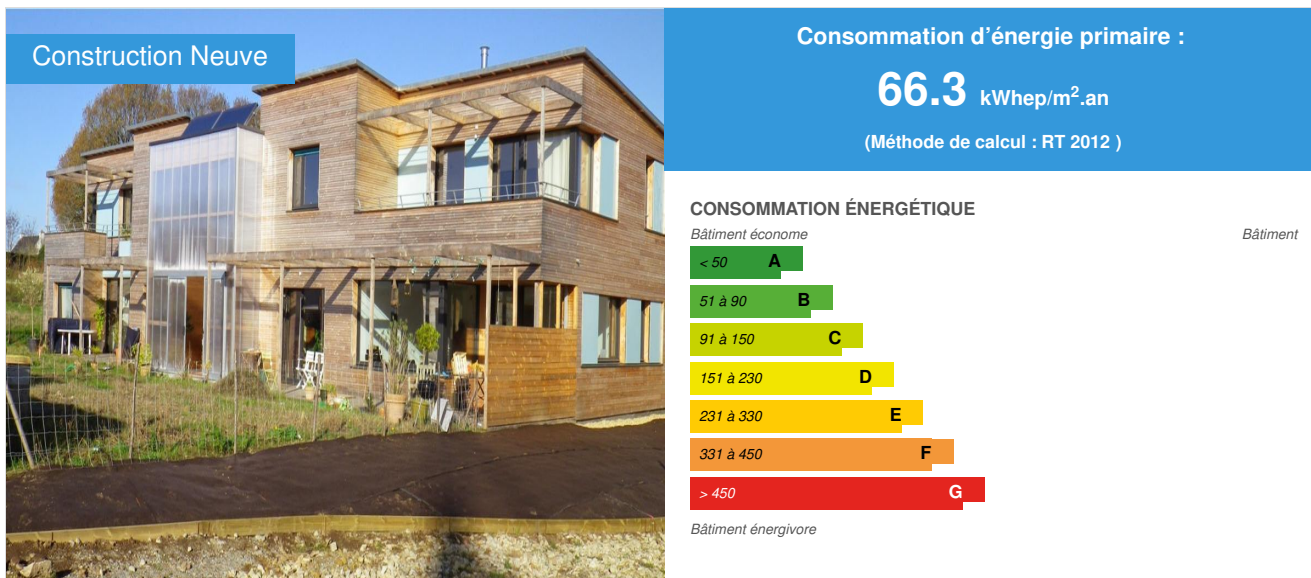


Habitat partagé "Le Fil"

par Rémi Boscher / 2017-04-11 14:27:13 / France / 3738 / EN



Type de bâtiment : Logement collectif > 50m
Année de construction : 2010
Année de livraison : 2014
Adresse : ZAC de Mané Lavarion 56400 LE BONO, France
Zone climatique : [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

Surface nette : 490 m² SHON
Coût de construction ou de rénovation : 547 248 €
Coût/m² : 1116.83 €/m²

Proposé par :

BATYLAB

Infos générales

Un groupe d'habitants de Le Bono, représentant 6 foyers au départ, rassemblé autour de valeurs communes a imaginé à partir de 2010 un projet d'habitat groupé. La rédaction d'une charte à partir d'un texte fondateur, associant le vivre ensemble, le souci écologique et l'économie sociale et solidaire, a été le fil conducteur de la conception et réalisation du projet qui porte son nom : Le Fil.

Démarche développement durable du maître d'ouvrage

- Concevoir un bâtiment le moins énergivore possible tant dans sa conception que dans le choix des matériaux - Favoriser la mixité sociale par différents types de logements en cohérence avec les situations familiales - Le bâtiment reste UN élément du projet collectif de vivre ensemble, il n'est pas une finalité La rédaction d'une charte a permis de donner et de conserver le fil du projet global. Concernant le bâtiment, le temps de réflexion et le travail avec l'architecte et les différents porteurs du projet ont été le garant de la bonne réalisation.

Description architecturale

Le mode constructif retenu est une ossature bois permettant l'intégration d'une isolation répartie en ouate de cellulose. L'ensemble repose sur une dalle sur terre plein. L'intégration du projet avec un bardage bois peut être complété par la végétalisation des toitures des abris de voiture. Le bâtiment s'organise en deux blocs

de logements qui sont reliés par une partie commune appelée Atrium. L'ensemble est composé d'un duplex, de deux logements au rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage. Une chambre d'amis comportant une salle de bain privative est mutualisée entre les co-propriétaires. Le terrain est idéal pour une approche bioclimatique puisque orienté au sud sans masque solaire. Une grande partie des ouvertures sont donc présentes sur cette façade sud. La forme architecturale simple permet une bonne compacité. La partie commune "Atrium" est une serre bioclimatique, les apports solaires sont largement favorisés. Son orientation plein sud, et les parois isolées de part et d'autres et en toiture assurent le maintien d'une température convenable même en hiver. Un poêle à bois y a été ajouté mais plus pour le côté convivial. Urbanisme : Le projet répond au règlement de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) qui lui-même répond au règlement du POS en vigueur. Aucun problème n'a été rencontré pour satisfaire à ces règlements. Le terrain a été concédé sous le statut auto-promoteur par l'aménageur EADM après explication et engagement des porteurs de projet. En effet, il a fallu argumenter le bien-fondé, le sérieux et la dynamique du projet car l'aménageur restait sur deux expériences d'habitat partagé non abouties.

Opinion des occupants

La rédaction d'une charte a permis de donner et de conserver le fil du projet global.

Concernant le bâtiment, le temps de réflexion et le travail avec l'architecte et les différents porteurs du projet ont été le garant de la bonne réalisation.

Difficultés rencontrées :

Les difficultés rencontrées durant le projet sont de deux ordres, la gestion de l'humain et la gestion du projet physique.

La gestion de l'humain : les porteurs du projet ont fait le choix de ne pas faire appel à une structure d'accompagnement (choix budgétaire). Avoir un médiateur, une personne qui porte un regard neutre sur le projet aurait permis peut-être de faciliter les choix ou tout au moins de soulager les porteurs du projet.

Le parcours de l'habitat partagé nécessite de disposer d'une multiplicité des compétences : juridiques, financières, techniques. Si la compétence n'est pas disponible au sein du groupe, cela peut rapidement devenir un aspect chronophage.

L'appréhension et la gestion du risque : les porteurs du projet étant propriétaires, il a fallu que chacun vende son bien pour lancer le projet et accepter de se retrouver en location pour la durée des travaux.

L'habitat partagé étant méconnu et cassant les codes habituelles de la manière d'habiter, il a fallu beaucoup de temps, d'énergie et de pédagogie pour expliquer le projet et sa cohérence. Ce fut le cas en premier lieu avec l'aménageur pour permettre l'acquisition du terrain. Celui-ci restait sur deux expériences d'habitats partagés qui n'avaient pas abouti, il a donc fallu démontrer le sérieux de ce projet.

La gestion du projet bâti : une fois le terrain acquis, il a fallu aller très vite pour les démarches juridiques, financières puis les démarches ayant trait au bâtiment avec le choix d'une maîtrise d'œuvre, d'un mode constructif...

Le respect des normes incendies entre les logements et autres spécificités propres à l'habitat collectif a engendré quelques surcoûts en comparaison d'un habitat individuel et surtout quelques impossibilités techniques comme pour la centrale double flux commune.

L'arbitrage financier a conduit le groupe vers une part d'autoconstruction afin de respecter le budget alloué. L'isolation en ouate de cellulose, l'étanchéité à l'air, l'aménagement intérieur et la réalisation des carports ont donc été réalisés par les co-propriétaires. La contrepartie est le don de son temps personnel non négligeable. Le risque était réel d'arriver à un épuisement tel que le projet ne soit plus ressenti de manière positive mais contraignante.

Et si c'était à refaire ?

"Si c'était à refaire, je le referais, c'est un projet porteur de sens, je suis fier de ce projet car c'est une mise en pratique de valeur que je porte, le seul regret ou point d'amélioration est de ne pas avoir pu élargir à 6 ou 7 familles du au problème de temporalité, à un moment donné, il y a un engagement à prendre, un terrain disponible...". Un co-propriétaire.

Plus de détails sur ce projet

http://www.reseau-breton-batiment-durable.fr/retour_experience/habitat-partage-le-fil#node_batiment_full_group_description

<http://filubono.blogspot.fr/>

Organisation



Intervenants

Intervenants

Fonction : Maître d'ouvrage

Co-propriété "Le Fil"

famillemuguet56@orange.fr - 06.42.21.34.62.

<http://filubono.blogspot.fr/2013/08/le-fil-un-habitat-groupe-au-bono.html>

Au départ une association a été créée pour avoir une forme juridique permettant les premières actions comme la réservation de la parcelle. Puis un statut de copropriété avec son règlement a été choisi avec une gouvernance particulière puisque pour les pr

Fonction : Maître d'œuvre

Architecture Vivante

132, bd de la Paix 56000 VANNES 02.97.68.19.61 infos@architecture-vivante.fr

http://www.architecture-vivante.fr/Architecture_Vivante/Accueil.html

Maîtrise d'œuvre et étude passivhaus

Fonction : Bureau d'études structures

Environnement Bois Construction

contact@ebc56.fr ZA de Kerovel 56930 GRAND-CHAMP Tel. : 02.97.61.48.67

<https://www.ebc56.com/>

Etude structure

Fonction : Bureau d'étude thermique

Ingénierie Le Bagousse

rue Kerhoas 56260 Larmor plage

http://www.le-site-de.com/ingenierie-le-bagousse-i.l.b-larmor-plage_39801.html

Etude thermique réglementaire

Mode contractuel

Autres méthodes

Energie

Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 66,30 kWh/m².an

Consommation d'énergie primaire pour un bâtiment standard : 80,50 kWh/m².an

Méthode de calcul : RT 2012

Répartition de la consommation énergétique : Chauffage : 48,2 kWh/m².an (73%) Chaudière bois granulés - Ökofen PelletmatIP modulable de 12 à 25 Kw - Rendement 94,7% La chaudière alimente des radiateurs à faible inertie Poêle à bois dans l'atrium ECS : 9,9 (15%) Ventilation : 2,8 (4%) Distribution : 1,2 (2%) Eclairage : 6%

Performance énergétique de l'enveloppe

Plus d'information sur l'enveloppe :

Sol : mousse Polyuréthane - 15 cm d'épaisseur - U =0,14

Murs (ossature bois) : ouate de cellulose / Fibre de bois - 22 / 2,2 - U = 0,13

Toiture : Ouate de cellulose / poutre l - 30 cm - U = 0,1

Menuiseries : Bois/Alu - Uw - U =1,4

Etanchéité à l'air : 1,00

Plus d'information sur la consommation réelle et les performances

L'étude thermique a été réalisée par le bureau d'étude Ingénierie LE BAGOUSSE. Elle a été réalisée en utilisant les logiciels IZUBA énergies et Pleiades-Comfie, 3.3.9.1. Mode de calcul utilisé : Th-BCE La réglementation thermique appliquée est la RT 2012 pour les logements neufs collectifs dans la zone climatique H2-a, ce qui induit une consommation conventionnelle maximale plus élevée que pour le logement neuf individuel.

EnR & systèmes

Systemes

Chauffage :

- Chaudière/poêle bois

ECS :

- Solaire thermique
- Chaudière à bois

Rafraîchissement :

- Aucun système de climatisation

Ventilation :

- VMC hygro-réglable (hygro B)

Energies renouvelables :

- Solaire thermique
- Chaudière-poele bois

Environnement

Environnement urbain

Surface du terrain : 490,00 m²

Surface au sol construite : 340,00 %

L'organisation des logements se fait autour d'un espace de vie mutualisé, favorisant la rencontre et des moments de partage. L'entrée de chacun des logements se fait dans cette pièce commune appelée "Atrium". Une chambre d'ami avec salle de bain est également mutualisée. La volonté des porteurs du projet est également de se tourner vers l'extérieur, ne pas rester centré que sur les personnes vivant au sien de l'habitat partagé. Ainsi, le "Fil" ouvre ses portes pour des visites organisées mais également pour la réception de manifestation comme un festival de musique chez l'habitant en février 2015 ou les habitants voisins ont pu participer. L'objectif est aussi de créer des relations externes grâce à la capacité d'accueil du bâtiment.

Solutions

Solution

Atrium (pièce commune)

co-propriété "Le Fil"

ZAC de Mané Lavarion 56400 Le Bono

<http://fildubono.blogspot.fr/2013/08/le-fil-un-habitat-groupe-au-bono.html>

Catégorie de la solution : Second œuvre / Cloisons, isolation

L'organisation des logements se fait autour d'un espace de vie mutualisé, favorisant la rencontre et des moments de partage. L'entrée de chacun des logements se fait dans cette pièce commune appelée "Atrium". Une chambre d'ami avec salle de bain est également mutualisée.

La volonté des porteurs du projet est également de se tourner vers l'extérieur, ne pas rester centré que sur les personnes vivant au sien de l'habitat partagé. Ainsi, le "Fil" ouvre ses portes pour des visites organisées mais également pour la réception de manifestation comme un festival de musique chez l'habitant en février 2015 ou les habitants voisins ont pu participer. L'objectif est aussi de créer des relations externes grâce à la capacité d'accueil du bâtiment.

La particularité du projet d'habitat partagé réside justement dans la communication et le partage des informations et des choix. L'ensemble du groupe a donc une forte connaissance du fonctionnement du bâtiment.



Coûts

Coûts de construction & exploitation

Coût total : 547 248 €

Santé et confort

Gestion de l'eau

Une cuve enterrée en béton d'une capacité de 20m³ permet de récupérer les eaux pluviales. Elle est équipée d'un filtre tourbillonnaire Wisy® permettant d'éliminer les impuretés jusqu'à 280 microns. La station de relevage automatisée permet l'alimentation des WC, des laves linges et des robinets extérieurs. La végétalisation des abris de voiture a été anticipée, elle permettra de participer à la gestion du flux des eaux de pluie.

Qualité de l'air intérieur

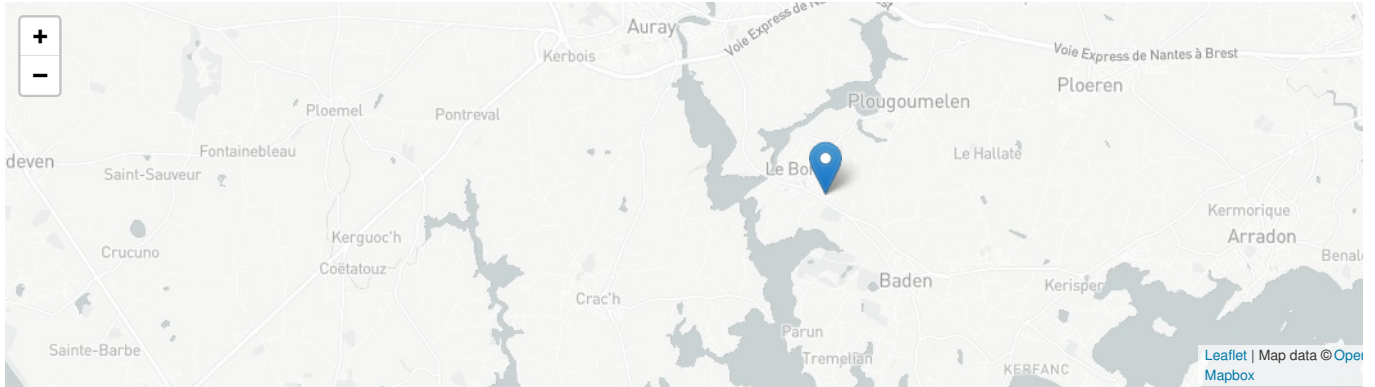
La qualité de l'air intérieur est assurée essentiellement par le renouvellement de l'air par les VMC hygroréglables.



Confort thermique mesuré : La gestion des surchauffes d'été est aisée puisque les parois vitrées sont essentiellement au sud, et il a suffi de prévoir des casquettes fixes pour limiter les apports durant l'été. Ces surchauffes auraient été plus difficiles à contrôler sur des parois

Confort acoustique : Malgré une mise en œuvre au-delà de la réglementation en vigueur pour l'acoustique, il subsiste des bruits d'impacts légers entre le logement du rez-de-chaussée et celui de l'étage, mais qui restent tout à fait acceptables. Ces bruits d'impacts sont-ils transférés de la dalle à l'ossature bois.

Concours



Date Export : 20230322082625