

ACADIE, UN VILLAGE VERTICAL, ODE À L'HABITAT PARTICIPATIF

Projet participatif initié par le Logis Breton, Coopérative HLM issue du mouvement des « Castors », Acadie est un laboratoire grandeur nature dédié à l'habitat participatif.

Quimper

Parole
d'architecte

TRISTAN LA PRAIRIE,

ARCHITECTE – ATELIER TLPA
ATELIER D'ARCHITECTURE & URBANISME



Économie & Construction / Pourriez-vous nous expliquer en quoi consiste ce projet et comment il a débuté ?

Tristan La Prairie / Le projet Acadie a commencé en 2017 avec le lancement d'un concours par le Logis breton, un bailleur social coopératif basé à Quimper. Ce dernier avait acquis d'anciens logements sociaux cheminots SNCF, dont une parcelle comprenant quatorze logements fortement amiantés et dégradés le long de la voie ferrée Brest-Quimper à Quimper. Après avoir consulté des économistes qui ont conclu que la rénovation serait trop coûteuse, le Logis breton a décidé de démolir ces logements. L'idée était de construire à la place 40 nouveaux logements, dont la moitié serait destinée à la location et l'autre moitié à l'accession sociale coopérative.

É. & C. / Comment votre équipe a-t-elle décidé de relever ce défi ?

T. L. P. / Le Logis breton souhaitait impliquer les futurs habitants ainsi que les résidents actuels dans le processus de conception mais sans imposer de méthodologie ni positionner de curseur dans leur implication. Le cahier des charges contenait simplement la notion « d'attention portée aux locataires ». Notre équipe, composée de cinq personnes, a choisi de concevoir un immeuble où chaque appartement serait pensé par ses futurs habitants. Malgré le défi de travailler sur

une échelle de 40 logements, une nouveauté pour nous, nous avons décidé de participer au concours. Notre approche a été de permettre aux futurs habitants de participer activement à la conception de leurs logements. Nous avons été retenus pour proposer un projet en concurrence avec deux autres architectes. Pour la moitié en accession, nous avons appliqué un processus similaire pour les futurs locataires, même si cela semblait complexe en raison de l'incertitude quant à la durée de séjour des locataires. Néanmoins, cela a bien fonctionné, car ils sont devenus des acteurs essentiels de leur propre projet. Nous avons présenté une vision utopique du projet, avec des esquisses de logements.

É. & C. / Pouvez-vous nous en dire plus sur le processus de collaboration avec les habitants et comment cela a influencé le résultat final du projet Acadie ?

T. L. P. / La collaboration avec les habitants a été une succession d'échanges cruciaux pour le projet Acadie. Il a commencé dès la première rencontre et ne s'achève qu'aujourd'hui avec leur arrivée dans le logement. Nous avons organisé des séances de travail et des discussions pour recueillir leurs idées et préférences. Ces interactions ont eu un impact significatif sur la conception finale du projet, chaque appartement étant façonné en fonction des besoins et des désirs spécifiques des futurs résidents. Cette approche participative a créé un lien

fort entre les habitants et leur futur lieu de vie, contribuant à une communauté engagée et investie dans le projet. La vision utopique présentée au départ a évolué organiquement grâce à la collaboration, aboutissant à un projet final reflétant véritablement la diversité des besoins et des aspirations de la future communauté Acadie.

É. & C. / Parlons maintenant des aspects architecturaux. N'y a-t-il pas un déséquilibre par rapport à votre rôle de conseil en tant qu'architecte ?

T. L. P. / En réalité, la collaboration avec les habitants ne signifie pas qu'ils prennent toutes les décisions. Nous visons plutôt à offrir une version verticale d'un village. Les habitants apportent leurs préférences, mais c'est à nous de prendre les décisions finales en intervenant de manière objective. Par exemple, nous suggérons des choix de couleurs pour harmoniser les façades. Ainsi, bien que les habitants participent activement, la composition finale est également influencée par notre expertise architecturale. Il s'agit avant tout d'une démarche collaborative et de co-construction. Certains confrères architectes ont exprimé des réserves lors de notre victoire au concours, remettant en question le rôle de l'architecte en tant qu'auteur. Nous n'avons pas perdu le contrôle, mais nous avons accepté dès le départ que le résultat serait visuellement unique, reflétant la diversité des habitants. Nous sommes les auteurs du projet, ayant créé les plans tout en restant à l'écoute de leurs besoins. Nous avons réussi à concilier ces deux aspects.

É. & C. / Comment avez-vous concilié l'aspect architectural participatif avec la réalité économique ?

T. L. P. / La flexibilité était nécessaire au début, mais nous avons travaillé étroitement avec un économiste de la construction au fil du temps. Avant chaque rencontre avec les habitants, des éléments préétablis étaient chiffrés, assurant une cohérence économique. Nous avons mis en place plusieurs outils, comme un questionnaire préalable et une maquette en direct lors des rendez-vous. Tout était planifié en amont pour avoir toutes les informations nécessaires avant le début du chantier, assurant la faisabilité financière de chaque choix.

É. & C. / Vous avez mentionné une structure en béton, la partie bois se trouvant uniquement en façade et en bardage. Pouvez-vous nous en dire plus à ce sujet ?

T. L. P. / La structure principale du bâtiment est en béton, tandis que la partie bois est utilisée exclusivement en façade et en bardage. Il s'agit de FOB (Façade



Ossature Bois), qui recouvre l'extérieur pour assurer une enveloppe extérieure homogène. Cette approche nous permet d'avoir une technique de construction unique, sobre et rationnelle, même si le résultat peut sembler bigarré.

É. & C. / Pouvez-vous nous en dire plus sur les défis auxquels vous avez été confrontés et comment vous les avez surmontés ?

T. L. P. / Notre implication a été renforcée après la victoire au concours par rapport à un projet classique. Le respect du budget malgré des propositions ambitieuses a été un défi. Notre projet est quelque peu un manifeste, mais notre objectif était de parvenir à quelque chose de reproductible. Nous avons investi du temps dans la création d'une méthode qui nous permettrait de maîtriser les coûts à long terme et de rendre le projet reproductible. Nous souhaitons partager nos outils et expériences avec d'autres professionnels. Nous sommes en train d'écrire un livre que nous mettrons gratuitement à disposition du public sous une licence Creative Commons. L'idée est que d'autres puissent s'inspirer de notre expérience pour créer leurs propres projets et bénéficier de cette approche économique. Nous voulons que cette expérience profite au plus grand nombre. Actuellement, nous travaillons sur d'autres projets avec le Logis breton, avec l'idée de répliquer cette approche économique réussie.

É. & C. / Concernant le volet énergétique de votre projet. Pouvez-vous nous expliquer comment il est classé et quelles règles vous avez dû respecter ?

T. L. P. / À l'époque du démarrage du projet, nous étions soumis à la RT2012, un sujet qui suscite souvent des débats. Nous nous sommes appuyés sur les calculs d'un bureau d'études appelé Nowatt Ingénierie. Le projet présentait des défis particuliers en raison de la structure en béton, des contraintes de vent, etc. Nous étions conscients de l'importance de minimiser les ponts thermiques, étant donné la nature de la construction. Pour résoudre ces défis, nous avons adopté un principe constructif rigoureux, et c'est sur cette voie que nous sommes restés et avons atteint la performance E1C1.

É. & C. / Le béton a-t-il été coulé sur place ou s'agit-il de préfabrication ?

T. L. P. / Le béton a été coulé sur place. Nous avions initialement envisagé une préfabrication plus étendue pour la façade en ossature bois également, mais des soucis d'organisation entre le maçon et le charpentier ont conduit à environ un tiers de la façade en bois assemblé sur place. En fin de compte, une partie du bois a été préfabriquée, mais des parties spécifiques ont été assemblées sur place, ajoutant un niveau de complexité. Le second œuvre a également posé un problème, car les entreprises n'étaient pas habituées à travailler sur cinq T2 superposés, tous différents. Une fois qu'ils ont compris, cela s'est amélioré. Nous avions également anticipé des difficultés, notamment en raison des règles strictes d'urbanisme dans une partie de la ville, mais finalement, aucun problème majeur n'est survenu. Cependant, comme dans tout chantier, des ajustements étaient nécessaires. //



Parole d'économiste

LIONEL MARISCAL,

**GÉRANT CHEZ
ARMOR ÉCONOMIE**



Économie & Construction / Pouvez-vous nous expliquer comment vous avez été embarqué dans ce projet ?

Lionel Mariscal / Notre participation à ce projet a débuté par le biais d'un concours remporté en collaboration avec un cabinet d'architectes. L'idée était de développer un projet participatif en impliquant les futurs acquéreurs et locataires. Cela comprenait à la fois une partie accession à la propriété et une partie en locatif social. Depuis la phase Avant-Projet Détaillé, jusqu'à l'Avant-Projet d'Exécution, la démarche était délicate, car nous devions naviguer avec des intentions, en particulier lors des réunions avec les futurs acquéreurs et locataires. Nous avons adopté une approche quelque peu similaire au jeu Tetris en classant les logements par typologie, T2, T3, T4, et T4 duplex, en les empilant les uns sur les autres. Cette méthode nous a permis d'obtenir une première estimation en Phase Avant-Projet Sommaire sans avoir un projet concret. Nous avions des formes générales, mais le projet réel n'a émergé qu'une fois la démarche participative achevée. Lors de la Phase Avant-Projet Définitif, nous avons pu élaborer un projet concret avec des façades définies. Pendant la démarche participative, nous avons offert aux futurs résidents la possibilité de choisir parmi différentes typologies de logements et de surfaces. Le maître d'ouvrage avait exprimé une préférence approximative pour certaines typologies, et nous avons élaboré une enveloppe virtuelle que nous avons ensuite estimée en consé-

quence. Cela nous a permis de créer un projet qui répondait aux besoins et aux préférences des futurs habitants tout en respectant les contraintes et les directives du maître d'ouvrage.

É. & C. / Difficile d'«industrialiser» avec ce type de projet ?

L. M. / En effet, industrialiser ce projet présentait certaines difficultés. Il y avait des libertés prévues sur les façades, les rampes et l'aménagement intérieur, telles que l'ajout d'une pièce supplémentaire, entre autres. Cependant, il y avait des contraintes, notamment les emplacements fixes des salles de bains et la disposition des colonnes. Ces éléments étaient inaltérables, et nous ne pouvions pas les modifier. Nous avons néanmoins accordé une certaine liberté aux acquéreurs par rapport à ces contraintes. L'architecte a réussi à optimiser le projet en jouant avec les circulations verticales et les coursives extérieures. Cela nous a permis de gérer les logements de manière indépendante par rapport aux parties communes, qui étaient vraiment autonomes. Les entrées se font directement depuis ces coursives extérieures, avec l'ascenseur et la cage d'escalier également situés à l'extérieur.

É. & C. / Comment avez-vous réussi à maîtriser les coûts ?

L. M. / La maîtrise des coûts a été un défi majeur tout au long de ce projet. Initialement, le coût estimé était de 1100 € par mètre carré. Cependant, au fur



Façade Sud.



Façade Nord.

et à mesure de l'avancement du projet et des choix des futurs acquéreurs et locataires, les coûts ont augmenté, atteignant finalement 1300 € par mètre carré. Le maître d'ouvrage a été collaboratif, c'est le cas de le dire, et a compris les raisons de cette évolution des coûts. Il était intéressé par un projet différent et a soutenu financièrement cette évolution en fournissant les ressources financières nécessaires. Une fois que les choix des acquéreurs ont été validés pour les façades, nous avons dû résoudre des problèmes techniques liés à l'adaptation de la mise en œuvre en fonction des différents matériaux utilisés, tels que le zinc, le bois, les panneaux et le composite. Cela a nécessité

une gestion minutieuse pour éviter les décalages et garantir une uniformité visuelle. Les ajustements techniques ont entraîné des surcoûts du côté de la mise en œuvre.

É. & C. / Quel était le périmètre de votre mission et le dimensionnement de votre équipe ?

L. M. / Notre mission a englobé l'économie et la gestion financière du projet dès les phases d'études. Nous avons également pris en charge la rédaction des descriptifs, l'analyse des offres des entreprises, et la phase de négociation. Par la suite, nous avons assuré le suivi du projet et dirigé le chantier. L'architecte était impliqué du côté architectural, tandis que notre rôle consistait à superviser la partie technique en collaboration avec les entreprises et le maître d'ouvrage. Une fois les choix des futurs acquéreurs définis, nous avons lancé un appel d'offres détaillé, construisant des lots adaptés au projet. Cela comprenait l'ossature bois, la façade et le bardage d'un côté, et la couverture, les ardoises et le bardage métallique de l'autre, avec des matériaux tels que le zinc, l'acier laqué et des panneaux stratifiés. Au total, nous avons travaillé avec deux entreprises en plus du maçon. Nous avons réussi à gérer l'ensemble du

processus grâce à la collaboration avec des entreprises compétentes et une période de préparation approfondie. En réalité, ce projet a suscité l'enthousiasme des entreprises, car il présentait des défis techniques, notamment l'harmonisation parfaite des revêtements de façade. Cela a motivé les entreprises à trouver des solutions techniques innovantes. Cela a demandé une planification minutieuse et une communication constante pour résoudre les éventuels problèmes techniques qui pouvaient survenir. Chacun de nos projets est accompagné avec la même structure de management. Un associé du cabinet pour la direction de projet, un chef de projet qui est responsable des ressources, un métreur, trois personnes pour faire les descriptifs et un binôme de conducteurs de travaux.

É. & C. / Comment évaluez-vous le succès de ce projet et quels enseignements en tirez-vous pour des projets similaires à l'avenir ?

L. M. / Le projet a été un succès, en grande partie grâce à la collaboration fructueuse avec des entreprises motivées et à la préparation approfondie en amont. Pour des projets similaires, il est essentiel de mettre l'accent sur la communication et la coordination entre toutes les parties impliquées. La flexibilité et la capacité à trouver des solutions innovantes sont également cruciales, surtout lorsque des éléments techniques complexes sont impliqués. En résumé, la clé réside dans une planification minutieuse, une collaboration étroite et une adaptabilité face aux défis rencontrés. ▀





Parole de maître d'ouvrage

NATHALIE CORNEC,

**RESPONSABLE PROMOTION ACCESSION
CHEZ LE LOGIS BRETON**



Économie & Construction / Pour commencer, pouvez-vous nous expliquer ce qui vous a finalement incitée à vous lancer dans un projet de cette nature ?

Nathalie Cornec / Le Logis Breton, est une coopérative HLM, existant depuis 1951. Initialement axées sur l'accession à la propriété après la Seconde Guerre mondiale, nous avons évolué vers le locatif social dans les années 90. Nous avons acquis des bâtiments de la SNI (Société immobilière de la SNCF) avec leurs occupants, constituant ainsi un patrimoine locatif. Ces bâtiments des années 50 et 70 présentaient des défis tels que des logements trop grands, l'absence d'ascenseurs, des chaudières à gaz obsolètes, et peu d'espaces extérieurs. Après des rénovations partielles, il est devenu évident qu'une démolition-reconstruction était nécessaire. Avec un terrain spacieux en centre-ville, nous avons décidé de densifier en répondant aux besoins actuels, notamment en proposant des logements plus petits et en intégrant des espaces extérieurs. Les locataires sortants étaient prioritaires pour revenir, et c'est ainsi que l'idée d'impliquer les futurs habitants dans le projet a émergé. Le projet Acadie est novateur puisque c'est notre premier programme d'habitat coopératif. Après avoir décidé d'impliquer les futurs habitants dans le processus, nous avons organisé un concours d'architecte en spécifiant que la participation des habitants était essentielle. Le cabinet TLPA, dirigé par Tristan La Prairie, a remporté le concours en présentant une approche

innovante. Nous avons ensuite organisé des ateliers avec les futurs habitants, tant locataires qu'accédants, pour discuter des choix liés aux façades, aux garde-corps et au cloisonnement intérieur. Les architectes ont éclairé les participants sur l'harmonie nécessaire tout en laissant place à la créativité individuelle. La municipalité a été impliquée à plusieurs étapes du processus. L'architecte, à travers des rencontres et des présentations, a expliqué les choix architecturaux qui pouvaient paraître audacieux, comme l'utilisation de couleurs vives sur les façades. Bien que la mairie ait exprimé certaines réserves et imposé des limites, notre collaboration avec Tristan a abouti à un compromis satisfaisant pour toutes les parties. Le processus a été complexe mais stimulant, nécessitant une compréhension mutuelle des perspectives et des objectifs.

É. & C. / Pouvez-vous nous parler de la réception de cette proposition de projet d'habitat participatif ? Comment l'avez-vous perçue au départ ?

N. C. / En fait, lorsque nous avons reçu cette proposition, nous étions vraiment emballés. Nous avons déjà été approchés par d'autres projets d'habitat participatif, donc cela correspondait à une dynamique que nous avions déjà observée. Cependant, contrairement à d'autres projets où nous agissons en tant que conseillers, cette fois-ci, nous avons eu l'occasion de prendre l'initiative et de créer un cadre. Habituellement, un groupe d'habitants intéressés se constitue, va voir la mairie pour trouver un terrain, puis consulte

un architecte pour élaborer les plans. C'est à ce stade qu'ils se rendent compte qu'ils ne savent pas comment concrétiser leur vision, c'est là que nous intervenons en tant que maîtres d'ouvrage. Cependant, il y a parfois une certaine frustration de leur part, car nous devons les orienter et parfois déconstruire leurs rêves pour les reconstruire de manière réaliste. Notre rôle de conseil est parfois mal interprété, car nous devons leur expliquer les contraintes réglementaires, notamment en ce qui concerne les normes de construction. Cela peut paraître décevant pour eux, mais c'est nécessaire pour garantir la faisabilité du projet. De plus, le processus est long, car chaque décision doit être prise à l'unanimité lors des réunions avec les habitants. Nous avons décidé de prendre l'initiative et de créer notre propre cadre pour un projet d'habitat participatif. Cela nous a permis d'établir certaines limites et de diriger le processus de manière plus efficiente. Nous étions emballés par l'idée de permettre aux gens d'être plus impliqués dans leur projet de vie, et c'est ainsi que le projet a pris forme.

É. & C. / Il y avait quand même une méthodologie vous a permis d'avancer ?

N. C. / Nous avons mis en place une méthode en collaboration avec Tristan et le cabinet d'architectes, qui s'est fortement investi. Nous avons décidé d'aller jusqu'au bout de la démarche, avec l'intention d'en tirer une méthodologie potentiellement affinée. Cependant, il nous a semblé que cela avait pris trop de temps dans l'ensemble, en raison d'un recours que nous avons eu, de la démarche engagée avant le dépôt du permis, des appels d'offres préalables et d'une augmentation des coûts. L'idée principale était de pouvoir raccourcir les délais, de recalibrer le processus pour le rendre plus efficient et d'entrer dans un cadre temporel moins étendu. Nous avons été enthousiasmés par la demande actuelle, qui répond à un besoin concret. Cependant, il est essentiel de diversifier les projets, car certaines personnes ne souhaitent pas simplement rester chez elles. Elles préfèrent acquérir un appartement de type T3 de 33 m², livré à une date précise, sans avoir à participer à des réunions régulières en raison de contraintes personnelles. Il est donc nécessaire de développer des logements adaptés à ce profil spécifique. Outre les projets dits participatifs, nous envisageons également des projets coopératifs. Nous sommes ouverts à la réalisation d'autres projets d'habitat coopératif. Cependant, nous reconnaissons également le besoin de projets plus classiques, pour ceux qui ne souhaitent pas s'engager dans des démarches plus complexes.

É. & C. / Est-ce que vous vous attendiez à ce à quoi ressemble le bâtiment par rapport aux perspectives qui avaient été fournies au départ ?

N. C. / Oui, tout à fait. On ressent bien l'ambiance globale, le cœur qui a été mis. Moi je trouve qu'on le ressent. Ça posait plein de soucis, par exemple, comment on fait en copropriété avec des possibilités d'extension d'un appartement ? Parce que les gens ils ont des possibilités d'extension. Comment on monte la copropriété ? Enfin, il y a eu plein de sujets super intéressants à travailler avec les notaires, avec les syndicats. Il y a eu un gros boulot de fait pour une grosse réflexion pour savoir est-ce que ça vaut le coup de le reproduire ou pas ? Oui, ça vaut le coup de le reproduire, mais dans certaines limites. Si nous avions à refaire, nous déposerions un permis de construire avec possibilité de déposer des permis avec quelques modifications derrière. Par exemple, certains ont choisi une grande baie vitrée trois vantaux et d'autres deux vantaux avec une fenêtre, ça sur un permis modifiable, à partir du moment où on a la surface vitrée nécessaire à la réglementation, on pourrait très bien faire un permis modificatif.

É. & C. / Le coût d'un projet de ce type est-il plus important par rapport à un produit immobilier classique ?

N. C. / En réalité, ce qui a généré des coûts plus élevés, c'est principalement la conception du bâtiment que nous avons envisagé en R+4. Dans une approche traditionnelle axée sur la vente, la construction d'un bâtiment en bois de cette envergure entraîne des coûts élevés en raison de diverses contraintes. Ce n'est pas tant la co-construction qui a entraîné des coûts importants pour ce projet, mais plutôt le choix du système constructif.

É. & C. / Que conseillerez-vous à vos collègues d'autres coopératives ou sociétés HLM, hésitant à s'engager dans un projet similaire ?

N. C. / En réalité, notre métier n'est pas de construire des bâtiments. Notre vocation première est de fournir un logement aux gens. La construction des bâtiments relève de la responsabilité des entreprises spécialisées dans le domaine de la construction. Notre objectif premier est de loger les gens. Dans le cas de l'accession sociale, les occupants ont tendance à envisager leur logement sur le long terme. L'idée est donc de trouver des solutions cohérentes avec la façon dont ils imaginent leur vie. Chacun a des besoins différents, comme en témoigne la diversité des aménagements dans les T2, T3, et T4. Notre rôle est de comprendre ces attentes variées et d'y répondre de manière flexible.

É. & C. / Pensez-vous que votre métier est en train d'évoluer, ou est-ce simplement la suite logique des évolutions sociétales ?

N. C. / À l'origine, le Logis Breton a été créé par 100 foyers qui ont construit 100 maisons sur un terrain municipal. Ils ont adopté une méthode de construction collective, rappelant celle des castors, où chacun participait à la construction des maisons des autres. C'était une démarche basée sur la solidarité et la co-construction. Aujourd'hui, nous revenons un peu à ces fondamentaux, avec peut-être un peu plus de méthodologie. Cela s'inscrit, à mon sens, dans une évolution sociétale. Cependant, il est important de noter que cette approche prendra toujours un peu plus de temps que les méthodes de construction traditionnelles. C'est un outil complémentaire, une proposition qui peut également stimuler la réflexion dans la construction classique en anticipant les demandes spécifiques des occupants.

É. & C. / Pouvez-vous nous parler de l'adaptation nécessaire du côté du bailleur pour suivre un projet comme celui-ci ?

N. C. / En termes d'approche commerciale, cela représente une adaptation significative. La collaboration avec les architectes est essentielle, car nous sommes impliqués dans divers aspects tels que la location, l'accession, etc. Lors des premières rencontres, nous nous assurons que les personnes respectent les plafonds financiers. Ensuite, nous les encourageons à consulter leur banque pour évaluer leur budget. Cela conduit à la détermination d'une surface avec un prix au mètre carré. Si les plans diffèrent légèrement du plateau initial choisi, des ajustements sont nécessaires. Cette approche commerciale demande une écoute plus attentive et une implication plus poussée de la part de notre équipe. Les gens se sentent réellement propriétaires des lieux. Lors des réunions, que ce soit en assemblée générale ou au conseil syndical, on observe un changement. Les résidents sont plus investis. Par exemple, ils ont spontanément mis en place une boîte à livres et un chariot commun dans les espaces communs. Ils sont devenus actifs dans l'amélioration de la vie quotidienne. Même des détails comme le choix de siéger au conseil syndical montrent un intérêt accru. Avant, lorsqu'on parlait des parties communes, cela suscitait peu d'enthousiasme. Maintenant, ils comprennent que cela leur appartient et sont plus attentifs aux détails, comme les ampoules à changer. Nous avons organisé plusieurs ateliers pour favoriser les échanges entre les résidents. Je suis convaincue que le fait de se connaître mutuellement renforce leur implication dans la gestion des parties communes. Mon objectif était de créer un sentiment de communauté. Si les gens se connaissent mieux, ils sont plus enclins à prendre soin des parties communes, ce qui, à long terme, contribue à une meilleure qualité de vie pour tous. ▀