

Le hameau des Terres Blanches

un projet multigénérationnel, convivial et
écologique à Pierrevert



Contacts :

Association des habitants : Françoise LELY - 06 13 41 35 16

Conduite de projet :



Chargé de projet : Stefan Singer

Tél : 04 99 62 84 20

Mel : sts@toitsdechoix.com

Web : <http://www.toitsdechoix.com>

<http://www.terresblanches-pierrevert.org>

Habitat Multi-Générationnel

Nous imaginons un ensemble de logements conçu par de personnes souhaitant partager leur quotidien avec toutes les générations. L'épanouissement personnel passe par une transmission d'expériences et la valorisation des savoir-faire de l'individu, peu importe son âge.

La culture de notre projet se fonde sur un ensemble de valeurs dont les principales sont la solidarité et la convivialité, le respect de l'environnement et notre capacité d'être acteur de notre cadre et mode de vie.

Comment le «Hameau des Terres Blanches» fonctionne?

Notre projet s'organise selon les principes de l'Habitat groupé en autopromotion. Nous, les futurs habitants, sommes les concepteurs et investisseurs. Afin de répondre aux obligations incombant à une maîtrise d'ouvrage collective nous allons nous doter de toutes les compétences nécessaires. C'est pourquoi nous avons missionné la société Toits de Choix avec une conduite de projet pour les études préopérationnelles. Pour les phases opérationnelles nous allons faire appel à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sous forme de conduite d'opération ou de Maîtrise d'Ouvrage déléguée.

Qui sommes nous?

Notre groupe s'est constitué en 2010 pour porter un projet dans le quartier des Terres Blanches à Pierrevert. Il est né suite à l'initiative de la commune de concevoir ce nouveau quartier avec les riverains et aussi les futurs habitants. Dès le départ de ces études Mme le Maire a exprimé son souhait de voir naître ici un projet d'Habitat groupé écologique en autopromotion. Il réunit aujourd'hui 5 foyers de 35 à 65 ans. Une association loi de 1901 est en cours de constitution. Elle préfigure le futur maître d'ouvrage collectif.

Rencontre sur le terrain entre les participants du Hameau des Terres Blanches et Mme le Maire de Pierrevert en présence M Singer de Toits de Choix, conducteur du projet



Le Hameau des Terres Blanches, c'est pour qui ?

Pour les personnes âgées

La fin d'une activité professionnelle rime souvent avec repli sur soi et solitude, surtout pour les personnes vivant seules. Pourtant, elles ont beaucoup de choses à offrir et à partager : leur expérience, du temps, des réseaux... Un autre problème est l'adaptation des logements aux besoins d'une population vieillissante. De nombreuses personnes à la retraite ou qui s'y préparent, cherchent un habitat différent qui leur permettrait de garder le contact, de s'épanouir en étant utile, et qui offre des solutions pour les petits problèmes du quotidien.

Pour les jeunes foyers

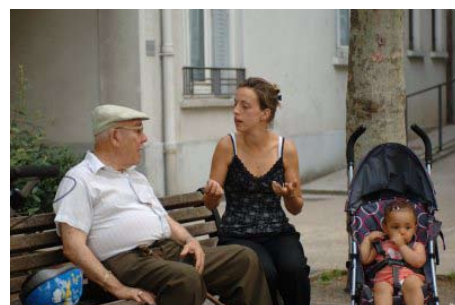
L'accès à un logement de qualité est devenu financièrement difficile à Pierrevert pour les jeunes foyers. Les coûts de l'immobilier se sont envolés et les autres dépenses obligatoires qui pèsent sur leur budget ne cessent d'augmenter. D'autre part la pression sur les jeunes foyers au travers de leur charge de travail et des obligations de la vie quotidienne avec des enfants scolarisés devient souvent difficile à supporter, surtout quand les grands parents vivent loin. **Le Hameau des Terres Blanches** offre une alternative constructive. L'autopromotion réduit les coûts et la mixité générationnelle crée les conditions pour l'entraide au quotidien comme la garde des enfants ou le soutien scolaire.

Pour tous les autres

L'individualisme dominant dans notre société appauvrit les relations entre les personnes et génère une forte dépendance aux services publics ou payants. Un nombre croissant de citoyens souhaite reconstruire le lien social et les rapports directs entre tous les âges. La prise de conscience des enjeux écologiques est un autre aspect favorisant l'action collective. **Le Hameau des Terres Blanches** se construit sur la coopération et répond à cette demande naissante d'un autre «vivre ensemble».

Le Hameau des Terres Blanches permet de créer un ensemble de logements :

- Qui correspond à la globalité du parcours résidentiel
- Avec des logements adaptés aux besoins et moyens des habitants
- D'une qualité durable suivant la logique du coût global
- À un prix raisonnable par l'évitement des intermédiaires
- Ouvert à toutes les populations
- Favorisant l'autogestion des besoins des habitants au quotidien et le développement des comportements éco-responsables



Le programme

Emplacement

Dans le quartier des Terres Blanches à Pierrevert (opération d'aménagement en cours, emplacement réservé par un engagement politique et en accord avec l'aménageur).

Mixité générationnelle

Nous souhaitons concrétiser notre désir de cohabitation des générations par différents moyens.

Qualitatif :

- Favoriser les échanges au quotidien
- Mettre en valeur la complémentarité entre besoins et disponibilités
- Transmission des savoir-faire

Programmatique :

- Logements adaptés aux besoins de chacun
- Couverture de la globalité du parcours résidentiel
- Espaces mutualisés favorisant rencontres et coopération

Mixité sociale

A titre indicatif

- 10% à 20% de logements en locatif libre
- 80% à 90% en accession privée

Mixité fonctionnelle

Il est possible de prévoir des surfaces d'activités en fonction de la taille définitive du projet et selon les demandes des foyers participants.



Projet «Gärtnerei», Kiel (D), 15 logements

Surfaces

1 - La Parcelle : entre 4 000 et 4 500 m² située sur la partie SE, avec une pente vers l'Est et vue sur les Alpes

2 - Les logements : 12 à 14 logements, soit 1 200 à 1 500 m² de SHON, sous forme de groupes de 2, 3 ou 4 maisons individuelles mitoyennes. Chaque logement dispose de son espace extérieur privatif sous forme de petit jardin ou de terrasse à l'étage.

3 - Les surfaces construites mutualisées : 1 salle polyvalente pour réunion, repas de famille ou événements festifs, 1 ou 2 chambres d'amis partagées, 1 buanderie

4 - Les surfaces extérieures mutualisées : Espaces stationnement de voitures en bordure de voirie publique, potager et jardin collectifs, piscine naturelle (sous réserve)

Qualité environnementale

1 - Conception bioclimatique

2 - Choix intégré des produits et processus : Le groupe s'engage à orienter ses choix de systèmes constructifs et matériaux en intégrant des paramètres comme «l'Énergie grise» et «Cycle de vie». Nous avons l'intention de mettre en œuvre la démarche BDM (Bâtiment Durable Méditerranée).

3 - Chantier à faibles nuisances

- Limiter les nuisances pour les riverains
- Limiter les risques pour la santé des ouvriers
- Limiter les pollutions de proximité en cours de chantier
- Limiter la quantité de déchets de chantier mis en décharge

4 - Gestion de l'énergie : Le groupe s'engage à construire des bâtiments correspondant au minimum aux exigences de la RT 2012, version 2010. Une simulation thermique et une étude d'optimisation énergétique seront réalisées en phase APS (Avant Projet Sommaire).

L'ensemble sera équipé de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques et tendra vers un bâtiment à énergie positive.

5 - Gestion de l'eau : L'ensemble du site sera raccordé au réseau d'assainissement public. Le groupe s'engage à équiper les bâtiments avec des dispositifs de récupération d'eau de pluie. L'ensemble de la voirie interne privée au projet sera réalisé avec des solutions perméables.

6 - Gestion des déchets : Un système de tri de déchets sera mis en place sur le site. Les déchets organiques seront valorisés sur place (compostage).

7 - Confort : Logements traversants, «droit au soleil pour tous»

8 - Santé : Emploi de matériaux ne présentant aucun risque pour les usagers

9 - Comportements éco-responsables : Une organisation collective partielle du quotidien permet de diminuer considérablement les déplacements individuels motorisés. Les participants déclarent leur volonté de partager des voitures. Une coopérative d'achat favorise le développement des circuits courts des produits alimentaires.

Montage juridique et financement

SCA (Société Civile d'Attribution) déposant un Permis de construire valant division. Cette division pourra intervenir dès l'achèvement des travaux de viabilisation internes, la construction des maisons restant à la charge individuelle de chaque propriétaire.

Financement individuel des logements en accession

Logements locatifs financés par un collectif de propriétaires ou individuellement

Phases

Collectif d'étude : 6 à 9 mois (en cours)

- Consolidation du projet collectif
- Rédaction du pré-programme
- Études de faisabilité techniques, économique et juridiques
- Mise en place du Maître d'Ouvrage définitif (SCA)
- Réservation du lot par compromis

Études opérationnelles : 9 à 12 mois

- Programmation définitive, APS, APD, DPC (Permis de construire)
- Optimisation énergétique
- Mise en œuvre plan de financement
- Périodes de recours
- Consultation des entreprises
- Acquisition définitive du terrain

Réalisation : 15 à 18 mois

- Aménagement
- Division en lots individuels et parties communes
- Construction
- Livraison et emménagement

**Durée totale : entre 30 et 39 mois,
Livraison possible courant 2013**



« Si l'enjeu ne peut plus être ignoré, si l'urgence de l'action est devenue évidente, l'incertitude subsiste dans les esprits sur la nature de l'action à entreprendre. »

« Gouverner c'est choisir »

Discours de Pierre Mendès France à l'Assemblée nationale : 3 juin 1953

« Le Hameau des Terres Blanches » propose une alternative basée sur la créativité et la mobilisation des citoyens en tant qu'acteurs face aux enjeux environnementaux, sociaux et économique actuels. Ce nouveau modèle est possible et nous souhaitons le réaliser avec nos partenaires, les élus et les professionnels concernés.



Contacts :

Association des habitants : Françoise LELY - 06 13 41 35 16

Conduite de projet :



Chargé de projet : Stefan SINGER

Tél : 04 99 62 84 20

Mel : sts@toitsdechoix.com

Web : <http://www.toitsdechoix.com>

<http://www.terresblanches-pierrevert.org>

L'écoquartier des "Terres Blanches" ouvre ses portes

Habitat social, logement libre et en autopromotion : il reste des places.

Vous voulez habiter Pierrevert mais vous ne pouvez pas car vous trouvez que c'est trop cher... Venez à la réunion, nous avons certainement quelque chose pour vous! explique Sébastien Maucci, responsable de projets à la mairie de Pierrevert. C'est dans cet état d'esprit que s'inscrit la concertation publique qui aura lieu prochainement autour de l'écoquartier Les Terres Blanches. L'étude de faisabilité de ce projet est maintenant terminée et les grandes lignes sont définies" poursuit-il. "On sait qu'il y aura 42 logements qui seront répartis à parts égales sous trois formes d'habitat: du logement social, des maisons libres et des logements en autopromotion. Les 42 logements devront répondre à un cahier des charges précis, qui est identique dans les trois types d'habitat. Par exemple, les bâtiments devront tous être à basse consommation (BBC). Ou encore, le droit au soleil (deux heures de soleil par jour en hiver pour toutes les habitations) qui est inscrit dans le cahier des charges devra s'appliquer quel que soit le type d'habitat" explique le responsable. "Le bailleur social, qui sera également en charge de la viabilisation du terrain qui a une superficie de plus



Le groupe ("noyau dur") intéressé par l'habitat en autopromotion s'est déplacé, accompagné de Sylviane Chaumont, maire, sur le terrain des Terres Blanches lors d'ateliers thématiques. (PHOTO N.B.)

de 2 hectares, n'a pas encore été choisi mais une chose est sûre, le végétal sera favorisé et les routes limitées" poursuit Sébastien Maucci. Le choix du bailleur social sera d'ailleurs la prochaine étape dans le calendrier de ce projet entièrement porté par la mairie pierreverdante.

Si les 42 logements répondent à un même cahier des charges, il existe néanmoins quelques spécificités propres à chaque type d'habitat. En voici

quelques-unes. Concernant l'habitat social (14 logements), certains logements seront loués, d'autres seront mis en accession à la propriété par le système location-vente. Pour les logements libres (14), le prix du terrain viabilisé devra rester inférieur à 90 000 euros pour une superficie comprise entre 500 et 600 m². Enfin, concernant l'habitat en autopromotion (14 logements), il est apparu qu'un jardin potager partagé et une

piscine commune correspondent aux besoins du groupe (un noyau dur) qui est intéressé par ce type d'habitat et qui s'est déjà fait connaître. Néanmoins, il reste des places; il suffit de s'inscrire en mairie sur une liste qui est entièrement gérée par la commune.

N.B.

Une réunion de présentation de l'écoquartier Les Terres Blanches aura lieu le mercredi 20 octobre à 18 h 30 à la salle fraîche.



Réunion rassemblant la Maire et le professionnel accompagnant un groupe de citoyens d'un projet d'habitat groupé sur le terrain des Terres Blanches à Pierrevert (04). La commune y prépare un petit quartier durable avec une parcelle de 5000 m² réservée pour l'autopromotion. © Yves Marchais

■ ■ ■ L'ACCOMPAGNEMENT PROFESSIONNEL

Tous les groupes en autopromotion ou en habitat groupé se posent inévitablement la question d'un accompagnement professionnel, tôt ou tard ! Les ateliers de réflexion sur le sujet s'accordent en tout cas sur un point : «*Oui, un accompagnateur est utile*».¹

Il est utile pour deux raisons principales : d'abord parce que construire un projet d'envergure comporte des risques juridiques et financiers importants, ensuite parce qu'un projet requiert de la méthode pour avancer. Selon les personnes engagées dans l'autopromotion actuellement, seulement un projet sur vingt aboutirait. Il peut donc être constaté une perte d'énergie importante, de fortes désillusions inhérentes à la lente progression des projets, voire à leur abandon.

Pour le projet Diwan à Montreuil, livré en 2008, les initiateurs concluent par le fait que «*l'amateurisme est un sport à haut risque. Il faut donc renoncer à l'illusion que l'on peut s'improviser maître d'ouvrage ou promoteur, même si les conditions drastiques des garanties d'achèvement et de dommages ouvrages se chargent de vous le rappeler*».²

Pour éviter l'échec, les compétences recherchées sont majoritairement techniques (juridiques, architecturales, financières, etc.). Elles peuvent toutefois dépendre également de la dynamique et des professionnels présents au sein du groupe. Une fois les besoins identifiés, il est conseillé de faire appel, dès l'amorce du projet, à une assistance aguerrie, sachant que cet accompagnement sera certainement de nature à rassurer les partenaires que vous rencontrerez et qu'elle peut être mandatée par phase, pour éviter un investissement trop lourd au départ.

L'exemple de Tübingen est révélateur sur ce sujet : pour qu'un groupe soit efficient, la Ville conseille ou impose un accompagnement structurel des groupes. 70 à 80% des projets sont

1 Voir par exemple le compte rendu de Luce Netteville aux rencontres dans le Morvan en 2008
2 A noter que pour ce projet, un architecte faisait même (ou presque !) partie du collectif

« Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux »

Bruno Parasote, mars 2011, éditions Yves Michel