

Hameau Saint François - construction de 39 logements sociaux collectifs

par Ludovic GUTIERREZ / 2022-11-09 00:00:00 / France / 389 / EN



Construction Neuve

Consommation d'énergie primaire :

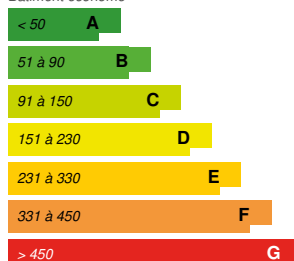
51 kWhep/m².an

(Méthode de calcul : RT 2012)

CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Bâtiment économe

Bâtiment



B

Bâtiment énergivore

Type de bâtiment : Logement collectif < 50m

Année de construction : 2009

Année de livraison : 2019

Adresse : 63 vieille route de Grasse 83300 DRAGUIGNAN, France

Zone climatique : [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

Surface nette : 1 982 m² SHON RT

Coût de construction ou de rénovation : 3 471 409 €

Coût/m² : 1751.47 €/m²

Label / Certifications :



Proposé par :



Infos générales

“ Niché dans la verdure, propice à la paix,
Il nous accueille par des sourires amicaux,
Sous l'œil bienveillant de frère les oiseaux,
Nous invitant à croire en la vie que l'on désirait.

Ce projet consiste en la construction de 39 logements collectifs dans la ville de Draguignan. Parmi ces unités d'habitation qui sont réparties en 4 bâtiments, 22 relèvent du statut de "pension de famille" (T1 et T2), à destination de personnes aux faibles ressources et en situation d'exclusion, et 17 sont des logements sociaux (de T2 à T5).

Les bâtiments ont été conçus selon les principes de la construction écologique : isolation et système énergétiques performants, matériaux sains et durables, etc. Le jardin est de type méditerranéen (jardin sec) afin de réduire les besoins d'entretien et d'arrosage.

Un projet pilote de solidarité et de lutte contre l'isolement

Ces constructions forment le Hameau Saint-François, un éco-hameau qui se positionne comme un lieu d'habitation et d'activité solidaire. Il a vu le jour grâce au don de la propriété Erymanthe au diocèse du Var par sa propriétaire, qui souhaitait dédier sa résidence secondaire à une initiative solidaire à destination de personnes fragilisées.

C'est un projet **pilote lancé par l'Union Diaconale du Var, en partenariat avec un réseau associatif constitué d'Habitat et Humanisme, de Fratelli-UDV et du Secours Catholique**. La Ville de Draguignan, la Communauté d'Agglomération Dracénoise, le Département du Var, la Région PACA, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) apportent également leur soutien social et financier. Des particuliers et entreprises ont également appuyé le projet par le biais de dons financiers et matériels. L'engagement de tous ces acteurs, associatifs, publics et privés, a été crucial dans le montage et le résultat. Au-delà de ces structures, ce sont des individus qui ont dédié de leur temps pour mener à bien le projet. Habitat Humanisme par exemple est une foncière solidaire, qui repose sur l'engagement de nombreux bénévoles.

Il s'inscrit dans la problématique de carence en logements - et notamment de locatif social - de l'Aire Dracénoise qui a enregistré une croissance importante de sa population. Cette carence concerne plus particulièrement les publics prioritaires : sans-abris, mal logés, logés en structure de logement d'urgence ou en logement insalubre. Cependant, l'initiative ne vise pas simplement à répondre à ce besoin matériel. Elle porte une volonté de concevoir un lieu solidaire, qui met l'humain au coeur de l'espace ; comme l'illustrent ces deux piliers :

- Intégrer la question du logement des personnes défavorisées au sein d'un projet plus vaste, **en encourageant un vivre ensemble soucieux de produire un lien social de qualité et considérant la personne dans son intégralité, sociale, citoyenne, économique, et culturelle** ;
- Construire **des bâtiments respectueux de l'environnement**, par les choix d'implantation, de matériaux, de types de constructions et de systèmes énergétiques.

Le projet s'est articulé en 3 phases :

1. Création d'un coeur de hameau, avec un lieu partagé et un logement pour les hôtes du site qui remplissent une mission de coordination ;
2. **Construction d'un ensemble immobilier de 39 logements** ;
3. Développement d'activités sociales, culturelles et économiques au sein du hameau : cueillettes, vacances en camping, animations, productions agricoles, formations, etc.

Promouvoir le vivre ensemble et les écogestes par le logement et l'aménagement

Plusieurs parties communes sont présentes sur le site, des lieux de vie communautaires et de convivialité : une cuisine et une laverie collective, une salle commune avec jeux et bibliothèque, un espace associatif et un jardin partagé. Les habitants s'alternent pour gérer l'entretien de ces espaces. De plus, le hameau est de taille humaine, ce qui permet de tisser des liens plus personnels.



— Cuisine collective - crédit photo : Hameau Saint François

De nombreuses activités, notamment sur le sujet des pratiques écoresponsables, sont proposées. Elles offrent aux résidents d'autres occasions d'échanger tout en se formant aux enjeux de la transition écologique. Par exemple, le jardin partagé et les jardinières en palettes de réemploi ont été créés lors de deux ateliers. Le surplus de la production des potagers est vendue, les profits pouvant ainsi être réinvestis dans d'autres initiatives portées par les habitants. Moments de célébration, apéros et événements portes ouvertes rythment également la vie du hameau. Le site accueille d'ailleurs fréquemment des bénévoles, scouts et publics défavorisés de passage.

Des "conseils des habitants" permettent d'échanger et d'établir des règles de vivre-ensemble, par exemple sur l'utilisation des espaces extérieurs, les événements, la participation aux services, etc. Ainsi, une gouvernance partagée a été instaurée, ce qui permet de responsabiliser chacun au bon entretien du site

et de réinsérer les personnes en situation d'exclusion dans une vie communautaire.

L'accompagnement des publics est réalisé par des bénévoles, des associations d'insertion, des éducateurs salariés, et par les habitants entre eux qui recréent ainsi des solidarités initiées par l'équipe d'animation. La participation des trois associations dans le projet a été un élément décisif du succès de ces initiatives. Celles-ci jouissent d'une expertise et d'expériences de terrain sur l'inclusion de personnes fragilisées et la création de lieux solidaires. Par conséquent, les habitations et les activités sont **mieux adaptées aux besoins des populations** que dans le cadre de projets menés uniquement par des acteurs institutionnels.

Des constructions thermiquement confortables et efficaces

Au-delà de l'aspect solidaire du lieu, les porteurs de projets ont souhaité **promouvoir la sobriété énergétique** par le biais de bâtiments peu énergivores et conçus selon les principes du bioclimatisme. Des systèmes économes ont été choisis, telles que **des chaudières à gaz individuelles performantes** pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Une attention particulière a été portée à l'isolation des bâtiments et par conséquent les gains bioclimatiques sont compris entre 28 et 38% pour les quatre blocs. Enfin, des robinets thermostatiques et des éclairages LED à détecteur de présence pour les parties communes comme la cuisine permettent de contrôler la consommation de ces espaces fréquentés par un grand nombre d'usagers. Un accompagnement individuel et collectif autour de l'usage du logement permet de sensibiliser les occupants et de garantir de bonnes performances réelles. Grâce à ces initiatives, les habitants bénéficient de **charges locatives relativement faibles**.

Afin de profiter de l'ensoleillement important dans la région, les bâtiments bénéficient d'ouvertures généreuses. **Des protections solaires en bois** les protègent et limitent ainsi les déperditions, tout en assurant un bon confort d'été pour les habitants.



— Volets en accordéon en bois - crédit photo : Atelier des Architectes Pirollet Associés

L'utilisation de matériaux durables

Tout comme les volets, la charpente, la toiture de la terrasse et les coursives sont **en bois certifié PEFC** (provenant de forêts européennes gérées durablement). On retrouve le matériau également dans les meubles **produits en France** des unités d'habitation relevant du statut de "pension de famille".

En ce qui concerne la façade, les murs sont en briques isolantes en **terre cuite** et de la **ouate de cellulose** a été utilisée pour isoler les combles. Le choix de la construction terre cuite a permis de maîtriser le coût du projet et de faciliter les travaux, sa faible inertie nécessitant peu d'ajouts d'isolant. C'est un matériau naturel, sain et respirant, adapté au climat relativement sec et chaud de Draguignan. La ouate de cellulose a également été sélectionnée pour ses atouts économiques et écologiques. Elle s'allie bien aux charpentes en bois et apporte une forte plus-value sur le confort d'été.

Enfin, **des pierres du site ont été réutilisées** pour former des murets.

Grâce à ces matériaux durables, les constructions se fondent dans leur environnement naturel et ont un impact réduit sur les écosystèmes locaux. Les choix ont également été guidés par un souci de préservation de la beauté du site, qui était à l'origine peu construit.

Et si c'était à refaire ?

Quelques difficultés ont été rencontrées sur le chantier, notamment aux niveaux des contraintes du site, et ceux malgré la lourde planification entreprise : - Changement de fondations en cours de chantier (pieux à radier/cavités) - L'effondrement d'une restanque a rendu le chantier inaccessible

Plus de détails sur ce projet

<https://www.eco-hameausolidaire.fr/>

<https://www.lepelerin.com/solidarites/environnement/l-eco-hameau-saint-francois-un-lieu-de-solidarite-5981>

Crédits photo

Photos extérieur et chantier : Atelier des Architectes Pirollet Associés

Photos intérieur : Hameau Saint-François

Vidéo : Union Diaconale du Var

Maître d'ouvrage

Nom : SCA Foncière d'Habitat et Humanisme

Contact : Mme Caroline CAUQUIL (c.cauquil[a]habitat-humanisme.org)

Maître d'œuvre

Nom : Atelier des Architectes Pirollet Associés

Contact : Mr Sylvain PIROLLET (atelier.pirollet[a]orange.fr) / Mr Ken RENAULT

Intervenants

Fonction : Autre intervenant

Association Habitat et Humanisme Var

Mme Claire BERTHON (c.berthon[a]habitat-humanisme.org)

Fonction : Autre intervenant

Association Fratelli Hameau Saint François

Mr Christian PETIT (ch-p[a]orange.fr)

Fonction : Assistance à Maîtrise d'ouvrage

Var Aménagement Développement

Mr Jean-Michel VINCENT (jm.vincent[a]vad83.eu)

Fonction : Assistance à Maîtrise d'ouvrage

AB Sud Ingénierie

Mme Audrey Barthelemy (absud[a]neuf.fr)

Fonction : Bureau d'études autre

S.T. Ingénierie

Mr Christophe VILLON (structure[a]st-ingenierie.com) / Mr Cédric DANNAU (cdannau[a]st-ingenierie.com) / Mr Mickael STAMPARDO (contact[a]st-ingenierie.com)

BET technique

Fonction : Bureau d'études autre

VENATHEC

Mr Mickael FAVRE FELIX (m.favrefelix[a]venathec.com) / Mr Tanguy LEGAY (t.legay[a]venathec.com)

BET acoustique

Fonction : Autre intervenant

SAS Adrien Amantini

Mr Adrien Amantini (contact[a]adrienamantini.fr)

OPC (Ordonnancement, pilotage et coordination)

Fonction : Autre intervenant

BECS

Mr Bernard PETIT (bernand.petit[a]becs.fr)

Coordonateur SPS

Fonction : Autre intervenant

Qualiconsult

Mr Yan BENINTENDI (yan.benintendi[a]qualiconsult.fr)

Contrôle technique

Fonction : Entreprise

Horizon Bâtiment

Gros oeuvre - façades

Fonction : Entreprise

Sud Charpentes

Charpente - couverture - zinguerie

Fonction : Entreprise

Var Etanche

Etanchéité

Fonction : Entreprise

Meyer

Menuiseries extérieures et intérieures

Fonction : Entreprise

Var Cloisons

Cloisons - doublage - faux plafond

Fonction : Entreprise

SARL Chaudronnerie Brignolaise

Serrurerie - charpente métallique

Fonction : Entreprise

Soteca

Revêtement de sol et murs

Fonction : Entreprise

Sendra Chantiers

Peinture

Fonction : Entreprise

IMP

Plomberie - chauffage - ventilation

Fonction : Entreprise

Montelec SAS

Electricité - courants forts - faibles

Fonction : Entreprise

CFA Division de NSA

Ascenseur

Energie

Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 51,00 kWhEp/m².an

Méthode de calcul : RT 2012

Répartition de la consommation énergétique :

Consommation d'énergie primaire par bâtiment (en kWhEp/m².an) :

- Bâtiment A : 42,9 -> Cep : 20,7%
- Bâtiment B : 68,7 -> Cep : 5,9%
- Bâtiment C : 41,8 -> Cep : 9,1%
- Bâtiment D : 52,4 -> Cep : 10,7%

Performance énergétique de l'enveloppe

UBat de l'enveloppe : 0,19 W.m⁻².K⁻¹

Plus d'information sur l'enveloppe :

Gain bioclimatique (Bbio) par bâtiment :

- Bâtiment A : 27,86%
- Bâtiment B : 29,52%
- Bâtiment C : 35%
- Bâtiment D : 38,3%

Conductivité thermique :

- Murs extérieurs : U = 0,22
- Toiture : U = 0,13
- Plancher bas : U = 0,23

EnR & systèmes

Systèmes

Chauffage :

- Chaudière gaz individuelle

ECS :

- Chaudière gaz individuelle

Rafrâichissement :

- Aucun système de climatisation

Ventilation :

- VMC hygroréglable (hygro B)

Energies renouvelables :

- Aucun système de production d'énergies renouvelables

Environnement

Démarche biodiversité

Environnement urbain :

Le site est constitué d'une parcelle basse (une ancienne carrière), d'une falaise de 15 mètres de haut et d'un terrain en restanques comprenant initialement une bastide du XIXème siècle avec une culture d'oliviers en partie haute, le tout pour une surface de 1.6 hectares.

Le hameau est situé à proximité du centre ville (10 minutes de marche) mais dans un cadre naturel. La propriété jouie d'une situation privilégiée par sa surface, sa topographie, ses ressources propres (eau, culture, etc), sa végétation et son vis à cis avec le centre historique de Draguignan et de la tour de l'horloge.

Sa localisation en flanc de colline a nécessité le renforcement de la falaise et d'importants travaux de terrassement et de fondations. Afin de favoriser les mobilités douces, un ascenseur accompagné d'une passerelle a été aménagé sur la falaise afin de relier le hameau au centre-ville. Le site est ainsi réservé aux piétons.

Solutions

Solution

Charpente en bois certifié PEFC

SUD CHARPENTES

contact[a]sudcharpentes.fr / 04 66 25 56 30

Catégorie de la solution : Gros œuvre / Charpente, couverture, étanchéité

La charpente des constructions est constituée de bois certifié PEFC. Ce label garantit qu'un produit en bois ou à base de bois est issu de forêts gérées durablement, c'est-à-dire en prenant en compte ses dimensions environnementales, sociétales et économiques. Il atteste que le propriétaire et l'exploitant forestier ont suivi ces pratiques durables et que toutes les entreprises qui ont participé à la transformation et à la commercialisation du bois ont appliqué les règles de traçabilité du label.

Depuis 20 ans, l'entreprise SUD CHARPENTES a inscrit son activité dans une démarche de développement durable par le biais de la valorisation de bois de forêts françaises (douglas, châtaigner, chêne).



Coûts

Coûts de construction & exploitation

Coût total : 3 471 409 €

Aides financières : 1 525 000 €

Informations complémentaires sur les coûts :

Le projet a été soutenu financièrement à hauteur d'environ 1 million d'euros par l'Etat, la Ville de Draguignan, la Communauté d'Agglomération Dracénoise, le Département du Var, la Région PACA, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS).

525 000 € de mécénat privé ont complété ces subventions :

- 400 000 € de legs privé
- 100 000 € par la Fondation Baudoin
- 25 000 € par Lapeyre

De plus, un partenariat avec Whirlpool a été instauré, qui a financé et fourni du mobilier pour les logements.

Economie circulaire

Réemploi (même usage) / Réutilisation (changement d'usage)

Matériaux, produits et équipements réemployés ou réutilisés + quantité :

Des pierres du site ont été réutilisées pour construire les murets du jardin.

Economie sociale et solidaire

ESS & Insertion professionnelle :

Les peintures du bâtiment ont été confiées à l'entreprise SENDRA. Elles ont été entièrement réalisées par des personnes en insertion professionnelle.

Concours

Raisons de la candidature au(x) concours

Les points forts du projet sont :

- Un projet solidaire et écologique ;
- Des systèmes énergétiques performants ;
- Des matériaux sains et durables ;
- Un bon confort d'été ;
- La promotion du vivre-ensemble et de la mixité sociale ;
- L'inclusion d'une entreprise de l'ESS ;
- Des logements aux charges faibles ;
- Un projet collaboratif entre entreprises privées, associations et acteurs publics.





Date Export : 20230102170029