

Pré-programme  
architectural  
du Groupe du 4 Mars

BROUILLETON

## **1/ Présentation des fondements du projet**

### **A. L'émergence**

Le projet est né « dans la tête » d'un groupe d'habitants de la Croix-Rousse, locataires du quartier. L'objectif commun : sortir de leur condition de locataires et accéder différemment à la propriété, tout en habitant dans ce quartier en voie de gentrification...

Certains de ses membres fondateurs étaient investis professionnellement ou par militantisme dans la problématique du droit au logement. C'est donc assez naturellement que le projet d'un habitat participatif non spéculatif a émergé.

Ce groupe s'est réuni la première fois *le 4 Mars 2009*.

Depuis, il a eu le temps de s'enrichir de nouvelles personnes (13 ménages le composent aujourd'hui) et d'affiner ses valeurs autour de l'intérêt général du projet.

Notre action auprès des élus et notre recherche de partenaires a permis de faire reconnaître la pertinence de ce projet. Ainsi, la Mairie du 4ème arrondissement de Lyon et le Grand Lyon nous ont légitimés en nous autorisant à travailler à partir d'un terrain trouvé par le groupe fin 2013. Alliage Habitat nous a rejoint à partir de cette opportunité foncière, dans le cadre de leur politique d'innovation sociale.

Face à cette perspective très concrète, le Groupe du 4 Mars a souhaité faire appel à un professionnel pour l'accompagner. Après consultation de plusieurs organisations et professionnels, il s'est tourné vers le groupement composé de deux structures : Habitat dans tous ses Etats et Hapara.

Le Groupe du 4 mars est donc aujourd'hui composé de 13 foyers, réunis en association, pour réaliser un habitat groupé à la Croix-Rousse. Les familles se rassemblent autour de valeurs communes.

### **B. Les valeurs du groupe**

- Mutualiser les apports et sortir d'une logique d'inflation immobilière.
- Assurer une mixité sociale d'habitat en s'appuyant sur un partenariat avec les bailleurs sociaux.
- Privilégier une dimension éco-responsable.
- Mutualiser les compétences, les savoir-faire, les lieux et les services.
- S'inscrire dans la vie sociale et associative du quartier.

### **C. La finalité du projet**

Ce projet d'habitat groupé entend concrétiser des valeurs humaines, sociales et environnementales. Pour nous, l'habitat groupé est une alternative aux modèles courants, qui nous permettra d'éprouver un autre « vivre ensemble », plus solidaire, en phase avec notre quartier et notre ville.

Le respect de nos valeurs et la mission d'intérêt général que nous portons nous distinguent d'une opération immobilière classique. En effet, notre but est de rassembler habitat coopératif et habitat social, afin de garantir l'accès à un immobilier abordable et non-spéculatif en hyper-centre de Lyon.

Les personnes concernées sont les 18 membres de l'association et leurs enfants ainsi que tous les futurs locataires de l'immeuble. Par ailleurs, les habitants du quartier susceptibles d'utiliser les espaces mutualisés, (en particulier la salle polyvalente et l'espace vert), seront également concernés par le projet.

Il nous semble également nécessaire que ce projet puisse être reproduit par d'autres, afin de promouvoir ce modèle d'habitat coopératif. L'organisation coopérative que nous défendons s'appuie donc sur un montage juridique et financier innovant.

#### **D. L'organisation du Groupe du 4 Mars**

Le Groupe du 4 Mars travaille « en interne » à partir de réunions plénières mensuelles et de trois groupes de travail :

1. Un Groupe de travail « Vie du Groupe et Organisation » :

Ce groupe travaille à favoriser la pérennité du projet, en établissant un état des lieux de notre fonctionnement opérant, un cadre et une méthodologie précis pour l'optimiser : règles de prise de décisions, de communication, mutualisation/création d'outils, organisation des réunions, de la coordination, priorisation des actions, etc... Et ce, pour le groupe des coopérateurs mais également pour le groupe réunissant, une fois dans les lieux, les locataires sociaux et les coopérateurs.

2. Un Groupe de travail « Cahier des charges et Vie sociale » :

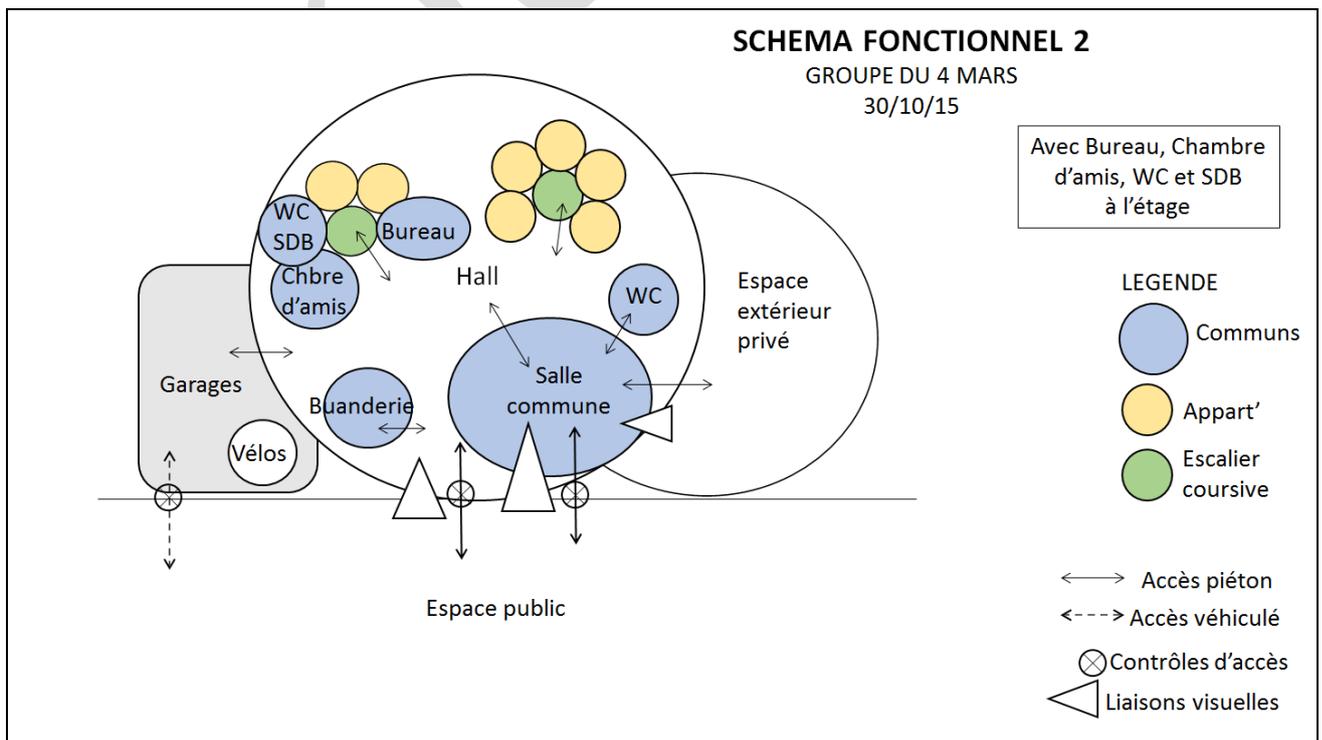
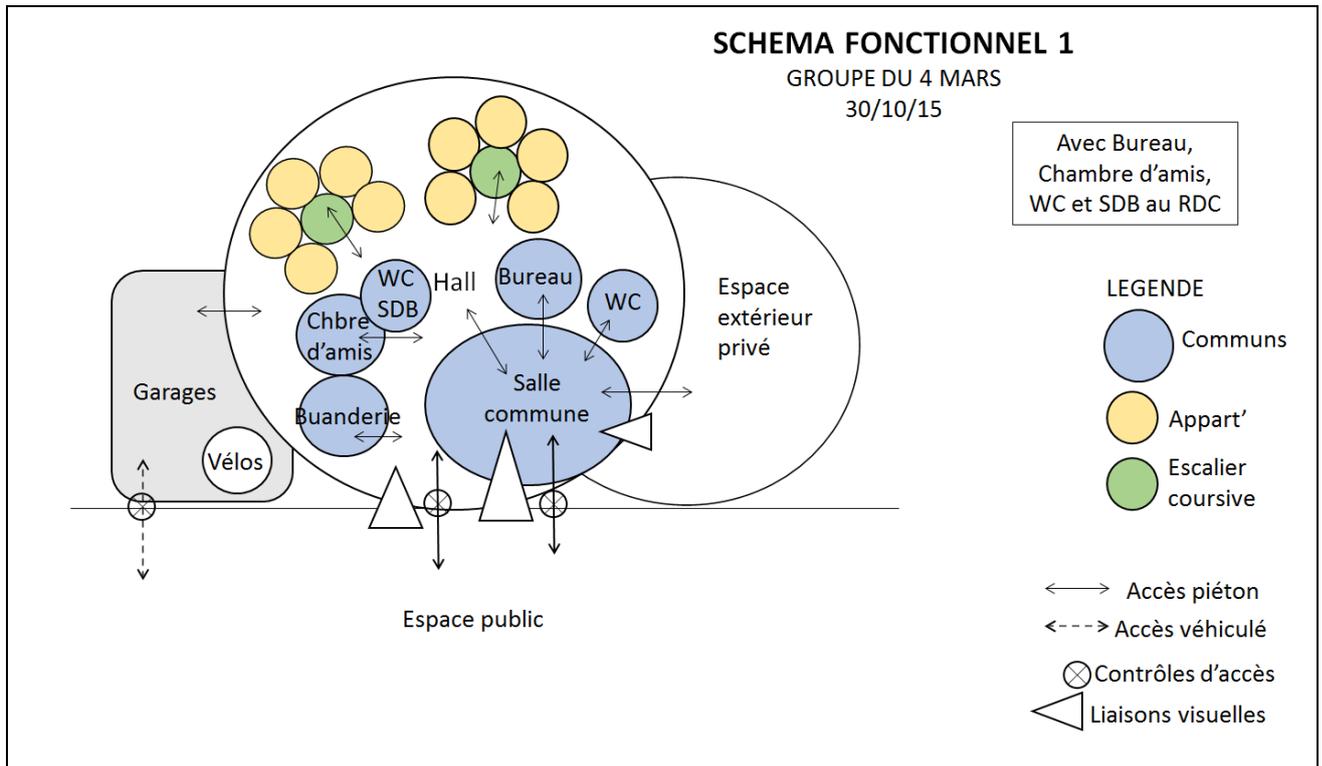
L'objectif principal de ce groupe est d'établir dans un premier temps le présent "pré programme", c'est à dire la traduction concrète de l'immeuble attendu, d'après nos principes et nos valeurs. Ce cahier des charges permettra de qualifier les espaces individuels et communs (salle polyvalente par exemple), de les situer et d'en définir les usages.

3. Un Groupe de travail « Economie et Gestion » :

Son rôle est d'établir un premier modèle économique, afin de déterminer un coût de production, d'évaluer les modalités de montage de l'opération, à partir des apports personnels et du montant du prêt « négocié » avec les banques. Il établira une redevance prévisionnelle, tout en tenant compte des valeurs du groupe (mutualisation, solidarité, etc...).

## 2/ Le pré-programme

### A. Principes de fonctionnement / schémas



## B. Les grandes familles d'espaces

### 1- Les espaces extérieurs

#### a. L'espace extérieur public

Selon les souhaits de la mairie du 4<sup>ème</sup>, une partie des espaces extérieurs doit être publique, il sera nécessaire que cette partie soit délimitée (bande de 8 m sur rue).

Les usages de cet espace restent à définir : lieu de passage, lieu de halte, compost ? Quels sont les souhaits de la mairie ? Dans tous les cas, nous ne pouvons préjuger de l'utilisation de ce lieu : peut-être est-ce ici que le lien social entre les gens du groupe, de l'immeuble et du quartier se concrétisera ?

**Localisation** : devant l'immeuble, en lien avec la rue

**Nature des aménagements souhaités** : à définir par la mairie

**Qui réalise et qui finance** : mairie du 4<sup>ème</sup> ?

#### b. Les espaces extérieurs privés (coopératifs)

##### ■ Espace de convivialité extérieur

**Usages** : espace de détente et d'activités diverses (foot, détente, pétanque, etc.)

**Surface** : 60% de la parcelle

**Localisation** : à définir

**Accès / Lien fonctionnel** : lien avec la salle commune

**Aménagement** : espace enherbé ; mobilier et délimitation des activités à définir

**Réalisation et financement** : à définir avec Alliade

**Gestion et maintenance** : à définir avec Alliade

##### ■ Jardin potager

**Usages** : Jardin pour 7 foyers sur 13 et compost à l'échelle de l'immeuble (soit pour 24 foyers)

**Surface** : 40% de la parcelle

**Localisation** : espace ensoleillé + 1 composteur d'environ 2m<sup>2</sup> au sol (déchets domestiques + déchets verts du jardin)

**Accès** : niveau 0 ; accès à préciser

**Aménagement** : coin compost, points d'eau

##### ■ Rez de jardin

Dans l'hypothèse de maisons de ville, les rez de jardin seront dans la continuité des espaces extérieurs privés, sans séparation.

c. *La maintenance des espaces extérieurs :*

Pour la partie publique, c'est la voirie municipale qui devrait prendre en charge l'entretien.

L'entretien des espaces de la coopérative sera assuré par nos soins. Pour préciser cette maintenance, que nous voulons assurer, il faudra prévoir une réunion avec le service espace vert d'Alliade et/ou en discuter les services gestionnaires d'Alliade.

2- *Les espaces intérieurs*

a. *Les circulations intérieures*

Les espaces de circulation nous semblent des lieux privilégiés pour *la convivialité* de l'immeuble : nous souhaitons qu'ils soient agréables et fonctionnels pour que l'on puisse s'y arrêter : lumineux (lumière du jour), abrités du vent et des intempéries, pour un usage quotidien convivial. Ces espaces seront communs à tous les habitants de l'immeuble.

■ Hall d'entrée

Pour la vie quotidienne des habitants, il ne doit pas être qu'un lieu de passage et/ou le simple lieu des boîtes aux lettres mais aussi celui *de rencontres* et d'information.

**Accès / Lien fonctionnel :** Traversant rue / jardin

■ L'espace sous escalier au rez-de-chaussée

Il ne doit pas être un espace perdu mais utilisé comme local dédié aux produits d'entretien et au stockage du petit matériel de maintenance.

■ L'ascenseur

L'ascenseur est souhaité par les membres du groupe pour permettre l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Il peut être envisagé en extérieur.

■ La cage d'escaliers

Elle ne sera pas marginalisée par la présence d'un ascenseur. Son usage de liaison entre les paliers doit la rendre immédiatement accessible et agréable.

■ Paliers des logements : envisager des espaces ouverts, type coursive

Ces espaces, que l'on retrouvera à tous les niveaux, nous les souhaitons propices *aux rencontres*, donc beaux, ouverts, aérés (sans prise au vent) et lumineux. Ils seront suffisamment larges, sans redouter la présence d'encombrants que la coopérative désire gérer en mettant en place un service mutualisé de transport à la déchetterie.

L'idée est qu'il y ait à chaque étage, en plus des espaces extérieurs et à la place de balcons privés, un espace permettant de *se rencontrer*, de se « *poser* » à *plusieurs* (une petite table pour boire le café, un fauteuil pour bouquiner...).

Par souci de convivialité, nous souhaitons la possibilité de bloquer la temporisation des éclairages aux paliers.

Cet espace permettra également de stocker les poussettes

*b. Les locaux communs accessibles à tous les habitants de l'immeuble*

■ Parkings

**Capacités** : 13 places pour la coopérative + 11 places logements sociaux = 24 places.

**Localisation** : en sous-sol et sur un ou deux niveaux. Le groupe privilégiera la solution la moins coûteuse.

**Aménagement** : association de boîtes et places ouvertes (cf gamme logement abordable Alliade). Prévoir des bornes de chargement pour des voitures électriques.

**Usages** :

- Lieu de stationnement (voitures et vélos)
- Lieu de stockage :

En fonction du nombre de voitures et des boîtes attribués, nous souhaitons que l'usage des boîtes soit modulable (possibilité d'abattre ou de construire des cloisons), permettant d'avoir des lieux de stockage tout en limitant les coûts. Solution également proposée dans le cahier des charges Alliade.

- Lieu d'activités :

Certains de ces espaces pourraient être affectés à des locaux d'activité, si les normes de sécurité le permettent. Les usages qui doivent pouvoir être envisagés sont : local de répétition pour musiciens, lieu de bricolage, etc....

Le projet final de l'aménagement du parking doit pouvoir anticiper ces usages, que les réalisations ultérieures puissent se faire sans modifications sur le gros œuvre et avec le moins possible d'intervention sur les fluides (électricité, ventilation, chauffage, eau potable et eau usées).

■ Local vélos

Espace de stockage pour vélos, poussettes, trottinettes pour 24 foyers

**Usages** : Stockage des vélos utilisés au quotidien. Utilisable par tous les habitants de l'immeuble.

**Capacité** : présence d'une quarantaine de vélos et d'une dizaine de poussettes pour tous les habitants de l'immeuble

**Localisation** : un local intérieur (privatif à l'immeuble) de plain-pied avec la rue ou en sous-sol, facilement accessible avec un minimum de portes à franchir.

**Qui réalise et qui finance** : Alliade et le G4M au prorata

**Maintenance** : Alliade et le G4M au prorata

■ Local poubelles

Dans un souci d'économie sur les charges et de mutualisation de services, la sortie des poubelles pourrait être prise en charge par le groupe des coopérateurs ou par l'ensemble des habitants de l'immeuble. Ceci reste à construire avec Alliade.

■ Local stockage des encombrants

Un espace dédié aux encombrants ferait office, selon nous, « d'aspirateur » à objets et n'est pas souhaitable. Nous envisageons plutôt une gestion collective pour un transport à la déchetterie. Cela nécessitera d'échanger entre les habitants et, sans doute, d'initier une éducation au tri sélectif.

### ■ Locaux techniques

A ne pas confondre avec les locaux dédiés aux différentes activités de la Coopérative.

Pour le stockage du matériel d'entretien, on pourrait utiliser l'espace sous la première volée des escaliers par exemple.

Entretien et maintenance : il faudra différencier, la « maintenance lourde », qui fait appel à des équipes techniques formées, de « la maintenance légère », comme l'entretien, qui pourra être assurée par la coopérative et éventuellement les locataires (à discuter avec Alliade)

### *c. Locaux communs accessibles aux coopérateurs*

Nous souhaitons qu'ils soient limités à 10% de la surface totale de la coopérative.

### ■ La salle multi-activités

**Usages :** A usages multiples. Elle sera le lieu de réunions, festivités, activités diverses (repas, visionnage de films, couture, musique, amap, etc...), pour les habitants de l'immeuble et pour des usagers extérieurs (voir la réglementation des locaux recevant du public).

**Capacité :** doit permettre d'accueillir 40 personnes assises.

Le calcul de sa superficie ne doit pas se faire au détriment des surfaces privées et des autres surfaces collectives (60 m<sup>2</sup> ?).

**Orientation :** espace bi-orienté, lumineux et traversant (ouvertures sur rue et sur jardin)

**Localisation et accès :**

- Située au rez-de-chaussée.
- Un accès côté rue, en lien avec la bande extérieur de 8 m, pour l'accueil de personnes extérieures à l'habitat.
- Un accès par le hall.
- Un accès au WC.
- Des portes sécurisées.

**Equipements :**

- Un espace kitchenette
- De nombreux placards pour stocker le matériel des diverses activités.
- Prévoir une insonorisation optimale.
- Prévoir un ampérage supérieur à un simple usage commun. Puissance à souscrire en fonction des activités prévues.

■ Bureau polyvalent / couchage d'appoint (réservés aux membres de la coopérative)

Parce que les tâches administratives sont ingrates, il doit être un lieu agréable et fonctionnel.

**Usages :**

- Gestion administrative de la coopérative ;
- Gestion documentaire (conservation des archives)
- Lieu d'accueil.

**Taille :** 15 m<sup>2</sup>.

**Localisation et accès :**

- En étage
- Accès par le palier
- Liaison directe vers le cabinet de toilettes/WC commun à la chambre d'amis.
- Une porte sécurisée.

**Equipements :**

- 2 postes de travail (bureau/ordi)
- Des rangements périphériques
- Un couchage d'appoint (clic-clac).

■ Chambre d'amis (réservée aux membres de la coopérative)

**Usages :** Lieu de réception temporaire de personnes (famille ou proches des habitants, mais aussi selon demande : stagiaires, etc...). Il doit être fonctionnel et optimisé.

**Capacité :** doit pouvoir accueillir 4 personnes (15 m<sup>2</sup> ?).

**Localisation et accès :**

- En étage
- Accès par le palier
- Liaison directe vers le cabinet de toilettes/WC commun au bureau.

**Equipements :**

- Lit double (ou clic-clac)
- Deux lits superposés
- Des placards.

■ Cabinet de toilettes/WC (réservés aux membres de la coopérative)

**Usages :** Espace commun au bureau et à la chambre d'amis.

**Capacité :** Surface utile selon les nécessités d'usage

**Localisation et accès :** prévoir son accès aux usagers des différents espaces (bureau / chambre d'amis).

**Equipements :**

- Lavabo
- WC (accessible aux PMR)
- Une douche.

■ Buanderie

**Usages :** Laver et sécher le linge en machine

**Capacité :** en fonction du nombre de machines

**Localisation et accès :**

- Située au rez-de-chaussée (près d'une éventuelle chaufferie);
- accès intérieur pour les habitants de l'immeuble

**Equipements :**

- Le nombre et la capacité des machines seront à évaluer en fonction du nombre d'utilisateurs qui reste à déterminer (notamment avec Alliade).

### 3- Les logements individuels

Nous envisageons que les appartements soient modulables, c'est-à-dire qu'ils s'adaptent aux évolutions de la vie : possibilité d'abattre des cloisons, d'en monter, de créer de nouvelles pièces...

A ce jour, le Groupe du 4 Mars est constitué de 13 foyers demandant une surface habitable totale d'environ 849 m<sup>2</sup>, divisée ainsi :

- 1 T2 (50 m<sup>2</sup> environ)
- 3 petits T3 (55 m<sup>2</sup> environ)
- 4 T3 (65 m<sup>2</sup> environ)
- 2 petits T4 (70 m<sup>2</sup> environ)
- 3 T4 (78 m<sup>2</sup> environ).
- 

Il s'agit des typologies déterminées à ce jour : 30 octobre 2015. La surface des appartements a été évaluée en fonction d'un calcul financier permettant la viabilité du projet, chaque foyer ayant choisi son type d'appartement et sa surface en fonction de ses besoins (nombre de pièces) et de son budget (ce qui explique les petits T3 et T4).

Suite à des questionnaires individuels remplis par les membres du groupe, de grandes lignes se dégagent quant au cahier des charges des logements individuels.

#### ■ Entrée / Dégagement

Le groupe préfère entrer dans la pièce à vivre sans passer par un hall d'entrée formalisé.

#### ■ Pièce à vivre.

Une très grande majorité du groupe souhaite un grand volume de forme rectangulaire ou équivalent.

#### ■ Chambres à coucher

Il n'est pas possible de dégager une réponse satisfaisante à la question de la taille souhaitée pour les chambres. La moitié des foyers veut au moins une grande chambre. L'autre moitié peut se contenter de petites chambres.

#### ■ Salle d'eau

Certains foyers souhaitent des wc séparés de la salle de bain, d'autres non. Les toilettes et la salle de bain seront contiguës pour envisager la possibilité dans certains appartements de tomber la cloison et ainsi augmenter la surface de la salle de bain.

Pour la salle de bain, nous la préférons équipée d'une douche. La lumière et la ventilation naturelle ne sont nécessaires que pour un tiers des foyers.

#### ■ Cuisine

La grande majorité souhaite une cuisine non séparée de la pièce à vivre, dans le but d'optimiser la surface du séjour.

#### ■ Cellier

Seul un quart des foyers souhaite avoir un cellier intérieur au logement.

#### ■ Placards

La majorité des foyers souhaite des placards dans toutes les pièces.

### **3/ La qualité environnementale du bâtiment**

En France, le secteur du bâtiment représente 25% de l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre. Ce chiffre souligne la nécessité de développer des bâtiments aux exigences énergétiques fortes. Aux critères thermiques, le Groupe du 4 Mars, souhaite associer des critères d'éco-conception permettant la prise en compte des effets sur l'environnement lors de la conception (phase chantier), du fonctionnement et de la fin de vie du bâtiment.

## A. Niveau de performance énergétique du bâti

A l'heure actuelle, il existe plusieurs niveaux de performance énergétique, qui sont du moins exigeant au plus exigeant : la réglementation thermique (RT) 2012 modifiée par la RT 2015, le label effinergie + ainsi que le label BEPOS. Les principales caractéristiques de ces niveaux d'exigence énergétique sont rappelées dans le tableau suivant.

Label	Caractéristiques
RT 2012	Exigence minimum obligatoire dans la réglementation. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consommation énergie primaire 50kWh/m<sup>2</sup>.an</li> <li>- Etanchéité à l'air &lt;1,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.h</li> <li>- Utilisation d'au moins une source d'énergie renouvelable</li> </ul>
Effinergie+	Exigence : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consommation énergie primaire 40kWh/m<sup>2</sup>.an</li> <li>- Etanchéité à l'air &lt;0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.h</li> <li>- Prise en compte des consommations de l'électroménager.</li> </ul>
BEPOS	La consommation d'énergie primaire est inférieure à la quantité d'énergie renouvelable produite d'où l'expression énergie positive. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consommation énergie primaire &lt;15kWh/m<sup>2</sup>.an</li> </ul>

Le Groupe du 4 Mars souhaite un bâtiment aux performances énergétiques élevées, de type effinergie+ ou BEPOS. L'équipe de maîtrise d'œuvre proposera une étude comparative sur le choix du niveau de performance énergétique qui croisera les critères : coût d'investissement, coût de fonctionnement (entretien) et niveau de consommation en énergie primaire.

## B. Isolation

Pour atteindre ce niveau de performance énergétique élevé, la question de l'isolation (type d'isolant et épaisseur d'isolant) sera particulièrement travaillée. Il conviendra de privilégier un isolant provenant de matériaux bio-sourcés (bois chanvre, paille, ouate de cellulose...), non seulement pour son intérêt technique (perméabilité à la vapeur d'eau et inertie thermique pour le confort d'été) mais également écologique (faible énergie grise et non toxique pour l'humain). Une attention particulière sera portée à la provenance du matériau (local). Une solution structure bois et isolation paille est encouragée.

Afin de faciliter la mise en œuvre de l'isolant, l'équipe d'architectes fournira une coupe détaillée du mur, de son isolant et du système d'étanchéité à l'air.

## C. Energies renouvelables

Une source d'énergie renouvelable pour la production de l'eau chaude sanitaire et du chauffage sera privilégiée. Plusieurs solutions techniques seront envisagées (pompe à chaleur, solaire thermique, chaudière bois...) et comparées (coût d'investissement, coût de fonctionnement, performance énergétique). Une combinaison de plusieurs sources est envisageable voire inévitable.

## D. Ventilation

Afin de limiter les déperditions énergétiques, une ventilation double-flux pourra être envisagée. Il conviendra, néanmoins, de prendre en compte les contraintes liées à sa maintenance (changement des filtres) dans le choix de cette solution technique. Une partie de la maintenance doit pouvoir être effectuée par le G4M après formation minimale.

## **E. Etanchéité à l'air**

En plus de la mesure d'étanchéité à l'air en fin de chantier, une mesure intermédiaire, avant l'habillage intérieur, sera réalisée, ceci afin de limiter les coûts associés à la déconstruction en cas de défauts.

## **F. Gestion des eaux pluviales**

Une gestion des eaux pluviales à la source, permettant une récupération à l'échelle de la parcelle (arrosage du jardin) et une réduction des flux envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales, sera privilégiée. Une toiture terrasse végétalisée extensive, permettant non seulement une gestion des eaux pluviales à la source mais également une augmentation de la qualité thermique du bâtiment, pourra être envisagée.

## **G. Choix des matériaux**

Afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre, des matériaux locaux seront privilégiés. En outre, une attention particulière sera portée à la toxicité des matériaux (présence de solvants, particules fines...) de façon à réduire la contamination de l'air intérieur du bâtiment.

## **H. Orientation**

Il conviendra d'étudier les deux orientations possibles :

- Est/Ouest, en alignement avec la rue et qui favorise la vue et le dégagement vers les monts du lyonnais
- Nord/ Sud qui nous permettrait d'atteindre de meilleures performances énergétiques.

## **I. Production d'électricité**

L'utilisation de panneaux photovoltaïques ou hybrides (thermique et PV) doit être étudiée

# **4/ Budget et planning**

## **A. Le budget prévisionnel**

Le budget travaux défini préalablement qui permet la faisabilité du projet, doit être conforme au contrat qui lie Alliade Habitat au Groupe du 4 Mars.

Il doit permettre un achat global en VEFA par le groupe, soit :

2350 € HT/m<sup>2</sup> de surfaces habitables (environ 850 m<sup>2</sup>) + surfaces partagées (105 m<sup>2</sup>), soit un cout maximum de 2 244 250 € HT pour une surface de 955 m<sup>2</sup>.

## **B. Le planning général de l'opération**

Dates à voir avec Alliade.