



## RDV-BOIS N°4 – 27/03/2018

### L'Arche-en-l'Île, habitat participatif et construction bois

Dans le cadre de ses missions, l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat se mobilise pour l'usage des matériaux bio-sourcés dans la construction. La valorisation des exemples du territoire alimente un cadre de réflexion et mutualise les retours d'expérience sur Plaine Commune.

Ce nouveau rendez-vous bois est consacré à un immeuble d'habitat participatif sur l'éco-quartier de l'Île-Saint-Denis. Cet éco-quartier fluvial offre une réflexion approfondie sur la gestion des eaux (aménagement d'une noue en limite nord de la parcelle) et sur l'absence de voitures (centrale de mobilité à proximité : parking en silos et mutualisation du stationnement).

Grâce à une forte implication des élu-e-s locaux en 2014, un projet d'habitat participatif est lancé, avant les possibilités offertes par la loi ALUR. Dès le début, la volonté d'associer les locataires et le bailleur social (Plaine Commune Habitat, PCH) a structuré la démarche des habitants. L'assistance à maîtrise d'ouvrage a été déterminante : le besoin de matière grise est fort pour dessiner et faire avancer le projet. L'implication du promoteur est un autre élément clé de la réussite. En assurant une maîtrise d'ouvrage juridique, il assume les risques pré-opérationnels et joue un rôle de garde-fou. L'architecture du bâtiment agence harmonieusement espaces intimes et mutualisés (locaux et circulation) avec un recours important au bois (ossature, bardage, platelage), mis en œuvre par des entreprises régionales. Le projet est robuste : le prix annoncé en 2014 est maintenu et le permis de construire sera déposé sans modifications ultérieures.

Les ambitions sociales et environnementales du projet ont bénéficié de divers soutiens financiers : Fondation de France ; Fondation Abbé Pierre ; Caisse Nationale d'Assurance Maladie (CNAV) ; ÉcoCités (mis en œuvre par la Caisse des Dépôts et Consignation, CDC) ; Terre d'avenir (appel à projets dans le cadre de l'Agenda 21 de Plaine Commune).

La visite s'est conclue sur les perspectives offertes par ce modèle, notamment dans l'aménagement du futur village olympique voisin. Elle a rassemblé une trentaine d'élus et de professionnels qui ont découvert le projet avec de futurs habitant-e-s et les intervenant-e-s :

**Rabia Enckell**, AMO (Courtoisie urbaine) ; **Alexandre Bousseau**, responsable de programme (Quartus) ; **Julien Beller** et **Djaffar Merrati**, architectes.

Livraison : prévision à l'été 2018 // coût HT : **2 767 000 €** // Surface taxable : **2 165 m<sup>2</sup>** // SHAB : **1 734 m<sup>2</sup>** // surface totale des espaces et locaux communs : **965 m<sup>2</sup>** (dont 210 m<sup>2</sup> inclus dans la surface taxable) // **R+3 + duplex** au 3<sup>ème</sup> étage : **26 logements + 1 studio partagé** (dont 12 locaux sociaux).

Certification Habitat & Environnement.

**Lots concernés par le matériau bois** : **Structure** (ossature légère, poteau-poutre et charpente, cage d'ascenseur) ; **enveloppe** (menuiseries, bardage en douglas) ; **aménagements** : platelages pin (toiture-terrace) et douglas (circulations extérieures).

**Bureau d'étude « bois »** : Yves-Marie Ligot.

1

**Association Loi 1901 à but non lucratif.**

**Adhérents** : l'EPT Plaine Commune, l'ADEME Île-de-France, la Région Île-de-France, le Département de la Seine-Saint-Denis, l'OPH d'Aubervilliers, la SEM Plaine Commune Développement, l'OPH Plaine Commune Habitat, Plaine Commune Énergie, EDF, ENGIE, BOUYGUES, ENEDIS, GRDF, ICADE

**Siret : 753 180 363 00024 - NAF : 9499Z**

## Les points importants abordés

**Implantation sur l'éco-quartier fluvial** en limite du futur village olympique.

- Orientation nord-sud : tous les appartements sont traversants.
- Classement incendie : 2<sup>ème</sup> famille (moins contraignant) avec duplex au 3<sup>ème</sup> étage.

**Processus participatif** entamé à partir de la fiche de lot (aménagement de la ZAC).

- Grande diversité des habitants (parcours résidentiel, âge...) majoritairement originaires de Plaine Commune.

**Grandes directions** apportées dès le début par les futurs habitats puis travail avec les architectes et l'AMO pour mettre en forme ces orientations :

- Coursives (espaces de rencontres).
- Bois.
- Fusion des programmes (social et accession libre) prévus à l'origine comme séparés par une cage d'escalier.

**Espaces communs partagés** : dégradation du ratio « surfaces des parties communes/surfaces de logement » mais maximisation du « vivre ensemble ».

- Grande salle et petite salle commune au rez-de-chaussée (100 m<sup>2</sup>) et buanderie.
- Coursives et terrasses abritées aux étages.
- Toiture-terrace accessible et couverte sur 400 m<sup>2</sup> (avec aménagement de bancs pour masquer les gaines techniques) et projet de serre.

**Organisation** non évidente :

- Risque de perdre la logique participative dans le cadre d'un règlement de copropriété classique : comment dépasser la gestion aux tantièmes ?
- Développement d'une association à l'origine montée pour un projet avec Bellastock : évolution vers un collectif de gestion (« conseil des voisins »).
- Validation formelle en AG de copropriété des décisions du conseil des voisins :

fonctionnement au consensus et apprentissage de la « communication non violente ».

**Financement des parties communes**

- Achat par les propriétaires de 3,5m<sup>2</sup> en plus de leur surface de logement.
- Difficulté de montage pour PCH.
- Risque de blocage mais apport d'une subvention de la Fondation Abbé Pierre pour couvrir la quote-part du bailleur social.
- Aide de la CNAV et de la CDC.

**Le bois dans la construction**

- Corps d'état séparés : séparation des lots ossature bois et menuiserie.
- Pose de l'ossature sur dalle béton : interface toujours délicate avec le gros œuvre (différence des tolérances dimensionnelles entre les lots « béton » et « bois »).
- Préfabrication en atelier (charpentes Méha) : panneaux avec isolant (laine minérale), pare-pluie et pare-vapeur.
- Tentative non concluante de montage des menuiseries dans l'atelier de préfabrication (défaut d'approvisionnement)
- Montage du bardage sur site : douglas pré-grisé en autoclave (Piveteau) + bardage métal (sur la moitié de la surface).
- Coursives extérieures : structures rapportées (poteau-poutre) support de la charpente couvrant la terrasse supérieure.
- Planchers intermédiaires : poutres métalliques et solivage bois (remplissage laine minérale), chape de béton (solution acoustique), faux-plafond (vide technique) en sous face.
- Cage d'escalier et colonne ascenseur en CLT.

**Réemploi de matériau** : travail avec Bellastock et l'équipe de maîtrise d'œuvre :

- ameublement collectif et réemploi de persiennes et de fenêtres pour construire une serre sur la toiture-terrace (avec un financement de la Fondation de France).

