe s'est constitué lors d'une réunion en 1977. Issus de la génération 68, ils étaient plusieurs à vouloir créer quelque chose de collectif, habiter autrement et ne pas se contenter d'un logement individuel. Ils se sont ensuite retrouvés lors de réunions hebdomadaires pour décider de la forme d'habitat que leur projet prendrait, puis la conception de l'immeuble, les problèmes juridiques et financiers, en collaboration avec l'architecte. Le terrain est acheté à la ville de Saint Nazaire. Les travaux de terrassement ont commencé en 1980 et tous les logements ont été livrés fin juin 1981 (prix coutant). Un dépassement du coût prévisionnel a conduit à un sérieux programme d'économies en cours de projet (suppression du garage autos, prise en charge par le groupe de certaines finitions). Les habitants ont emménagés pendant l'été 1981.
10	Insertion dans un ou plusieurs réseaux	Anciennement membre du MGHA (Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré), le groupe est en train de se renseigner pour adhérer au réseau Eco-Habitat Groupé.

AVANCEMENT DU PROJET ET STATUTS

11	Recherche du terrain ou du bâtiment	Acquis
12	Programme architectural (cahier des charges)	Défini
13	Propositions architecturales (dessin)	Défini
14	Montage financier (description, apport, emprunt, etc.) <i>Texte limité à 500 caractères</i>	Prêt conventionné du Crédit Agricole à chaque famille dans la limite de 80% du coût global, les 20 autres % sont des apports personnels.
15	Montant total TTC du projet (prévu)	Terrain : 400 000 francs Frais de construction : 4 millions de francs (610 000€) Y compris frais additionnels (honoraires, etc.) : 1 million de francs (152 450€)
16	Montant total par logement (coût par foyer)	400 000 francs en moyenne par logement (61 000€)
17	Partenariat	Aucun

18	Accompagnement	MHGA (Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré)
19	Etat du groupe constitué	Statuts déposés
20	Date de dépôt des statuts	Création de la SCI : début 1979
21	Nature des statuts déposés	Pour la construction : SCI Après la construction et encore aujourd'hui : Copropriété

REALISATION DU PROJET

22	Date d'acquisition du terrain ou du bâtiment ; du bail d'usage ou de la mise à disposition	1979
23	Permis de construire	Accordé
24	Date de livraison (ou date prévue)	1981
25	Date d'emménagement	Juin 1981
26	Insertion dans un projet urbain	ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) de la banlieue nazairienne, dans un quartier de petites maisons groupées et situé à 1km de la mer. Un projet d'habitat collectif était prévu dans cette ZAC.
27	Surface du terrain en m²	4 100 m ²
28	Coefficient d'occupation des sols ($COS = SHON / surface\ terrain$)	0,24 (Si on prend la SHON des logements) 0,33 (Si on prend la SHON des logements plus la surface des espaces partagés intérieurs)
29	Maîtrise d'ouvrage	S.C. PEUPILIERRES (auto promoteur dans le cadre d'habitat groupé autogéré)
30	Architecte	Christian COCHY (15 rue du Port, 44 600 Saint Nazaire)

ECO-CONSTRUCTION

31	Normes de construction, réglementation thermique	Construction bioclimatique passive, pas de thermicien, réalisation au dessus de la réglementation thermique
32	Matériaux de construction	Béton banché pour les murs et les planchers (inertie) Charpente en bois
33	Isolation (matériaux)	Toiture : 15cm de laine de verre Mur : bardage extérieur, ardoises sur isolant (7,5cm laine de verre) et enduit extérieur isolant sur polystyrène Fibrastyrène
34	Energie	65 KWh/m ² /an réalisé, l'objectif était de consommer le moins possible
35	Chauffage	Solaire à gain direct (baies vitrées, conception du bâtiment avec les pièces à vivre au sud (25m ² de baies vitrées par logement) et locaux non chauffés au nord (surface tampon) Chauffage d'appoint au gaz de ville
36	Eau chaude	Gaz de ville, bâtiment équipé pour accueillir des capteurs solaires
37	Réseau sanitaire / recyclage d'eau	Non Certains habitants ont installé des récupérateurs d'eau de pluie

individuels pour l'arrosage des plantes

DESCRIPTION DU PROJET

38	Type de projet	Construction neuve
39	Type d'habitat	Appartement (en immeuble) « Bandes, petits collectifs »
40	Exigences architecturales (texte limité à 500 caractères)	Ils souhaitaient un bâtiment collectif avec chacun leur logement et des parties communes. Ils se sont mis d'accord pour l'utilisation du solaire passif. Ils étaient exigeant sur la qualité acoustique du futur bâtiment. Ils ont fait part de leurs besoins en termes d'espaces communs et des logements privés (nombre de chambres, existence d'un bureau, d'une cuisine ouverte etc.). L'architecte a ensuite composé le bâtiment avec les différentes attentes des futurs habitants, l'aspect financier et la conception bioclimatique.
41	Nombre de logements	10 (Logements d'une superficie de 55 à 190m²)
42	Surface totale des logements (SHON)	Environ 1 000 m²
43	Type de logements et surface moyenne par type	Nombre de T2 : 1 (55m²) Nombre de T3 : 1 (57m²) Nombre de T4 : 1 (91m²) Nombre de T5 et plus : 7 (115m² en moyenne)
44	Usages des espaces partagés	La plupart des usages sont indiqués dans le nom des espaces partagés (parking, buanderie, séchoir, cave à vin etc.) A l'époque la salle enfant était très largement utilisée mais a ensuite été privatisée après le départ des enfants. La salle TV était utilisée majoritairement par les adolescents et a également été privatisée par la suite. La salle commune reste la salle aujourd'hui utilisée par tout le monde, pour des réunions, des repas de famille, des événements, etc. Elle peut-être réservée par les habitants à certaines occasions. Le jardin est apprécié par les enfants et petits enfants et accueille de temps à autres des événements, comme les 30 ans du collectif en 2011, et des potagers sont installés au sud du terrain. La buanderie est bien évidemment utilisée pour laver le linge mais des discussions y ont également lieu. Les caves, celliers et greniers communs servent principalement de lieux de stockage, à la fois de matériels communs (la remorque dans l'atelier) et de matériels privés (bouteilles de vins, matériaux divers etc.). Le séchoir est utilisé pour sécher le linge mais il sert également de lieu de stockage et notamment pour des planches à voile. Les coursives qui étaient initialement prévues comme lieu de circulation et de rencontre des habitants sont finalement plus des lieux de circulation que de rencontre. Les paliers, autour des escaliers, sont par contre les lieux de nombreuses discussions de couloir.
45	Espaces communs partagés	<u>Au départ</u>

		Espaces communs : une salle adulte, une salle enfant, une salle TV Locaux de services communs : une laverie, un séchoir, un atelier, une cave, un cellier, un grenier, sanitaires Circulation : un garage à vélos, parking, hall, coursives Aujourd'hui Une salle commune, une laverie, un séchoir, un atelier, un cellier, une cave à vin, sanitaire, un garage à vélo, hall, parking Projet : Un élévateur
46	Surface espaces communs	370 m ²
47	Jardins	Collectifs : 3 000 m² de jardins au sud et moins de 500 m² de parking au nord Potagers à l'initiative personnelle Espaces enfants : petits jeux pour enfants et balançoire
48	Equipements ou moyens mutualisés	- Une remorque ; - 4 ou 5 machines à laver ; - Une table de pingpong ; - Un babyfoot ; - De la vaisselle (salle commune) ; - Un abonnement au journal ; - Des jeux pour les enfants dans le jardin (balançoire, petit toboggan, ...) ; - Appel à une femme de ménage pour les parties communes
49	Activités professionnelles ou entreprises intégrées au projet	Non

GROUPE D'HABITANTS

50	Différences entre le groupe initiateur et le groupe d'habitants actuels	Groupe initiateur formé par une rencontre et des relations, des intérêts semblables. 36 personnes dont 18 adultes et 18 enfants. Adultes de moyenne d'âge de 34 ans. Les enfants ont moins de 11 ans en majorité (de 18 mois à 17 ans). Aujourd'hui, le collectif est composé de 5 familles du groupe initiateur, des retraités. Les autres ménages ont été remplacés par de nouveaux plus ou moins anciens dans le collectif.
51	Evolution du groupe habitant / turn over	Les familles arrivées ensuite et qui ne sont pas à l'initiative du projet sont généralement présentes depuis de nombreuses années à l'exception de quelques logements où les changements de propriétaires ont été plus fréquents.
52	Mode de « recrutement »	Annonce diffusion large Aujourd'hui lorsqu'un appartement est en vente, la personne qui vend fait visiter l'appartement et les parties communes, et explique les principes du collectif. C'est à ce moment là que le potentiel acheteur adhère ou non à l'esprit du collectif.
53	Nombre de ménages	10
54	Population totale résidente	Au départ : 36 (18 adultes et 18 enfants) Aujourd'hui : 15 (dont 2 adolescents)
55	Composition des ménages	Au départ

		Nombre de personnes seules : 1 Nombre de familles monoparentales : 1 Nombre de couples sans enfant : 1 Nombre de couples avec enfants : 7 Aujourd'hui Nombre de personnes seules : 6 Nombre de familles monoparentales : 0 Nombre de couples sans enfant : 3 Nombre de couples avec enfant(s) : 1
56	Hétérogénéité des âges / générations	Non, au départ : des couples d'environ 35 ans et leurs enfants, aujourd'hui : majoritairement des retraités
57	Composition sociale (lister les professions)	Au départ 11 professeurs / enseignants 2 fonctionnaires (administratifs) 2 employés 1 ouvrier du port 1 ingénieur SOCOTEC 1 psychologue Aujourd'hui 7 retraités 1 médecin 1 ingénieur 2 techniciens supérieurs 1 professeur 1 cadre supérieur
58	Vie du groupe d'habitants (temps collectifs, réunions, activités, etc.) (texte limité à 500 caractères)	Liens périodiques et réguliers entre la majorité des familles, Samedi midi : repas en commun pour ceux qui sont disponibles, jamais réellement mis en place. 2 chantiers par an (2 fois 2 week-end pendant lesquels ils s'occupent de l'entretien de l'immeuble et du terrain).
59	Organisation du groupe (commissions, répartition des responsabilités, fréquence des réunions, etc.) (texte limité à 500 caractères)	La gérance de la copropriété s'effectue sous la forme d'un roulement entre les membres, tous les deux ans. Sinon le bâtiment fonctionne comme une copropriété ordinaire mises à par la fréquence inhabituelle des réunions de copropriété (tous les deux mois).

VALEURS

60	Existe-t-il une charte rédigée du groupe ?	Un règlement de copropriété informel était adopté jusqu'il y a à peu près dix ans. Les habitants se sont ensuite attachés à le rédiger. Les habitants ont également rédigé un règlement intérieur. Il sera en vigueur fin mars 2012.
61	Contenu de la charte (texte limité à 500 caractères)	Le règlement intérieur régit surtout l'utilisation et l'entretien des espaces communs.



Figure 21 : Localisation de la ville de Saint-Nazaire en Loire Atlantique (44)
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS - Fond de carte : wikipédia

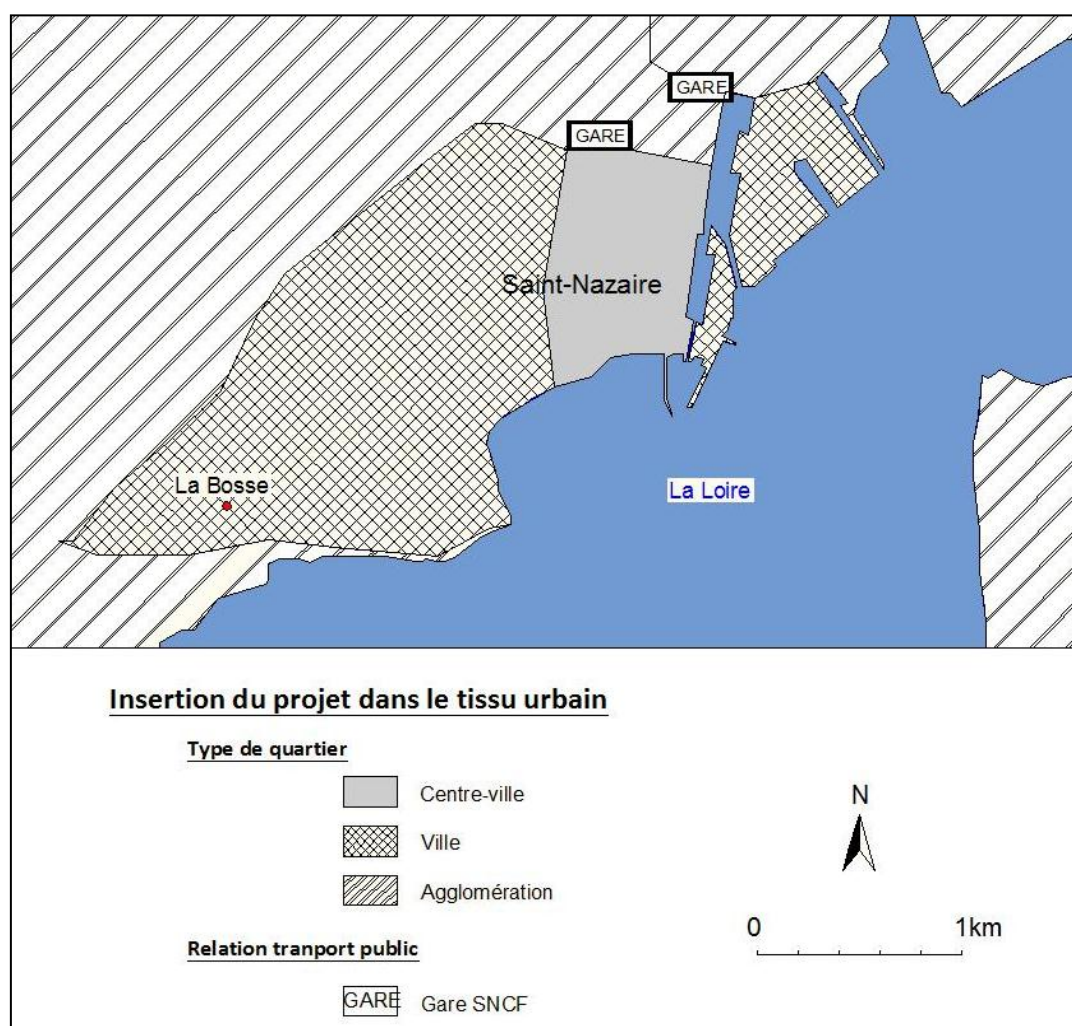


Figure 22 : Localisation du collectif La Bosse à Saint-Nazaire et schématisation du type de quartier dans lequel s'insert le projet
Réalisation : Charlotte DUVAL

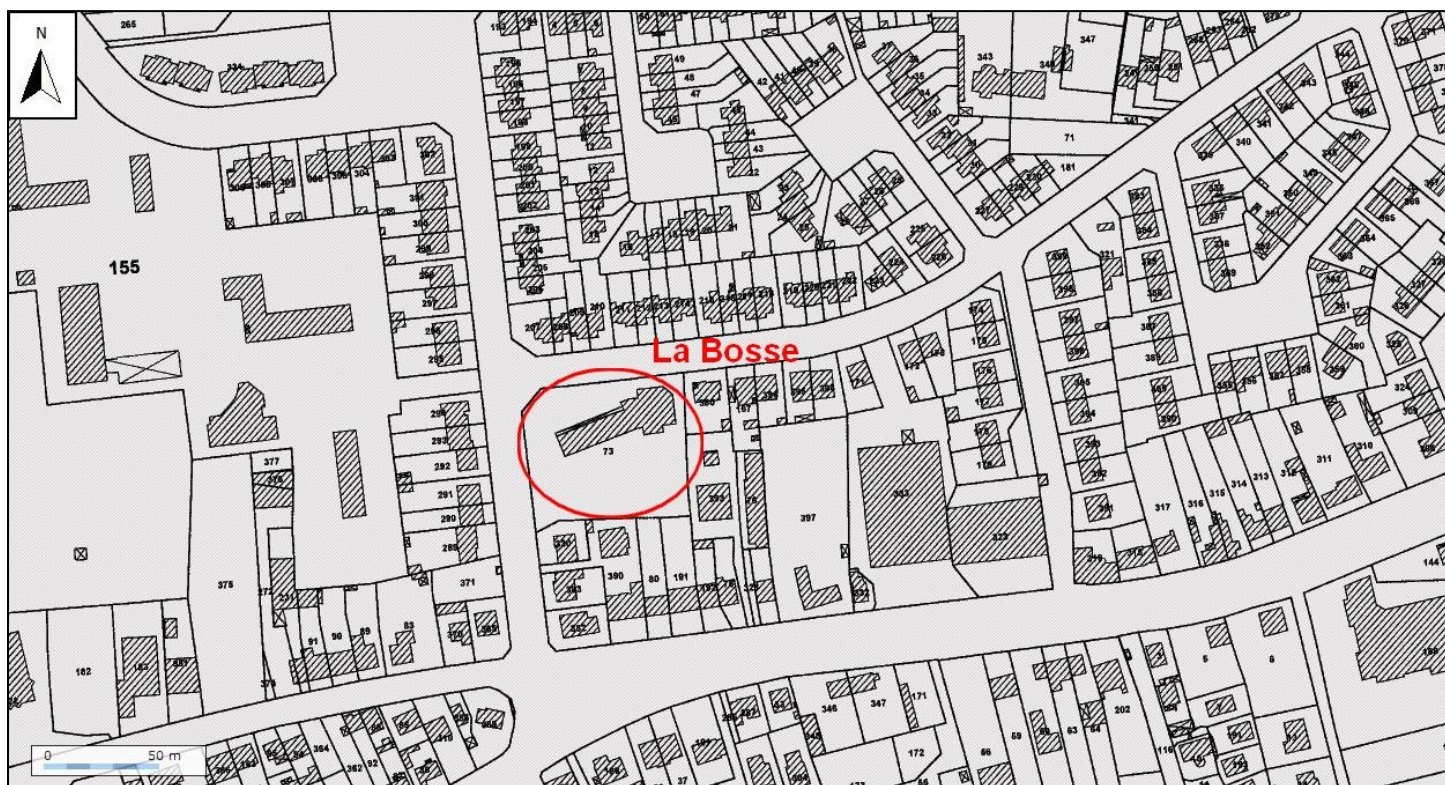


Figure 23 : Extrait cadastral La Bosse, Saint-Nazaire
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS – Fond de carte : Géoportail



Figure 24 : Insertion du projet La Bosse dans le tissu urbain, typologie de son environnement
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Plan du bâtiment de La Bosse, St Nazaire (44)

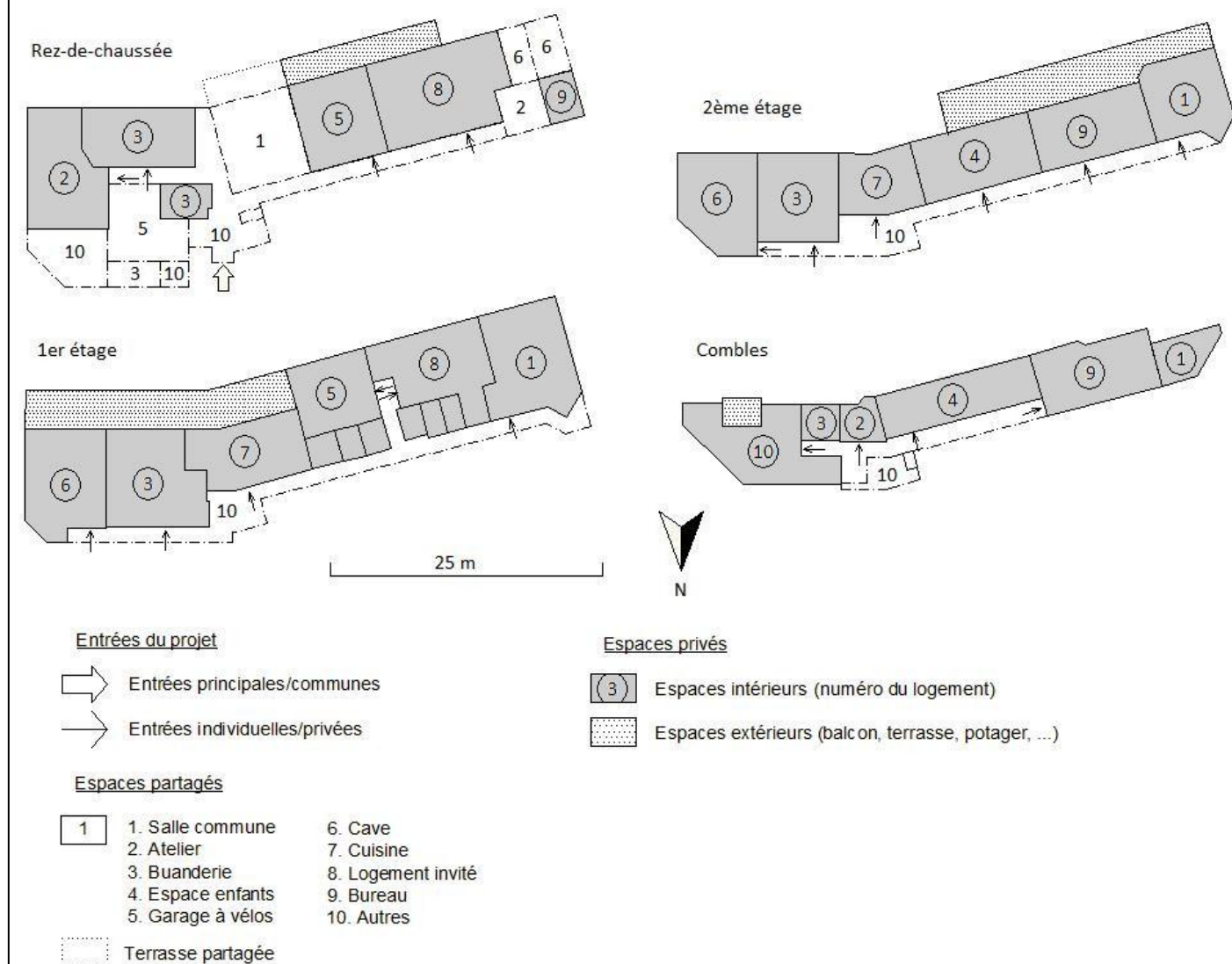


Figure 25 : Plan détaillé du bâtiment de La Bosse à Saint-Nazaire
Réalisation : Charlotte DUVAL

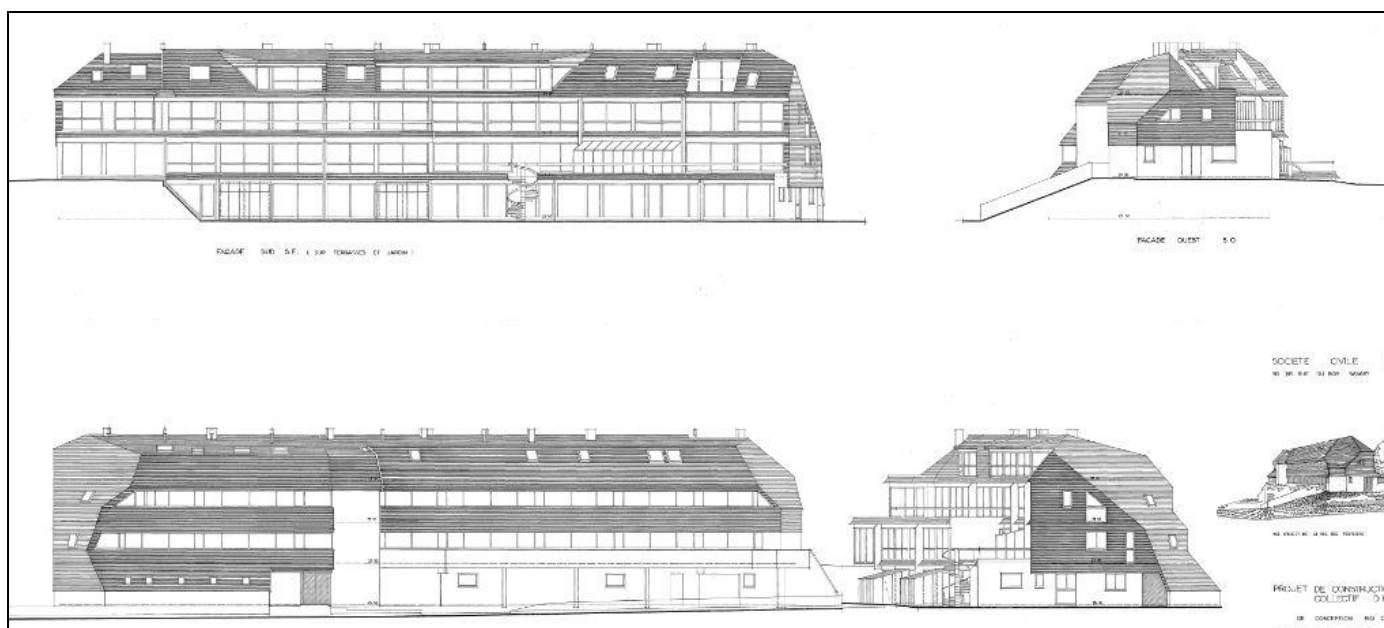


Figure 26 : Façades du bâtiment La Bosse
Source : Christian COCHY, Architecte

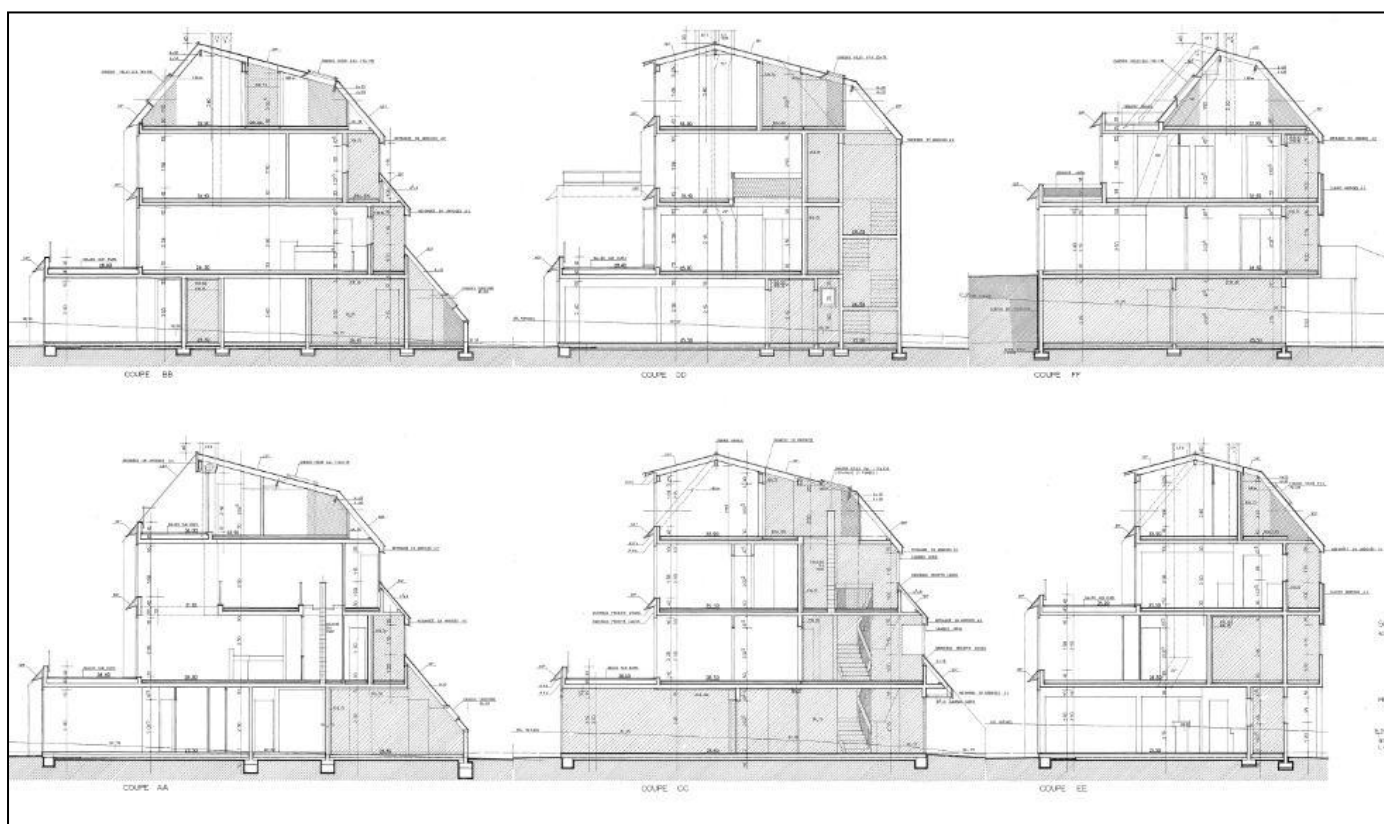


Figure 27 : Coupes du bâtiment La Bosse
Source : Christian COCHY



*Photo 26 : Bâtiment du collectif La Bosse dans les années 80, peu de temps après l'emménagement des habitants
Photo : Christian COCHY, Architecte*



*Photo 27 & 2 bis : Vue des extrémités est (gauche) et ouest (droite) du collectif La Bosse dans les années 80, peu de temps après l'emménagement des habitants
Photos : Christian COCHY, Architecte*



*Photo 28 : Façade sud du collectif La Bosse dans les années 80, peu de temps après l'emménagement des habitants
Photo : Christian COCHY, Architecte*



Photo 29 : Façade nord du collectif
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 30 : Façade sud du collectif
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 32 : Jardin partagé du collectif La Bosse
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 31 : Potagers individuels au fond du jardin
Photo : Charlotte DUVAL



Photo 33 : Coursives au nord, 2ème étage
Photo : Charlotte DUVAL

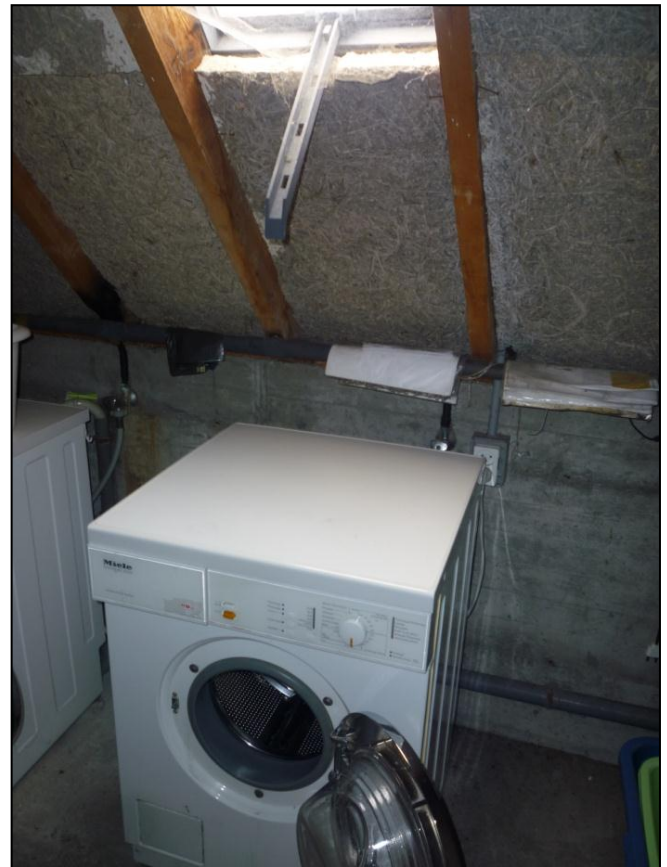


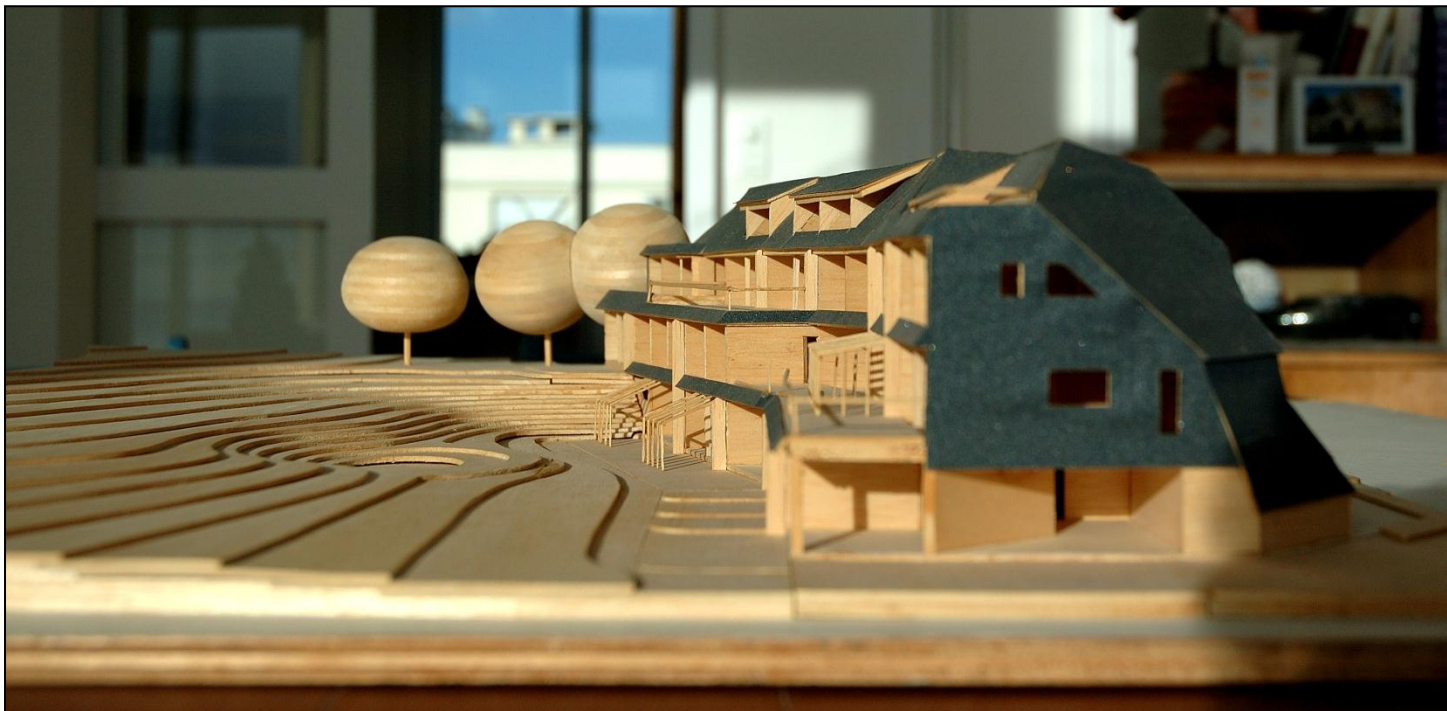
Photo 34 : Local machines à laver le linge
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 35 : Salle commune du collectif
Photo : Charlotte DUVAL



Photo 36 : Salle commune du collectif La Bosse
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



*Photo 37 : Maquette du collectif La Bosse
Photo : Christian COCHY, Architecte*



*Photo 38 : Maquette du collectif La Bosse, façade nord
Photo : Christian COCHY, Architecte*



*Photo 39 : Maquette du collectif La Bosse, Façade sud
Photo : Christian COCHY, Architecte*

Règlement intérieur du collectif La Bosse, mars 2012

Annexe 1 : Règlement intérieur – Usage des parties communes

Il est institué un **responsable hebdomadaire** chargé d'une double mission, remplie à tour de rôle par tous les propriétaires et locataires permanents :

- fermeture/vérification le soir des entrées de l'immeuble ainsi que des locaux communs et du store de la salle commune.
- sortie des poubelles sur les emplacements appropriés conformément au calendrier de passage des véhicules de ramassage puis rangement après passage.

Cette responsabilité est portée à la connaissance de tous par inscription du responsable sur le tableau des tâches élaboré par les syndicats qui doivent s'assurer que ces tâches sont remplies. Tout responsable doit se faire remplacer par la personne de son choix en cas d'absence.

Gestion des locaux communs :

Salle commune

Garage à vélos

Laverie

Séchoir

Atelier

Cellier

Cave à vin

Local poubelles

Gestion des espaces communs :

Circulations communes – Hall

Espaces verts – jardin

Parkings

Gestion du matériel collectif

GESTION DES LOCAUX COMMUNS

Salle commune

- accès :

Il est libre pour tous les copropriétaires. Son usage peut être réservé à l'usage exclusif d'un ou plusieurs propriétaire(s) qui en ont fait la demande par inscription sur un tableau porté à la connaissance de tous. Les locataires permanents en disposent sous la responsabilité de leur propriétaire. Les locataires temporaires (étudiants ...) n'y ont pas accès.

L'accès à des personnes extérieures n'est accepté qu'en compagnie de copropriétaires qui se portent garants de la « bonne » occupation de la salle pour la durée de l'occupation.

Pour certaines dates telles que Pâques, Noël, Nouvel An,..., la réservation de la salle doit se faire à l'occasion de réunions ordinaires de copropriétaires.

- conditions d'utilisation :

L'occupation doit se faire dans le respect du lieu (propreté,...) et du voisinage (bruit,...). Il incombe aux usagers de la nettoyer après utilisation en cas de besoin.

- ouverture/fermeture :

La salle peut rester ouverte dans la journée. Elle doit être fermée le soir par ses occupants lorsqu'ils la quittent. Cette fermeture, ainsi que le relevé du store, est vérifiée par le responsable hebdomadaire de la fermeture des accès extérieurs et des locaux communs

- la terrasse de la salle : après 22 H., son usage doit être limité.

Atelier

Il doit rester libre pour l'usage auquel il est affecté (accès à l'établi, à l'eau et aux rayonnages,...). Il ne doit pas être encombré d'affaires personnelles susceptibles d'en gêner le libre accès. Les 2 portes extérieures (parking et coursive) doivent rester fermées dans la journée et cette fermeture vérifiée par le responsable hebdomadaire.

Cellier

Il sert prioritairement aux rangements des outillages et équipements collectifs. Des emplacements peuvent être mis à la disposition de propriétaires dans la mesure où ils n'empiètent pas sur l'espace commun nécessaire.

Garage à vélos

Le Garage à vélos présente 31 places disponibles dont 11 suspendues. En moyenne chaque copropriétaire dispose donc en théorie de 3 places. A moins de négocier entre copropriétaires, cette limite de 3 places ne peut pas être dépassée sauf occasionnellement et sans léser personne.

L'entretien du garage à vélos est effectué lors des week-ends de travaux collectifs et exceptionnellement si besoin est.

Les 3 portes de communication doivent être fermées à clef en temps normal et vérifiées par le responsable hebdomadaire le soir comme les autres portes donnant sur l'extérieur.

Le stockage de matériel (en particulier planches à voile) est autorisé aux endroits prévus à cet effet et ne doit pas gêner le stockage des vélos en priorité.

Cave à vin

L'espace disponible en périphérie, à moins d'arrangements particuliers, est partagé également entre copropriétaires. Il appartient à chacun de gérer et d'entretenir son emplacement sans gêner la circulation. La zone centrale est collective et peut être personnellement utilisée occasionnellement.

L'entretien de la partie collective de la cave est effectué lors des week-ends de travaux collectifs et exceptionnellement si besoin est.

Laverie

La laverie peut être utilisée par les copropriétaires.

Il est souhaitable que toutes les machines à laver ne soient pas utilisées en même temps par le même usager.

Les machines à laver ne doivent pas rester sous tension après usage.

Veiller à éteindre la lumière et à fermer la porte à clé en sortant.

L'entretien des machines à laver et le ménage de la laverie sont effectués lors des week-ends de travaux collectifs. Un entretien régulier doit être effectué par les usagers lorsqu'il s'avère nécessaire.

Veiller à signaler rapidement les pannes de machines aux gérants (ou/et contacter un service de dépannage).

Séchoir

L'usage du local en tant que séchoir doit rester prioritaire et ne doit pas être limité par le stockage d'objets personnels qui ne peut être que provisoire.

L'entretien du séchoir est effectué lors des week-ends de travaux collectifs et exceptionnellement si besoin est.

Local Poubelles

Le responsable hebdomadaire est chargé de la sortie et du ramassage des poubelles, et du nettoyage et du balayage du local.

GESTION DES ESPACES COMMUNS

Circulations communes - Hall

La circulation doit rester la destination prioritaire.

Les copropriétaires doivent veiller à ne pas restreindre cet usage.

L'entretien des circulations communes est effectué par une femme de ménage (cf. charges).

Espaces verts

Les espaces verts restent à usage collectif. Les plantations sont décidées collectivement en assemblée de copropriétaires et effectuées principalement au cours des week-ends de travaux collectifs (deux fois par an). Lors de ces mêmes week-ends, l'entretien est effectué par les copropriétaires (taille des arbres, débroussaillage...). La tonte de la pelouse est effectuée régulièrement en période de pousse, sauf le dimanche.

Les aménagements des espaces verts sont décidés en assemblée de copropriété (jeux, balançoire,...).

Les copropriétaires utilisant les espaces verts à titre personnel (fête) devront veiller à les laisser dans leur état initial.

Jardin et potagers

Des espaces sont entretenus et cultivés à titre personnel par des copropriétaires. La répartition de ces espaces fait l'objet de concertations en réunion de copropriété

Parkings

Contrairement aux indications du règlement de copropriété (répartition des lots et tableau récapitulatif), les places de stationnement sur le parking nord ne sont pas attribuées et repérées in situ. En pratique 18 places sont disponibles dont une pour l'appartement A2-1 et une pour A2-2, les 8 autres appartements disposent de 2 emplacements chacun.

Les places sont utilisées suivant l'habitude, à condition que les rangements s'effectuent rationnellement en respectant le marquage au sol.

En pratique, dans la journée les visiteurs peuvent profiter d'emplacements libres mais le soir et la nuit et de toutes façons en cas de réunions exceptionnelles les copropriétaires doivent engager leurs visiteurs à stationner le long de la rue et non sur les trottoirs, en respectant la règle en vigueur.

L'entretien du parking est effectué lors des week-ends de travaux collectifs et exceptionnellement si besoin est.

GESTION DU MATERIEL COLLECTIF

Le matériel collectif est répertorié et mis à jour périodiquement par les syndics. L'achat du matériel est décidé en général lors des assemblées sauf pour les achats inférieurs à 50 € qui peuvent être convenus après accord des syndics.

DOSSIER ARCHITECTURAL

Babel Ouest

Fiche de Synthèse

Localisation du projet

Extrait cadastral

Plan insertion urbaine, légende uniformisée

Plan du bâtiment, légende uniformisée

Photos du projet

Façades et coupes de l'immeuble

FICHE-SYNTHESE : *Babel Ouest*

IDENTITE DU PROJET

1	Nom du projet	Babel Ouest
2	Ville	Nantes
3	Code postal	44 200
4	Département	Loire-Atlantique
5	Adresse de réalisation (si connue)	Avenue de Wattignies
6	Zone du projet (effective ou souhaitée)	Centre-ville (Ile de Nantes)
7	Initiateur du projet	Personnes privées
8	Date de constitution du groupe	2004
9	Historique du projet <i>Texte limité à 500 caractères</i>	L'immeuble Babel Ouest a été conçu par un groupe d'amis dans le but de vivre autrement, « les uns à côté des autres » et de partager les choses qu'ils souhaitent partager. Ils ont choisi de s'installer en ville pour être proche des transports en commun et ne pas utiliser la voiture. « Choisir = renoncer », ils renoncent au grand jardin mais c'est un choix de leur part. « Habiter ce n'est pas simplement se loger ». C'est avec l'architecte, ami du groupe, qu'ils ont trouvé un terrain sur l'île de Nantes et qu'ils ont construit un immeuble regroupant 4 appartements, un studio et une petite maison en bois au le fond du terrain.
10	Insertion dans un ou plusieurs réseaux	Non

AVANCEMENT DU PROJET ET STATUTS

11	Recherche du terrain ou du bâtiment	Acquis
12	Programme architectural (cahier des charges)	Défini
13	Propositions architecturales (dessin)	Définies
14	Montage financier (description, apport, emprunt, etc.) <i>Texte limité à 500 caractères</i>	Pas de montage financier particulier, chacun a fait un emprunt auprès de sa banque. Ils ont essayé de faire jouer la concurrence entre les différentes propositions des banques.
15	Montant total TTC du projet (prévu)	Frais de construction : estimés à 800 000€ Terrain : 210 000€ Montant total TTC du projet : 1 240 000€
16	Montant total par logement (coût par foyer)	Environ 200 000€. Cela correspond à la moitié du marché aujourd'hui car sur l'île de Nantes on trouve le m² entre 5000 à 6000€ (neuf)
17	Partenariat	Aucun
18	Accompagnement	Aucun
19	Etat du groupe constitué → FILTRE	Statuts déposés
20	Date de dépôt des statuts	Indivision en 2007 et Copropriété en 2010
21	Nature des statuts déposés	Indivision pendant toute la constitution du projet et la

		construction puis Copropriété à la réception de l'ouvrage
--	--	---

REALISATION DU PROJET

22	Date d'acquisition du terrain ou du bâtiment ; du bail d'usage ou de la mise à disposition	Promesse de vente : 2007
23	Permis de construire	Accordé
24	Date de livraison (ou date prévue)	Mai - Juin 2010
25	Date d'emménagement	Juin 2010
26	Insertion dans un projet urbain	Aucun
27	Surface du terrain en m ²	353 m ²
28	Coefficient d'occupation des sols (COS=SHON/surface terrain)	1,24
29	Maîtrise d'ouvrage	Le groupe au nom d'un des habitants
30	Architecte	Philippe MERIEN

ECO-CONSTRUCTION

31	Normes de construction, réglementation thermique	Il n'y a pas de norme spécifique pour la construction
32	Matériaux de construction	Aucuns matériaux écologiques
33	Isolation (matériaux)	Aucuns matériaux écologiques
34	Energie	Electricité
35	Chauffage	Poêle à bois dans chaque appartement + radiateurs électriques
36	Eau chaude	Chauffe eau cumulus électrique
37	Réseau sanitaire / recyclage d'eau	/

DESCRIPTION DU PROJET

38	Type de projet	Construction neuve
39	Type d'habitat	Appartement (en immeuble)
40	Exigences architecturales (texte limité à 500 caractères)	Les habitants n'avaient pas d'exigences architecturales particulières, ils ont laissé faire l'architecte sur les choix de matériaux, de conception architecturale ... Ils souhaitent réaliser un bâtiment économe en énergie mais cela représentait un investissement financier trop important pour leurs budgets. Quelques idées sont apparues au cours du projet comme la réalisation de balcons pour chaque appartement depuis lesquels il est possible de se parler.
41	Nombre de logements	5 (4 appartements, 1 studio loué appartenant à un des copropriétaires, 1 petite maison)
42	Surface totale des logements (SHON)	439 m ²
43	Type de logements et surface moyenne par type	Nombre de T1 : 1 (30 m ²) Nombre de T2 : 0 Nombre de T3 : 3 (75 m ² environ) Nombre de T4 : 0

		Nombre de T5 et plus : 1 (110 m ²)
44	Usages des espaces partagés	Usages qui ne sont pas définis
45	Espaces communs partagés	Espace au rez-de-chaussée ouvert sur un préau et une petite cour (prévu pour être une salle polyvalente qui pourra accueillir les activités communes ou individuelles des membres du groupe)
46	Surface espaces communs	25 m ²
47	Jardins	Balcons privés, un petit jardin privé
48	Equipements ou moyens mutualisés	Outils
49	Activités professionnelles ou entreprises intégrées au projet	/

GRUPE D'HABITANTS

50	Différences entre le groupe initiateur et le groupe d'habitants actuels	Un des couples à l'initiative du projet vit aujourd'hui en région parisienne. Ils louent l'appartement à des étudiants en colocation. Le studio au quatrième étage, appartenant à un des copropriétaires, est loué également. Il n'y a pas de différence aujourd'hui avec le groupe initiateur
51	Evolution du groupe habitant / turn over	/
52	Mode de « recrutement »	Aucun recrutement, un groupe d'amis
53	Nombre de ménages	6 (dont colocation étudiante)
54	Population totale résidente	9 personnes
55	Composition des ménages	Nombre de personnes seules : 6 (dont 2 étudiants en colocation) Nombre de familles monoparentales : Nombre de couples sans enfant : Nombre de couple avec enfants : 1
56	Hétérogénéité des âges / générations	La colocation étudiante et la location du studio permet une certaine mixité générationnelle. Le groupe à l'initiative du bâtiment est composé de personnes d'une cinquantaine d'années.
57	Composition sociale <i>(lister les professions)</i>	Des métiers comme profs
58	Vie du groupe d'habitants (temps collectifs, réunions, activités, etc.) <i>(texte limité à 500 caractères)</i>	Il n'y a pas de vie de groupe régulière, rien n'est prévu ni écrit. « Ce qui se vit c'est ce qu'on a envie qui se vive. » Les habitants se voient souvent, plus ou moins régulièrement, c'est tout à fait possible que les habitants ne se voient pas pendant une semaine ou plus. Il est possible qu'ils prennent des repas fréquemment mais de façon spontanée, rien n'est écrit. Ils s'organisent tous les mois une soirée cinéma qu'ils ont appelé « La Bobine ». 4 fois par an les habitants font venir des comédiens des chanteurs qui font des spectacles en invitant des gens extérieurs, des amis. Aujourd'hui il y a encore des réunions pour terminer certaines choses qui ne sont pas tout à fait finis dans l'immeuble.

		Ils organisent aussi des apéros en début d'année pour faire connaissance avec les locataires de l'immeuble.
59	Organisation du groupe (commissions, répartition des responsabilités, fréquence des réunions, etc.) <i>(texte limité à 500 caractères)</i>	C'est un habitant de l'immeuble qui a été choisi comme syndic de la copropriété.

VALEURS

60	Existe-t-il une charte rédigée du groupe ?	Non – Règlement de copropriété classique
61	Contenu de la charte <i>(texte limité à 500 caractères)</i>	Les habitants de Babel Ouest partagent des valeurs mais rien n'a été écrit : « Des valeurs de respect des uns et des autres, des valeurs de solidarité, philosophique, politique, la façon de concevoir ce qu'il en est d'une vie en société, [...] des questions de relations à notre Terre, [...] du côté développement durable, du côté de pourquoi vivre en ville et pas à la campagne même si on est féru de nature » (Extrait d'entretien réalisé avec un habitant de l'immeuble, M. J)



Figure 28 : Localisation de la ville Nantes en Loire Atlantique (44)
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS - Fond de carte : wikipedia

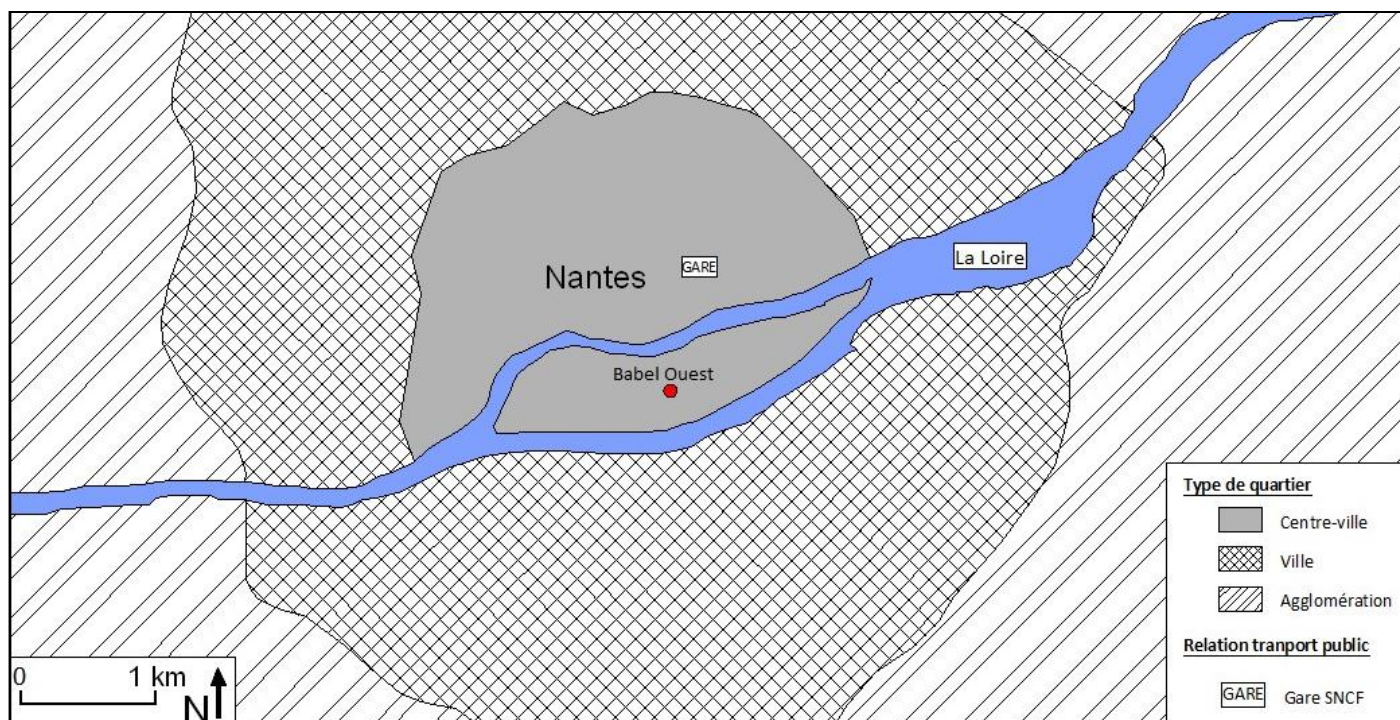


Figure 29 : Localisation de l'immeuble Babel Ouest sur l'île de Nantes et schématisation du type de quartier dans lequel s'insert le projet
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Figure 30 : Extrait cadastral Babel Ouest, Nantes
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS – Fond de carte : Géoportail

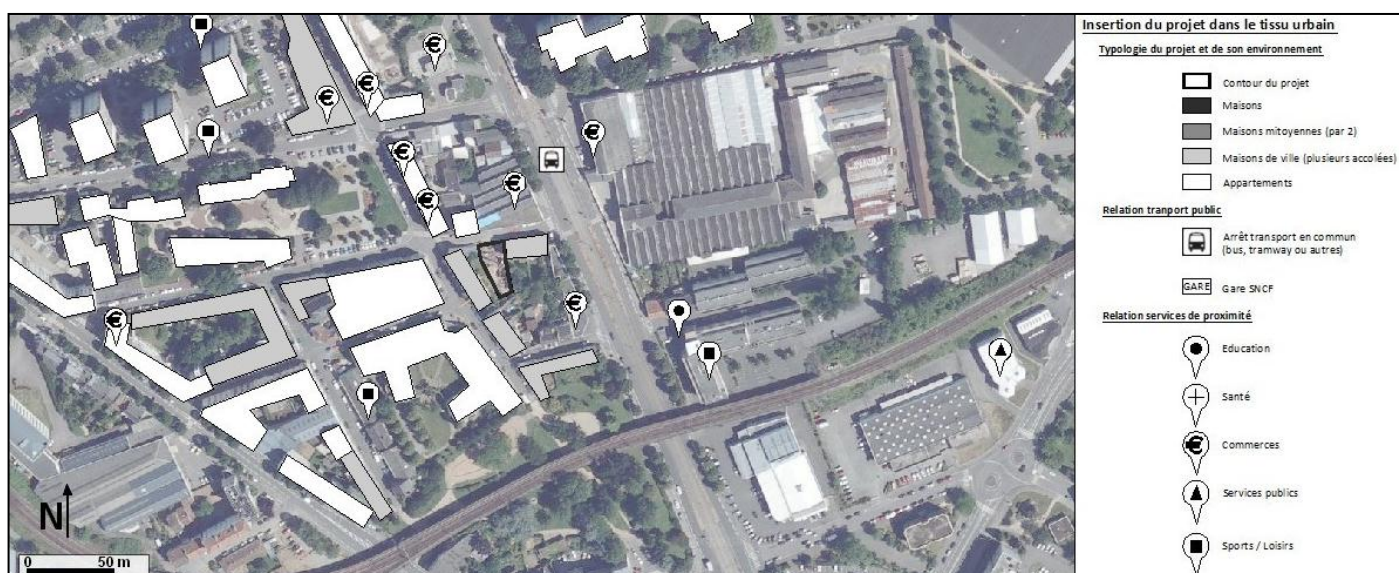


Figure 31 : Insertion du projet Babel Ouest dans le tissu urbain, typologie de son environnement
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

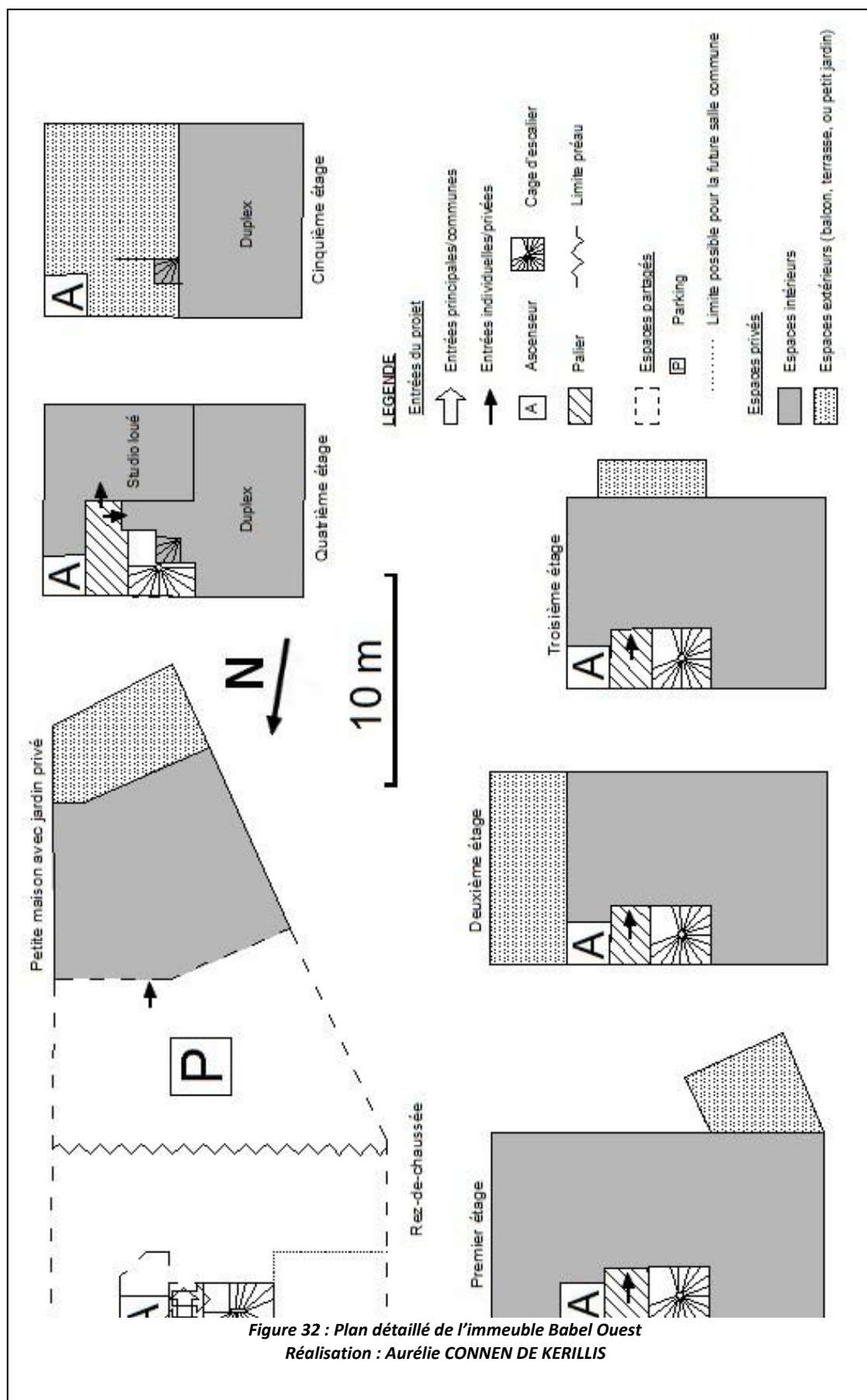




Photo 40 : Emplacement de l'immeuble Babel Ouest (flèche), garage qui a été détruit, Avenue Wattignies, janvier 2008
Photo : Philippe MERIEN, Architecte



Photo 41 : Immeuble Babel Ouest, Avenue Wattignies
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

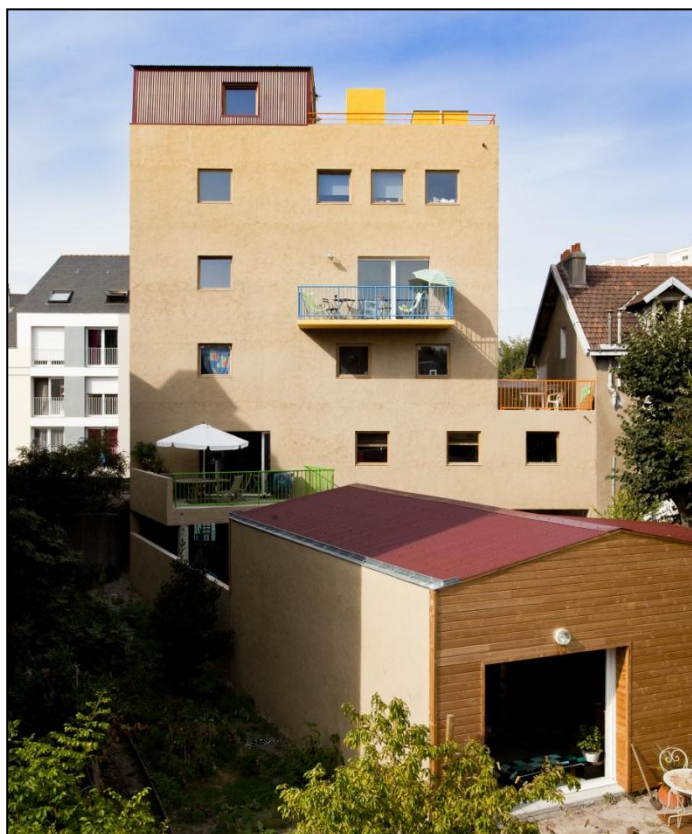


Photo 42 : Babel Ouest, un immeuble et une petite maison en fond de jardin (premier plan)
Photo : Franck TOMPS, Atelier du jour



Photo 43 : Immeuble Babel Ouest et son environnement urbain
Photo : Franck TOMPS, Atelier du jour



Photo 44 : Petite maison donnant sur la petite place et le préau
Photo : Franck TOMPS, Atelier du jour



Photo 45 : Entrée piétonne et véhicule (portail orange à gauche) de l'immeuble Babel Ouest, Avenue Wattignies
Photo : Franck TOMPS, Atelier du jour



Photo 46 : Espace prévu pour la future salle commune au rez-de-chaussée, pavés de verre donnant sur l'Avenue Wattignies
Photo : Franck TOMPS, Atelier du jour



Figure 33 : Coupes de l'immeuble Babel Ouest, Octobre 2007
Source : Philippe MERIEN, Architecte

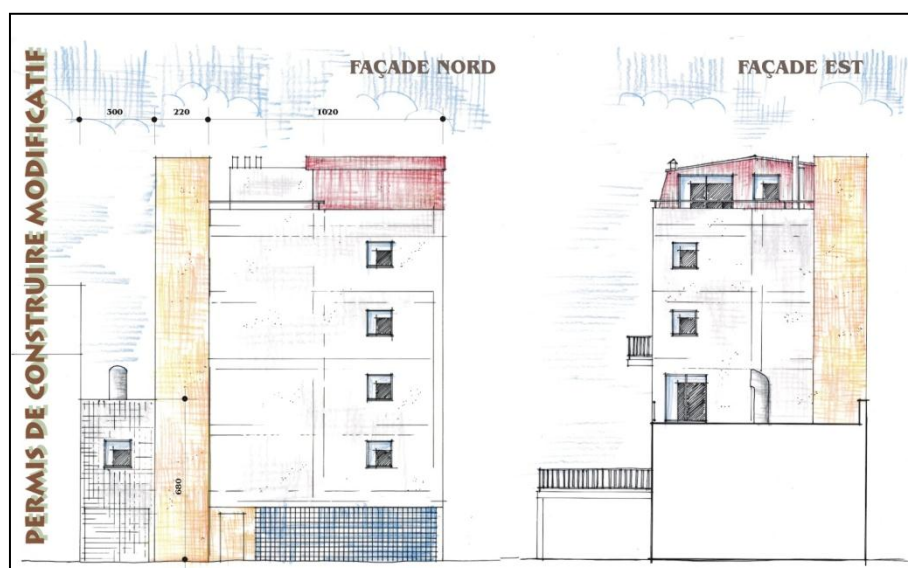


Figure 34 : Façades nord et est de l'immeuble Babel Ouest, juillet 2008
Source : Philippe MERIEN, Architecte

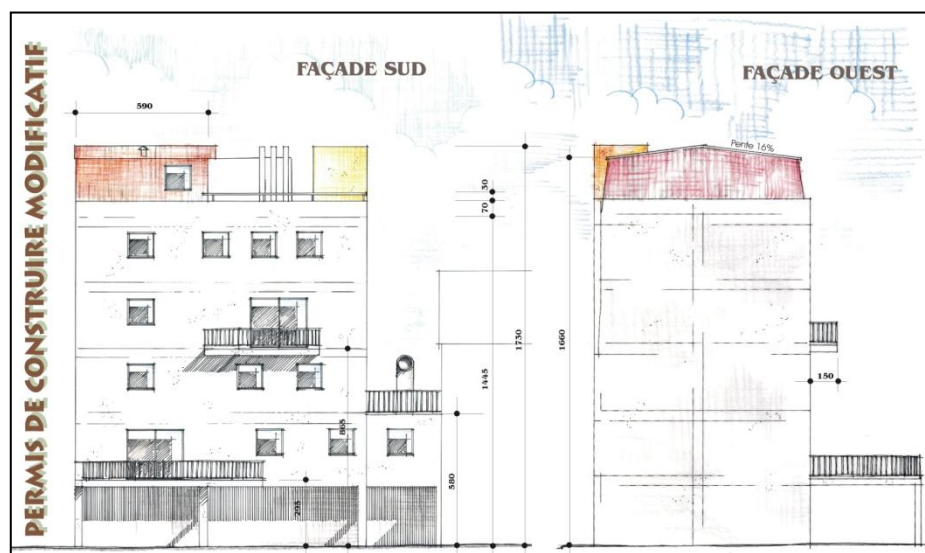


Figure 35 : Façades sud et ouest de l'immeuble Babel Ouest, juillet 2008
Source : Philippe MERIEN, Architecte

DOSSIER ARCHITECTURAL

Les Z'Ecobatisseurs

Fiche de Synthèse

Localisation du projet

Extrait cadastral

Plan insertion urbaine, légende uniformisée

Plan du bâtiment, légende uniformisée

Dessins techniques, projet architectural et paysager

Photos du projet

FICHE-SYNTHESE : *Les Z'Ecobatisseurs*

Fiche-synthèse réalisée en collaboration avec Aurélie BOUILLARD-GENTILS

IDENTITE DU PROJET

1	Nom du projet	Les Z'Ecobatisseurs
2	Ville	Louvigny
3	Code postal	14 111
4	Département	Calvados
5	Adresse de réalisation (si connue)	Place Marlène Dietrich et Longue vue du Cinéma
6	Zone du projet (effective ou souhaitée)	Périurbain
7	Initiateur du projet	Personnes privées
8	Date de constitution du groupe	10 familles en 2008 + 3 autres familles courant 2009
9	Historique du projet <i>Texte limité à 500 caractères</i>	Plusieurs motivations, plusieurs centres d'intérêts sont à l'origine du projet des Z'Ecobatisseurs. C'est lors des 4^{èmes} rencontres du développement durable qu'est née l'idée d'un projet. Un groupe de personnes s'est alors réuni une première fois. Le projet s'est concrétisé lorsque la commune de Louvigny a proposé un terrain sur lequel elle désirait voir un groupe s'installer. La première motivation était donc de réaliser un projet écologique, dans lequel l'aspect social est très vite intervenu. Le groupe a alors défini son cahier des charges autour d'un projet d'habitat groupé avec un jardin partagé et une maison commune. Les objectifs étaient de construire : - selon des critères écologiques notamment avec une isolation en paille - dans une démarche de construction et gestion collective - un logement accessible économiquement - en lien avec la municipalité de Louvigny et leur futur quartier Le groupe a formé l'association « Les Z'Ecobatisseurs » en avril 2007 puis a fait un appel à projet pour retenir deux architectes afin de mettre en œuvre leur futur habitat écologique. Leur projet est composé de maisons mitoyennes avec un espace extérieur privatif pour chaque logement (50m² en moyenne) et des accès indépendants. Environ 3000 m² sera aménagé en jardin partagé. Les travaux ont débuté courant 2009, les derniers habitants s'installent en mai 2012.
10	Insertion dans un ou plusieurs réseaux	Non

AVANCEMENT DU PROJET ET STATUTS

11	Recherche du terrain ou du bâtiment	Acquis
12	Programme architectural (cahier des charges)	Défini
13	Propositions architecturales (dessin)	Oui (Plan masse et plan paysager)

14	Montage financier (description, apport, emprunt, etc.) <i>Texte limité à 500 caractères</i>	Le montage financier s'est réalisé en partenariat bancaire avec la NEF (Nouvelle Économie Fraternelle) et le Crédit Coopératif. La NEF, adossée au Crédit Coopératif, est la première et la seule « banque solidaire » actuellement existante en France. Elle soutient (et peut accompagner dans le montage financier) des projets entrepreneuriaux à haute valeur éthique (filiale de l'agriculture biologique, du commerce équitable). Elle est aussi partie prenante du réseau Habicoop. Depuis 2 ans, elle a l'autorisation de soutenir des particuliers ou des personnes morales sur le secteur de l'habitat et particulièrement de l'éco-habitat. Le Crédit Coopératif a aussi été interpellé par l'association particulièrement pour permettre l'accès à un certain nombre de prêts (prêt à taux zéro notamment) que la Nef ne peut contracter.
15	Montant total TTC du projet (prévu)	Frais de construction : 2 050 000 €
16	Montant total par logement (coût par foyer)	1350 €/m ² (hors foncier), 100 m ² en moyenne par logement En moyenne 200 000€ par logement
17	Partenariat	L'Arpe (Association pour le développement de l'Eco-construction) La commune de Louvigny Partenaires institutionnels comme l'ADEME
18	Accompagnement	Aucun
19	Etat du groupe constitué → FILTRE	Constitué
20	Date de dépôt des statuts	Avril 2007 pour l'association « Les Z'Ecobatisseurs »
21	Nature des statuts déposés	Association « Les Z'Ecobatisseurs » SCCC (Sociétés Civile Coopérative de Construction)

REALISATION DU PROJET

22	Date d'acquisition du terrain ou du bâtiment ; du bail d'usage ou de la mise à disposition	Réservation du terrain par la mairie de Louvigny en novembre 2006 Signature du compromis de vente en février 2009
23	Permis de construire	Accordé
24	Date de livraison (ou date prévue)	Fin 2010
25	Date d'emménagement	Fin 2011 + 3 ménages printemps 2012
26	Insertion dans un projet urbain	ZAC du Long Cours lancée en 1996
27	Surface du terrain en m²	5300 m ²
28	Coefficient d'occupation des sols (COS=SHON/surface terrain)	0,28
29	Maîtrise d'ouvrage	Association « Les Z'Ecobatisseurs »
30	Architecte	Nicolas Knapp François Versavel

ECO-CONSTRUCTION

31	Normes de construction, réglementation thermique	RT 2005 Ils se sont fixé la contrainte d'être deux fois plus performants que la norme BBC Contrainte de la loi parasismique
32	Matériaux de construction	Bois Brique de terre crue Construction sur 2 niveaux de type poteaux/poutres sur infrastructure périphérique en maçonnerie (brique MONOMUR et béton) Remplissage des murs en bottes de paille supportés par ossature secondaire. Couverture en bac acier simple peau ventilé Utilisation prédominante de Douglas (bois) non traité Menuiseries en mélèze Cloisons sèches en FERMACELL Enduits terre ou chaux intérieur Enduits chaux sur façades extérieur et bardage pour les pignons Matériaux à faible teneur en COV (Composants Organiques Volatils)
33	Isolation (matériaux)	Paille Ouate de cellulose (murs de refend et toiture) Isolation dalle en panneaux de liège (pour 11 des 13 logements)
34	Energie	Prévue : Inférieure ou égale à 40 KWh/m ² /an Réalisé : 36 KWh/m ² /an
35	Chauffage	Poêle à bois individuel à granulés Certain logements sont équipés d'un poêle bouilleur
36	Eau chaude	Chauffe-eau solaire individuel (CESI) raccordés à des capteurs plans en toitures, posés sur chevalets afin d'obtenir la meilleure inclinaison possible et garantir un rendement optimal Un des logements associe bouilleur et CESI pour les 2 usages chauffage et ECS
37	Réseau sanitaire / recyclage d'eau	Récupération de l'eau de pluie (jardinage et autres usages ne nécessitant pas de l'eau potable)

DESCRIPTION DU PROJET

38	Type de projet	Construction neuve
39	Type d'habitat	Maison de ville
40	Exigences architecturales <i>(texte limité à 500 caractères)</i>	L'accès aux habitations s'effectuera par accès extérieurs pour offrir à chacun une entrée privative. Les logements sont dotés de deux à trois faces ; tous ont une face sud pour récupérer au maximum la lumière et bénéficier de l'apport énergétique solaire passif. Des locaux annexes à usage de réserve et de rangement sont prévus accolés aux façades nord. Une « maison commune » sera construite pour permettre aux résidents de se réunir, stocker divers matériels (jardinage,

		électroménager, bricolage...). Conception bioclimatique : Il s'agit de penser le projet constructif en fonction des spécificités du terrain : forme de la parcelle, orientation, pente, arbres ou haies existants. Le principe de base est d'orienter la façade principale de la construction vers le sud de manière à récupérer au maximum l'énergie solaire passive d'hiver, se protéger des vents en utilisant au mieux la topographie du terrain et les protections naturelles existantes (haies, arbres). Des espaces tampons (garage, cellier, cave, entrée, salle de bain) protégeant les pièces de vie (chambres, cuisine, séjour), sont dans les parties nord, est et ouest de la construction. L'inertie thermique des bâtiments régule les températures et accroît le confort d'été avec l'éventuelle mise en œuvre d'un système de ventilation.
41	Nombre de logements	13
42	Surface totale des logements (SHON)	1462 m ²
43	Type de logements et surface moyenne par type	Quatre T3 Deux T3/T4 Sept T4 Les surfaces des logements varient entre 80m² et 120m², les surfaces des T3 et T4 ne correspondent pas aux surfaces types. Il y a des T4 de 80m² et de 120m².
44	Usages des espaces partagés	En cours de réalisation et de réflexion, salle commune en auto-construction
45	Espaces communs partagés	Salle commune
46	Surface espaces communs	100 m ² (125m ² utiles)
47	Jardins	Privatifs (environ 50m²/logement) Environ 3700m² de terrain en commun extérieur : stationnement, jardin collectif, potagers
48	Equipements ou moyens mutualisés	Matériel de jardinage, de bricolage
49	Activités professionnelles ou entreprises intégrées au projet	Non

GRUPE D'HABITANTS

50	Différences entre le groupe initiateur et le groupe d'habitants actuels	10 familles se sont mises d'accord sur les valeurs du projet, 2 autres familles se sont intégrées au cours de la réalisation des plans du projet et enfin une dernière famille est arrivée juste avant le dépôt du permis de construire (besoin de remodifier les plans)
51	Evolution du groupe habitant / turn over	Aucune, pas de changement
52	Mode de « recrutement »	Autre : de bouche à oreille, famille acceptée dans le groupe par leur conception de l'habitat groupé (partage, mutualisation)
53	Nombre de ménages	13
54	Population totale résidente	24 adultes et 8 enfants
55	Composition des ménages	Nombre de personnes seules : 2

		Nombre de couples sans enfant (dans l'habitat) : 7 Nombre de couple avec enfants : 4
56	Hétérogénéité des âges / générations	Mixité intergénérationnelle (adultes de 29 à 78 ans)
57	Composition sociale <i>(listez les professions)</i>	Peu de mixité sociale (fonctionnaires, retraités, milieu associatif & spectacle, 2 ingénieurs ADEME, 1 salarié privé)
58	Vie du groupe d'habitants (temps collectifs, réunions, activités, etc.) <i>(texte limité à 500 caractères)</i>	Pour le moment peu de vie de groupe car le jardin et la maison commune ne sont pas terminés, réunions bimensuelles
59	Organisation du groupe (commissions, répartition des responsabilités, fréquence des réunions, etc.) <i>(texte limité à 500 caractères)</i>	Lors des réunions les décisions ont été prises au consensus et non à la majorité
VALEURS		
60	Existe-t-il une charte rédigée du groupe ?	Un règlement a été rédigé
61	Contenu de la charte <i>(texte limité à 500 caractères)</i>	

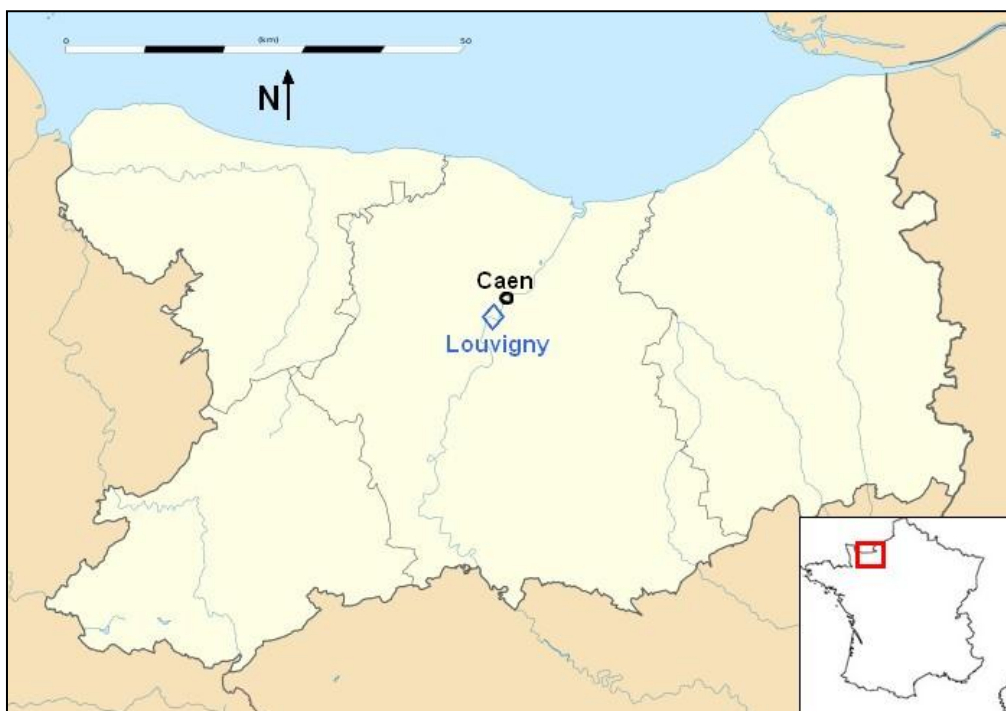


Figure 36 : Localisation de la ville Louvigny dans le Calvados (14)
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS - Fond de carte : wikipedia

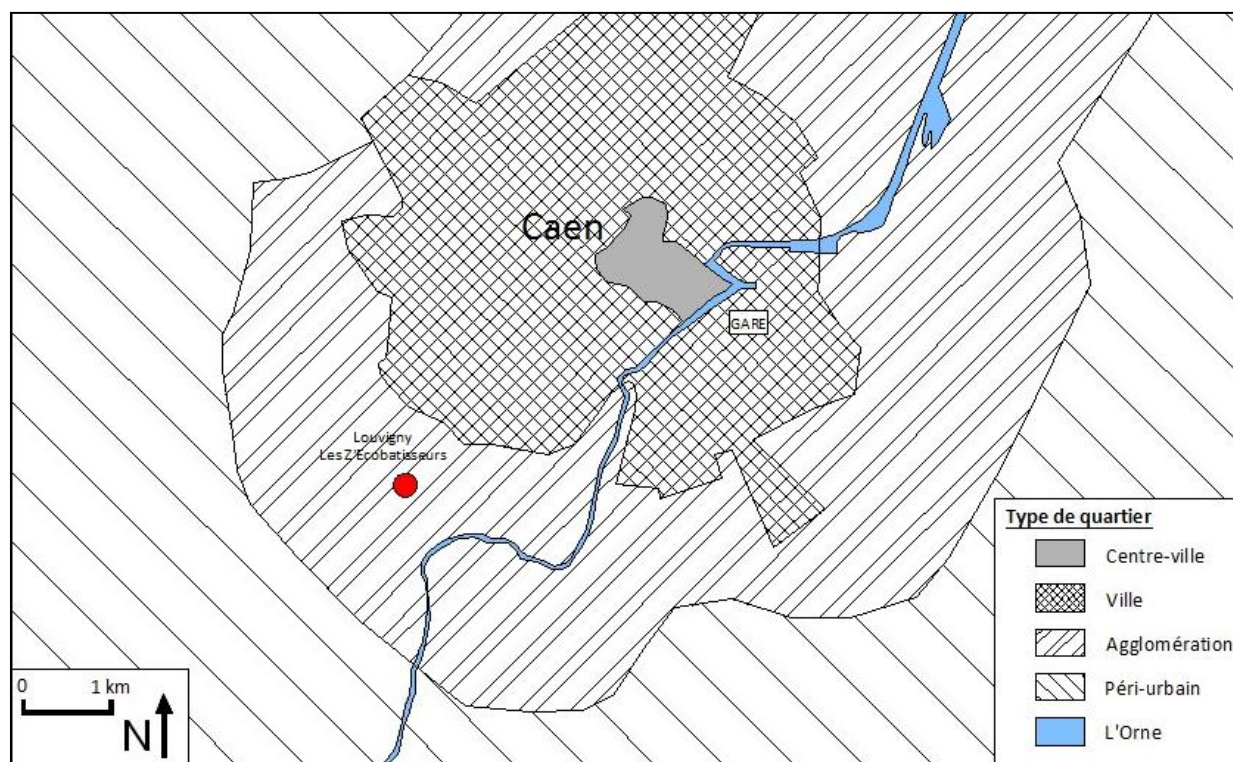


Figure 37 : Localisation du projet Les Z'Ecobatisseurs à Louvigny et schématisation du type de quartier dans lequel s'inscrit le projet
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

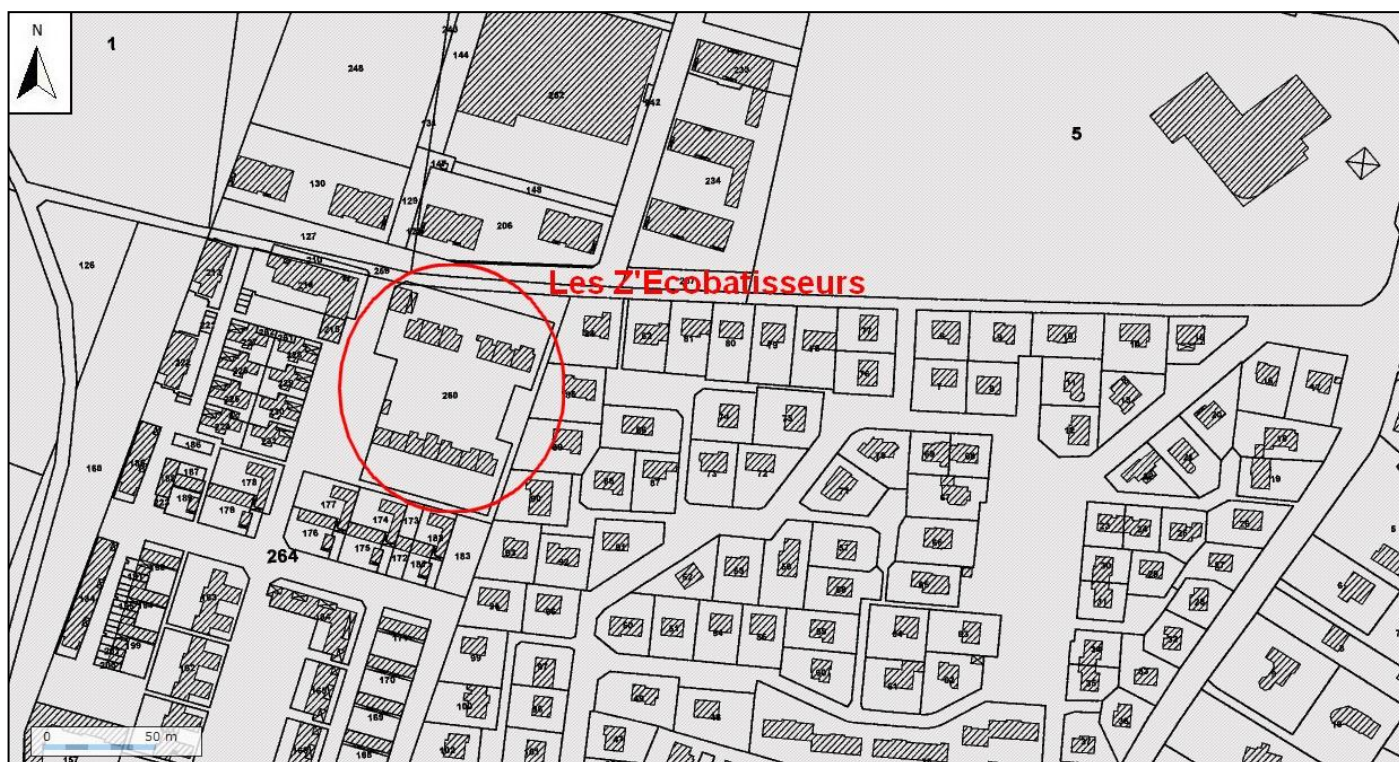
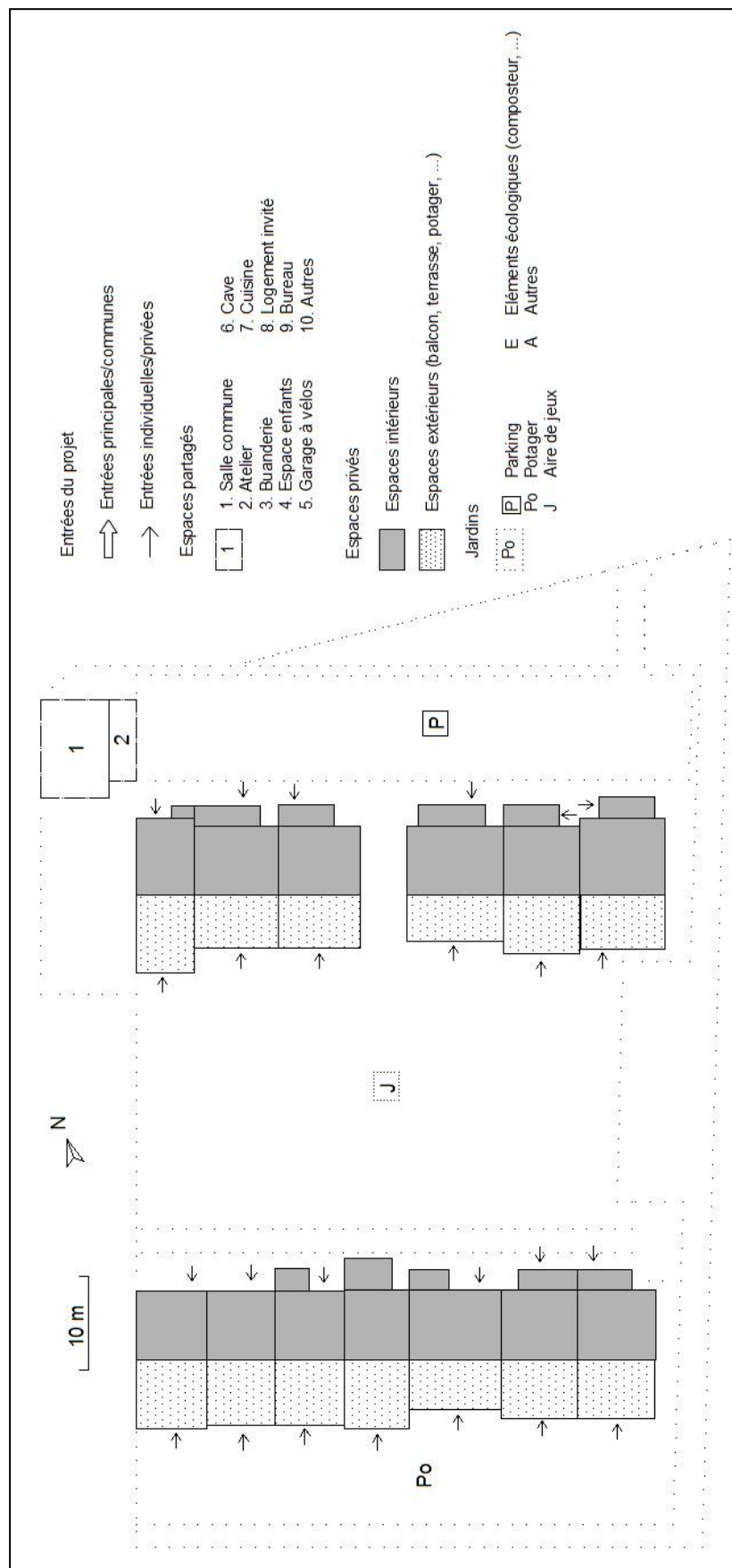


Figure 38 : Extrait cadastral Les Z'Ecobatisseurs, Louvigny
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS – Fond de carte : Géoportail



Figure 39 : Insertion du projet des Z'Ecobatisseurs dans le tissu urbain, typologie de son environnement
Réalisation : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Figure 40 : Plan
Z'Ecobatisseurs
Réalisation :



détaillé du projet Les
Charlotte DUVAL



Figure 41 : Projet architectural des Z'Ecobatisseurs, barre nord-ouest, janvier 2009
Réalisation : François VERSAVEL & Nicolas KNAPP, Architectes - Sources : blog des Z'Ecobatisseurs

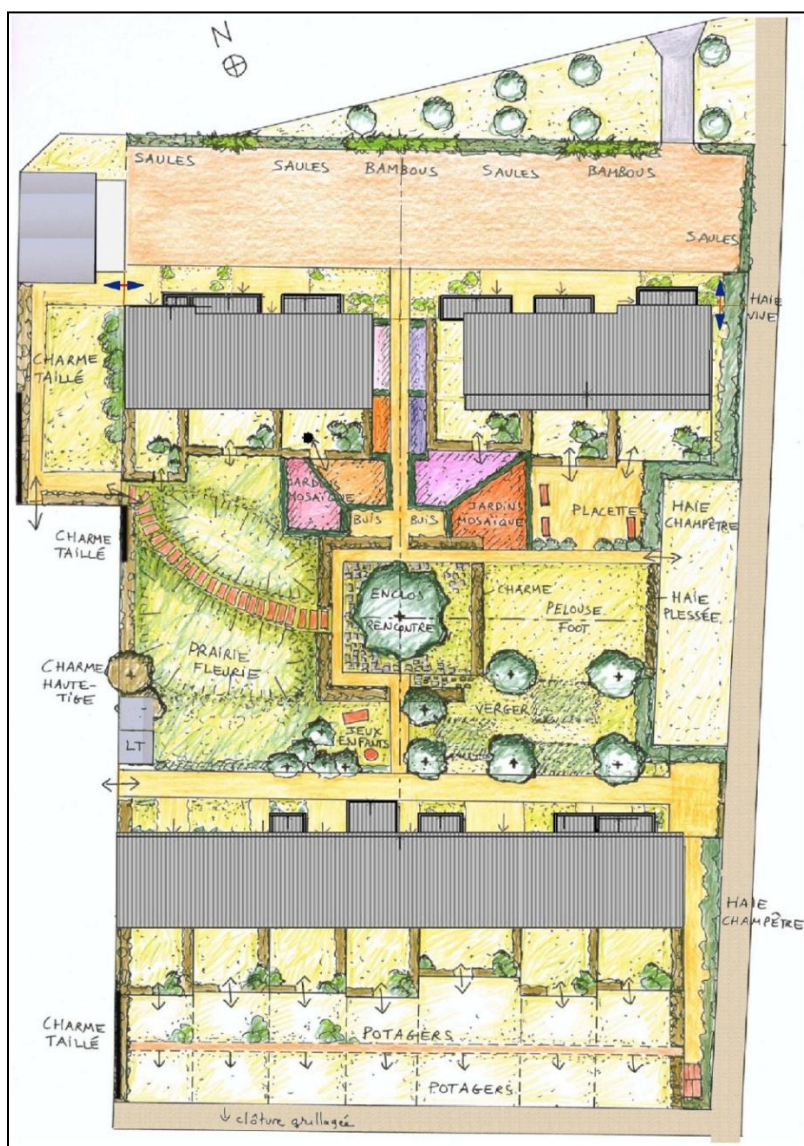


Figure 42 : Plan de masse, projet d'aménagement paysager, Les Z'Ecobatisseurs, mars 2009
Réalisation : François VERSAVEL & Nicolas KNAPP, Architectes / Agnès BATAILLON, Paysagiste
Source : François VERSAVEL, Architecte



Figure 43 : Permis modificatif, Élévations bâtiment Nord-Est – Logements 4 à 6, février 2012
Réalisation : François VERSAVEL & Nicolas KNAPP, Architectes - Source : François VERSAVEL, Architecte



Photo 47 : Les Z'Ecobatisseurs, des logements écologiques construits en paille, bâtiment nord-est, face sud, mai 2011
Photo : blog des Z'Ecobatisseurs



Photo 48 : Entrée principale du projet, au premier plan le parking en cours d'aménagement, la première bande de maisons au second plan, chemin menant au jardin partagé et à la seconde bande de maisons en arrière plan
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 49 : Boîtes aux lettres du groupe des Z'Ecobatisseurs
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 50 : Aperçu de la maison commune, photo prise de l'entrée principale du projet
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 51 : Première bande de maisons au nord du terrain, façades tournées vers le sud
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 52 : Deuxième bande de maisons au sud du terrain, façades tournées vers le nord, jardin partagé au premier plan
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS



Photo 53 & 54 : Deuxième bande de maisons au sud du terrain, façades tournées vers le nord à gauche, façades tournées vers le sud à droite
Photo : Aurélie CONNEN DE KERILLIS

Grilles d'entretiens

A. Grille d'entretien réalisé en collaboration avec Charlotte Duval, habitants de La Bosse, 23 mars 2012

Le projet

- Quelles est votre définition de l'habitat groupé ?

Les motivations

- Depuis combien de temps habitez-vous dans un projet d'habitat groupé ?
- Est-ce la première fois que vous vivez dans un tel habitat ?
 - Sinon, dans quel projet ?
- Dans quels types de logement avez-vous vécu avant ?
- Pourquoi vouloir ce type d'habitat ? Quelles sont les motivations qui vous ont poussé à participer ?
- Comment avez-vous connu ce type d'habitat ?
- Quelles étaient vos motivations premières ? Quel type de projet souhaitiez-vous mettre en place ? Qu'est-ce qui vous a attiré dans ce projet ?
- Au niveau environnemental, quelles étaient vos motivations ? Etait-ce une motivation importante pour le projet d'habitat groupé ? Quels sont les éléments écologiques dans le projet ?

La participation

- Quel projet social aviez-vous défini au départ ? Quelles étaient vos motivations ?
- Avez-vous participé à la conception du projet ? Si oui, quels espaces étiez-vous prêts à partager ?
- Avez-vous participé à l'élaboration architecturale ou avez-vous laissé libre l'architecte ?
- Quelles étaient vos exigences architecturales ?
- Comment exprimiez-vous vos attentes ? (réunions individuelles ou toujours en groupe ?)
- Selon vous, quelles sont les caractéristiques architecturales importantes du projet qui en font son identité ?
- Envisagiez-vous de partager des espaces avec d'autres personnes avant de décider de participer à un tel projet ?
- Comment s'est organisée la conception des espaces communs ?
- Qu'aviez vous prévu de mettre en commun ? Quels espaces ? Quels équipements ?
- Avez-vous du faire des concessions sur le choix des espaces à partager ? Si oui, lesquelles ?
- Y a-t-il des éléments prévus au début du projet qui n'ont pas pu se mettre en place ? Pour quelles raisons ?
- Pensez-vous que l'ensemble des espaces partagés corresponde à vos premières motivations ?

Le projet social

- Quelle organisation avez-vous aujourd'hui avec le reste du groupe ?
- Quelle vie de groupe entretenez-vous aujourd'hui ?
- Comment choisissez-vous les membres ?

L'utilisation des espaces partagés et son évolution

- Aujourd'hui, utilisez-vous les espaces partagés ?
 - o Si oui, lesquels ? Pour quelles utilisations, à quels moments de la journée et à quelle fréquence ?
- Les utilisez-vous de la même façon que lorsque vous avez emménagé ?
 - o Si non, qu'est-ce qui a changé ?
 - o Si vous ne les utilisez pas, pourquoi ?

Les différences d'utilisation des espaces partagés entre habitants

- Que pensez-vous de l'utilisation que les autres habitants ont des espaces partagés ?
- Trouvez-vous que certaines personnes utilisent plus les espaces partagés que d'autres ? Oui, expliquez.
- Vous sentez-vous exclus de certains espaces partagés ? Si oui, desquels ?
- Pensez-vous que des habitants se sentent exclus des espaces partagés ? Oui, expliquez.

Evolution de la conception des espaces partagés

- Si vous deviez participer à la conception d'un nouveau projet d'habitat groupé, partageriez-vous les mêmes espaces ?
- Si non, quels autres espaces partageriez-vous ? Quels espaces ne partageriez-vous plus ? Pour quelles raisons ?

Conseils futurs

- Regrettez-vous votre choix aujourd'hui ? Quel bilan pouvez-vous faire à ce stade ?
- Encourageriez-vous quiconque à faire de l'habitat groupé ?
- Selon vous existe-t-il un profil pour intégrer un projet d'habitat groupé ? (Y a-t-il des qualités, des convictions à avoir pour intégrer un tel projet ?)
- Pensez-vous que quiconque puisse participer à ce type de projet ?
- Quels impacts les espaces partagés ont-ils eu sur votre choix de projet ? Quelles recommandations feriez-vous ?

B. Grille d'entretien, Architecte Christian COCHY, La Bosse, 23 mars 2012

- Pouvez-vous me raconter le déroulement du projet depuis son début ?
- Comment avez-vous connu le groupe d'habitants ?
- Pourquoi participer à ce type de projet d'habitat ? Quelles sont les motivations qui vous ont poussé à participer ?

- Quelles étaient les motivations premières des futurs habitants ? Que souhaitaient-ils mettre en place comme projet ? Y avait-il des motivations ou projets écologiques ?
- Est-ce que plusieurs propositions architecturales ont été proposées ?
- Qu'attendaient-ils de vous ? Ont-ils fortement participé à l'élaboration architecturale du bâtiment ou vous ont-ils laissé libre sans attentes particulières ? Quelles étaient leurs exigences architecturales ?
- Est-ce que chacun des habitants a pu « concevoir lui-même » son habitat ? Comment exprimaient-ils leurs attentes ? (Réunion individuelle ou toujours en groupe ?)
- Y a-t-il des éléments prévus au début du projet qui n'ont pas pu se mettre en place ? Pour quelles raisons ?
- Selon vous, quelles sont les caractéristiques architecturales importantes du projet qui en font son identité ?
- Dans ce projet y a-t-il, selon vous, des éléments innovateurs dans l'habitat ?
- Aujourd'hui y a-t-il eu des modifications dans l'habitat ? Si oui lesquelles ? Ont-ils fait appel à vous pour ces modifications ?
- Avez-vous travaillé sur d'autre projet d'habitat groupé / partagé ?
- Quelle est selon vous la définition d'un habitat groupé / partagé / autogéré ?
- Que recommanderiez-vous pour de futurs projets de ce type ?
- Changeriez-vous des éléments du projet si vous pouviez recommencer ?

C. Grille d'entretien, habitants de Babel Ouest, 21 mars 2012

- Pouvez-vous me raconter le déroulement du projet depuis son début ?
- Pourquoi vouloir ce type d'habitat ? Quelles sont les motivations qui vous ont poussé à participer ?
- Comment avez-vous connu et intégré le groupe ?
- Dans quels types de logement avez-vous vécu avant ?
- Comment avez-vous connu ce type d'habitat ?
- Qu'est ce qui vous a séduit dans ce nouveau mode d'habiter ?
- Quelles étaient vos motivations premières ? Quel type de projet souhaitiez-vous mettre en place ? Qu'est ce qui vous a attiré dans ce projet ?
- Au niveau environnemental quelles étaient vos motivations ? Etait-ce une motivation importante pour le projet d'habitat groupé ?
- Quels sont les éléments écologiques dans le projet ?
- Comment exprimiez vous vos attentes ? (Réunion individuelle ou toujours en groupe ?)
- Avez-vous participé à l'élaboration architecturale ou avez-vous laissé libre l'architecte ?
- Quelles étaient vos exigences architecturales ?
- Selon vous, quelles sont les caractéristiques architecturales importantes du projet qui en font son identité ?

- Y a-t-il des éléments prévus au début du projet qui n'ont pas pu se mettre en place ? Pour quelles raisons ?

Projet social

- Quel projet social aviez-vous défini au départ ? Quelles étaient vos motivations ?
- Aujourd'hui pourquoi très peu d'espaces partagés ? Vous considérez-vous comme un habitat groupé participatif ? Quelle est pour vous la définition d'un habitat groupé ?
- Qu'avez-vous prévu de mettre en commun ? quels espaces ? quels équipements ?
- Avez-vous réussi à tout mettre en œuvre ? Avez-vous dû faire des concessions ?
- Pensez-vous que l'ensemble des espaces partagés corresponde à vos premières motivations ? Buanderie : pourquoi ne pas l'avoir réalisé ?
- Quelle organisation avez-vous aujourd'hui avec le reste du groupe ?
- Quelle vie de groupe entretenez-vous aujourd'hui ?
- Comment choisissez-vous les locataires ? Pourquoi des jeunes ?

Conseils futurs

- Regrettez-vous votre choix aujourd'hui ? Quel bilan pouvez-vous faire à ce stade ?
- Encourageriez-vous quiconque à faire de l'habitat groupé ?
- Quels conseils pourriez-vous donner à un groupe qui souhaiterait réaliser un projet d'habitat groupé ?

D. Grille d'entretien, Architecte Philippe MERIEN, Babel Ouest, 16 janvier 2012

Babel Ouest et sa conception

- Comment avez-vous connu le groupe d'habitants ?
- Pourquoi participer à ce type de projet d'habitat ? Quelles sont les motivations qui vous ont poussé à participer ?
- Pouvez-vous me raconter le déroulement du projet depuis son début ?
- Quelles étaient les motivations premières des futurs habitants ? Que souhaitaient-ils mettre en place comme projet ? Y avait-il des motivations ou projets écologiques ?
- Y a-t-il des éléments prévus au début du projet qui n'ont pas pu se mettre en place ? Pour quelles raisons ?
- Qu'attendaient-ils de vous ? Ont-ils fortement participé à l'élaboration architecturale du bâtiment ou vous ont-ils laissé libre sans attentes particulières ?
- Est-ce que chacun des habitants a pu « concevoir lui-même » son habitat ? Comment exprimaient-ils leurs attentes ? (Réunion individuelle ou toujours en groupe ?)

La conception architecturale et l'habitat groupé

- Selon vous, quelles sont les caractéristiques architecturales importantes du projet qui en font son identité ?

- Est-ce que selon vous la conception architecturale peut influencer les relations sociales ou la réussite d'un tel projet ?
- Est-ce que la conception architecturale signifie quelque chose pour les habitants ?
- Quelles sont pour vous les caractéristiques architecturales ou les facteurs techniques qui sont nécessaires à mettre en place pour la réussite sociale du projet ?
- Avez-vous travaillé sur d'autre projet d'habitat groupé / partagé ?
- Quelle est selon vous la définition d'un habitat groupé / partagé / autogéré ?
- Que recommanderiez-vous pour de futurs projets de ce type ?
- Changeriez-vous des éléments du projet si vous pouviez recommencer ?

E. Grille d'entretien, habitants des Z'Ecobatisseurs, 20 mars 2012

- Pouvez-vous me raconter le déroulement du projet depuis son début ?
- Pourquoi vouloir ce type d'habitat ? Quelles sont les motivations qui vous ont poussé à participer ?
- Comment avez-vous connu le groupe et intégré le groupe ?
- Dans quels types de logement avez-vous vécu avant ?
- Comment avez-vous connu ce type d'habitat ?
- Qu'est-ce qui vous a séduit dans ce nouveau mode d'habiter ?
- Quelles étaient vos motivations premières ? Quel type de projet souhaitiez-vous mettre en place ? Qu'est-ce qui vous a attiré dans ce projet ?
- Au niveau environnemental quelles étaient vos motivations ? Etait-ce une motivation importante pour le projet d'habitat groupé ?
- Quels sont les éléments écologiques dans le projet ?
- Pourquoi avoir choisi la construction en paille en termes d'écologie ? Y avait-il d'autres alternatives ?
- Comment exprimiez-vous vos attentes ? (Réunion individuelle ou toujours en groupe ?)
- Avez-vous participé à l'élaboration architecturale ou avez-vous laissé libre l'architecte ?
- Quelles étaient vos exigences architecturales ?
- Selon vous, quelles sont les caractéristiques architecturales importantes du projet qui en font son identité ?
- Y a-t-il des éléments prévus au début du projet qui n'ont pas pu se mettre en place ? Pour quelles raisons ?

Projet social

- Quel projet social aviez-vous défini au départ ? Quelles étaient vos motivations ?
- Qu'avez-vous prévu de mettre en commun ? quels espaces ? quels équipements ?
- Avez-vous réussi à tout mettre en œuvre ? Avez-vous du faire des concessions ?
- Pensez-vous que l'ensemble des espaces partagés corresponde à vos premières motivations ?

- Quelle organisation avez-vous aujourd'hui avec le reste du groupe ?

F. Grille d'entretien, Architecte François VERSAVEL, Les Z'Ecobatisseurs, 20 mars 2012

- Comment avez-vous connu le groupe d'habitants ?
- Pourquoi participer à ce type de projet d'habitat ? Quelles sont les motivations qui vous ont poussé à participer ?
- Quelles étaient les motivations premières des futurs habitants ? Que souhaitaient-ils mettre en place comme projet ? Y avait-il des motivations ou projets écologiques ?
- Y a-t-il des éléments prévus au début du projet qui n'ont pas pu se mettre en place ? Pour quelles raisons ?
- Qu'attendaient-ils de vous ? Ont-ils fortement participé à l'élaboration architecturale du bâtiment ou vous ont-ils laissé libre sans attentes particulières ?
- Est-ce que chacun des habitants a pu « concevoir lui-même » son habitat ? Comment exprimaient-ils leurs attentes ? (Réunion individuelle ou toujours en groupe ?)
- Selon vous, quelles sont les caractéristiques architecturales importantes du projet qui en font son identité ?
- Le terrain des Z'Ecobatisseurs est très grand, pourquoi avoir choisi de construire groupé alors qu'il était possible de réaliser des maisons individuelles ?
- Dans ce projet y a-y-il, selon vous, des éléments innovateurs dans l'habitat ?
- Avez-vous travaillé sur d'autre projet d'habitat groupé / partagé ?
- Quelle est selon vous la définition d'un habitat groupé / partagé / autogéré ?
- Que recommanderiez-vous pour de futurs projets de ce type ?
- Changeriez-vous des éléments du projet si vous pouviez recommencer ?

Table des figures

Figure 21 : Localisation de la ville de Saint-Nazaire en Loire Atlantique (44).....	IX
Figure 22 : Localisation du collectif La Bosse à Saint-Nazaire et schématisation du type de quartier dans lequel s'inscrit le projet	IX
Figure 23 : Extrait cadastral La Bosse, Saint-Nazaire	X
Figure 24 : Insertion du projet La Bosse dans le tissu urbain, typologie de son environnement	X
Figure 25 : Plan détaillé du bâtiment de La Bosse à Saint-Nazaire	XI
Figure 26 : Façades du bâtiment La Bosse	XII
Figure 27 : Coupes du bâtiment La Bosse	XII
Figure 28 : Localisation de la ville Nantes en Loire Atlantique (44).....	XXV
Figure 29 : Localisation de l'immeuble Babel Ouest sur l'île de Nantes et schématisation du type de quartier dans lequel s'inscrit le projet	XXV
Figure 30 : Extrait cadastral Babel Ouest, Nantes.....	XXVI
Figure 31 : Insertion du projet Babel Ouest dans le tissu urbain, typologie de son environnement	XXVI
Figure 32 : Plan détaillé de l'immeuble Babel Ouest	XXVII
Figure 33 : Coupes de l'immeuble Babel Ouest, Octobre 2007	XXXI
Figure 34 : Façades nord et est de l'immeuble Babel Ouest, juillet 2008.....	XXXI
Figure 35 : Façades sur et ouest de l'immeuble Babel Ouest, juillet 2008	XXXI
Figure 36 : Localisation de la ville Louvigny dans le Calvados (14)	XXXVIII
Figure 37 : Localisation du projet Les Z'Ecobatisseurs à Louvigny et schématisation du type de quartier dans lequel s'inscrit le projet	XXXVIII
Figure 38 : Extrait cadastral Les Z'Ecobatisseurs, Louvigny	XXXIX
Figure 39 : Insertion du projet des Z'Ecobatisseurs dans le tissu urbain, typologie de son environnement	XXXIX
Figure 40 : Plan détaillé du projet Les Z'Ecobatisseurs	XL
Figure 41 : Projet architectural des Z'Ecobatisseurs, barre nord-ouest, janvier 2009.....	XLI
Figure 42 : Plan de masse, projet d'aménagement paysager, Les Z'Ecobatisseurs, mars 2009	XLI
Figure 43 : Permis modificatif, Élévations bâtiment Nord-Est – Logements 4 à 6, février 2012	XLII

Table des photos

Photo 26 : Bâtiment du collectif La Bosse dans les années 80, peu de temps après l’emménagement des habitants	XIII
Photo 27 & 2 bis : Vue des extrémités est (gauche) et ouest (droite) du collectif La Bosse dans les années 80, peu de temps après l’emménagement des habitants	XIII
Photo 28 : Façade sud du collectif La Bosse dans les années 80, peu de temps après l’emménagement des habitants	XIII
Photo 29 : Façade nord du collectif	XIV
Photo 30 : Façade sud du collectif	XIV
Photo 31 : Potagers individuels au fond du jardin	XV
Photo 32 : Jardin partagé du collectif La Bosse.....	XV
Photo 33 : Coursives au nord, 2ème étage	XV
Photo 34 : Local machines à laver le linge	XV
Photo 35 : Salle commune du collectif.....	XVI
Photo 36 : Salle commune du collectif La Bosse	XVI
Photo 37 : Maquette du collectif La Bosse.....	XVII
Photo 38 : Maquette du collectif La Bosse, façade nord	XVII
Photo 39 : Maquette du collectif La Bosse, Façade sud.....	XVII
Photo 40 : Emplacement de l'immeuble Babel Ouest (flèche), garage qui a été détruit, Avenue Wattignies, janvier 2008.....	XXVIII
Photo 41 : Immeuble Babel Ouest, Avenue Wattignies.....	XXVIII
Photo 44 : Petite maison donnant sur la petite place et le préau	XXIX
Photo 42 : Babel Ouest, un immeuble et une petite maison en fond de jardin (premier plan).....	XXIX
Photo 43 : Immeuble Babel Ouest et son environnement urbain	XXIX
Photo 45 : Entrée piétonne et véhicule (portail orange à gauche) de l'immeuble Babel Ouest, Avenue Wattignies..	XXX
Photo 46 : Espace prévu pour la future salle commune au rez-de-chaussée, pavés de verre donnant sur l’Avenue Wattignies	XXX
Photo 47 : Les Z'Ecobatisseurs, des logements écologiques construits en paille, bâtiment nord-est, face sud, mai 2011	XLII
Photo 48 : Entrée principale du projet, au premier plan le parking en cours d'aménagement, la première bande de maisons au second plan, chemin menant au jardin partagé et à la seconde bande de maisons en arrière plan	XLIII
Photo 49 : Boîtes aux lettres du groupe des Z'Ecobatisseurs	XLIII
Photo 50 : Aperçu de la maison commune, photo prise de l'entrée principale du projet	XLIII
Photo 51 : Première bande de maisons au nord du terrain, façades tournées vers le sud.....	XLIV
Photo 52 : Deuxième bande de maisons au sud du terrain, façades tournées vers le nord, jardin partagé au premier plan.....	XLIV
Photo 53 & 54 : Deuxième bande de maisons au sud du terrain, façades tournées vers le nord à gauche, façades tournées vers le sud à droite.....	XLV

CITERES
UMR 6173
Cités, Territoires,
Environnement et Sociétés

Equipe IPA-PE
Ingénierie du Projet
d'Aménagement, Paysage,
Environnement



Département Aménagement
35 allée Ferdinand de Lesseps
BP 30553
37205 TOURS cedex 3

Directeur de recherche :
TUMMERS Lidewij

CONNEN DE KERILLIS Aurélie
Projet de Fin d'Etudes
DA5
2011-2012

Titre : L'habitat groupé et son processus de conception architecturale

Résumé :

Une nouvelle conception du logement se développe de manière générale depuis quelques années en France : l'habitat groupé. C'est un moyen de répondre aux problèmes actuels : lutter contre la société individualiste et se loger convenablement. Un projet d'habitat groupé est à l'origine d'une initiative de citoyens qui se regroupent pour mutualiser leurs moyens dans le but de construire. Ils cherchent un nouveau mode de vie basé sur le partage d'espaces avec la possibilité de concevoir leur logement privé selon leurs exigences. Depuis quelques années, de nombreux habitats tentent d'intégrer de plus en plus la dimension écologique dans leur conception. La volonté de créer un logement économe en énergie et respectueux de la nature et de l'homme donne naissance à de nouveaux types architecturaux.

Les habitants participent à la réalisation de leur habitat tout au long du projet en collaboration avec un architecte, de sa conception architecturale à sa mise en œuvre. Néanmoins, les ambitions sociales et écologiques de départ sont bien souvent réduites face à la réalité financière, réglementaire et technique. Comment évolue le processus de conception architecturale ? Que peut-on gagner ou perdre au cours de l'élaboration du projet ? Quels sont les freins à l'innovation architecturale ?

Mots clés : habitat groupé, autogestion, conception architecturale, écologie, espace partagé