



Un chantier finit, un autre commence...

Pour Cpa-Cps, l'année 2015 sera marquée d'abord par la livraison au printemps du projet CUB (Montreuil), débuté en 2011 et par le lancement du chantier du projet "le Jardin divers" (Montreuil), qui a lui démarré en octobre 2013. Un chassé-croisé temporel pour deux projets d'habitat participatifs, qui se caractérisent d'habitude par leur lente, et parfois laborieuse, maturation. Deux projets qui ont aussi la particularité d'être réalisés avec la participation du bailleur social Habitat et Humanisme, ouvrant à une mixité sociale souvent difficile à créer dans ce type d'opération. Alors si en 2015 nous parvenons à faire la démonstration qu'il est possible de réaliser en participatif non seulement de beaux projets, à la fois sur le plan humain et architectural, mais aussi de les monter vite, nous aurons gagné notre pari !

Le CUB : un projet au carré

A l'angle de la rue Hoche et de l'avenue de la Résistance, l'immeuble des habitants du CUB est maintenant une réalité. Son intégration dans le paysage urbain est une réussite, à mettre au crédit de l'agence Méandre qui a su exploiter au maximum les potentialités d'une parcelle pourtant très contrainte. Travail d'ailleurs salué par les futurs habitants, qui ont pu pour la première fois accéder au chantier pour commencer à s'approprier leur futur lieu de vie. Et qui se mobilisent actuellement pour préparer la vie dans leur future copropriété.

Qui sommes-nous ?

Dans le prolongement du projet Diwan, reconnu comme un des projets qui marque le renouveau de l'habitat groupé en France, Cpa-Cps assure avec Athenae Conseil la maîtrise d'ouvrage de projets conçus en co-production avec leurs habitants.

En savoir plus : cpa-cps.com
Nous contacter : cpa-cps@orange.fr

Cpa-Cps
2 place de la Fraternité
93100 Montreuil

Le chantier du CUB : un maximum de complexité au mètre carré

Contrairement à ce que suggère son nom, le CUB (acronyme de “Comme Un Baobab”, ainsi baptisé par ses futurs habitants) n’est pas un bloc simple, lisse et facile à construire. Il joue au contraire sur les pleins et les vides pour proposer des espaces ouverts, des circulations extérieures, des balcons pour une bonne partie des logements. Sans oublier la recherche des doubles, voire triples orientations qui, tout en permettant de capter le maximum de lumière, a accentué encore la diversité des volumes. Le tout sur une parcelle très réduite (385 mètres carrés), qui ne laisse quasiment aucune marge de manœuvre pour la gestion du chantier. Une gageure donc pour les architectes de l’agence Méandre et pour les entreprises, qui ont pourtant réussi à surmonter les difficultés et les tensions, comme ce fut notamment le cas pour l’emplacement de la grue : pas moins de trois mois furent nécessaires pour trouver une solution pour être autorisé à l’implanter, grâce à l’appui d’une société d’études spécialisée. Si ces contretemps sont le lot de la plupart des chantiers, dès lors que l’on conçoit des bâtiments complexes et denses sur des terrains de plus en plus petits, leur impact sur un projet participatif est beaucoup plus important. Car ces aléas affectent directement le groupe de futurs habitants, qui peut connaître de vraies « crises de confiance ». C’est une des missions du maître d’ouvrage que de trouver les solutions pour les dépasser collectivement.

Un projet qui sort grandi de ces 16 mois de chantier

A la différence d’un projet immobilier classique, les aléas du chantier d’un projet participatif peuvent être source d’opportunités. Tous les acquéreurs étant partie prenante et déjà présents, il est possible de décider collectivement d’une modification des engagements contractuels de la VEFA (Vente en l’état futur d’achèvement), ce qui serait inenvisageable dans un autre contexte. Traverser des difficultés n’aura donc pas été synonyme de renoncements. Pour ne citer que cet exemple, le retard de livraison des fenêtres a permis de remplacer les menuiseries pvc prévues à l’origine dans le permis de construire par des menuiseries bois plus qualitatives et d’ajouter des stores extérieurs brise soleil à toutes les fenêtres.

Une appropriation progressive des espaces

Cette première visite a marqué le début d’un cycle de rendez-vous réguliers dont la vocation est plus opérationnelle. Maintenant que les cloisons sont posées et les finitions lancées, il s’agit de laisser aux habitants le temps de se projeter dans leur logement et de réfléchir à leurs aménagements dans le détail. L’objectif est aussi de réduire au maximum les “réserves” au moment de la livraison. Car en pratique, des écarts existent entre les plans du contrat de vente, qui sont le résultat du travail avec les habitants, et la réalité. Ecart de perception d’une part, mais aussi de réalisation, comme par exemple un passage de gaine qui a dû être déplacé, un cloisonnement qui a dû être modifié etc... Les rendez-vous individuels permettent non seulement de discuter des ajustements, mais aussi d’apporter, pendant le temps du chantier et non post livraison, des corrections aux défauts qui sont identifiés à l’occasion de ces immersions prolongées. Un avantage certain puisque les entreprises étant encore sur place, elles peuvent intervenir au fil de l’eau avec les équipes qui ont réalisé les travaux.



Passer du mode “projet” au mode “co-propriété”

Après la phase d'ateliers, qui étaient encadrés par Cpa-Cps, le groupe doit maintenant trouver son autonomie de fonctionnement en mode “copropriété”. Depuis quelques mois déjà, les futurs habitants ont mis en place des commissions chargées de prendre en charge les différentes dimensions du projet d'habitation : organisation de la future copropriété, gestion des parties communes, aménagement du local mutualisé (presque 60 m²) et des jardins en rez-de chaussée et sur le toit... 120 mètres cube de terre sont maintenant en place sur les 200 m² de jardin et n'attendent qu'à être cultivés. Symboliquement, il est prévu que des arbres soient plantés au printemps par les enfants, moyen pour eux d'investir les lieux et d'y laisser leur marque. Un travail plus étroit avec Habitat et Humanisme, dont les logements vont être loués à des personnes en situation précaire, va également être engagé. Les référents des futurs locataires vont intervenir pour accompagner au mieux leur arrivée et donner à cette intégration toutes les chances de réussir. Car c'est une première et une innovation dont Cpa-Cps et Habitat et Humanisme attendent beaucoup. Un dernier atelier sera d'ailleurs dédié à la mise en route concrète de cette cohabitation.



Le Jardin divers : un projet de divers-cité

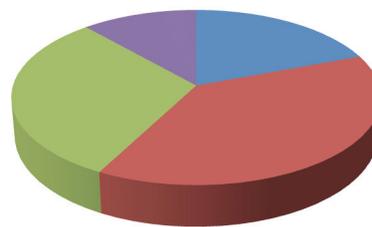
Fort de son permis de construire rendu définitif depuis décembre 2014, le projet “le Jardin divers”, ainsi baptisé par ses habitants, situé rue Désiré Charton (quartier Paul Signac, à Montreuil) continue sur sa lancée, avec 70 % de réservation. Le chantier débutera au printemps, pour une livraison prévue fin 2016. Rarement projet d'habitat participatif aura été aussi rapidement mené, sans rien sacrifier de ses exigences initiales en matière d'innovation sociale, économique, environnementale et architecturale. Portrait d'un projet verdoyant, qui a fait de la diversité sa marque de fabrique.



Le cycle des visites a commencé

Lors d'une visite organisée en fin d'année, les futurs habitants ont pu découvrir pour la première fois, en famille, l'intérieur du bâtiment et leur logement à l'état brut. Mais aussi appréhender les volumes, les circulations, les vues, les espaces partagés, les jardins au rez-de-chaussée et en toiture... Passer du dessin et du plan à la sensation spatiale, qui est d'une tout autre puissance, a rendu l'excellence du travail des architectes de l'agence Méandre très palpable. Et suscitée des remerciements chaleureux des habitants, qui ont salué leur engagement dans un projet nécessairement plus complexe, puisqu'il est à l'écoute d'un nombre de voix plus grand. Ce fut donc pour tous, et pour Cpa-Cps en tant que maître d'ouvrage, un moment très fort et très réjouissant, qui éclipsait les inquiétudes et les tensions traversées à l'automne, et réunissait tous les acteurs autour d'une fierté partagée : celle d'avoir tenue la distance, de s'être fait confiance, malgré les incertitudes, la prise de risque et les obstacles à surmonter.

Typologie des logements du Jardin divers



- Accession classique
- Accession aidée PTZ
- Accession très aidée, Mouvement d'aide au logement + PTZ
- Logements locatifs
- Insertion très sociale

Une présence prédominante du végétal

Ce qui frappe en premier lieu, c'est la prédominance et la diversité des espaces verts collectifs. Et pour cause : la surface végétale est équivalente à 70% du terrain, répartie entre le rez-de-chaussée et les toitures accessibles. Depuis l'origine, un paysagiste intervient aux côtés de l'architecte pour concevoir avec les habitants un cahier des charges, prenant en compte non seulement la conception des espaces végétalisés mais aussi leur entretien et leur évolution dans le temps. Jardins d'agrément, jardin potager, verger, serre, il s'agit d'envisager tous les possibles. Complément du végétal, la gestion des eaux pluviales par des noues de rétention permettra d'enrichir la diversité des espèces et de contribuer à faire du Jardin divers un "îlot thermique" préservé.

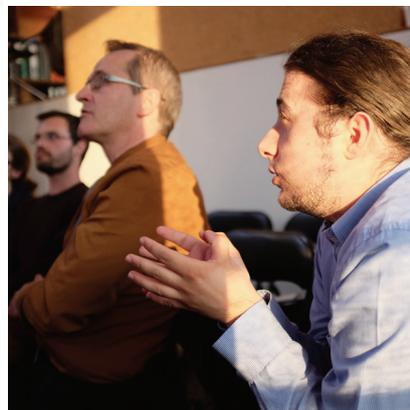


Une frugalité énergétique pensée pour durer

Même si l'obtention des labels n'a pas été recherchée à n'importe quel prix (voir encadré), la performance énergétique du projet sera bien supérieure aux exigences de la Réglementation Thermique 2012. L'objectif est surtout de trouver le meilleur équilibre entre innovation technique, pérennité des ouvrages et robustesse des équipements (production de chauffage, protection solaire). Car la réduction de l'empreinte écologique doit s'envisager à la fois comme un tout et dans la durée (la dégradation rapide des performances étant fréquemment constatée). Ce qui implique de concevoir un bâtiment facile à entretenir, par des habitants formés à une gestion raisonnée et autonome de leur habitat. Comme dans le cas du projet CUB, un guide de bonnes pratiques sera réalisé en fin d'opération pour permettre d'optimiser la consommation d'énergie, tant collective qu'individuelle. Un tableau de consommation pour chaque fonction sera d'ailleurs installé dans chaque logement. Quant à la gestion des déchets, le système de compostage collectif ou la gestion des eaux pluviales, ils sont actuellement au centre des réflexions des habitants.

Repenser la propriété pour construire du "sur-mesure social"

Le Jardin divers constitue aussi une autre façon d'accéder à la propriété. Avec 70 % de primo-accédants, le projet a su adapter les logements à la capacité d'emprunt de chacun. Tout en rendant possible l'acquisition d'espaces mutualisés (à savoir les divers jardins, ainsi qu'un espace partagé de 60 m² en rez-de-chaussée), ce qui est loin d'être une évidence dans le cadre de la VEFA. Dans une logique de projet solidaire, le partenariat avec Habitat et Humanisme (qui acquiert dans ce projet 3 logements locatifs sociaux) a aussi ouvert la voie à une accession très aidée. Le «Mouvement d'aide au logement», dispositif soutenu par l'association, va permettre à 8 foyers de bénéficier de prêts à taux zéro qui viendront compléter leur PTZ, insuffisant pour boucler leur plan de financement. La mixité sociale se joue donc dans une proximité totale (au niveau du plus petit dénominateur qu'est le bâtiment), et dans un souci d'équilibre qui est le gage de sa réussite et de sa pérennité.



Sylvain Mansois et James Cointe du BET thermique WOR lors d'un atelier avec les habitants en juin 2014

Dans la course pour réinventer Paris

Cpa-Cps participe à l'appel à projets "Réinventer Paris", lancé le 23 novembre 2014 par la ville de Paris pour faire émerger des projets urbains innovants. Pour l'une des 23 parcelles proposées, l'équipe créée autour d'un concept d'insertion sociale et spatiale réunit **Cpa-Cps / Athenae Conseil et Habitat et Humanisme** déjà liés par un partenariat éprouvé dans des projets d'habitat participatif et d'insertion par le logement et **les architectes, TOA architectes associées, aasb - agence d'architecture Suzel Brout, accompagnés d'Evp Ingénierie Structure et Franck Boutté Consultants.**

Copyright © 2015 Cpa-Cps, All rights reserved.

Our mailing address is:

cpa-cps@orange.fr

[unsubscribe from this list](#) [update subscription preferences](#)

Aller au bout de la logique des labels : un exercice édifiant !

Dans le but de soumettre le projet à toutes les possibilités d'optimisation, le bureau d'étude thermique a réalisé une projection pour définir le surcoût lié à l'obtention du label Minergie passif, sachant que 5 kwh-m2/an seulement séparent le projet actuel et sa version en Minergie. Résultat : il faudrait 325 ans pour amortir l'investissement visant à réduire l'écart entre les deux versions ! Au-delà de ce calcul pour le moins démonstratif, l'exercice fut riche d'autres enseignements. Il a mis en évidence des points d'amélioration à explorer dans la dernière phase de chiffrage, en restant dans la même enveloppe budgétaire, pour trouver la meilleure équation énergétique pour le projet. Ces pistes concernent notamment certains éléments du système constructif avec une isolation par l'extérieure, le chauffage collectif au gaz, l'eau chaude sanitaire solaire, la protection solaire (confort d'été), et la gestion des eaux pluviales.