BRUDED
Bretagne rurale et rurbaine pour un développement durable
Breizh ar maezloù ha maezkérel evit an diorren padus

▶ *La Chapelle-Thouarault (35)*

Un habitat partagé sénior en logement social conçu dans une démarche d'économie circulaire

Dans la continuité de sa démarche de développement durable, la commune termine son projet de résidence pour séniors sur un terrain situé en centre bourg. C'est suite à un voyage au Pays-Bas que les élus découvrent la démarche d'économie circulaire et que, convaincus, ils l'intègrent dans leur projet...

Commune rurale de 764 hectares située à 17 km à l'Ouest de Rennes, La Chapelle-Thouarault fait partie de la deuxième couronne de Rennes Métropole. En moins de vingt-cinq ans, la population de la commune a plus que quadruplé, passant de 500 à 2 238 habitants en 2021.

↗ Anticiper les acquisitions foncières en centre-bourg

La commune est engagée dans une réflexion autour de la dynamique de son centre-bourg, majoritairement constitué de maisons individuelles parfois sur des terrains assez vastes. Grâce au portage foncier de Rennes Métropole, la commune acquiert progressivement plusieurs maisons avec terrain autour de l'église et de la mairie, avec notamment pour objectif d'y réaliser des logements collectifs. C'est ainsi qu'ont été acquises les deux parties d'une longère appartenant à deux propriétaires différents, successivement en 2009 (160 000 €) puis en 2016 (145 000 €) pour une surface totale de terrain de 950 m², en plein centre-face à l'église. C'est là que se tiendra la future maison séniors. « *Nous souhaitions construire ces logements proches des commerces et services et au plus proche de la vie communale*» explique Régine Armand, maire.

↗ Aller plus loin que l'emploi de matériaux écologiques

En 2018, M. Bohuon, ancien maire, fait un voyage au Pays-Bas avec BRUDED et découvre le C2C ou « Cradle to cradle ». L'objectif : que chaque matériau puisse être réutilisé dans l'éventualité d'une future déconstruction du bâtiment (voir encadré).

BRUDED ©

La maison senior conçue avec des matériaux biosourcés intègre un espace de vie non seulement pour les résidents mais également pour les autres habitants

Validée en conseil municipal, la démarche est intégrée dans l'appel à projet adressé aux bailleurs sociaux pour lequel la commune retient Néotoa : « *nous sommes motivés par l'innovation, on a eu envie de relever le défi : la santé par le logement est un enjeu d'avenir. De plus, c'est notre rôle d'organisme public de développer l'économie locale* » explique Bruno Caccia, Directeur Général de Néotoa.

↗ Une équipe projet engagée

Pour concevoir le projet, le bailleur et la commune sélectionnent les architectes de la Scop 10i2la associés à Nox Ingénierie (BET acoustique et économiste), H3C (BET thermique) et Forces et Appuis (BET structure bois). Par ailleurs, ils sollicitent l'appui du

Cradle to cradle : favoriser l'innovation technique et sociale

La résidence est conçue dans une démarche circulaire de réutilisation des matériaux. La majorité des matériaux est certifié non toxique et mis en place de façon à pouvoir être récupéré après usage

Le cahier des charges Cradle to Cradle (du berceau au berceau), permet de définir le niveau d'exigence attendu pour le projet. Les grands principes du C2C : tout est ressource ; réutilisation du bâtiment en fin de vie ; démarche participative : création de lien et d'animation entre résidents et avec le territoire ; produire un impact positif sur l'environnement et le territoire. Si l'innovation technique est un critère incontournable de la certification C2C, l'innovation sociale est tout aussi fondamentale. ■

bureau d'étude spécialisé Upcyclea pour accompagner la démarche d'économie circulaire.

↗ Des ateliers participatifs

A partir de février 2017, trois ateliers animés par l'équipe de maitrise d'oeuvre 10i2la et Upcyclea, permettent de décliner les orientations du projet autour de trois axes principaux :

- la définition du projet initial et la programmation
- La définition des objectifs architecturaux du projet
- Une réflexion sur les espaces partagés et les usages.

Les ateliers associant les élus, les équipes de Néotoa, des riverains et des structures spécialisées dans le vieillissement (ADMR, Clic....) ont permis de créer du lien entre les parties prenantes, avant même que la résidence ne soit construite

↗ 19 logements et des espaces communs

Le bâtiment comptera 19 logements avec une salle commune de 50 m² et un jardin partagé. Les logements seront de 47 m² pour les T2 à 67 m² pour les T3. Les T3 seront traversants. Tous les logements auront un balcon ou une terrasse plein sud. Une réflexion a été menée sur la réversibilité de la salle commune qui pourrait être transformée en logement.

Côté architectural, un jeu de toitures et l'alternance de matériaux et de couleurs donne le sentiment d'avoir plusieurs bâtiments accolés et limite ainsi l'effet de masse que pourrait provoquer ce bâtiment en R+2+attique en coeur de bourg.

Le bâtiment est en ossature bois isolé en botte de paille et laine de bois. les planchers intermédiaires sont en bois également. Certains matériaux ont été proscrits tels que le plastique (y compris pour la tuyauterie), les colles dans les revêtements de sols...Côté performance énergétique, le bâtiment est RT 2012 - 20%.

↗ La difficulté de la certification des matériaux

Parmi les difficultés rencontrées la conception a du répondre à l'exigence inscrite dans le PLH de Rennes Métropole d'être conforme à la norme NF Habitat HQE. « *Les matériaux biosourcés disposant rarement de ces certifications, cela nous a contraint à recourir à d'autres matériaux en parement et a pu contribuer à renchérir le coût du projet. Pour le reste, nous avons imaginé une conception avec des matériaux les moins composites possibles, les plus biosourcés.*» détaille Justine Duval, architecte.

> *C'est notre rôle d'élu d'avoir ces ambitions pour que l'exceptionnel devienne la norme*
>
> *Régine Armand, Maire.*

BRUDED ©

↗ Animer pour favoriser le bien vivre ensemble

« L'objectif est de faire vivre les gens de manière plus inclusive avec la population, l'école, les enfants... Ainsi, la salle commune est destinée en premier lieu aux locataires (repas de famille, chambre d'amis...) mais sera ouverte à la population avec l'organisation d'animations » précise Régine Armand. La municipalité et Néotoa envisagent de créer un poste : l'animateur travaillerait avec les résidents et les habitants pour organiser des sorties et des activités telles que la réalisation de produits ménagers, des ateliers de réparation, des échanges autour de l'alimentation…

↗ Une ouverture fin 2021

Un atelier de présentation du projet à destination des futurs résidents, professionels de santé ou de l'accompagnement des personnes âgées aura lieu en juillet 2021. L'un des enjeux sera d'accompagner les anciens dans la transition de leur logement et de définir le fonctionnement des espaces communs. La mairie a reçu des demandes de personnes ayant entre 60 et 90 ans. A noter que les futurs habitants doivent être autonomes.

↗ Eléments financiers

La commune a vendu les terrains à Néotoa qui porte l'investissement financé notamment par 20% de fonds propres et avec un fort soutien de Rennes Métropole (850 K€).

• Coût total : 2,7 millions € HT

• Coût de construction 1900 € HT/m² SHAB (hors foncier et honoraires) VS environ 1600€ HT/m² SHAB pour un logement social classique.

La Chapelle Thouarault ©

Les ateliers participatifs ont permis de définir les objectifs architecturaux et d'usage du bâtiment. Une charte de vie devra être signée par les futurs locataires.

CONTACT :
Régine Armand, maire / 02 99 07 61 41 / mairie@lachapellethouarault.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :