

Vivre ensemble sans s'étaler

Au Bercail, la pico-promotion immobilière©

pour une densification sur mesure

Sarah Cohen, urbaniste spécialisée

en programmation urbaine et Claire Lucas,

urbaniste-paysagiste, pico-promoteurs



FAIRE AVEC...

**Pour une densification
sur mesure**

9 novembre 2023

De l'urbanisme à ...FAIRE de l'habitat

Pour contribuer à apporter une réponse qualitative à l'enjeu de **DENSITÉ URBAINE**



Concevoir des **LIEUX À VIVRE DURABLEMENT** plutôt que de penser en « **PRODUIT LOGEMENT** » et outil de défiscalisation



L'HABITAT PARTAGÉ, une source d'inspiration, mais un mode de faire et un niveau d'engagement qui ne convient pas à tous.





AU BERCAIL, pico-promotion immobilière

DE PETITES UNITÉS D'HABITAT

une échelle de projet adaptée à une densification raisonnée, favorisant le bon voisinage et la convivialité

UNE MUTUALISATION INTELLIGENTE

afin d'initier un partage qui permet simplement d'offrir plus à chacun

UNE QUALITÉ DE CONCEPTION

parce que chaque site nécessite de concevoir un projet qui s'adapte au lieu et à son environnement bâti et végétal.

Et qu'il est possible d'offrir une alternative aux standards de la production immobilière collective ou pavillonnaire.

LA PLACE DU VÉGÉTAL ET DU JARDIN

un élément essentiel pour accompagner la densité et nécessaire au fonctionnement du cycle de l'eau en ville

UN ENGAGEMENT ECOLOGIQUE

Conception architecturale bioclimatique, recours aux ENR, matériaux sains, stationnement des vélos et proposition d'abonnement en auto-partage, récupération de l'eau de pluie, réemploi...

LA VALBONNE
(Oullins – livrée en 2019)



CASA TILLIA
(Barberaz – livrée en 2021)



LES PETITS PALIERS
(Chambéry – livrés en 2022)



FAIRE avec un lieu



Les règles établies par les documents d'urbanisme posent un cadre mais ne font pas du projet.

A l'échelle du « quartier » et du voisinage immédiat : Lecture fine de l'environnement bâti et paysager

+ Bien comprendre les composantes du terrain : topo, exposition, vues, éléments et traces bâtis, végétation...





FAIRE avec un lieu

Exemple d'une étape de travail avec l'architecte pour réfléchir sur les gabarits



...dans une recherche d'intégration et d'acceptation des nouvelles constructions par le voisinage.

FAIRE avec un lieu

Sur un site bâti, réfléchir prioritairement à ce qui peut être rénové...



FAIRE avec un lieu

...Ou comment une opération privée de promotion immobilière peut être initiatrice d'un projet, bien inséré dans l'espace urbain, portant les ferments de l'habitat partagé

Rez-de-jardin
Potentiel combles exploitables
Traversant nord/sud
+ chambre d'amis partagée indépendante de 14 m²

T3 duplex de 59 m²
et son patio
Double orientation

T3 en rez-de-jardin de 66 m²
Traversant nord/sud

T3 duplex de 71 m² et sa loggia à l'étage
Traversant nord/sud

parking clos
et abris vélos

VUE PERSPECTIVE DU PROJET
ET PROGRAMME

Jun 2017 – achat du terrain

été 2017 – dépôt PC

automne 2017 – pré-commercialisation

février 2018 – obtention du PC purgé de tout recours

printemps 2018 – réalisation études PRO pour consultation des entreprises

juillet 2018 – signature avec acquéreurs

septembre 2018 – démarrage du chantier

octobre 2019 – chantier collectif au jardin

décembre 2019 – livraison

Architecte : Pierre DOUCERAIN
Atelier Doucerain-Delziani (LYON)

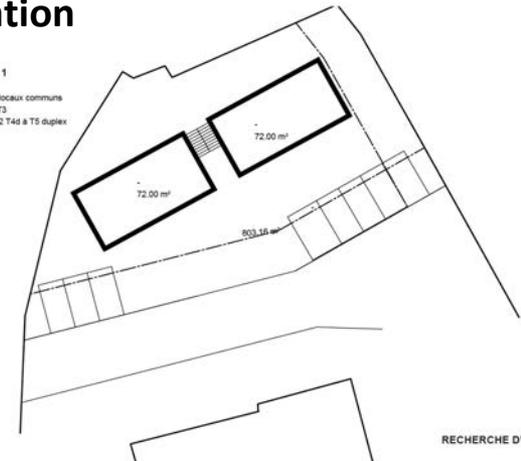
FAIRE avec un lieu



Exemple d'une étape de travail avec l'architecte pour réfléchir sur l'implantation

VERSION 1

RDC: 2 T2 + locaux communs
1er étage: 2 T3
2ème étage: 2 T4d à T5 duplex



RECHERCHE D'IMPLANTATION
ECH 1/250e

=> Volonté de défendre un projet avec une implantation sur rue :

- pour conserver la cohérence urbaine
- repartir de la trace bâtie existante
- préserver les deux arbres de haute tige du terrain

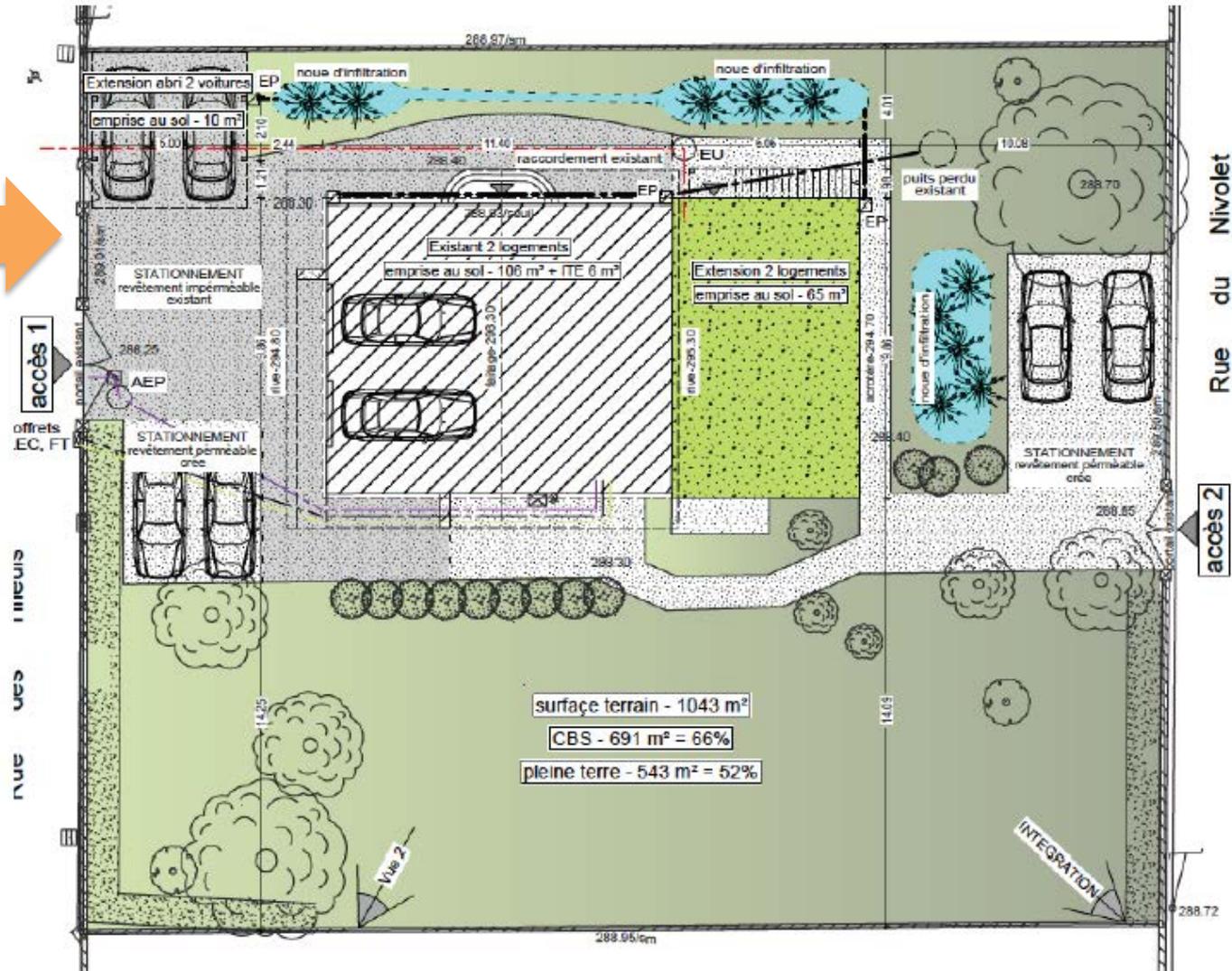


FAIRE avec un lieu



FAIRE avec un lieu

...Ou comment proposer une alternative à la division parcellaire tout en densifiant le tissu pavillonnaire.



FAIRE avec un lieu



Capteurs solaires thermiques

Combles perdus isolés
R=12,5m² K/W

Toiture végétalisée

Menuiseries bois et protections solaires

Chaudière automatique au bois granulés

ITE R=5,15m² K/W

Chambre d'amis et buanderie partagées

Extension ossature bois

FAIRE avec le réemploi ...ou juste le « faire avec »



Le temps du « Diagnostic Ressources »



Crédit photo : Romuald Nicolas





Un ancien garde-corps transformé en clôture sur rue.

(matériel stocké, transformé et posé par entreprise de serrurerie Taillez)





Bois de charpente stocké dans la bâtisse utilisé pour la construction de l'abris voiture

(matériel stocké, transformé et posé par entreprise de charpente Zanon)



LOT : 01_GO		CODE FICHE		01_05		
DENOMINATION : bordure béton		POTENTIEL DE REEMPLOI		100%		
MARQUE:						
	Quantité	0,8 m ³	28 unités			
	Localisations	Ensemble	Etages parkings			
	Type de gisement	homogène				
	Etat du gisement	bon état				
	Nature des matériaux	béton				
	Dimensions	100 x 20 cm, ép 15cm				
	Poids	2,1 t	ratio	2500,00 kg/m ³		
	Taux de récupération	100%	2,1 t			
	PHOTOS : EXT 006		Approche de l'impact carbone du réemploi : 0 kg CO2 eq			
	Préconisations pour réemploi		expérimentation	filière	réemploi in situ	mat. éphémère
Pistes de réutilisation		aménagement paysager du site bordure // pas japonais // murets				
Complexité de la dépose		facile	délicat	complexe		
Méthode de la dépose / entreposage		décollage à la pelle mécanique puis entreposage en extérieur alignés empilés				
Approche économique en l'état des filières et de la réglementation actuelles (01/2021)						



Credit photo : Romuald Nicolas



Pierres du mur ouvert pour nouvel accès P (matériel stocké sur place et mis en œuvre par Greg Constructions)

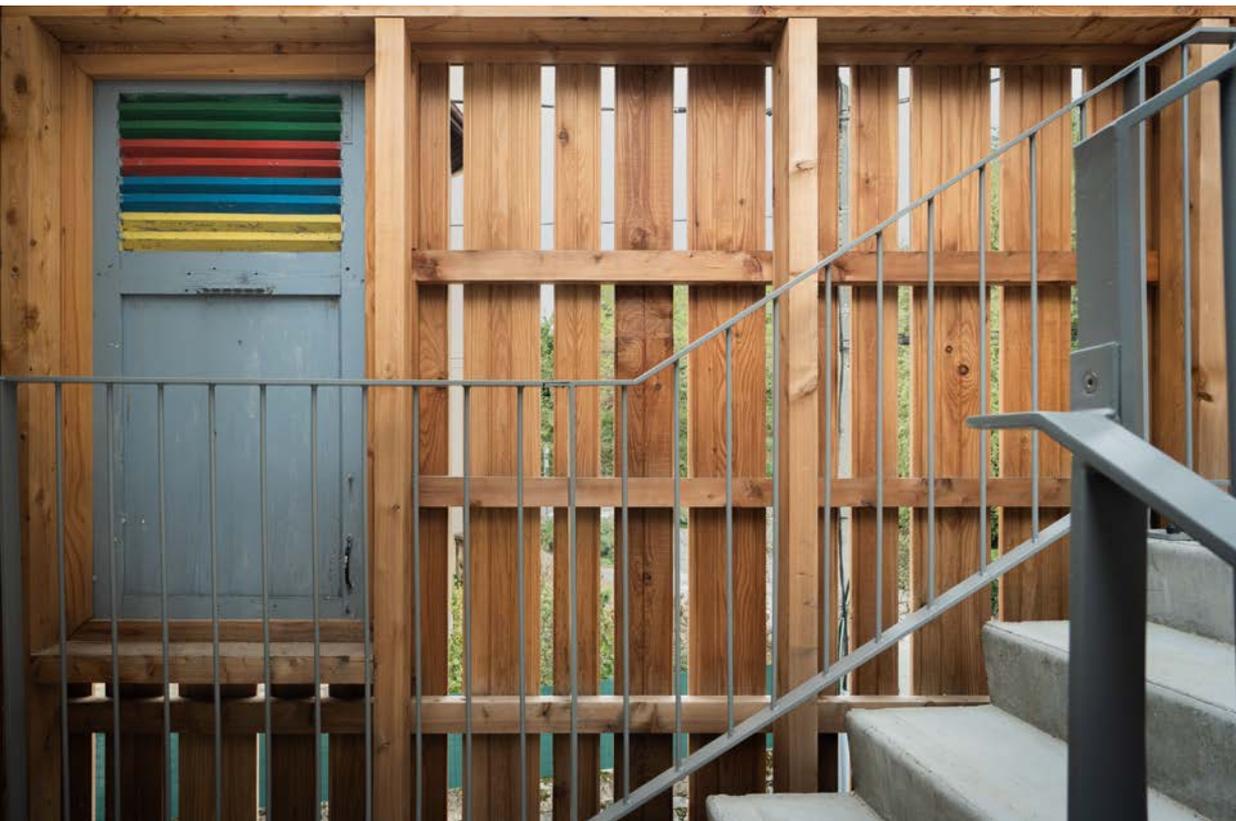


Anciens murets pour partie conservés et grosses pierres mises en place dans le jardin pour assise

(matériel stocké sur place et bougé par entreprise VRD des Fils de H. Bron)



FAIRE avec le réemploi ...ou juste le « faire avec »



Un bilan environnemental « quantifié » qui reste trop faible... mais cette petite opération a permis d'économiser plus de 15 t/éq. CO2



Projet « coup de cœur » du Jury de la 3^{ème} édition du Booster du réemploi

FAIRE ensemble !

Une conduite de projet qui « embarque »
toute une chaîne d'acteurs...

La rencontre avec les PROPRIÉTAIRES

La tournée des VOISINS

La collaboration étroite avec l'équipe de MOE

Le chemin à mener avec les ENTREPRISES

L'engagement des futurs HABITANTS

Le rôle des ÉLUS



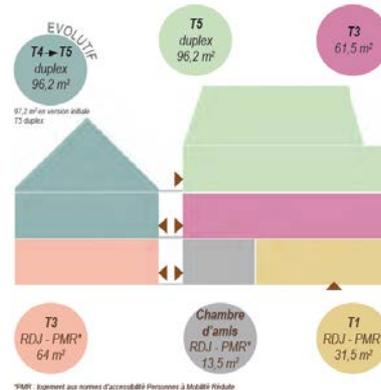
FAIRE pour et avec les futurs habitants

Une promotion immobilière de proximité.

Etre présentes à toutes les étapes pour expliquer le projet et accompagner les habitants.

Préparer au mieux le cadre de bon voisinage : règlement de copro, mode d'emploi chambre d'amis partagée...

Initier les premiers moments collectifs : chantier de plantations, formation à la gestion du syndic bénévole...



FAIRE pour et avec les futurs habitants

Couple de retraités
du quartier, passé
de maison à
appartement

Jeune actif, en location

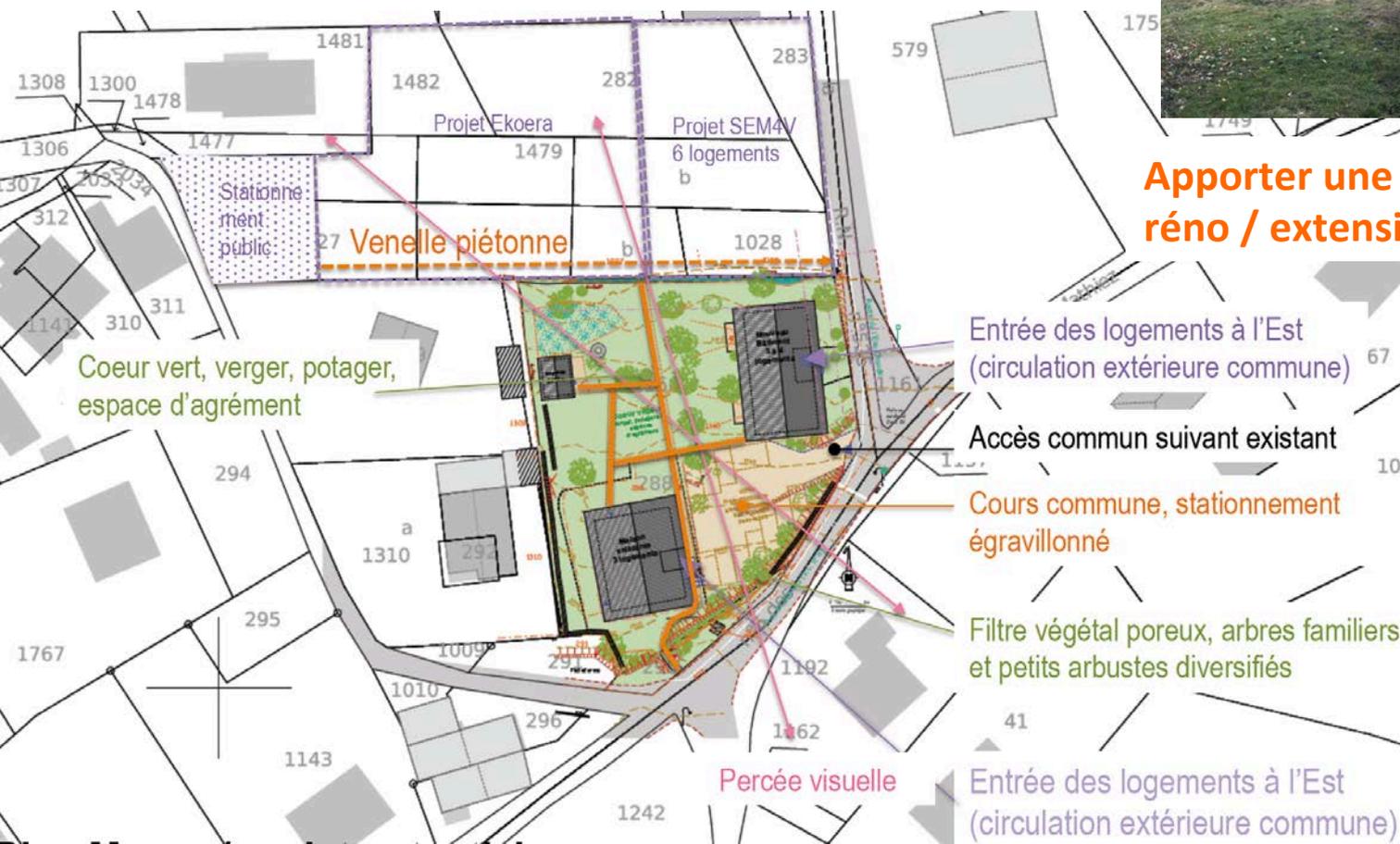
Couple de
cinquantenaire, qui
ont quitté le centre
ville pour avoir un
jardin

Jeune retraité, qui a
vendu sa maison dans
les Bauges pour venir
vivre en ville, en
location.



FAIRE en collaboration avec les élus

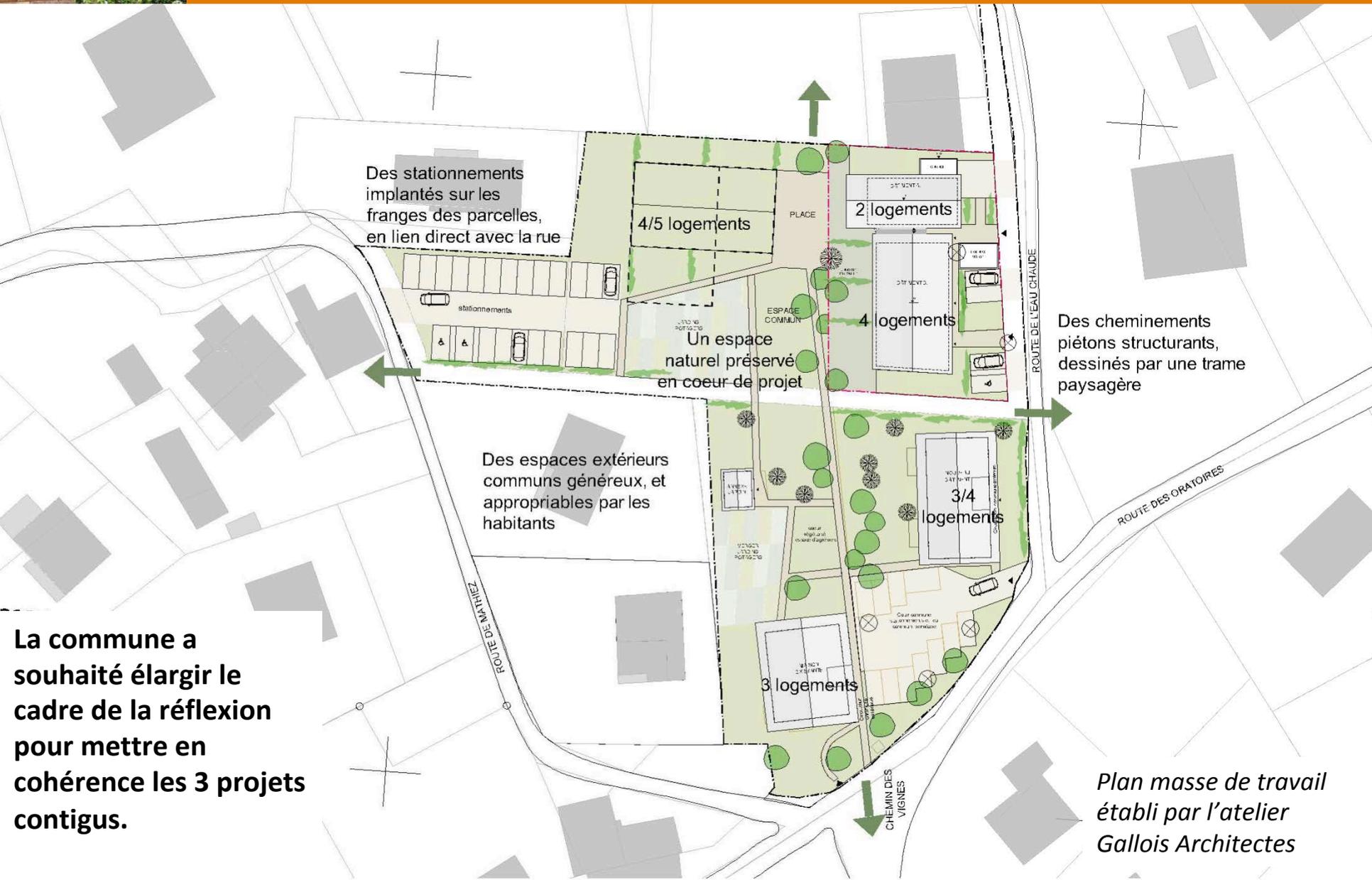
La commune DE NOTRE-DAME DES MILLIÈRES (73) est retenue dans la cadre d'un appel à projet lancé par la DDT sur le thème DENSITÉ ET QUALITÉ, pour réaliser une faisabilité urbaine, paysagère et architecturale sur le tènement d'une maison que l'EPFL73 a acheté pour le compte de la commune.



Apporter une réponse avec une réno / extension adaptée au site

ATELIER 17C ARCHITECTES

FAIRE en collaboration avec les élus



Des stationnements implantés sur les franges des parcelles, en lien direct avec la rue

4/5 logements

2 logements

4 logements

Un espace naturel préservé en cœur de projet

Des espaces extérieurs communs généreux, et appropriables par les habitants

3/4 logements

3 logements

Des cheminements piétons structurants, dessinés par une trame paysagère

La commune a souhaité élargir le cadre de la réflexion pour mettre en cohérence les 3 projets contigus.

Plan masse de travail établi par l'atelier Gallois Architectes



FAIRE dans des contextes variés et complexes

Pour une opération conduite en VEFA :

Si le prix de construction en neuf est de 2200 €/m², alors le prix de commercialisation sera de 4400€/m² de SHAB minimum.

*Valence Romans Agglo
Prix de marché moyen dans le neuf,
1^{er} trim. 2023 : 3400€/m²*

=> Le montage en « pico-promotion » peut ne pas pouvoir s'envisager sur certains territoires.

Et pourtant une forme d'habiter qui a du sens :

- > **En ville et en centre bourg** : avec une démarche de densification raisonnée, de « ménagement de la ville »
- > **Dans les villages** : un premier palier de densification, en alternative à l'habitat collectif

Une équation qui peut s'améliorer avec de la rénovation...mais au cas par cas.

D'autres alternatives de montage d'opération d'habitat à considérer :

- > **SCIA et CPI** : en mobilisant des acteurs du territoire (habitants ou entreprises)
- > **BRS** : pour dissocier le foncier du bâti
- > **SCIC** : pour favoriser le droit d'usages plutôt que le droit de propriété



FAIRE AVEC...

**Pour une densification
sur mesure**

9 novembre 2023