

Eco-hameau « LA PELOUSIERE » à LANGOUËT



L'opération « **LA PELOUSIERE** », réalisée par **Habitation Familiale**, en collaboration avec les architectes Véronique BREGENT et Véronique CORNILLET, est composée de 12 maisons individuelles et d'un collectif de 6 logements, acquis par Emeraude Habitation. Elle se situe sur la commune de Langouët (545 habitants) faisant partie de la Communauté de Commune du Val d'Ille.

Le terrain, aménagé par la commune, se situe au lieu-dit « La Pelousière », « Hameau des Mottes », d'une surface d'environ 1 hectare sur un versant Sud donnant sur une zone naturelle protégée et adossé à un bois.

Ce programme se compose de 12 maisons en accession à la propriété et de 6 logements collectifs en locatif social, sur la base de la Charte ADDOU (Approche Développement Durable dans les Opérations d'Urbanismes), avec un objectif commun :

« Créer pour des familles modestes, un environnement et un habitat durable, sain et économe en énergie »

Une opération réfléchi bien en amont : la charte ADDOU

En amont de l'opération, les élus de Langouët, accompagnés par le Pays de Rennes, l'AUDIAR et le Conseil local à l'énergie, ont défini, grâce à une démarche ADDOU (Approche Développement Durable dans les Opérations d'Urbanismes), les objectifs qu'ils souhaitaient atteindre. Cette démarche a été finalisée sous la forme d'une charte, avec les exigences suivantes :

- Favoriser la mixité sociale
- Produire un habitat économe et propre
- Préserver la qualité de l'eau et réduire les consommations d'eau potable
- Renforcer la participation et la cohésion sociale
- Promouvoir des formes d'habitat adaptées à Langouët et respectant les principes du développement durable
- Favoriser les modes de déplacement doux
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager

C'est sur cette base qu'a travaillé Habitation Familiale, en lien avec la commune de Langouët.

→ Favoriser la mixité sociale

La répartition des logements est la suivante :

12 maisons en accession sociale à la propriété:

- 6 Type 4 d'une surface moyenne de 81m² à des prix, terrain inclus, compris entre 167 600 € et 172 400 € hors subventions.
- 6 Type 5 d'une surface moyenne de 95 m² à des prix, terrain inclus, compris entre 189 000 € et 199 600 € hors subventions.

6 appartements en locatif social (géré par Emeraude Habitation):

- 2 Type 2 d'une surface de 49 m² pour un loyer de 258 €
- 4 Type 3 d'une surface de 62 m² pour un loyer de 293 €



Avec des prix de vente des maisons de l'ordre de 1800 euros TTC/m² terrain compris et des tarifs de location de 6 euros/m² pour un T2, le programme remplit son objectif de permettre à des familles à revenus limités de vivre dans un environnement sain et économe.



Cette performance des coûts, sans remettre en cause les objectifs de départ, a notamment été atteinte en confiant un macro lot (murs, charpente, couverture) à une seule entreprise (Briéro – Mauron) et en l'associant à la conception pour qu'elle apporte son savoir faire dans l'économie du système constructif

LE DISPOSITIF DE VENTE PASS FONCIER

Ce dispositif était ouvert aux ménages primo-accédants bénéficiant du Prêt à Taux 0 ancienne version et qui acquièrent leur logement en résidence principale.

Deux prêts sur deux périodes :

- 1^{ère} période : Un prêt principal avec une banque sur une durée maximum de 25 ans + les intérêts de 1.25 % (salariés du secteur privé) ou + 2.5 % (salariés du secteur public) du Prêt PASS FONCIER apporté par le collecteur du 1% Logement.
- 2^{ème} période : Le remboursement, sur 10 ans maximum, au taux fixe de 4,50 %, du Prêt PASS FONCIER (égal à 30% du coût du projet plafonné à 30 000 € en zone B2). Ce prêt est octroyé par un organisme du 1% logement.

Pendant toute la durée des prêts, remboursement possible du Prêt Pass Foncier par anticipation, sans frais.

Les autres avantages :

- Aide de la collectivité
- TVA à 5,5 % au lieu de 19,6 %
- Sécurisation (garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie)

Ce dispositif a cessé d'exister au 31 décembre 2010.

→ Renforcer la participation et la cohésion sociale

L'opération a fait l'objet d'une concertation active avec notamment la participation de certains habitants à des réunions publiques où ceux-ci ont pu être informés de l'évolution du projet et formuler des remarques qui ont amené à des adaptations du programme. L'un de ces souhaits a été d'associer l'association des Compagnons Bâisseurs de Bretagne à la construction et d'engager une expérience de chantier participatif.

Le chantier participatif a permis de favoriser le dispositif d'Accession Sociale par l'accompagnement, l'assistance technique et matérielle des accédants pour la réalisation d'ouvrages extérieurs (murets et rangements pour partie), permettant ainsi de réduire le coût d'acquisition.



En signant l'acte de vente, les acquéreurs de lots individuels s'engageaient, eux ou des membres de leur famille, à participer au chantier collectif encadré par les Compagnons bâtisseurs à hauteur de 30 jours de travail. Un montage complexe et particulièrement innovant qui a nécessité un accord avec l'assurance des Compagnons bâtisseurs pour pouvoir bénéficier de la garantie décennale sur les travaux réalisés par les futurs habitants. Mais bien au-delà des aspects techniques et financiers, c'est la cohésion de quartier qui se ressent encore fortement aujourd'hui

→ Promouvoir des formes d'habitat adaptées à Langouët et respectant les principes du développement durable

La conception du plan de masse s'est attachée à répondre aux objectifs et engagements environnementaux de la commune, à savoir :

- Obtenir un plan de masse structurant l'ensemble du projet et son inscription dans le territoire (respect des formes d'habitat existant) avec une densité de 18 logements par hectare
- Limiter les surfaces des terrains privatifs (266 à 495 m²)

Les maisons ont été conçues pour créer un habitat sain et durable, certaines sont évolutives (extensions prévues dès la conception), tout en inscrivant le projet dans le paysage :

- Préserver l'environnement existant
- Favoriser les vues (implantations respectueuses des maisons entre elles)
- Confondre les constructions avec le paysage (matériaux, adaptation au sol)



Une densité brute de près de 18 logements/ha, dans une commune rurale, tout en préservant l'intimité des habitants. ... une réponse aux enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels.

Une architecture qui s'inscrit bien dans le paysage rural, avec des clôtures (fils à mouton), des portillons (en bois) qui se calquent sur ce que l'on peut observer dans les environs.



→ Produire un habitat économe et propre

Les maisons profitent d'une très bonne isolation thermique permettant de réduire la consommation énergétique au niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation), le collectif étant labellisé BBC :

- Orientation des pièces de vie au Sud et des pièces de service au Nord (apport solaire passif)
- L'optimisation des performances de l'enveloppe du bâtiment (système constructif bois, isolation renforcée, forme du bâti compacte, dimensions des ouvertures des façades favorablement exposées, triple vitrage sur certaines façades...)

Cette performance a été confortée par des tests d'étanchéité à l'air.

Certains équipements permettront de maîtriser les charges de consommation :

- Production d'environ 40 % de l'eau chaude par des panneaux thermiques solaires
- Production du chauffage par un poêle à bois (granulés) pour les maisons et par pompes à chaleur individuelles pour le collectif
- Gestion du confort d'été par des brises soleil
- Ventilation mécanique (hygro B) basse consommation

Plusieurs logements feront l'objet d'un suivi des consommations énergétiques par le Conseil local à l'énergie, pour vérifier la bonne utilisation des équipements (poêles à bois notamment) par les habitants.



Des matériaux sains et à faible coût d'entretien :

- Système constructif bois
- Bardage en pin Douglas non revêtu
- Isolation en ouate de cellulose
- Peintures et lasure sans COV (composé organique volatil)
- Revêtement de sol en caoutchouc et sisal
- Menuiseries extérieures mixtes (bois/alu)
- Couverture zinc

Une attention très forte a été consacrée au caractère sain des matériaux et produits employés (ici la colle du linoléum). Certains logements font l'objet d'un suivi de la qualité de l'air intérieur par l'EHESP (école de la santé publique), la MCE (Maison de la consommation et de l'environnement) sous l'égide de la CCVI (Communauté de communes du Val d'Ille).



→ préserver et gérer durablement l'eau

L'éco-hameau de La Pelousière a été l'occasion de raccorder l'ensemble des maisons déjà existantes au système d'assainissement collectif. Par ailleurs, la cuve d'eau de 120 m³ créée, utilisable pour les besoins de la commune, permet de sécuriser du risque incendie l'ensemble des habitations nouvelles et existantes.

L'imperméabilisation des sols est réduite au maximum (voirie limitée, parkings enherbés...).

L'ensemble des eaux de pluies sont par ailleurs recueillies, sur place, par un réseau complexe de caniveaux et de noues, avec comme destination finale des grandes noues favorisant l'infiltration des eaux dans les sols.

Un linéaire important de noues permet de favoriser l'infiltration des eaux dans les sols.



→ Favoriser les modes de déplacement doux

Le choix a été fait de favoriser les déplacements doux via :

- des circulations internes destinées aux vélos et piétons
- une place de la voiture réduite, avec une circulation avec deux voies sans issues (seuls les véhicules de sécurité peuvent faire le tour), des voiries de 3,50 m de large, l'absence de garages et des stationnements communs pour le collectif et sous car-ports pour les maisons.
- la création d'espaces communs paysagers de rencontre (bois, verger, placette...)



Des cheminements doux entre les maisons et qui rejoindront directement le bourg (école, mairie, bibliothèque), une place de la voiture réduite, des portillons donnant accès direct aux jardins... autant de paramètres réfléchis pour les enfants... et qui sécurisent les parents.

→ Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager

L'opération fait la part belle à la végétation : haies séparatives, plantes grimpantes sur les car-ports, parkings enherbés, haie de noisetiers, verger de pommiers accessible à tous, le tout en lisière d'un bois acquis par la commune.



LE MOT DU PRESIDENT d'HABITATION FAMILIALE

« Il n'y a pas de bon projet sans une qualité d'écoute et un engagement de tous »

L'équilibre d'une commune repose sur des choix stratégiques comme la qualité d'aménagement, la diversité des formes architecturales ou encore la mixité sociale.

Mais aujourd'hui cet équilibre ne suffit plus, la donnée environnementale se trouve au centre de nos préoccupations pour le bien être de nos concitoyens.

Habitation Familiale a depuis toujours développé une offre de logements associant l'écoute de nos partenaires, les qualités techniques et architecturales, et l'usage par ses accédants.

Cette réalisation est l'expression de notre engagement en matière d'habitat, d'aménagement et d'éco citoyenneté.

La Pelousière conforte nos convictions, et confirme que notre Coopérative s'inscrit bien dans le registre de l'obligation morale d'apporter des solutions adaptées, durables et accessibles à tous et principalement ceux qui ne peuvent accéder au marché libre de l'immobilier.

Je tiens à remercier tous les intervenants qui se sont associés à cette aventure humaine dont l'engagement n'a jamais failli.

Merci à Monsieur le Maire, les architectes, les entreprises, et les compagnons bâtisseurs dans le cadre du suivi du chantier participatif et bien entendu à nos accédants pour nous avoir fait confiance et pour qui Habitation Familiale, représentée par tous ses collaborateurs, oeuvre chaque jour.

Vincent RENAULT

Président du Conseil d'Administration d'Habitation Familiale

LE MOT DU MAIRE

Passer du dire au faire n'est pas chose simple quand il s'agit d'écologie et plus particulièrement d'écologie dans l'habitat social.

Fixer des objectifs en termes de santé (matériaux écologiques pour les ouvriers et les usagers), d'économie d'énergie (avoir des logements à très faible besoin en chauffage), de cadre de vie, de gestion des eaux de surface, de bio diversité et de maîtrise du coût énergétique du chantier est chose aisée à faire. D'autant que le projet est né d'une démarche ADDOU (Approche Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme), préalable, avec l'aide de l'ADEME, du Conseil Local à l'énergie et du Pays de Rennes

Plus difficile est la concrétisation. Cela demande une ingénierie très conséquente; ce qu'à su faire Habitation Familiale sous l'impulsion de son directeur Monsieur Masson en proposant à la commune deux architectes convaincues (Véronique Brégent et Véronique Cornillet) qui se sont appuyées sur le schéma d'urbanisme commandé par la Commune à l'architecte Roc de Crevoisier. Elles mêmes se sont attachées les services de thermodynamiciens et d'économistes de la construction. Mais surtout elles ont eu l'intuition avec l'équipe opérationnelle d'Habitation Familiale (Madame Catherine Houzé-Rouxel et Monsieur Jérôme Nicolas) qu'il fallait travailler très en amont avec l'entrepreneur principal que fût Monsieur Briéro.

La mise en place de ce dispositif lourd a permis de concevoir des maisons en accessions sociales et des locatifs sociaux avec des performances exceptionnelles notamment sur le plan thermique puisque que l'expérience montre que les besoins de chauffage sont inférieurs à 20 jours par an.

Plusieurs communes de Bretagne sont, comme Langouët, fortement engagées dans le logement social écologique avec l'espoir à terme d'une généralisation sur l'ensemble de la Bretagne. Les communes répondent ainsi à l'une de leur mission première : donner l'exemple en développant les bonnes pratiques.

Tout cela a été rendu possible grâce à la confiance de nos partenaire que sont la Région, le Conseil Général, l'ADEME, la Communauté des communes du Val d'Ille, BRUDED, l'Ecole de la Santé, la Maison de la Consommation et enfin Emeraude Habitat propriétaire et gestionnaire du collectif social qui a accepté de prendre, avec nous, le risque de l'innovation

Faites à Langouët et adaptées au cadre de la commune, les 12 maisons et le collectif de 6 logements sont d'une conception unique qui ne pouvait se faire que là, à la Pelousière. Il a fallu d'ailleurs que la commune modifie son PLU pour pouvoir accueillir le programme.

Je ne saurai terminer sans remercier les entreprises qui ont trimé sur le chantier, sans remercier Monsieur Goupil Maire adjoint et Monsieur Rebours , chargé d'opération chez Habitation Familiale. Sans remercier également les habitants de la Pelousière et les Compagnons Bâisseurs qui ont œuvré pour auto construire une partie de leur propre maison.

Si la commune a pu participer à une vie meilleure pour chacun, cela est pour le Conseil Municipal de Langouët et chaque conseiller d'un total réconfort.

Daniel Cueff
Maire de Langouët

LE MOT DU PRESIDENT D'EMERAUDE HABITATION

Avec l'acquisition d'un collectif de 6 logements, Emeraude Habitation, acteur du logement social sur le nord du Département d'Ille et Vilaine, s'est associé à Habitation Familiale sur cette opération de logements novatrice en terme de développement durable.

Cet immeuble en ossature bois, labellisé Bâtiment Basse Consommation, va permettre aux locataires aux revenus modestes, de limiter leurs dépenses en matière d'énergie.

Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur et la production d'eau chaude sanitaire par des panneaux solaires.

Les attributions se sont faites en étroite collaboration avec la Mairie, lors de la réunion de la Commission d'Attribution qui s'est tenue à la mairie de Langouët, le 18 novembre 2010.

Interrogés par nos soins, les locataires apprécient particulièrement l'originalité de ce petit collectif en harmonie avec le reste du lotissement, mais aussi le calme du village de Langouët au cœur de la campagne, tout en étant proche de Rennes et de Saint-Malo.

René COUANAU
Député-Maire de Saint-Malo

LE MOT DES ARCHITECTES

Le travail sur le hameau de "la Pelousière" nous a donné l'opportunité d'exercer notre philosophie du métier d'architecte sur deux niveaux d'échelles.

Navigant entre le territoire (le lotissement) et l'habitation (maisons, appartements), nous avons apprécié l'efficience qu'a induite l'approche globale du projet.

Echangeant, collaborant avec l'ensemble des intervenants ; fédérant urbaniste, bureaux d'études, élus, maître d'ouvrage, citoyens, habitants, entreprises..., nous avons, ici également, souhaité mettre le projet entre les mains de tous, pour un résultat appréciable par chacun d'entre eux.

Si notre axe de travail vise à susciter l'intérêt pour des changements de mode de vie, qui désormais s'imposent, notre préoccupation première demeure l'homme et la conception de son cadre de vie. Il s'agit de revoir notre rapport au paysage, notre culture de l'espace, notre manière de vivre ensemble et nos usages.

C'est ce que nous avons tenté de faire passer comme message avec les soutiens exemplaires d'Habitation Familiale et de la Commune de Langouët.

Véronique Brégent
Véronique Cornillet

LE MOT DES COMPAGNONS BATISSEURS

Le lotissement de la Pelousière est symbole d'innovations. L'Autoconstruction accompagnée, intégrée à la démarche d'accession sociale des propriétaires, y a contribué. Cette expérience aura été riche de sens, de valeurs de partenariats pour les Compagnons Bâisseurs et un point de départ fondateur à la création d'un modèle d'autoconstruction sécurisant pour les habitants.

Denis Cairon
Président des Compagnons Bâisseurs Bretagne

LE MOT DE BRUDED

S'il est des communes pionnières en matière de développement durable et solidaire, LANGOUËT, guidée par son maire, Daniel Cueff, en est une des figures ! Ecole HQE, cantine 100% bio, entretien des espaces verts « zéro phytos », réseau de chaleur bois pour alimenter les bâtiments communaux, ... un volontarisme tel, qu'il a tout naturellement conduit son maire à créer BRUDED, avec quelques autres pionniers bretons. Ainsi, dès le départ, les expérimentations mises en œuvre à LANGOUËT ont servi de point d'appui à d'autres expériences, en Bretagne et même au-delà. 6 ans après sa création, le réseau BRUDED, qui compte aujourd'hui plus de 120 communes adhérentes, continue de bénéficier des innovations de LANGOUËT, et les analyses qu'on peut en tirer, continuent d'alimenter les réflexions et les démarches de développement durable et solidaire mises en œuvre par les collectivités ; le réseau BRUDED y organise près de deux visites par mois, tout spécifiquement pour découvrir l'éco-lotissement de La Prairie Madame, l'un des premiers de Bretagne, et aujourd'hui l'éco-hameau de La Pelousière. S'il est une problématique particulière à mettre en exergue concernant la méthode et les finalités de Daniel Cueff et de son équipe, c'est bien celle de « l'écologie pour tous ». L'éco-hameau de La Pelousière en est une illustration concrète, en permettant à des familles à budgets limités de vivre dans des logements économes, sains et dans un cadre de vie paysagé, original et accueillant. Une fois de plus, le monde rural donne le ton ; construire un autre monde c'est aussi vivre dans un autre environnement.

Serge Moëlo
Co-Président de Bruded
Bretagne rurale et urbaine pour un développement durable
www.bruded.org

LE MOT D'UN HABITANT

En 2006, notre souhait était de trouver une maison ancienne ou de faire construire, avec pour objectif une maison simple, saine et économique. A cette époque, le marché immobilier était au plus fort avec des prix de maisons inabordables. Nous avons été sensibles au Forum de Bazouges avec les nouvelles techniques de construction et avons eu la chance de participer à la 1^{ère} réunion d'information en février 2006 du futur projet de « La Pelousière ». L'idée d'y participer a fait son chemin et nous avons fini par être convaincus. En 2009, la conjoncture était plus favorable grâce aux aides des collectivités, au dispositif Pass Foncier, au Prêt à Taux 0 et au crédit d'impôt. Nous habitons désormais depuis plus d'un an dans notre maison et bénéficions d'un logement économique (200 € de chauffage par an, peu de consommation électrique, bonne isolation thermique), d'un intérieur sain et lumineux, nous donnant un sentiment de bien être. L'extérieur y contribue également grâce à la vue sur les champs donnant de la profondeur aux pièces de vie.

Gwénaëlle LE COADOU et Philippe CAILLIBOT
Hameau de la Pelousière – Langouët

Les Intervenants :

BET :

- GEOSIS (Bureau d'étude des sols)
- SOCOTEC (Bureau de contrôle et SPS)
- HP ENERGETICK (Bureau d'études thermiques)
- SETUR (VRD)

Entreprises :

- Entreprise CHANSON (Gros-Œuvre)
- Entreprise BRIERO (Charpente – Couverture – Menuiseries extérieures)
- Entreprise EKKO MASSOT (menuiseries intérieures)
- Entreprise STRB (Traitement anti-termites)
- Entreprise RIVIERE (Cloisons sèches)
- Entreprise ASC CARRELAGE (Sols souples)
- Entreprise SATEL (Poêle à bois)

- Entreprise COPROMA (Peinture)
- Entreprise LEBASTARD (Electricité)
- Entreprise PLANTIN BATIMENT (Plomberie Chauffage)
- Entreprise SCAM (Serrurerie)
- Entreprise HATTAIS (Courants faibles)
- Entreprise JOURDANIERE NATURE (espaces verts)
- Entreprise BOSCOLO (VRD)
- Entreprise REN'NET (nettoyage)
- Association des Compagnons Bâisseurs (Travaux d'auto-construction)

Les partenaires investis dans le projet : *la Région, le Conseil Général, l'ADEME, la Communauté des communes du Val d'Ille, BRUDED, l'Ecole des hautes études en santé public, la Maison de la consommation et de l'environnement, Emeraude Habitat, le conseil local à l'énergie, l'Audiar, le Pays de Rennes.*

Dossier de presse réalisé avec le concours de Bruded (Bretagne rurale et urbaine pour un développement durable)

