

# Habitat Groupé

Avant tout une aventure humaine



Texte : Gwenola Doaré - Photos : R&C

Le projet a commencé il y a 3 ans. Plusieurs familles se groupent avec un projet en tête : construire ensemble à Melle (79) sur un grand terrain et profiter de synergies. Au fil du temps les familles évoluent, le projet s'affine, et finalement il n'en reste que deux lors de l'achat du grand terrain commun. Pour la conception, ils se sont adressés à l'architecte Sandrine Raphel-Chessé de R&C Architecture à Argenton-les-Vallées, dont ils partagent les valeurs.





L'étanchéité à l'air a, bien sûr, fait l'objet de toutes les attentions. L'OSB joue ici le rôle de pare-vapeur. La ouate a été insufflée derrière.



Le menuisier SMCC a lui-même fabriqué les volets bois, battants ou coulissants et le brise-soleil, qui protègent de la surchauffe estivale.



Les menuiseries mixtes bois-alu sont posées. L'isolation du sol est en fibre de bois pour ses qualités phoniques.

### Avant tout une aventure humaine

Avant de se lancer dans cette aventure, les différentes familles motivées par le projet ont longuement enquêté auprès d'autres co-habitants pour avoir des conseils et des témoignages de l'expérience de l'habitat groupé. « La genèse du projet a été une aventure passionnante, qui a donné lieu à de multiples questionnements sur les priorités des uns et des autres, raconte Pierre, qui avec son épouse et ses trois enfants, sont à l'origine du projet. Finalement, on se rend compte que ceux dont l'unique moteur est l'économie financière, finissent par abandonner le projet. Car en réalité, l'habitat groupé c'est avant tout la recherche de convivialité, avec des définitions différentes d'une famille à une autre. Jusqu'où peut-on vivre ensemble ? Peut-on jardiner ensemble ou seulement partager du matériel ? Ferons-nous des fêtes ou des repas ensemble ? Mes enfants ne troubleront-ils pas l'intimité des autres ? etc. » Ainsi, si le parcours peut sembler long, il nécessite une maturation pour ne pas se tromper, d'autant

qu'il conditionne des habitudes de vie à moyen et long terme. Ainsi, parmi leurs priorités, il y avait le refus de construire des garages, leur position à proximité du bourg de Melle leur permettant de faire beaucoup à pied ou à vélo. Des arguments qui ne séduisaient pas tout le monde ! Par contre, tous avaient connu les affres de maisons humides, trop sombres ou trop énergivores. Il y avait consensus sur l'ossature bois et la performance énergétique. « C'est finalement le moment de l'achat du terrain qui est décisif, c'est le moment où tout devient concret, où l'on s'engage. C'est peut être trop petit ou trop grand ou trop loin..., mais s'il n'est resté au final que deux familles, la préparation du projet a été très riche des différences des uns et des autres. Il y avait même un moment, une famille qui souhaitait vivre dans une yourte sur le terrain. Nous étions ouverts à beaucoup de choses. »

L'autre vaste sujet de discussion, concernait le recours ou non à un architecte pour suivre le chantier. Là aussi, certains versaient d'avantage

que d'autres dans l'auto-construction. Au final, les deux familles restantes ont préféré confier la maîtrise d'œuvre au cabinet R&C. « *Imaginez que j'ai pris une année sabbatique pour faire la maison et que j'ai commis des malfrçons ! Si ça peut passer au sein d'un couple, comment le vivre bien avec ses voisins par la suite ? C'était trop de responsabilités et de pression psychologique à mon sens.* » Toutefois, les familles ont uni leurs énergies pour assurer eux-mêmes la pose du parquet de chêne et du bardage, sous la conduite d'un ami charpentier, ainsi que les semis de gazon sur le grand terrain de 2700 m<sup>2</sup>. « *Encore des supers moments d'entraide et de partage des savoirs ! A plusieurs, on est bien plus forts !* »

### De l'avantage de n'être que deux

Si le projet s'est considérablement réduit au fil du temps, le fait de n'être que deux familles a permis de réduire un certain nombre de risques à envisager dès l'amont : décès, divorce, mutations, mésentente... La constitution d'une SCI aurait été trop coûteuse et trop compliquée



Côté nord, un grand atelier, espace commun, protégé du froid et du vent.



La pergola qui protège l'entrée des deux maisons sera végétalisée.

à cette échelle. Une simple copropriété a suffi. Pas besoin non plus de formaliser les échanges contrairement à des projets plus ambitieux. En revanche, l'économie financière à si petite échelle n'est pas si simple à prouver, notamment pour la réalisation d'espaces communs. **« Il nous reste un potentiel de construction, donc qui sait, peut être un jour accueillerons-nous une 3e famille sur le terrain ! Mais ce sera plus difficile de s'intégrer dans l'existant. »**

### Un projet, des espaces communs

Le cahier des charges était simple : une maison économe en énergie, orientée pour bénéficier d'une part du meilleur ensoleillement et de l'autre de la vue sur le terrain très arboré, dont il fallait conserver les arbres. **« Pour respecter le site et l'orientation optimale, nous avons situé le bâtiment en haut de parcelle, il n'est aligné sur rien !, commente Sandrine Raphael-Chessé l'architecte. »**

Le bâtiment compact totalise 221 m<sup>2</sup> (113 et 108 m<sup>2</sup>). De forme simple, très ouvert au sud,

bien protégé des surchauffes estivales par différents brise-soleil, il est protégé au nord par un grand appentis commun, non chauffé, qui fait tampon et protège du froid. Les deux familles partagent également une buanderie de 12 m<sup>2</sup> avec un unique lave-linge, des outils communs, des espaces de rangement, et les équipements techniques (VMC, ballons, tableaux...) etc. **« Cet espace permet de communiquer ensemble sans passer par dehors, ce qui s'avère bien utile au quotidien ! »**

### Eco-construction

Le système constructif est une ossature bois, entièrement préfabriquée dans les ateliers Sybois et posée par le charpentier Gérard Cardineau. L'OSB, situé à l'intérieur, sert de pare-vapeur. L'isolation est réalisée entre montants d'ossature par insufflation de 145 mm de ouate de cellulose dans des caissons fermés côté extérieur par un pare-pluie en fibre de bois. En finition, un bardage en douglas non traité a été posé sur les 4 façades, l'atelier ayant été bardé

en châtaignier. Côté intérieur, un Fermacell ferme un vide technique qui permet de passer toutes les gaines. En toiture, le charpentier a réalisé des caissons fermés par de la fibre de bois et remplis de ouate de cellulose insufflée.

Les habitants étant sensibles à la question de la santé dans l'habitat, les finitions sont entièrement réalisées en matériaux naturels : tomates de terre cuite (Gillaizeau, situé à quelques kilomètres), parquet en bois massif posé sur isolant phonique en fibre de bois (Pavatex), peintures naturelles... La « live-box » est isolée dans le local technique et les réseaux filaires installés pour éviter tout wifi dans la maison.

Les menuiseries, mixtes bois alu, (MC France) sont équipées de double vitrage argon. Le menuisier SMCC a lui-même fabriqué les volets bois, battants ou coulissants et le brise-soleil, qui protègent de la surchauffe estivale.

Le test d'étanchéité à l'air a été conforme avec un résultat q4 de 0,36 m<sup>3</sup>/h.m<sup>2</sup>.



Les volets coulissants permettent de gérer parfaitement les période de surchauffe.



Une façade rythmée grâce à une discrète présence de bardage zinc et des volets coulissants efficaces.



Le chauffage est intégralement assuré par le poêle à bois performant.

### Energies renouvelables

L'étude thermique réalisée par ACE prévoit une consommation en énergie primaire de Cep = 60,8 kWh/m<sup>2</sup>.an (Cepmax = 65) avec un BBio de 28,30 (Bbiomax = 60). Chaque foyer est chauffé uniquement par un poêle à bois bûches de 8 kW. « Nous avons prévu des radiateurs électriques pour être conformes à la RT2012, mais dans les faits ils n'ont pas été branchés, car inutiles, explique l'architecte. La consommation de bois de l'année a été inférieure à 2 stères dans chaque foyer. » La chaleur du poêle est parfaitement répartie dans la maison, notamment grâce aux deux VMC double flux (Atlantic Duolis Max) qui équipent les logements. L'une des maisons est équipée d'un chauffe-eau solaire (ATLANTIC de type Pack Solerio Optimum avec 1 capteur et un ballon de 200 litres), l'autre propriétaire a préféré s'équiper d'un chauffe-eau thermodynamique (Atlantic de type Odyssée 2).

### Bilan

Le coût global (achat terrain, réseaux, frais de notaire, construction proprement dite) pour chaque foyer est d'environ 230 000 euros et donne entière satisfaction. « Nous sommes très heureux du projet. L'isolation phonique est optimale, même si une porte de communication existe à l'étage entre les deux maisons. Seul regret peut-être, le niveau un peu enterré de la maison de notre côté qui a permis d'éviter la pose de pilotis chez la voisine ou des marches entre les deux foyers : cela nous prive d'un peu de lumière au creux de l'hiver, mais c'est trois fois rien. A part la hauteur d'une mezzanine dans l'atelier, je crois que rien ne serait à modifier ! » ■

#### LE PROJET EN BREF :

- Type : construction de deux maisons groupées
- Lieu : Melle (Deux-Sèvres)
- Surfaces (SHON) : 271,20 m<sup>2</sup> - SHAB : 210 m<sup>2</sup>
- Système constructif : ossature bois
- Chauffage : poêles bûches
- Ventilation : VMC double flux
- Coût global (terrain, réseaux, notaire, architecte, construction) : 2000 € TTC/m<sup>2</sup> hab.

Adresses p. 82