

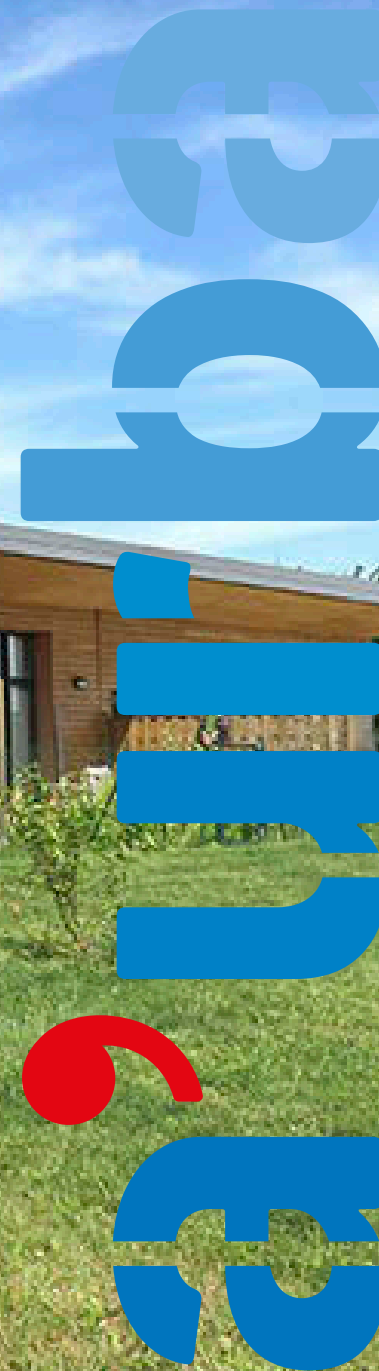
# Sobriété foncière

Des opérations de logement inspirantes

---

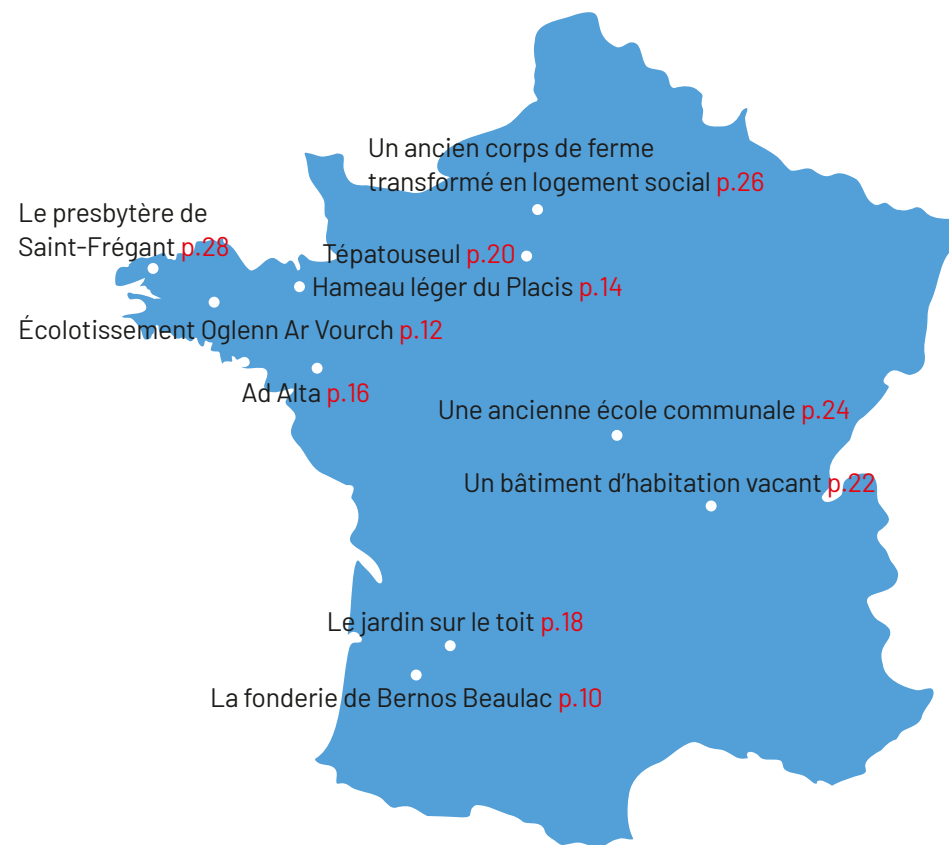
**note**

11/2024



Le contexte	p.3
Les enjeux	p.4
Des formes urbaines et des situations géographiques différentes	p.4
Une diversité de leviers	p.5
Porter un regard sur des projets de logement inspirants	p.6
Quels enseignements tirer de ces opérations?	p.6

Les opérations retenues : fiches de cas p.10



## Le contexte

La Gironde est un département très attractif. Chaque année, depuis 2014, ce sont, en moyenne un peu plus de 18 000 nouveaux habitants accueillis et près de 12 000 ménages, soit autant de résidences principales supplémentaires nécessaires. Pour mémoire en France, 1/3 de la croissance du nombre de ménages est lié à la seule décohabitation. De plus, une partie de la production de logements, particulièrement au sein des communes littorales, est destinée à de la résidence secondaire.

Par ailleurs, 50 communes girondines doivent répondre à des obligations de production de logements sociaux au regard de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain et seules 10 d'entre elles sont aujourd'hui en conformité. L'atteinte des objectifs strictement règlementaires nécessite la production de 24 000 logements sociaux. Parallèlement, il est aussi important de rappeler que le nombre de demandeurs d'un logement HLM s'élevait à 67 000 fin 2023 en Gironde.

Depuis maintenant deux décennies, le contexte de travail de l'a-urba est marqué par des réflexions sur les conditions d'accueil de ce développement résidentiel avec pour objectif de chercher à limiter l'étalement urbain.

Aujourd'hui, le cadre de travail a encore évolué, avec une étape supplémentaire, la nécessité affirmée par la loi Climat et résilience de 2022 d'inscrire l'ensemble des territoires dans une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050.

L'équation consiste donc à produire des logements dans un souci de sobriété foncière<sup>1</sup>. Il s'agit en effet de consommer de moins en moins d'espaces naturels agricoles et forestiers et donc de les consommer mieux en termes d'efficacité quantitative, mais aussi de qualités urbaines.

---

<sup>1</sup> L'enjeu de l'optimisation foncière ne se pose pas que pour la production de logements, mais bien pour tous les besoins de développement (économique, commercial, d'équipement...), mais ce travail est centré uniquement sur cet aspect.



Les travaux menés dans le cadre de l'accompagnement du Sysdau (syndicat mixte du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise) dans la révision du SCoT ont en effet montré que sur la décennie 2011-2021 dans l'aire métropolitaine bordelaise, hors Bordeaux Métropole, un hectare d'ENAF consommé pour du développement résidentiel, a permis la construction de seulement 12 logements, en moyenne.

Ce modèle doit être revu : la production de logements devra désormais se faire soit par recyclage du foncier (bâtir sur des terrains déjà artificialisés) ou de bâtiments existants avec éventuellement changement de leur destination, par comblement de dents creuses (ce qui peut cependant poser un problème de maintien des espaces naturels au sein des zones urbanisées) ou, quand nécessaire, et de manière plus marginale qu'aujourd'hui par extension urbaine, mais selon des modèles différents de ceux que l'on connaît. Le modèle pavillonnaire en particulier est à questionner.

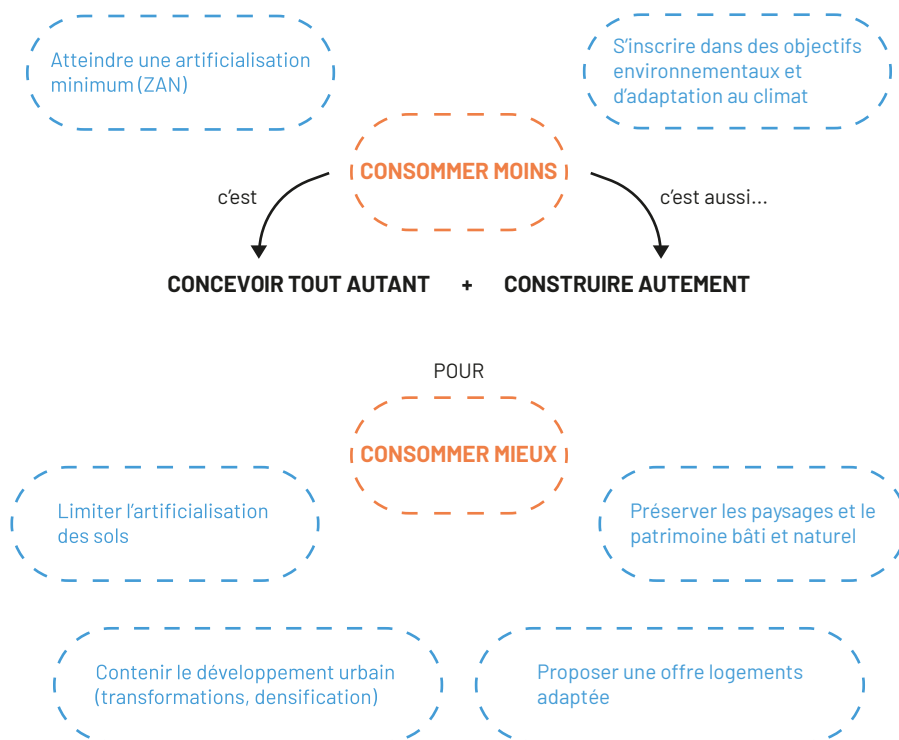
Le travail de recherche de références présenté ici a été mené par l'a-urba dans le cadre de plusieurs missions de son programme de travail partenarial 2023 (appui à la mise en œuvre du Sraddet néo-aquitain, révision du SCoT de l'aire

métropolitaine bordelaise notamment). Il vise à dépasser la crainte souvent exprimée par les territoires, et par les élus, de ne plus avoir la possibilité de se développer et à montrer que des solutions existent, mais qu'elles obligent à opérer autrement.

## Les enjeux

Les opérations présentées dans ce livrable contribuent à :

- Limiter l'artificialisation des sols,
- Contenir le développement urbain (opérations de transformation, de densification),
- Proposer une offre de logements adaptée, ou tout au moins renouvelée,
- Préserver les paysages et le patrimoine bâti et naturel.



Si les questions de production de logements et de sobriété foncière concernent tous les territoires, le travail de référencement a choisi prioritairement de s'intéresser à des opérations qui paraissent adaptées à des communes périurbaines et rurales où le modèle du logement pavillonnaire, avec lequel il va falloir rompre, est largement répandu. L'un des enjeux est donc de réinvestir ou de reconquérir les centres-villes, centres-bourgs et tissus pavillonnaires constitués, afin de limiter l'extension urbaine. Il faut également sortir de l'opposition binaire logement individuel/logement collectif afin d'appréhender des modèles alternatifs.

Ce travail propose de s'attacher à quelques exemples parmi d'autres et ne prétend pas analyser l'ensemble des solutions, des contextes ou des modes de faire. Il présente autant d'idées à montrer, partager, discuter et ne saurait être vu comme un travail définitif, mais bien comme un document vivant, à compléter, à faire évoluer avec de nouvelles opérations intéressantes identifiées par l'a-urba et par ses partenaires.

Il convient également de préciser que les opérations présentées ici sont jugées intéressantes du seul point de vue de l'optimisation foncière. Les qualités d'habitat sont, bien sûr, également très importantes, mais le recueil d'informations produit ici ne permet pas de les évaluer.

## Des formes urbaines et des situations géographiques différentes

Les territoires offrent une diversité de situations pour accueillir de nouveaux projets :

- En cœur de bourg et au sein des hameaux, il s'agit principalement d'opérations de réhabilitation ou de démolition/reconstruction. L'un des enjeux est de redynamiser ces bourgs, parfois même de les sauver d'une déprise, mais force est de constater que ces opérations rencontrent des contraintes à ne pas sous-estimer.
- Les abords de bourgs, et plus ponctuellement de certains hameaux (selon leur taille et degré d'équipements) peuvent offrir des opportunités plus nombreuses pour densifier des dents creuses ou des terrains partiellement occupés.
- Il peut aussi s'agir de s'étendre en continuité de l'existant (en priorité en épaissement des bourgs), notamment dans le cadre de programmes spécifiques (surface à construire importante nécessitant un espace conséquent, nuisances potentielles).

- Les programmes éloignés en extension urbaine sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers sont envisageables, mais ne peuvent se justifier que pour des raisons de risques (naturels ou techniques) ou de géographie particulière (topographie) grevant les zones urbanisées existantes. L'enjeu de nouvelles formes d'habitat à explorer, plus vertueuses en foncier, s'y pose avec encore plus d'acuité.

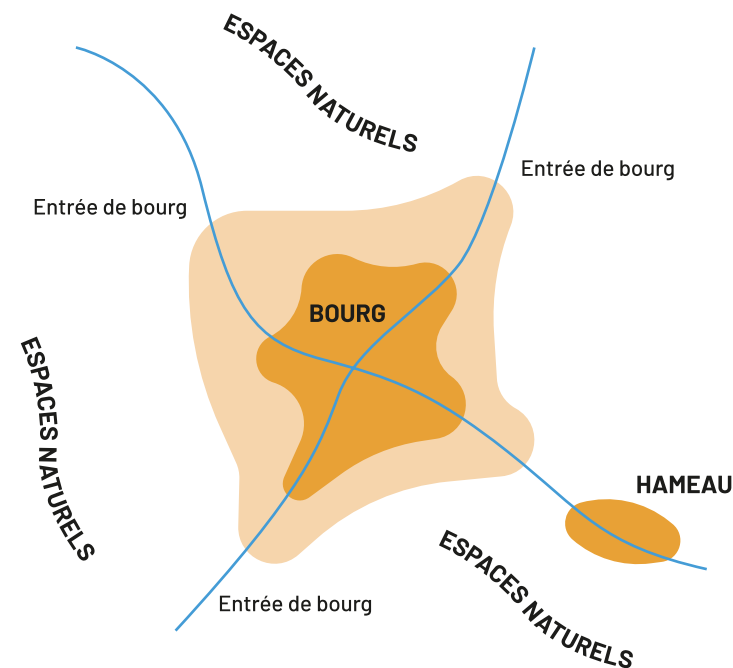
Aussi, les formes urbaines sont à relier aux contextes dans lesquels elles s'inscrivent (caractéristiques identitaires, patrimoine bâti, paysager, présence d'espaces naturels, forestiers...), mais doivent également tenir compte de l'évolution des modes de vie et du désir d'habiter. Les maisons de bourg, par exemple, sont plus hautes que les pavillons des années 1960, et cette densité était correctement vécue (en revanche la majeure partie ne possède pas de jardin, même réduit). La proximité des commerces, les rues apaisées, les occasions de rencontres, sont autant de conditions/facteurs qui rendent acceptable cette densité. Toutefois la maison de bourg traditionnelle ne semble pas répondre au confort d'habitabilité recherché aujourd'hui.

Ainsi, le rôle des aménageurs et des porteurs de projet sera d'imaginer de nouveaux modèles de requalification/rénovation qui permettent de concilier cet héritage de maison de bourg aux qualités intrinsèques (superficies et volumes généreux, ouvertures plus hautes, matériaux nobles... constituant des atouts pour penser un habitat moins « formaté ») et les modes de vie des nouvelles populations (recherche d'intimité, de luminosité, d'espaces intérieurs généreux et surtout envie d'un extérieur bien exposé et à l'abri des regards...).

Rendre attractif l'habitat de cœur de bourg nécessite d'essayer de faire bouger les lignes : le restructurer, le dé-densifier pour « aérer » le cadre de vie. Cela implique un travail important de repérage et de sélection pour définir ce que l'on va conserver et recycler (et notamment mobiliser les logements vacants) et ce que l'on va modifier pour proposer d'autres usages (par exemple une dent creuse que l'on transforme en aménagement paysager).

Enfin, pour proposer des logements adaptés à ces territoires tout en répondant aux envies d'habiter, il faut aussi s'interroger sur les raisons qui conduisent les populations à venir vivre dans les territoires périurbains ou ruraux : le besoin d'espace ? La proximité des espaces de nature ? Le lien social ? Les élus des territoires ruraux mettent en avant les qualités d'une vie de « village », en opposition aux modes de vie urbains décriés en particulier depuis la crise sanitaire. Est-ce cette réalité que les néoruraux vont

connaître ? Et surtout, quels sont les facteurs qui seront déterminants pour leur ancrage durable dans ces territoires ?



### Une diversité de leviers

Deux principes ont guidé ce travail de recherche de références. Les opérations de production de logements retenues proposent soit :

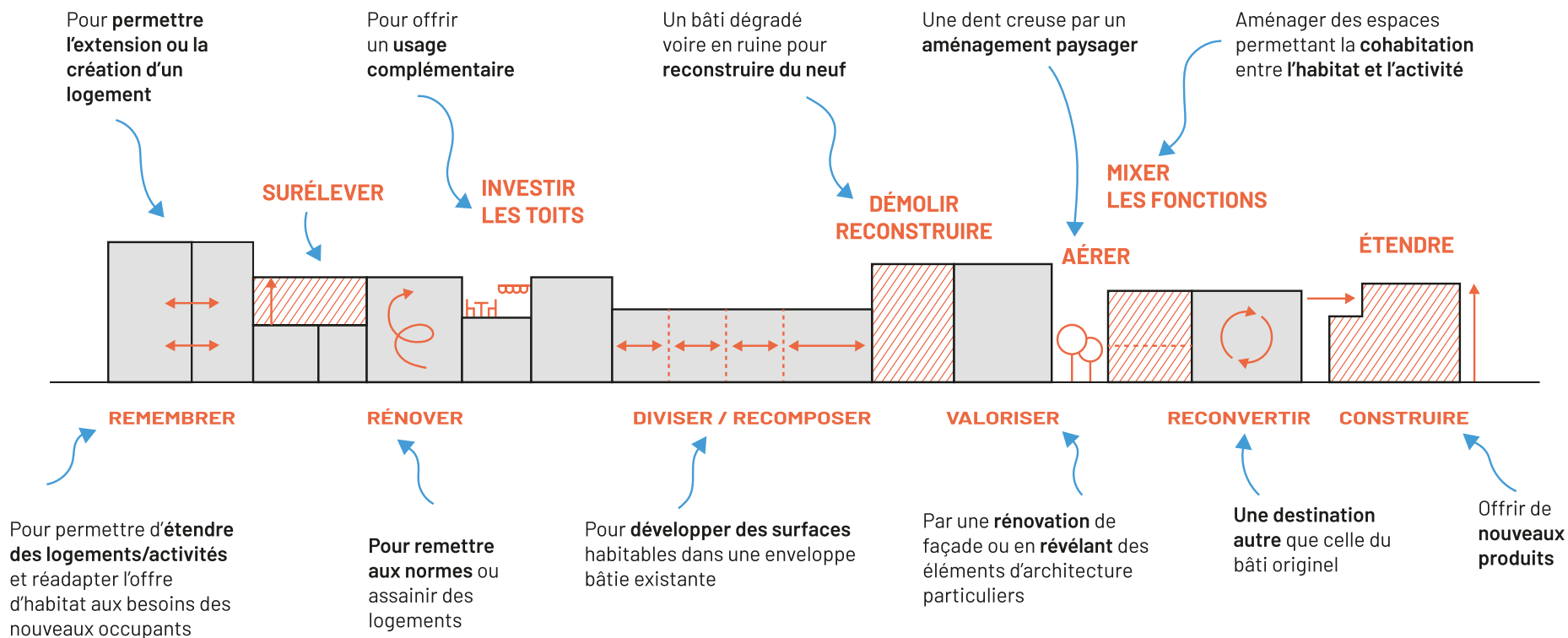
- **Des modèles alternatifs à l'extension urbaine : faire avec le « déjà là »**

Grâce à la requalification du bâti existant, la densification par comblement de dent creuse ou encore la transformation du patrimoine en place et son changement de destination...

- **Des nouveaux modèles d'habiter en extension urbaine**

Des opérations consommant des espaces naturels agricoles ou forestiers ont également été retenues sous conditions d'une intensification des usages (exigence de rationalité, performance, mutualisation d'espaces, intégration de nouvelles modalités de faire...), et d'un maintien voire d'une amélioration de la qualité d'usage pour les habitants.

## Des solutions techniques pour faire projet



## Porter un regard sur des projets de logement inspirant

Le travail réalisé propose un décryptage d'opérations de logements pouvant répondre aux enjeux de sobriété foncière. Pour chaque cas, une présentation du contexte est proposée suivie d'une description d'ensemble du projet.

Les critères d'analyse des opérations sont les suivants :

- Les enjeux environnementaux : réduction des impacts de l'opération, sobriété, modes de construction alternatifs...
- Les enjeux territoriaux et les modes de vie : logique d'implantation (proximité des services, équipements), adéquation avec les attentes/besoins des populations, valorisation du patrimoine, dimensions sociales et collectives

## quels enseignements tirer de ces opérations ?

**Des opérations menées dans des communes de taille hétérogène, mais à la recherche d'un dynamisme démographique**

Les communes au sein desquelles ont été repérées ces opérations sont de taille très variable ; la plus petite (Ranchal - Rhône) compte un peu plus de 300 habitants et la plus peuplée dépasse les 20 000 habitants (Bouguenais en Loire-Atlantique). Cette diversité semble montrer que la capacité à développer des opérations de logements aux formes urbaines sobres en foncier n'est pas liée à la taille de la commune.

En revanche, à de rares exceptions près (La Réole ou Grignols), toutes les

opérations retenues ont été mises en œuvre au sein de communes à faible croissance démographique, voire en perte d'habitants.

Ces opérations de logements (logement individuel et/ou petit collectif) qui développent des produits spécifiques, en particulier logements sociaux, sont peut-être un des moyens pour les communes « d'attirer » quelques nouveaux habitants, de retrouver un certain dynamisme local en proposant des conditions d'accueil attractives pour de nouvelles populations.

### Des opérations de taille modeste répondant à de forts enjeux locaux

Les opérations recensées peuvent apparaître relativement modestes en nombre de logements produits, mais :

- à l'échelle de certaines communes, cela représente un apport de population intéressant ;
- ce sont des opérations importantes par rapport à des objectifs de revitalisation, avec un effet levier qui peut être intéressant pour un bourg ou une petite commune. En outre, certaines opérations offrent un local commercial, ce qui peut être une opportunité pour la commune.

Dans beaucoup de ces cas, l'intégration dans le territoire de même que les liaisons, l'ouverture et le rapport au reste de la commune/du bourg ont fait l'objet d'une attention particulière.

De plus, à l'heure de la mise en œuvre progressive du ZAN, les opérations urbaines de logements relèveront de plus en plus de l'acupuncture plutôt que d'opérations de plus grande ampleur dans des secteurs d'extension périurbaine.

La raréfaction du foncier va également entraîner une hausse des prix : des constructions plus denses permettront, dans ce contexte, d'amoindrir la charge foncière. De la même manière, des opérations de rénovation/recyclage plus complexes et relativement plus coûteuses que des opérations en extension urbaine deviendront alors plus intéressantes et concurrentielles qu'aujourd'hui.

On peut cependant se demander si la multiplication de ce type d'opérations permettra de produire suffisamment de logements pour répondre aux besoins des populations. Comment peut-on massifier ces initiatives ponctuelles identifiées par leur caractère « inspirants » et qui sont aussi des démonstrateurs pour les communes qui les accueillent et qui, souvent, les portent ?

### Des opérations avec intervention publique

Les opérations de logements recensées permettent, le plus souvent, de proposer des logements sociaux, intergénérationnels, logements pour les seniors... Si la constitution de l'échantillon peut interroger, les opérations retenues sont peut-être aussi le reflet de la capacité d'innovation dont font preuve historiquement les bailleurs sociaux.

Les sources et les modes de financement n'ont pas été totalement décryptés dans ce travail de références et restent spécifiques à chaque projet, mais dans bien des cas, un financement public soutient l'opération, et ce de différentes manières parfois cumulatives : foncier communal sur lequel est menée l'opération ; maîtrise d'ouvrage publique de l'opération (comme à Silfiac, à Saint-André-des-Eaux, à Ranchal, à Saint-Frégant ou un bailleur social comme à Bernos-Beaulac, à La Réole, à Grignols, à Follainville-Dennemont) ; aide ou financement public permettant un amoindrissement du coût de l'opération (acquisition d'un foncier à un coût très modéré ou symbolique ou encore réalisation d'un bail emphytéotique, subventions diverses de l'État, des régions et départements, convention Anah...).

Les aides versées sont-elles les garantes d'un plus grand regard des financeurs sur la qualité de ces opérations ? Le portage fortement public est-il l'assurance de la faisabilité de l'opération ? Quel est, ou pourrait être, le positionnement sur ce type de projets de promoteurs privés plus enclins à conduire des opérations de neuf que de réhabilitation ? Et quels sont les outils financiers et fiscaux permettant de les inciter à investir ce champ de la rénovation ?

La dimension patrimoniale est présente dans plusieurs opérations référencées. Si l'attachement à l'identité du territoire est souvent évoqué comme ayant guidé l'opération, il est aussi juste de penser que le patrimoine communal constitue un levier plus « facile », car il est plus simple pour les communes d'initier une opération sur un foncier dont elles sont propriétaires.

Au-delà de l'opportunité foncière, c'est aussi la volonté de faire revivre un élément de leur patrimoine qui semble animer ces communes (par exemple la reconversion des logements ouvriers d'une ancienne fonderie à Bernos-Beaulac, la transformation de l'ancienne école en résidence à Sancoins, ou la reconversion d'un ancien corps de ferme à Follainville-Dennemont).

## Des opérations vertueuses au-delà de la sobriété foncière

Au-delà d'une moindre consommation d'espaces naturels (notamment par la transformation de l'existant et la capacité de recyclage) qui était la clé d'entrée pour mener la recherche de références, ces opérations sont marquées par la volonté de « bien faire » et d'être vertueuses dans d'autres domaines : par exemple par l'utilisation de matériaux locaux, biosourcés ou réutilisables, la recherche d'une moindre imperméabilisation, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) et la recherche de sobriété énergétique (isolation thermique, conception bioclimatique...), la mise en œuvre de systèmes de récupération des eaux de pluie, la préservation de terres agricoles (comme à Saint-Frégant) ou de la végétation existante et/ou la réalisation de nouvelles plantations, ou encore le recours à des entreprises locales et des chantiers d'insertions. S'il s'agit souvent de réhabilitation et d'extension de bâti existant, la dimension évolutive et réversible trouve parfois sa place dans ces opérations.

En revanche, la question de la mesure de la densité est difficile à appréhender et à apprécier. D'une part, son mode de calcul soulève des questions, car il est pluriel ; d'autre part, une appréciation de la densité pour des opérations d'échelle réduite telles que certaines présentées ici peut être sujette à débat. Ne convient-il pas plutôt de regarder cette question de façon relative : évolution par rapport à ce qui existait antérieurement, comparaison par rapport au contexte/à l'environnement proche ? L'exercice effectué ici ne permet pas d'apprécier cette notion.

Par ailleurs, ces opérations visent un objectif d'inclusion par les publics ciblés : ménages modestes, retraités, intergénérationnels avec des programmes de logement locatif social ou abordable.

Au-delà, la dimension engagement/participation des habitants est aussi souvent présente, que ce soit dans leur conception (co-construction, rédaction en commun de cahiers des charges, habitat participatif) comme dans la mutualisation d'espaces : jardins partagés (Saint-Frégant), équipements (salle commune à Saint-André-Les-Eaux ou à La Réole, Mainvilliers, Sancoins), et parfois dans leur gestion (café à

Saint-André-Les-Eaux), ouvrant un large spectre de modalités pour développer des modes de vie collectifs « sur-mesure ».

Ces opérations ont aussi bénéficié d'une ingénierie sensibilisée et engagée dans la recherche d'opérations sortant des modèles classiques.

## Limites du référencement ou enseignement de la démarche ?

Même si la plupart des opérations analysées proposent du logement individuel, aucune ne montre de vrais exemples d'habitat pavillonnaire densifié selon un modèle renouvelé, groupé et adapté aux nouveaux enjeux de sobriété.

Dans ces conditions, s'agit-il d'une des limites de notre référencement ou bien le constat qu'il est encore difficile de faire des opérations de recyclage du modèle pavillonnaire ?

Beaucoup d'autres opérations intéressantes au regard de la sobriété foncière pourraient venir étoffer ce travail de référencement. D'un point de vue méthodologique, il semble intéressant de poursuivre cette initiative selon deux axes :

- mettre en débat les opérations déjà repérées par l'agence et ses partenaires afin de faire dialoguer l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire,
- cibler davantage les prochaines recherches, par exemple soit sur un type de produits de logements ou une forme particulière (petits collectifs, logements en bande, logements sociaux...), soit sur des types de solutions mises en œuvre (recyclage foncier, recyclage bâti, changement de destination), soit encore sur des situations urbaines (centralités/quartiers de bourg, quartiers pavillonnaires constitués, pavillonnaire lâche...).

Ces différentes perspectives pourront être discutées et intégrées aux prochains travaux de l'a-urba.

---

<sup>2</sup> Soit nombre de m<sup>2</sup> construits ramené à la superficie du terrain d'assiette ce qui permet d'obtenir un pourcentage, soit nombre de logements produits ramené à la superficie du terrain d'assiette qui permet de traduire la densité par un nombre de logements à l'hectare





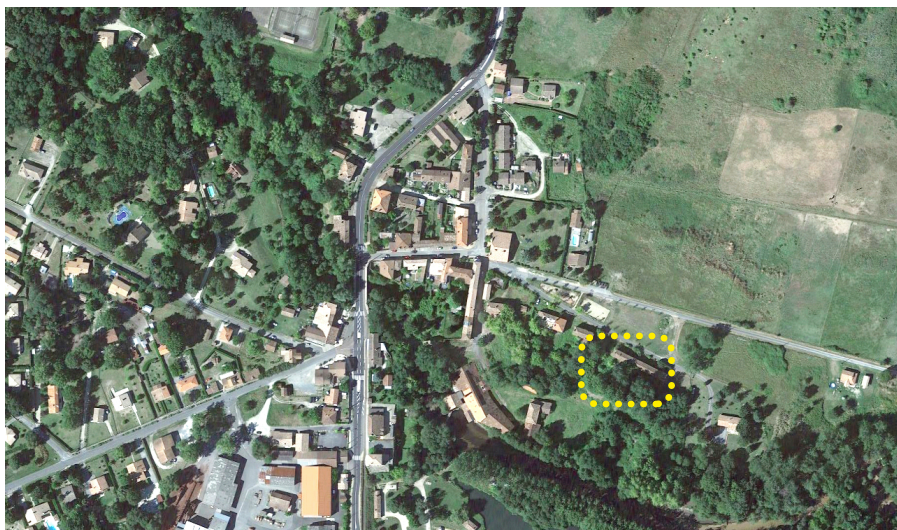
## La fonderie de Bernos-Beaulac

Bernos-Beaulac est une commune située à une dizaine de kilomètres au sud de Bazas. Tout proche du cœur de bourg et situé dans un cadre champêtre, le projet s'inscrit dans une bâtisse datant du XIX<sup>e</sup> qui accueillait les logements des ouvriers de l'ancienne fonderie locale.

Le terrain est bordé au nord par le chemin de l'abreuvoir qui longe un vaste espace public paysagé ; côté bâtisse un espace tampon marqué par des plantations arbustives forme un écran de verdure. Au sud, il est délimité par un espace boisé qui s'étend jusqu'aux berges de la rivière du Ciron ; à l'arrière, le terrain en herbe descend en pente douce.

Le bâti en pierre s'étire pratiquement sur toute la longueur du terrain.

Laissés à l'abandon depuis des années, le foncier et la bâtisse ont été cédés au bailleur social Gironde Habitat qui a porté le projet de revalorisation de l'ensemble : réhabilitation et extension de la construction existante afin de réaliser six logements -maisons en duplex- (1 T2, 2 T3, 3 T4) avec jardins privés.



## Description d'ensemble

**Lieu** : Bernos-Beaulac.

**Nombre d'habitants** : 1135 (source Insee : 2020).

**Année** : 2017.

**Maître d'ouvrage** : Gironde Habitat.

**Maître d'œuvre** : Dominique Lambert architecte.

**Nombre de logements** : 6 logements individuels locatifs sociaux.

Dans le cadre de la réhabilitation, 516 heures ont été réalisées en chantier d'insertion.

**Surface de plancher** : 491 m<sup>2</sup>.

**Prix acquisition foncier** : 1 € symbolique (pour le bailleur).

**Coût m<sup>2</sup>** : 1390 €/m<sup>2</sup>, soit un total de 682 700 € HT.

**Opération subventionnée** : Département 150 000 € (6 prêts locatifs aidés d'intégration -PLAI- en acquisition - amélioration), Gironde Habitat 121 734 € fonds propres + 531 074 € prêts, Région 40 000 € et État 24 000 €.



© Crédits photo : Dominique Lambert.

## ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

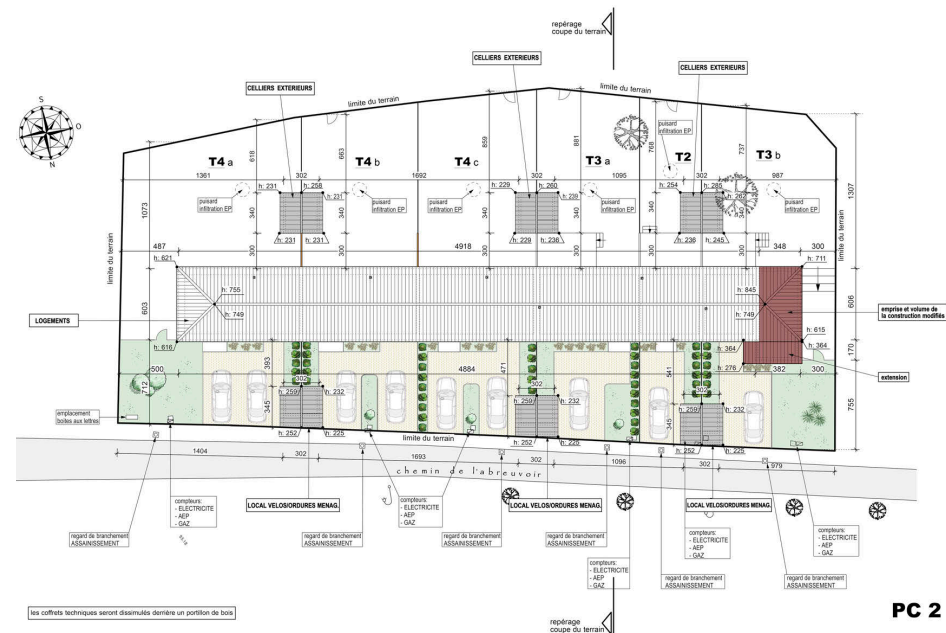
### IMPACT MINIMUM

- Préservation des végétations existantes et plantations complémentaires.
- Conservation et valorisation de la trame bâtie d'origine.
- Une optimisation des espaces et une insertion des logements dans la bâtisse d'origine avec une extension qui s'intègre parfaitement à la forme initiale.
- Une moindre imperméabilisation de la parcelle, réduite aux espaces de circulation des voitures et accès aux logements.

### SALUBRITÉ DE LA CONCEPTION

- Utilisation de matériaux sains et locaux (bois, chaux naturelle).
- Des logements bien isolés et ventilés.
- Des logements lumineux avec de nombreuses ouvertures.

## Plan masse état projeté - éch. 1/200



PC 2

Plan masse : Dominique Lambert

## ENJEUX TERRITORIAUX ET MODES DE VIE

### LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Un cadre de vie champêtre bénéficiant d'aménagements paysagers récents.
- La proximité du site avec le cœur de bourg et ses aménités, et des espaces récréatifs aménagés au nord.

### OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Une offre de logements sociaux adaptée au territoire, pour des familles et petits ménages.

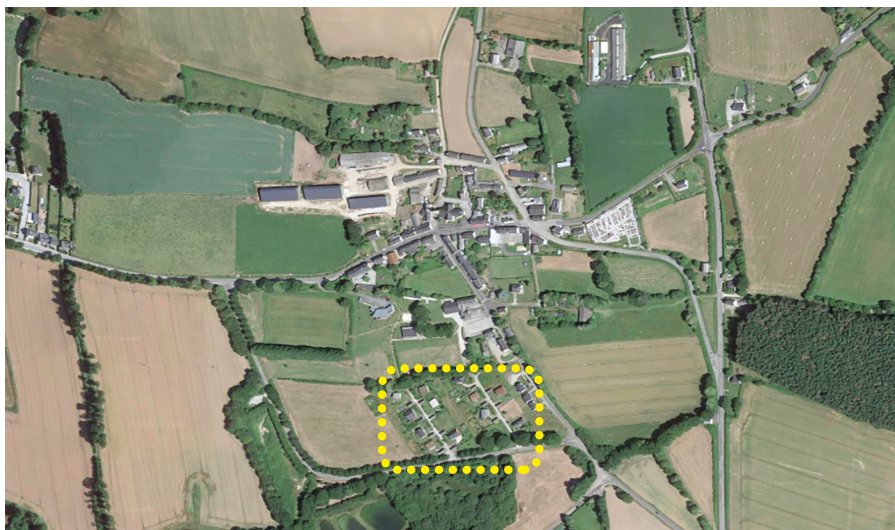
### RENFORCER LE COLLECTIF

- L'accueil de jeunes ménages pour redynamiser le bourg.

## Écolotissement Oglenn Ar Vourch

L'écolotissement Oglenn Ar Vourch est situé en extension du bourg de Silfiac, une commune rurale du centre Bretagne. En voie de désertification jusqu'en 1995, différents projets ont été menés par la commune pour une redynamisation du bourg basé sur l'écotourisme vert et soutenus par une politique volontariste d'aménagement foncier engagée en matière d'agriculture, d'amélioration de la qualité de vie des habitants et de mise en valeur du patrimoine environnemental.

Le projet d'écolotissement est le fruit d'une sensibilisation de l'équipe municipale et de groupes de réflexion (1/3 d'habitants de Silfiac, 1/3 de personnes-ressources extérieures, 1/3 d'élus) ayant travaillé sur différents thèmes (l'énergie, l'eau, les jardins familiaux, l'accueil de nouveaux habitants). Ils ont ainsi défini les actions et les aménagements à mettre en œuvre pour que l'opération atteigne des objectifs vertueux. Un cahier des charges précis, plus incitatif que contraignant, a été élaboré pour assurer le respect des principes de développement durable.



### Description d'ensemble

**Lieu** : Silfiac (56 480).

**Nombre d'habitants** : 478 (source Insee : 2020).

**Année** : 2006.

**Maître d'ouvrage** : commune de Silfiac.

**Maître d'œuvre** : Bernard Menguy.

**Taille de la parcelle** : 20 600 m<sup>2</sup>.

**Nombre de logements** : 15 lots (571-745 m<sup>2</sup>) + jardin partagé.

**Prix acquisition foncier** : 16 000 €.

**Coût m<sup>2</sup>** : 12 € HT/m<sup>2</sup> le prix de vente (inclus : cuve de récupération d'eaux pluviales installée, aire de stationnement stabilisée, branchement au réseau d'eaux usées).

**Opération subventionnée** : dispositif Eco-FAUR (100 000 € + fond de concours à hauteur de 50 %).



© Crédits photo : Bruded.

**ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

**IMPACT MINIMUM**

- Les parcelles ont été vendues avec des cuves de récupération d'eau de pluie enterrées.
- Les voiries sont semi-poreuses (à base de sable et chaux) et équipées de fossés pour faciliter l'infiltration des eaux de ruissellement.
- Des matériaux ont été fournis pour la construction des garages dont les emplacements sont prévus pour chaque lot.

**SALUBRITÉ DE LA CONCEPTION**

- L'espace constructible de chaque lot a été délimité pour favoriser une orientation bioclimatique.

**CONSTRUIRE AUTREMENT**

- Constructions en bois, en paille et en brique monomur.
- Installation de capteurs solaires thermiques (production d'eau chaude sanitaire) recommandée ainsi que des dispositifs de production d'énergies renouvelables (bois, géothermie, solaire).
- Les propriétaires ont été encouragés à développer des habitats HQE ; des matériaux d'isolation performants et respirants ont été utilisés.



Plan masse

Plan masse : B. Menguy architecte.

**ENJEUX TERRITORIAUX ET MODES DE VIE**

**LOGIQUES D'IMPLANTATION**

- Le lotissement est situé dans un cadre champêtre et à proximité des services (école, épicerie, mairie).
- L'implantation des maisons a été pensée afin de minimiser l'impact des constructions les unes par rapport aux autres (orientation, pas de mitoyenneté, pas d'ombres portées...).
- Des sentes piétonnes permettent de cheminer en sécurité jusqu'au cœur de bourg.
- Les parkings sont situés aux abords du lotissement pour y réduire la circulation des voitures.

**VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI**

- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères a été élaboré par la commune et son architecte-conseil fixant le cadre des réalisations individuelles et prohibant le style néo-régionaliste local ainsi que l'utilisation de certains matériaux conventionnels.

**RENFORCER LE COLLECTIF**

- Un jardin partagé en cœur de site, géré par une association est ouvert à l'ensemble des habitants de la commune.

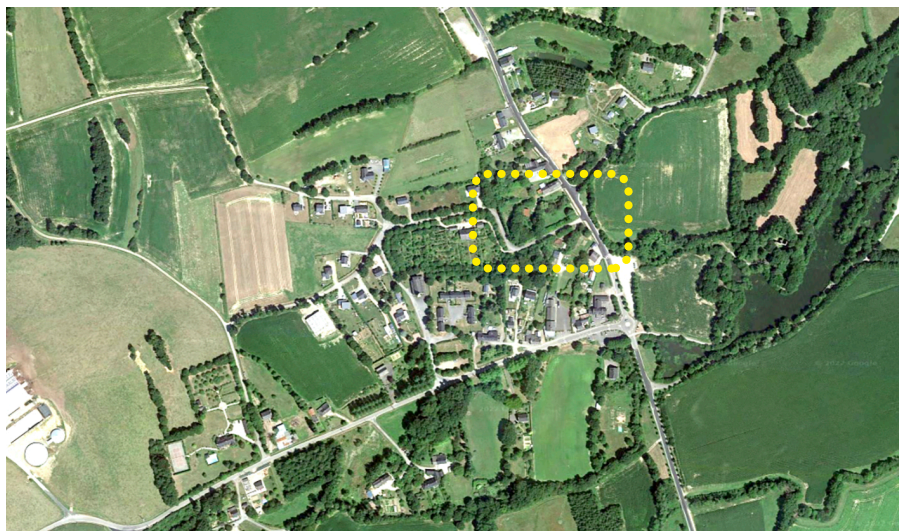
**MODES DE FAIRE/OUTILS/ EXPÉRIMENTATION/INNOVATION**

- Participatif/autoconstruction.
- Maisons évolutives.

## Hameau léger du Placis

Saint-André-des-Eaux est une petite commune des Côtes-d'Armor, située à dix kilomètres au sud de Dinan. La commune qui possède une parcelle constructible de 4 700 m<sup>2</sup> en centre bourg comprenant une longère à rénover, envisageait l'aménagement d'un lotissement conventionnel. Ce projet mettait en péril les atouts paysagers du site qui comprend des talus avec de beaux chênes.

À partir de 2020, la nouvelle municipalité réfléchit à un projet plus intégré à l'environnement, ayant pour ambition d'offrir d'autres manières d'habiter et de répondre aux besoins locaux d'accueil de nouveaux habitants. En 2021, grâce à la volonté municipale et à un collectif de jeunes ménages souhaitant s'investir dans la vie du bourg, le hameau léger voit le jour. Le projet comprend à la fois l'implantation d'habitats à faible empreinte écologique et la reprise du dernier commerce local, un café, ce qui permet aux nouvelles familles de s'intégrer de manière pérenne dans la vie communale.



### Description d'ensemble

**Lieu** : Saint-André-des-Eaux (22 360).

**Nombre d'habitants** : 387 (source Insee : 2020).

**Année** : 2021.

**Maître d'ouvrage** : commune de Saint-André-des-Eaux.

**Maître d'œuvre** : Groupement d'habitants.

**Taille de la parcelle** : 4 700 m<sup>2</sup>.

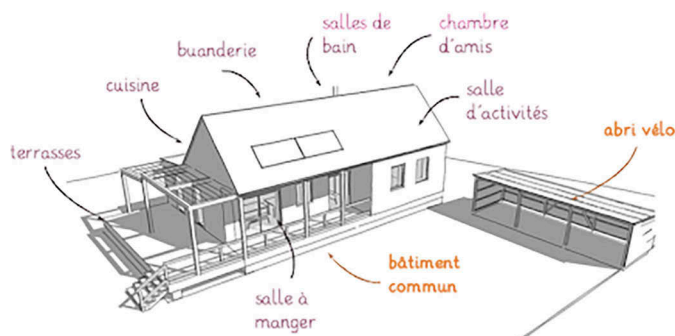
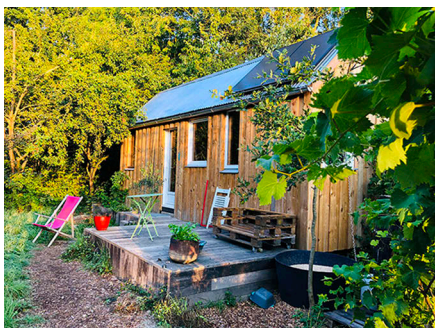
**Nombre de logements** : 8 habitats légers et un bâtiment commun.

**Surface de plancher** : variable selon les habitations.

**Prix acquisition foncier** : bail emphytéotique de 80 ans, loyer de 5 000 €/an pour l'ensemble + 150 000 € pour les aménagements (salle commune, parking, abris vélos..).

**Coût** : entre 10 000 et 60 000 € selon les logements. Un faible coût de sortie. Location du terrain et propriété du bâti.

**Opération subventionnée** : 70 % pour les travaux du café (montant total 250 000 €).



© Crédits photo : Hameau Léger du Placis.

**ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

**IMPACT MINIMUM**

- La préservation des végétations existantes et des plantations complémentaires.
- La mutualisation du stationnement.
- Des logements compacts et évolutifs, pour moins de matériaux de construction et moins de consommation énergétique.

**SALUBRITÉ DE LA CONCEPTION**

- L'utilisation de matériaux locaux, légers, réutilisables si l'habitat est déconstruit.
- Habitats HQE ; utilisation de matériaux d'isolation performants.

**CONSTRUIRE AUTREMENT**

- Certains habitats réversibles/démontables ont été conçus en partenariat avec des étudiants de l'ENSA de Nantes.
- Constructions manuportables : pas besoin de grue ni d'engin de levage pour la construction.
- Autonomie énergétique de chaque logement.

**ENJEUX TERRITORIAUX ET MODES DE VIE**

**LOGIQUES D'IMPLANTATION**

- Un cadre de vie paysager privilégié ; situé à proximité d'espaces naturels ouverts à tous (lacs, jardins familiaux), proche du cœur de bourg.
- Une densification future possible de la parcelle, pour des espaces à partager et une évolution dans le temps.
- Des emplacements plus ou moins exposés et ouverts au collectif selon les attentes de chacun.
- Une intimité créée par la composition paysagère et les plantations qui délimitent les espaces.

**OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES**

- Permettre à une population jeune et dynamique de s'implanter sur un territoire attractif et faire profiter des petites communes d'un renouveau (reprise de commerces, maintien des services,...).
- Un bâtiment commun répondant à des besoins

collectifs : buanderie, cuisine, chambre d'amis et sdb, salle d'activités, salle à manger.

**VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI**

- Une charte paysagère et architecturale a été écrite par le collectif de résidents, définissant un cadre commun d'intentions, réalisations, protections.
- Respect des codes de l'habitat vernaculaire (consultation de l'ABF).

**RENFORCER LE COLLECTIF**

- Une gouvernance partagée : vie collective, mutualisation des espaces et équipements, liens sociaux forts et lutte contre l'exclusion.
- La gestion du café se fait par une SCIC (société coopérative d'intérêt collectif), permettant une implication collective dans l'offre de service et une gestion durable dans le temps.

# Ad Alta

Ad Alta (« Vers les hauteurs ») est une opération mixte (logements sociaux et activité commerciale) réalisée à Bouguenais, commune située à une dizaine de kilomètres à l'ouest de Nantes. Le projet s'est développé sur le site de l'ancienne école Notre-Dame, proche du centre bourg et de ses aménités, surplombant la vallée sud de la Loire. En 2014, la commune achète le terrain et ses bâtiments pour un montant in fine supérieur à son prix de revente ; elle souhaite porter un projet ambitieux de requalification-densification urbaine et proposer une offre résidentielle et commerciale adaptée aux besoins communaux. À la suite d'un appel à projets lancé en 2017 par Nantes Métropole, l'équipe de Tact architectes est retenue avec un projet proposant de conserver et réhabiliter les bâtiments de l'ancienne école tout en intégrant de nouvelles constructions. Le cœur du projet repose sur l'aménagement d'une venelle piétonne traversante permettant de désenclaver le site, d'offrir des espaces de rencontre, de desservir les logements et de dégager une percée connectant le bourg vers la vallée sur un dénivelé de quinze mètres. vingt-trois logements ont ainsi été réalisés, dont six sont destinés à des personnes âgées. Le local commercial prend place en front de rue, en partie haute du site. L'ensemble révèle une unité et une grande qualité en raison de l'attention portée à l'histoire du site et à la volonté d'intégrer le projet tout en intensifiant le tissu urbain existant.



## Description d'ensemble

**Lieu** : Bouguenais.

**Nombre d'habitants** : 20 450 (source Insee : 2020).

**Année** : 2022.

**Maître d'ouvrage** : Atlantique Habitations.

**Maître d'œuvre** : Tact architectes.

**Taille de la parcelle** : 2 527 m<sup>2</sup>.

**Nombre de logements** : 23 logements intergénérationnels (8 sociaux, 6 seniors, 9 abordables) et un commerce (fleuriste).

**Surface de plancher** : logements : 1 668,8 m<sup>2</sup> SP (905,5 m<sup>2</sup> créés/763,3 m<sup>2</sup> réhabilités), commerce : 73,5 m<sup>2</sup> SU.

**Prix acquisition foncier** : 520 000 € (foncier + bâtiments-écoles).

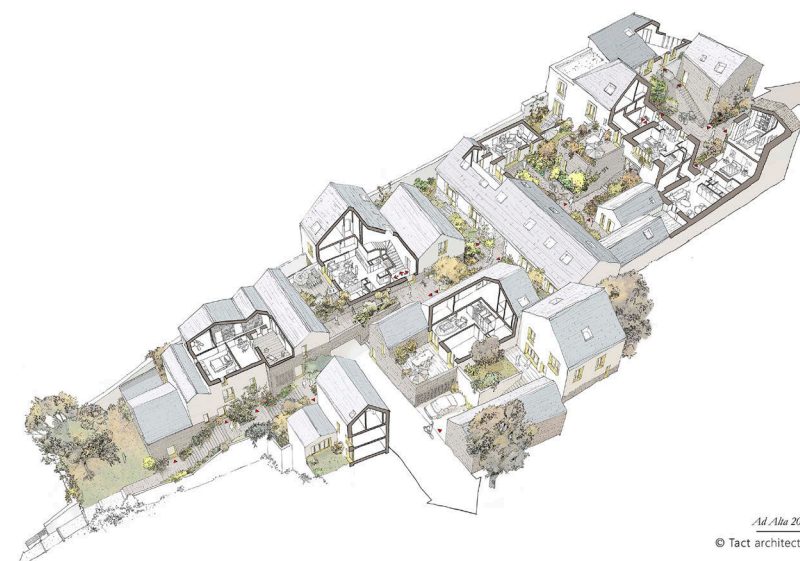
**Coût** : 3 567 664 € HT.

**Opération subventionnée** : foncier revendu avec moins-value de 210 000 € au bailleur (afin de garantir la réalisation d'une opération complexe et ambitieuse).





© Crédits photo : Tact architectes.



Ad Alta 2022  
© Tact architectes

Ad Alta - Tact architectes - Restructuration d'une ancienne école en 23 logements intergénérationnels et un fleuriste.

**ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

**IMPACT MINIMUM**

- Une posture de sobriété énergétique résolument tournée vers le réemploi des constructions existantes et le « faire avec l'existant » (topographie, bâtiments, murets, végétaux en place...).
- La recherche de préservation des plantations existantes et des plantations complémentaires pour rafraîchir le cœur d'îlot.
- Un projet qui mise sur l'intensité d'usage des communs (rue centrale active).

**CONSTRUIRE AUTREMENT**

- Choix de matériaux durables (briques de terre cuite, pavages, tuiles, serrurerie sur-mesure, signalétique en lettrage métal...).

**ENJEUX TERRITORIAUX ET MODES DE VIE**

**LOGIQUES D'IMPLANTATION**

- La proximité des services et aménités du cœur de bourg.
- Des formes compactes, s'intégrant au tissu environnant et offrant de grandes qualités d'espaces habitables.
- Des logements avec un espace extérieur privatif (jardinets, cours ou terrasses) ou une grande verrière avec vue dégagée.
- Une implantation des logements cherchant à préserver l'intimité : épaisseurs des transitions, qualité des espaces extérieurs, clôtures, connexions.

**OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES**

- Une variété de situations habitées (individuel, intermédiaire, collectif).
- Des tailles de logements du T2 au T5 pour répondre

- à des situations résidentielles diverses (personnes âgées, familles, petits ménages).
- Un programme mixte et intergénérationnel.

**VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI**

- Les nouvelles constructions reprennent les codes de l'architecture traditionnelle locale (formes, matériaux) tout en assumant une forte contemporanéité (taille des ouvertures, composition des matérialités, couleurs neutres, traitement des espaces extérieurs/seuils).
- Les murets anciens de clôture rappellent les limites du site d'origine.

**RENFORCER LE COLLECTIF**

- La rue centrale constitue un espace ouvert et partagé par les habitants et avec l'ensemble du quartier.
- Un potager-verger est prévu à l'usage de la communauté des habitants et des voisins du site.

## Le jardin sur le toit

Le projet s'est inscrit dans le cadre du plan de rénovation et de dynamisation de La Réole 2020, commune située à l'est du département de la Gironde. Le site est au cœur de l'ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), sur un foncier complexe liant trois parcelles imbriquées sur un dénivelé de sept mètres. L'objectif pour la commune était de porter un projet à caractère expérimental. Un collectif d'habitants souhaite concrétiser leur programme comprenant des logements participatifs, des espaces mutualisés (salle commune, atelier, salon d'hiver). Le bailleur social Gironde Habitat a piloté l'opération d'ensemble, intégrant les fortes contraintes et les ambitions de chacun.

Le collectif de maîtrise d'œuvre retenu a réalisé un travail d'éco-conception et d'intégration de l'opération dans son environnement bâti en composant subtilement avec sa topographie par un jeu de passerelles/coursives/accès aux logements paysagers. L'insertion de l'ensemble au sein des constructions avoisinantes qui comprend la préservation d'un mur d'enceinte en pierre haut de six mètres datant du XIII<sup>e</sup> siècle traversant la parcelle et la conservation d'une façade remarquable en pierre de taille sur rue. Une venelle publique plantée a été créée afin de traverser le cœur de l'îlot et de distribuer l'accès aux logements, réinterprétant les anciens passages au sein des tissus urbains médiévaux.



## Description d'ensemble

**Lieu** : La Réole.

**Nombre d'habitants** : 4 351 (source Insee : 2020).

**Année** : 2021.

**Maître d'ouvrage** : Gironde Habitat.

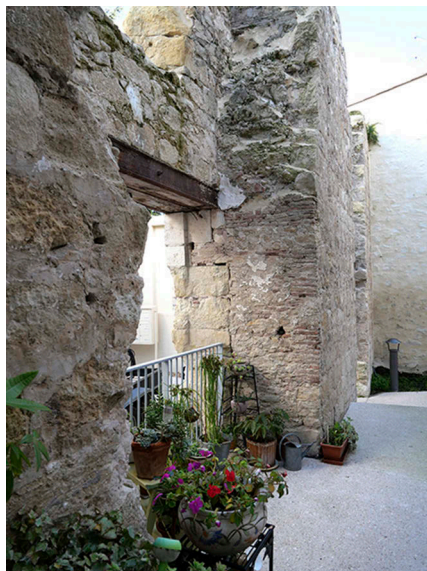
**Maître d'œuvre** : Dauphins architectes, 180 Degrés Ingénierie, Intech, Emacoustic, Jean-Pierre Delomenie, Atelier Physalis.

**Taille de la parcelle** : 780 m<sup>2</sup>.

**Nombre de logements** : 10 logements participatifs et espaces mutualisés.

**Coût** : 2 M€ HT, 2 574,35 €/m<sup>2</sup>.

**Opération subventionnée** : convention-cadre État, ANAH, Région Nouvelle-Aquitaine, Département Gironde, ville.



© Crédits photo : Dauphins architectes.

Axonométrie : Dauphins architectes.

## IMPACT MINIMUM

- Des logements compacts, intégrés à la densité du tissu urbain existant.
- L'utilisation de matériaux durables et le recours à des artisans locaux.
- Des logements adaptés au site et au climat.

## SALUBRITÉ DE LA CONCEPTION

- Une isolation performante grâce à la qualité des matériaux biosourcés utilisés.
- Un modèle constructif à ossature bois recouvert d'un béton de chanvre isolé en laine de bois et enduit à la chaux.

## CONSTRUIRE AUTREMENT

- Des plantations grimpantes parcourent les loggias ; les pieds de mur sont plantés d'arbres palissés ; les plantes d'ombres colonisent les cours.
- Sur le bâtiment central, un toit-terrasse planté à l'usage des habitants offre des vues sur la ville.

ENJEUX  
ENVIRONNEMENTAUX

## LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Une opération qui conjugue à la fois les lieux de vie communs et l'intimité des ménages avec des espaces de regroupement possible du collectif d'habitants.
- Les logements bénéficient d'espaces extérieurs investis à différents degrés : privatifs (loggias), semi-privatifs (coursives et passerelles), espaces partagés.

## OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Logements intergénérationnels.

## VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- Inscrit dans la ZPPAUP et respecte les codes de l'architecture vernaculaire locale : utilisation mixte du bois, enduits à la chaux laissant apparaître la pierre ponctuellement.
- Le projet a composé entre réalisation contemporaine et préservation (mur d'enceinte classé au titre des Monuments Historiques et façade remarquable rue Gambetta).

ENJEUX  
TERRITORIAUX  
ET MODES DE VIE

## RENFORCER LE COLLECTIF

- Une charte d'engagement a fixé les valeurs communes au collectif de résidents.
- Une programmation d'espaces partagés au cœur de l'opération pour faire vivre les relations de voisinage et la cohabitation de tous.

## MODES DE FAIRE/OUTILS/ EXPÉRIMENTATION/INNOVATION

- Logements d'habitats participatifs impulsés par les futurs locataires et concertation avec les riverains.

## Tépatouseul

L'opération est située au sein de la ZAC de Boisville à Mainvilliers, une commune à l'ouest de l'agglomération de Chartres.

Le groupe (quatre familles retraitées) s'est constitué à partir d'une formation au CAUE de l'Eure pilotée par l'association l'Echo-Habitants.

Le projet développe des logements avec espaces à mutualiser (maison commune, jardin...) selon des valeurs partagées : bien vieillir dans la solidarité, l'écoute et le respect mutuels, l'entraide, l'accueil, l'ouverture aux autres et la tolérance, l'humour.

Il s'est agi de préserver à la fois le maximum d'autonomie en fin de vie, les besoins de solitude et le rythme de chacun. Des espaces et des équipements sont mutualisés au sein du projet : une salle collective, une maison d'accueil, une buanderie, un cellier-cave, un garage, un atelier et un abri de jardin.

## Description d'ensemble

**Lieu** : Mainvilliers (28300).

**Nombre d'habitants** : 11186 (source Insee : 2020).

**Année** : 2017.

**Maître d'ouvrage** : Tépastoutseul SCIA.

**Maître d'œuvre** : OSTINATO/B.A.BO.

**Taille de la parcelle** : 1779 m<sup>2</sup>.

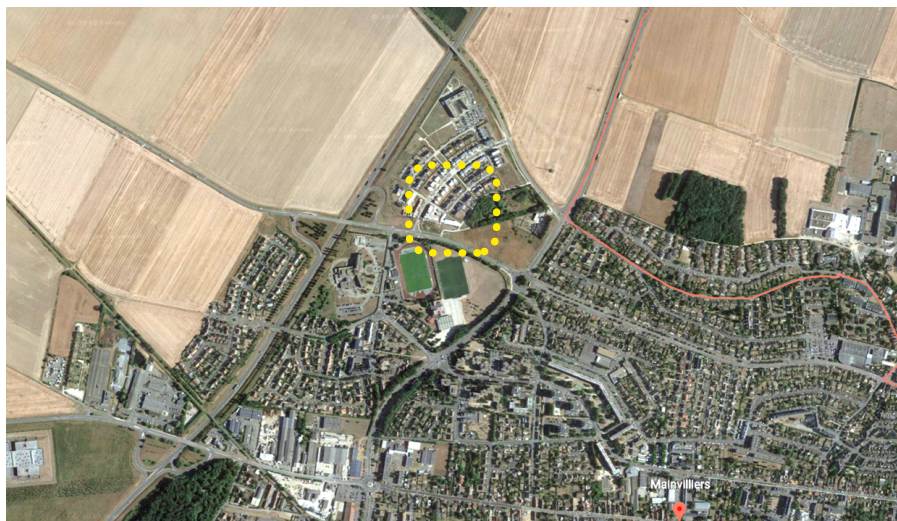
**Nombre de logements** : 4 maisons + 1 logement commun + espaces mutualisés.

**Surface de plancher** : 410 m<sup>2</sup> (dont 60 m<sup>2</sup> pour la maison commune).

**Prix acquisition foncier** : Terrain offert par l'aménageur de la ZAC.

**Coût** : 950 000 € HT, 2 700 €/m<sup>2</sup>.

**Opération subventionnée** : Prêt à taux zéro CARSAT (caisse de retraite) à 50 % du prix de revient + 5 % de subventions complémentaires.





© Crédits photo : B.A.B0.

Plan masse



## IMPACT MINIMUM

- Habitats compacts.

## SALUBRITÉ DE LA CONCEPTION

- Conception bioclimatique afin de faire bénéficier les logements de l'ensoleillement.
- Compostage.
- Des maisons individuelles de plain-pied en bande, ce qui permet un meilleur confort thermique.



## LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Une opération en limite de la ZAC, proche d'un espace boisé, en retrait de l'axe de circulation passant qui borde le nouveau quartier, et à proximité d'équipements sportifs et d'un équipement de santé.

## OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Logements adaptés à une population cible pour bien vieillir ensemble et conçus entre les résidents.
- Des logements de taille confortable pour des personnes seules ou en couple (72 m<sup>2</sup>) et aux normes PMR.
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif.

## RENFORCER LE COLLECTIF

- Une charte régit le fonctionnement de la vie collective.
- L'entretien des espaces collectifs se fait en commun.



- Des activités sont proposées par l'association qu'ils ont créée.
- Des espaces sont partagés (buanderie, potager/verger et maison commune).
- Un carport a été créé pour accueillir des activités ouvertes au voisinage : vide-grenier, accueil d'associations, cinéma en plein air, jeux.

## MODES DE FAIRE/OUTILS/EXPÉRIMENTATION/INNOVATION

- Logements d'habitats participatifs impulsés par les futurs locataires.

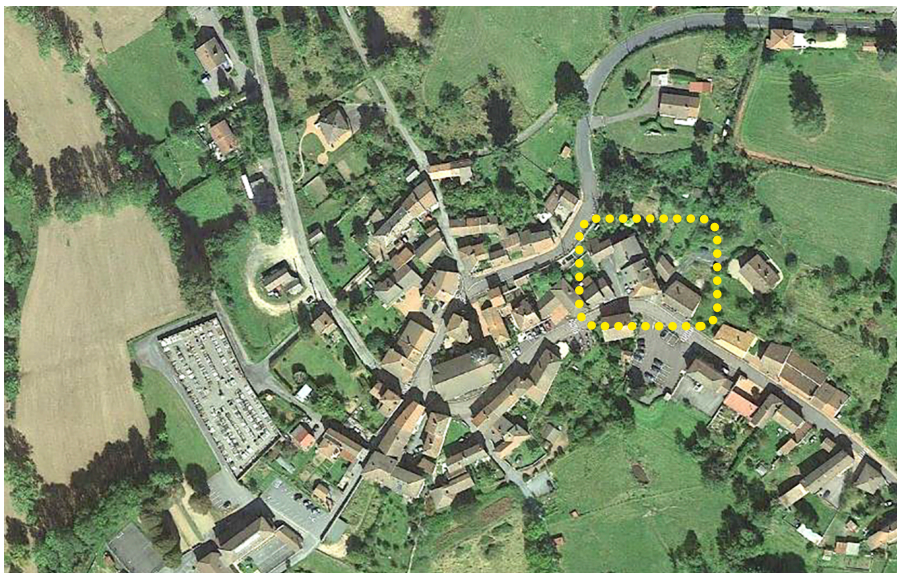
## Un bâtiment d'habitation vacant

Ranchal est une commune rurale située dans le Haut Beaujolais à 35 km de Villefranche/Saône. Le projet porte sur la réhabilitation d'un bâtiment vacant en centre-bourg de 2 étages (dont le RDC est partiellement occupé par une épicerie multi-services) acheté par la mairie en 2020. Il s'agit de créer trois entités distinctes avec deux entrées séparées :

- un pôle de service sur l'ensemble du rez-de-chaussée (épicerie, snacking, poste), accessible depuis la rue principale du bourg ;
- deux locaux d'activités (locaux paramédicaux) et deux logements en duplex aux étages destinés à la location aux jeunes familles s'installant sur le territoire, accessibles par le terrain au Nord.

Des subventions ont été accordées au titre de la performance énergétique et de la diminution de l'impact environnemental des constructions.

Cette opération vise à renforcer l'offre de produits et de services du quotidien en cœur de bourg. Pendant les travaux, l'épicerie est relocalisée dans les locaux de la mairie.



### Description d'ensemble

**Lieu** : Ranchal (69).

**Population** : 323 habitants (source Insee 2020).

**Année** : 2021.

**Maître d'ouvrage** : Commune de Ranchal.

**Maître d'œuvre** : Nathalie Cinquin, SARL d'architecture.

**Taille de la parcelle** : 728 m<sup>2</sup>.

**Programme** : un pôle de services en RDC (épicerie, snacking et point Poste), 2 locaux paramédicaux et 2 logements en duplex.

**Prix acquisition de l'immeuble** : 100 000 € + 150 000 € (coût de travaux).

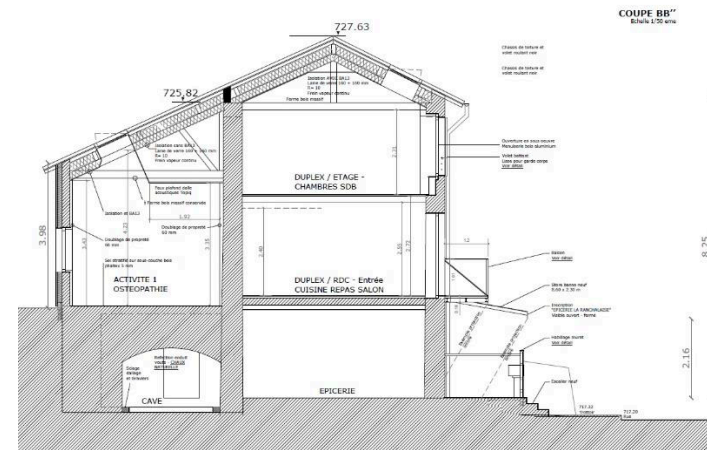
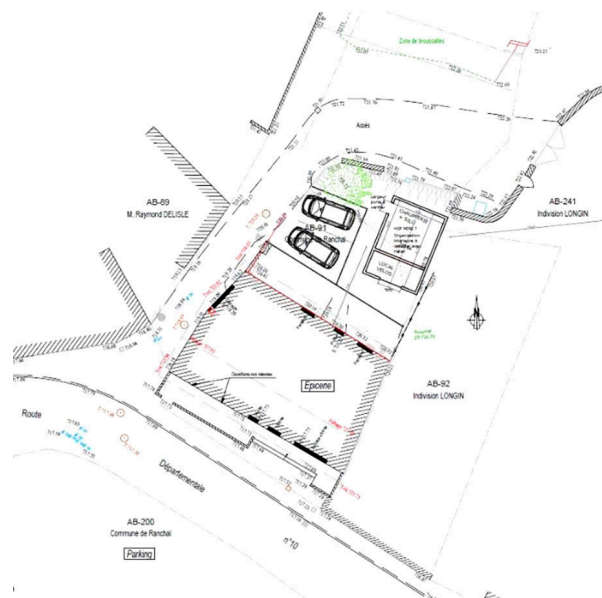
**Coût travaux de réhabilitation** : 470 000 €.

**Opération subventionnée** : 80 % du coût de l'opération (État, département et région).



Nota : photo prise en mars 2023. Travaux en cours (garde-corps).

© Crédits photo : Nathalie Cinquin.



## IMPACT MINIMUM

- Inscription du projet dans une démarche de performance énergétique (une chaufferie à granulés bois de faible puissance, un chauffe-eau solaire et des panneaux photovoltaïques) et de diminution de l'impact environnemental des constructions.
- Confort thermique lié aux performances d'isolation.

## CONSTRUIRE AUTREMENT

- Utilisation de matériaux biosourcés et à faible taux de composants organiques volatiles (COV).
- Réhabilitation d'un bâtiment en centre-bourg.



## LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Aménagement des logements et du commerce dans le centre-bourg.

## OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Renforcement de l'offre de produits et de services du quotidien.

## MODES DE FAIRE/OUTILS/ EXPÉRIMENTATION/INNOVATION

- Intégration de logements dans un bâtiment abritant un commerce multifonctionnel rural.



## Une ancienne école communale

Sancoins (Cher) se situe à 50 km de Bourges et 35 km de Nevers. Désaffectée depuis de nombreuses années, l'école communale Hughes Lapaire située proche du centre-bourg, a momentanément accueilli des associations locales. Vieillissant et d'entretien coûteux, l'ancien équipement, ancré dans la mémoire collective des habitants de la commune, méritait d'être requalifié. Partant des besoins du territoire, l'idée de transformer l'école en une résidence sociale et écologique (saine, confortable, à charges maîtrisées), adaptée au maintien à domicile des aînés, a très vite séduit les élus. L'approche sociale a été développée à travers un programme résidentiel adapté au vieillissement de la population du bourg et le recours aux chantiers d'insertion (6500 heures d'insertion au bénéfice des salariés du Relais 18). L'utilisation de matériaux biosourcés constitue le volet écologique. Cette opération est la première réhabilitation menée par la Foncière Chênelet spécialisée dans la construction sociale neuve. Elle est soutenue par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) dans le cadre d'un financement innovant conditionné à des objectifs ambitieux.



### Description d'ensemble

**Lieu** : Sancoins (18).

**Population** : 2 950 habitants (source Insee 2020).

**Année** : 2021.

**Maître d'ouvrage** : Foncière Chênelet.

**Maître d'œuvre** : Palabres Architectes.

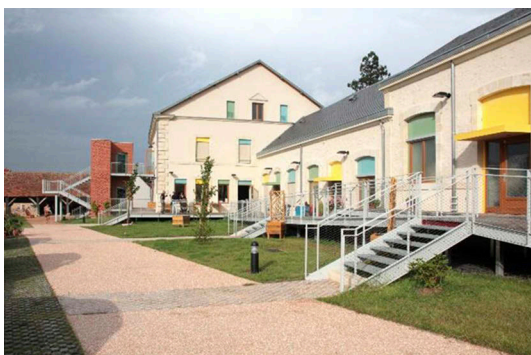
**Taille de la parcelle** : 2 043 m<sup>2</sup>. Recours à des entreprises locales et à des chantiers d'insertion.

**Programme** : 13 logements sociaux (personnes âgées) sociaux (11 T2 et 2 T3) + 1 logement d'accueil + espace partagé.

**Coût de l'opération** : 3 348 240 € TTC (2 648,17 € m<sup>2</sup>).

**Opération subventionnée** : ANAH.





© Crédits photo : Palabres.



**ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

**IMPACT MINIMUM**

- Isolation en laine de bois, menuiseries bois triples vitrages, ventilation double flux, chauffage et eau chaude alimentés par granulés bois, récupération des eaux pluviales.

**CONSTRUIRE AUTREMENT**

- Utilisation de matériaux biosourcés.
- Réutilisation de matériaux issus de la déconstruction : pierres, ardoises et briques.

**ENJEUX TERRITORIAUX ET MODES DE VIE**

**LOGIQUES D'IMPLANTATION**

- Le choix de laisser la parcelle ouverte, sans portail ni dispositif de contrôle.
- La proximité du centre-bourg.
- La réduction des places de stationnement, libérant le reste du site à des jardins, à un espace couvert (l'ancien préau) et aux circulations douces.
- Les jardins collectifs et la salle commune ouverte à l'ensemble des villageois constituent un point d'échange et d'ouverture vers l'extérieur des résidents.

**OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES**

- Accueil des personnes âgées dans des logements de grande taille adaptés à leurs usages et à leur maintien à domicile.
- Espace commun à usage multiple.

**VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI**

- En concertation avec l'ABF, prenant en compte l'environnement proche et les caractéristiques du bâtiment d'origine, un travail fin de valorisation des façades.

**RENFORCER LE COLLECTIF**

- Ouverture du lieu vers l'extérieur (salle commune ouverte à tous, logement d'accueil, perméabilité du site,...).

## Un ancien corps de ferme transformé en logement social

Follainville-Dennemont (Yvelines) jouxte Mantes-la-Jolie. Le projet, établi dans un ancien corps de ferme abandonné situé en cœur de village, porte sur la reconversion d'une ancienne grange pour la création de 6 logements sociaux. Il s'est agi de répondre à l'appel à projet du Parc National Régional (PNR) du Vexin « Logement locatif à haute performance énergétique – rénovation et réhabilitation de bâtiments ruraux vacants », visant à :

- préserver le patrimoine rural par sa reconversion en logements locatifs,
- renouer avec l'ancien savoir-faire bioclimatique agricole, caractéristique du territoire ;
- assurer le confort des habitants ;
- recourir à des énergies renouvelables.

La parcelle, d'environ 900 m<sup>2</sup> comportait la maison d'habitation, deux annexes et la grange (bâtiment remarquable d'architecture rurale). Cette dernière se situant au centre de la parcelle, cela a permis de créer 2 cours différentes aux usages distincts (piétons/vélos et aire de stationnement dissociées de 6 places); permettant un usage privatif de l'espace libre disponible. La pluralité des volumes et leurs différentes extensions ponctuelles ont permis d'aménager des logements de taille variée.

### Description d'ensemble

**Lieu** : Follainville-Dennemont (78).

**Population** : 2 150 habitants (source Insee 2020).

**Année** : 2009.

**Maître d'ouvrage** : OPH Mantes en Yvelines.

**Maître d'œuvre** : H+L Architecture.

**Taille de la parcelle** : 900 m<sup>2</sup>.

**Programme** : aménagement de 6 logements à haute performance énergétique.

**Prix acquisition de l'immeuble** : le maître d'ouvrage a signé un bail emphytéotique gratuit avec la commune de Follainville-Dennemont, propriétaire du terrain.

**Coût de l'opération** : 741 000 €.





© Crédits photo : H=L architectes.



## IMPACT MINIMUM

Conception bioclimatique traduite par :

- une bonne orientation des logements ;
- une bonne isolation thermique des dalles, des rampants, des façades ;
- des revêtements de sol extérieurs perméables ;
- la production d'eau chaude sanitaire solaire ;
- une volonté forte du maître d'ouvrage de construire un patrimoine durable nécessitant peu d'entretien.

## CONSTRUIRE AUTREMENT

- Préservation des murs en pierre des bâtiments existants et construction d'une structure en bois à l'intérieur, dissociée des murs des façades pour réduire les ponts thermiques.



ENJEUX  
ENVIRONNEMENTAUX



## LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Densification d'un foncier situé à proximité du centre-bourg.
- Tous les bâtiments existants sur la parcelle ont été conservés (partiellement), agrandis, surélevés ou densifiés

## VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- L'opération de réhabilitation a permis de préserver et de mettre en valeur un ancien bâtiment qui fait partie du patrimoine agricole de la commune.
- Le plan de masse a été composé en fonction des bâtiments existants, en réservant la cour de ferme pour les piétons et les vélos. Le parking est aménagé en bordure est du terrain. Pour une bonne insertion dans le site, les bâtiments annexes sont construits en RDC seulement.



ENJEUX  
TERRITORIAUX  
ET MODES DE VIE

## Le presbytère de saint-Frégant

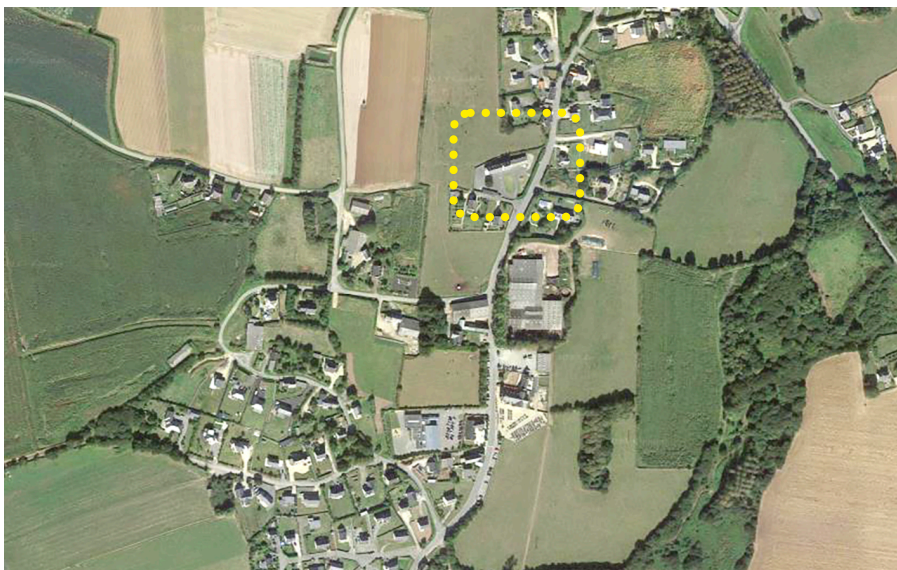
Saint-Frégant (Finistère) située dans le Léon à 30 km de Brest.

Propriétaire du presbytère (bâti du 18<sup>e</sup> siècle) vacant depuis 2010, la commune a souhaité y aménager deux logements sociaux T3 (62 et 64 m<sup>2</sup>) afin de répondre à la demande locale et aux exigences du programme local de l'habitat de la Communauté des communes.

Le jardin de curé attenant a été remis en état pour devenir un jardin communal partagé.

Les bailleurs sociaux contactés par la mairie n'ont pas souhaité investir dans un tel projet. La commune en a donc assuré la maîtrise d'ouvrage (appuyée par de nombreux financements de partenaires pour réaliser l'opération) et a demandé à la Communauté de communes son concours en tant qu'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Les objectifs de cette opération étaient de conjuguer la rénovation d'un bâti abandonné en cœur de bourg avec l'accueil de nouveaux habitants (et peut-être d'enfants à l'école) et la préservation de terres agricoles.



### Description d'ensemble

**Lieu** : Saint-Frégant (29).

**Population** : 850 habitants (source Insee 2020).

**Année** : 2018.

**Maître d'ouvrage** : commune de Saint-Frégant.

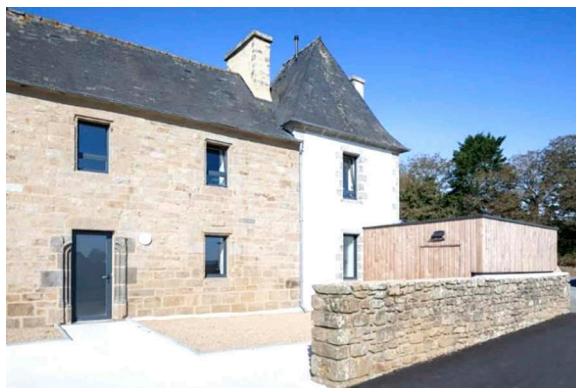
**Maître d'œuvre** : Équinoxe architectes associés.

**Taille de la parcelle** : 900 m<sup>2</sup>.

**Programme** : 2 logements sociaux.

**Coût de l'opération** : 478 000 € TTC.

**Opération subventionnée** : 70 % du coût de l'opération (État, Région, Département, Communauté de communes).



© Crédits photo : Pascal Léopold/Équinoxe architectes associés.

## IMPACT MINIMUM

- Les exigences requises pour réaliser un bâtiment à haute performance énergétique (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques) dépassant les capacités financières de la commune, les normes RT 2012 ont été respectées permettant l'amélioration de nombreuses composantes du bâti réhabilité.
- Des travaux d'isolation des planchers anciens, des murs périphériques, pose de double vitrage.
- Un local vélo partagé (en bois avec un panneau solaire pour son éclairage).
- Les arbres fruitiers originels du jardin partagé (poirier, pommier, rosiers) ont été conservés.

ENJEUX  
ENVIRONNEMENTAUX

## LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Proximité du centre-bourg.

## OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Une offre de logements sociaux dans un cadre de vie privilégié.

## VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- Restauration et préservation des caractéristiques originelles du bâtiment (bâti, percements).

## RENFORCER LE COLLECTIF

- Conservation de l'ancien jardin de curé, remis en état pour devenir un jardin communal partagé avec pour objectifs de favoriser le lien social et la mixité intergénérationnelle, en devenant un lieu de rencontres et de dynamiques collectives autour de sa gestion écologique. Les habitants et les écoliers seront associés à cette démarche.

ENJEUX  
TERRITORIAUX  
ET MODES DE VIE

Chef de projet : Valérie Diaz  
Équipe projet : Clara Barretto, Nelson Correa, Vincent Schoenmakers  
Sous la direction de : Françoise Le Lay  
Conception graphique : Christine Dubart

Photographies © a'urba sauf mention contraire. Bien que tous les efforts possibles aient été effectués pour entrer en contact avec les propriétaires des droits d'auteurs des illustrations et photos figurant dans ce document, nous n'avons pas toujours réussi à les retrouver. Si une de vos illustrations ou photos apparaît ici sans copyright, veuillez nous en avvertir.