



Fraternité !

46/48 rue de la Fraternité Bagnole

Projet d'habitat participatif de 13 logements

Cpa
Cps

Construire pour les autres comme pour soi-même
Promoteur participatif


**habitat &
humanisme**
— ILE-DE-FRANCE —

Fraternité ! Saison 2...

Un projet fédérateur

Fraternité ! est la synthèse de nos expériences de promoteur participatif, dont la particularité est d'associer les habitants dès les premières phases de la conception du projet. L'objectif étant de les rendre acteurs de leur cadre de vie, qu'il s'agisse de la dimension environnementale, comme de la dimension sociale de leur projet de vie. La recherche d'un niveau équilibré de mixité en fait intégralement partie. Pour ce projet, elle s'appuie d'une part sur notre partenariat avec Habitat et Humanisme¹ (pour lequel nous construisons 6 logements à vocation sociale sur les 13 que compte le projet) et d'autre part sur l'accueil d'activités qui apportent des énergies complémentaires à celles des habitants. Le lien entre toutes ces dimensions est assuré par les espaces communs, qui jouent un rôle pivot dans la dynamique participative, au niveau du projet comme du quartier avec lequel il est connecté : avec sa salle collective de 63m² et son grand jardin partagé (orienté plein ouest), qui restent entièrement à imaginer, Fraternité ! est exemplaire de nos convictions dans ce domaine.

Un passé à recomposer

Nous avons toujours pensé que l'intégration d'un nouveau projet à son environnement passait par l'imaginaire des lieux et le prolongement de l'histoire des anciens occupants. C'est ainsi qu'est né un projet artistique et éducatif, associant les propriétaires de la parcelle du N° 48 de la rue de la Fraternité et l'école Duperré², démarche à laquelle les futurs habitants pourront être étroitement associés, aussi bien pour des applications dans leur espace privé que pour les espaces collectifs.

Un nouveau chapitre qui s'ouvre

En raison de contraintes juridiques (voir ci-contre), Fraternité a été suspendu pendant deux ans. Arrivés au terme de la procédure, nous pouvons le relancer avec de nouveaux habitants. Même si le dessin du bâtiment dédié à l'acquisition libre est arrêté dans ses grands principes, il reste beaucoup d'autres dimensions à concevoir ensemble : en commençant par le dessin intérieur de chaque logement, en concertation avec l'architecte, qui peut évoluer à surface constante, le jardin qui est entièrement à concevoir avec le paysagiste, les usages collectifs à inventer, le projet de la salle polyvalente du rez-de-chaussée à structurer, le projet social à organiser avec Habitat et Humanisme, le partenariat avec l'École Duperré... et la liste a vocation à s'enrichir des apports des nouveaux participants.

Nous sommes très enthousiastes à l'idée d'ouvrir avec vous un nouveau chapitre de l'aventure Fraternité !, et d'adapter le scénario que nous avons commencé à écrire avec d'autres. Nous sommes convaincus que notre démarche est plus que jamais d'actualité et adaptée aux enjeux de l'habitat urbain, qui exige de notre part à tous – promoteurs, architectes, habitants – des engagements et des responsabilités nouvelles.

¹ Voir page 24

² voir page 28

Contexte

Le projet « Fraternité ! » a débuté en novembre 2018 avec une première promesse de vente sur le terrain du 48 rue de la Fraternité et un accord de l'État pour la cession du 46 sur lequel doivent être construits les logements sociaux. Après 8 mois de travail avec un premier groupe de futurs habitants, le permis de construire est obtenu en mai 2020. Ce permis ayant fait l'objet d'un recours des tiers, les participants initiaux n'ont pas pu attendre le dénouement de la procédure et se sont orientés vers d'autres projets immobiliers. La procédure touchant à présent à sa fin, nous relançons la constitution du collectif des futurs habitants afin de reprendre les ateliers participatifs là où ils se sont arrêtés.

Programme

- > 7 logements en accession libre du T3 au T5
- > 6 logements sociaux du T1 au T3 portés par Habitat et Humanisme
- > Un local d'activité de 90 m² au R+1
- > Un espace polyvalent de 65 m² au RDC ouvert sur la rue.

Situation

Au pied du parc des Guilands à proximité des stations de métro Robespierre (ligne 9) et Gallieni (ligne 11)

Planning

Livraison prévue au premier semestre 2024



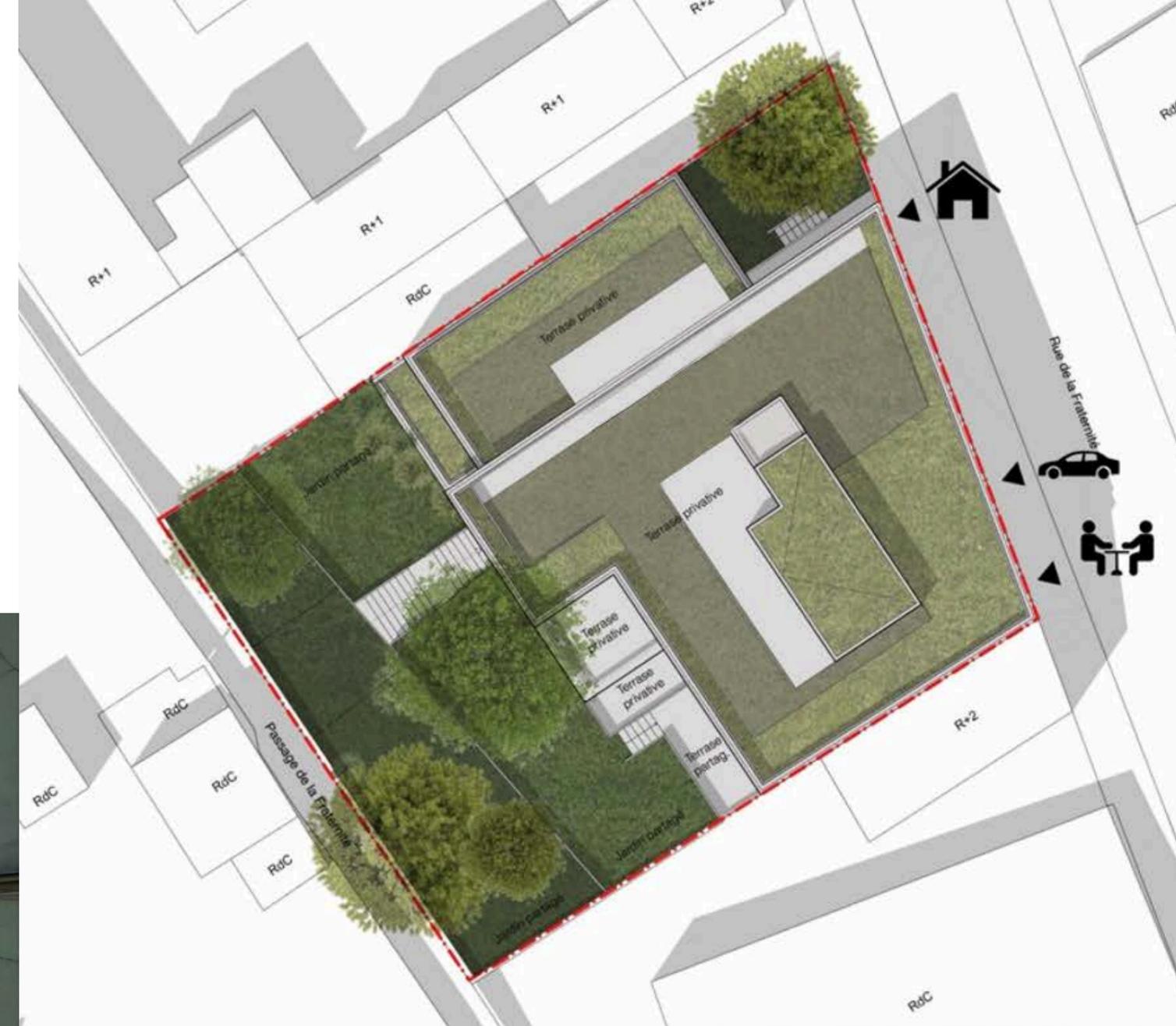
Passage de la Fraternité

Le projet architectural

Le bâtiment est composé de deux niveaux plus rez-de-chaussée sur rue (R+2) et de 3 niveaux plus rez-de-chaussée sur jardin (R+3). Le parking en sous-sol inclu l'ensemble des équipements techniques (chaufferie, etc...) permettant de dégager le plus d'espace possible au rez-de-chaussée dédié aux circulations et aux usages quotidiens (local velo et local ordures ménagères ouverts sur rue).

Le travail de la facade sur rue sera finalisé avant le lancement du chantier et plusieurs solutions peuvent encore être envisagées. Les recherches des étudiants de l'école Duperré pourront jouer un rôle dans cette évolution en collaboration avec les architectes et les habitants.

Coté logements, nous avons prévu des prestations de très bonne qualité pour un projet de cette taille : chauffage collectif, ascenseur, menuiseries extérieures bois, stores par-soleil extérieurs, sol en resine de beton coulé ou parquet (sur demande).



4 ambitions pour une construction vertueuse

- > Réduire le bilan carbone du bâtiment
- > Réduire les besoins en chauffage l'hiver
- > Apporter de la fraîcheur l'été
- > Former les habitants aux meilleures pratiques

La labellisation BEE+ de Prestaterra

En optant pour le label BEE+ de Prestaterra, nous avons choisi de mettre l'habitant et les usages au cœur des enjeux environnementaux et énergétiques. Car la technologie ne peut pas à elle seule relever tous les défis du changement climatique : la formation des habitants, pour un usage optimisé et volontariste des dispositifs environnementaux, reste un des principes les plus efficaces en termes d'économie d'énergie et de pérennité du bâtiment.

Les avantages d'un procédé constructif mixte alliant les vertus du béton en été et du bois+isolant en hiver

Le béton, un matériaux à forte inertie

Il est utilisé pour construire le sous-sol et le squelette du bâtiment (poteaux, murs, poutres et planchers). En été, couplé à des protections solaires efficaces et une ventilation nocturne, et comme la pierre avant lui, le béton emmagasine la fraîcheur de la nuit, ralentissant la montée en température des logements pendant la journée. En hiver, couplé à des vitrages performants, il emmagasine la chaleur au cours de la journée, la restituant la nuit à l'intérieur du bâtiment au moment de la chute de la température extérieure. Le béton offre également une bonne isolation acoustique entre les différents niveaux.

L'ossature bois + isolant

L'ensemble des façades est constitué par un système mur à ossature bois (MOB). Ces MOB enveloppent entièrement la structure en béton. Contrairement au système de façade traditionnel «béton + isolant», la totalité de l'épaisseur de la paroi est constituée d'isolant, recouvrant la façade à la manière d'un manteau performant qui limite au maximum les ponts thermiques (interstices de la façade par lesquels la chaleur s'échappe vers l'extérieur).

Les protections solaires

Des stores toiles positionnés à l'extérieur des baies permettent d'éviter l'effet de serre et donc la surchauffe du bâtiment en période estivale, tout en conservant des vues vers l'extérieur et une entrée importante de lumière.

Les toitures végétalisées

La mise en place de plantations en toiture permet de lutter contre les îlots de chaleur, c'est-à-dire la montée en température trop importante de la ville.

Le metisse, un isolant au coeur de la transition énergétique

L'isolant Métisse® est un isolant en coton recyclé issu de la collecte et du tri du Relais (leader français de la collecte des textiles). Les vêtements en coton « en fin de vie », lessivés et séchés, sont effi-

lochés, traités puis conditionnés en panneaux, rouleaux ou vrac. De par leurs caractéristiques physiques (transformation et stockage du CO2 atmosphérique), les fibres végétales, matières premières biosourcées, constituent un levier fort et une réponse fiable, durable et concrète aux enjeux du réchauffement climatique et de l'épuisement des ressources naturelles.

Les avantages du Métisse®

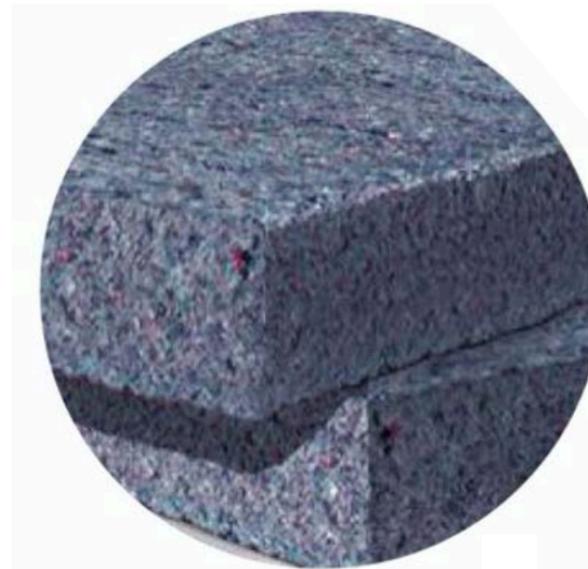
- Premier isolant biosourcé intégré à une filière complète de recyclage, de la collecte à la valorisation.
- Par sa composition, l'isolant ne présente aucune perte dans son cycle de vie. Les déchets de fabrication sont recyclés en matière première, comme les coupes de chantier, et le produit déposé à la déconstruction des bâtiments.
- Par sa fabrication, issue de l'Economie Sociale et Solidaire, il répond pleinement aux conditions d'achats socio-responsables selon la loi ESS de 2014.

Principales caractéristiques

- Façade bois
- Construction mixte bois / béton
- Isolation fibre de bois ou Métisse (coton recyclé)
- Menuiseries extérieures bois
- Chauffage collectif gaz ou bois
- Protections solaires extérieures sur l'ensemble des fenêtres Est/Ouest



Enveloppe extérieure en structure bois « mur manteau »



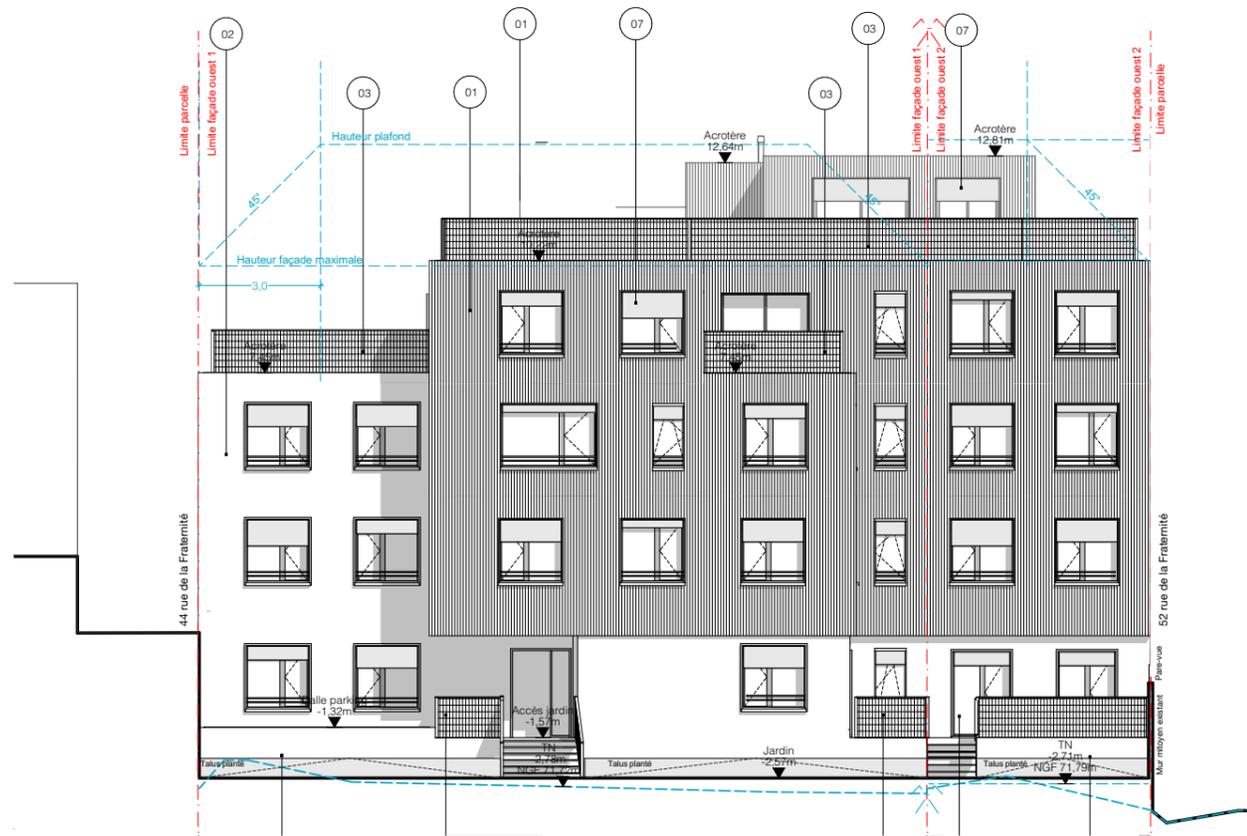
Isolation Metisse® en coton recyclé pour le confort d'hiver



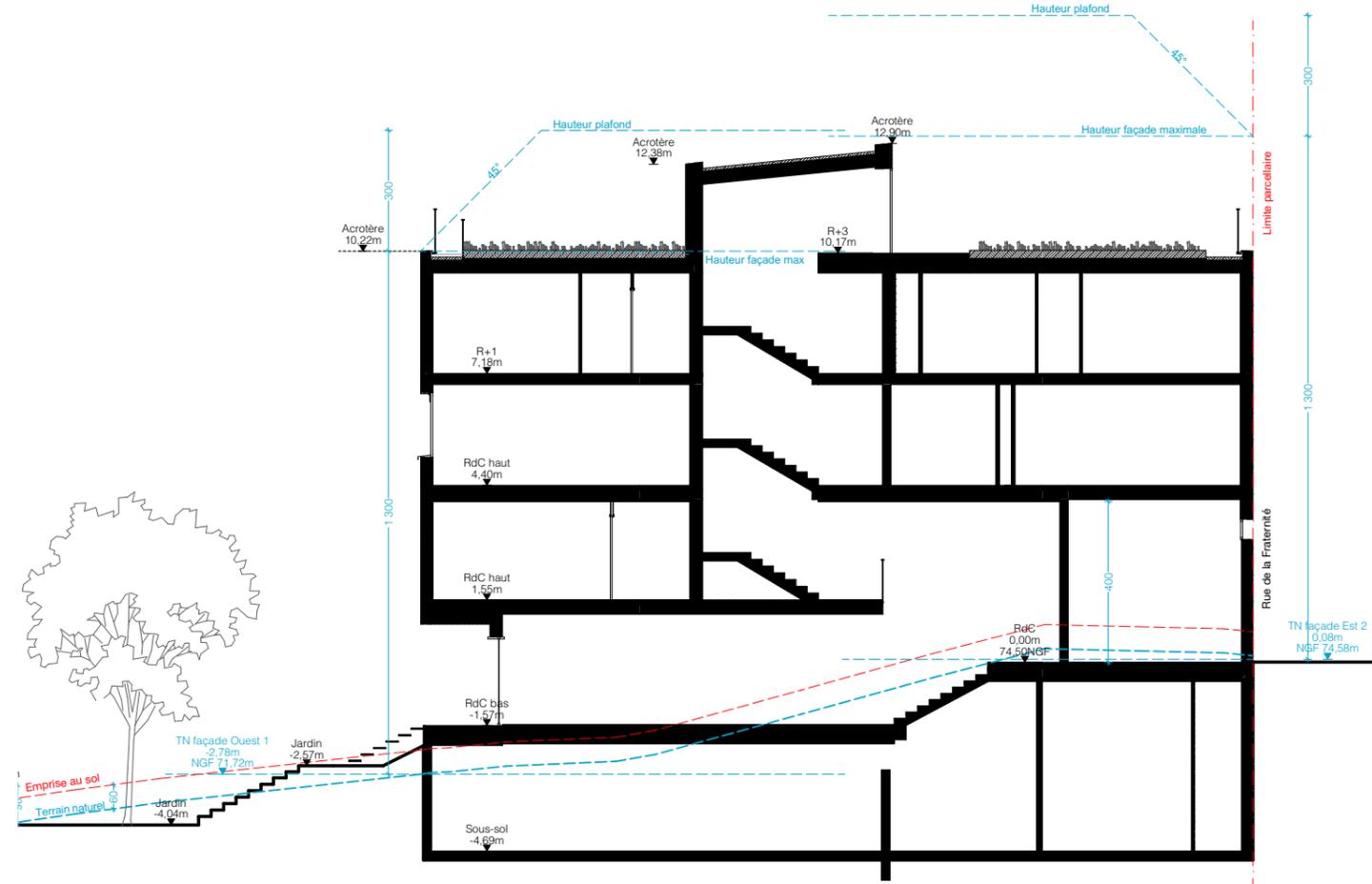
Structure porteuse en béton pour le confort d'été

Coupe et facade

Un terrain en pente entre la rue de la Fraternité et le passage de la Fraternité
 RDC sur rue : hauteur sous plafond de 4 m
 R+2 sur rue
 R+3 sur jardin
 Un jardin collectif au RDC d'environ 300 m²
 Un parking en sous-sol



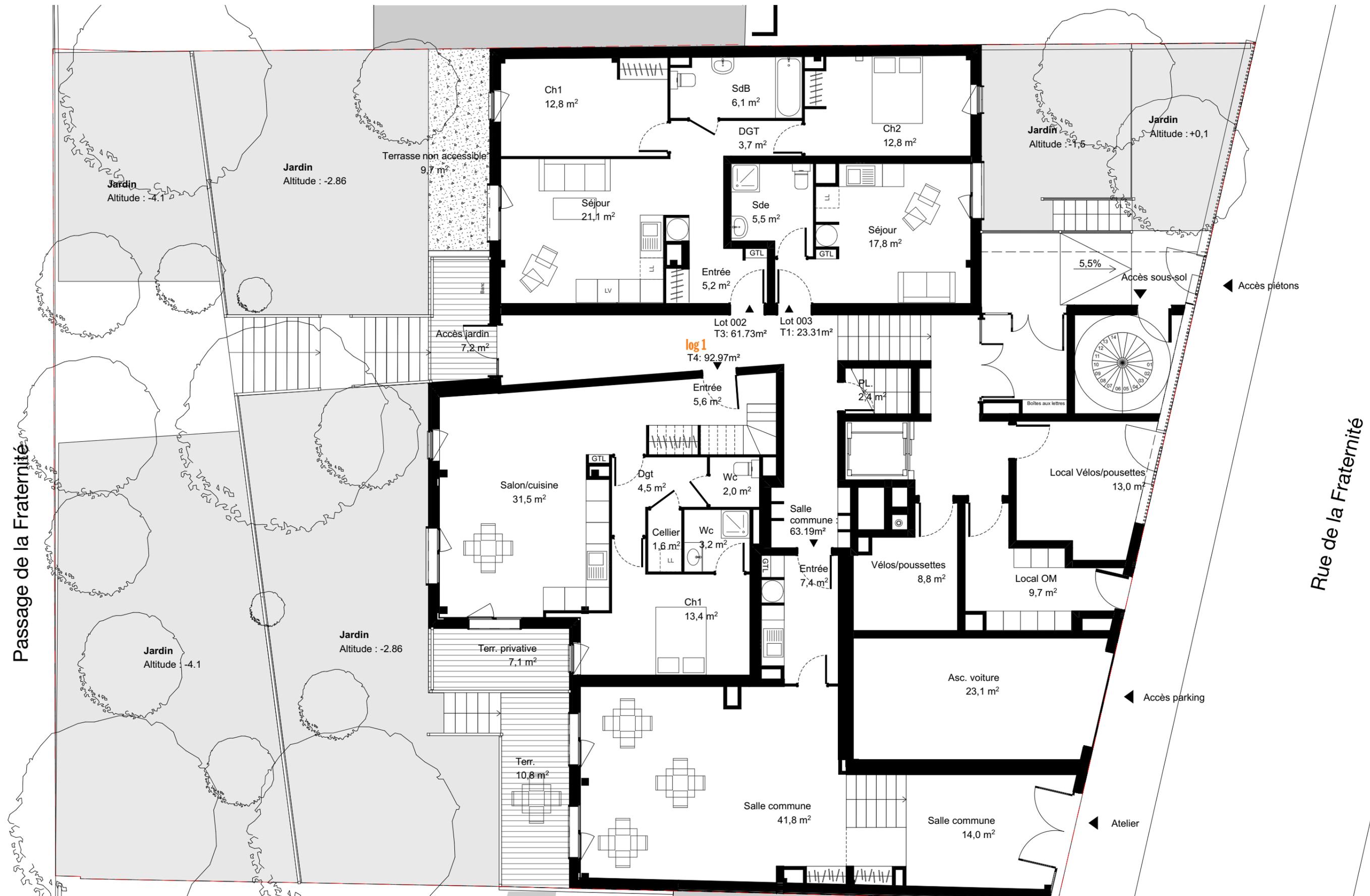
- 01 Bardage bois
- 02 Enduit ton blanc cassé
- 03 Maille métallique galvanisée
- 06 Porte de garage dito bardage
- 07 Store screen dito bardage
- 10 Garde-corps en maille métallique galvanisée
- 12 Encadrement bois dito bardage
- 11 Encadrement métallique thermolaqué dito bardage
- 09 Métal thermolaqué dito bardage



	lots	m2 habitation	m2 activité	m2 ext	niveau
T4	1	92,97		7,12	RDC
T3	2	67,4		0	r+1
T3	3	77,69		0	r+1
T4	4	93		0	r+1
T3	5	70,72		12,76	r+2
T3	6	72,04		46,5	r+2
T5	7	109,21		250	r+2
	Activité		89		RDC haut
	Communs		65,8		RDC

Typologie des logements

les plans / RDC



les plans / RDC haut



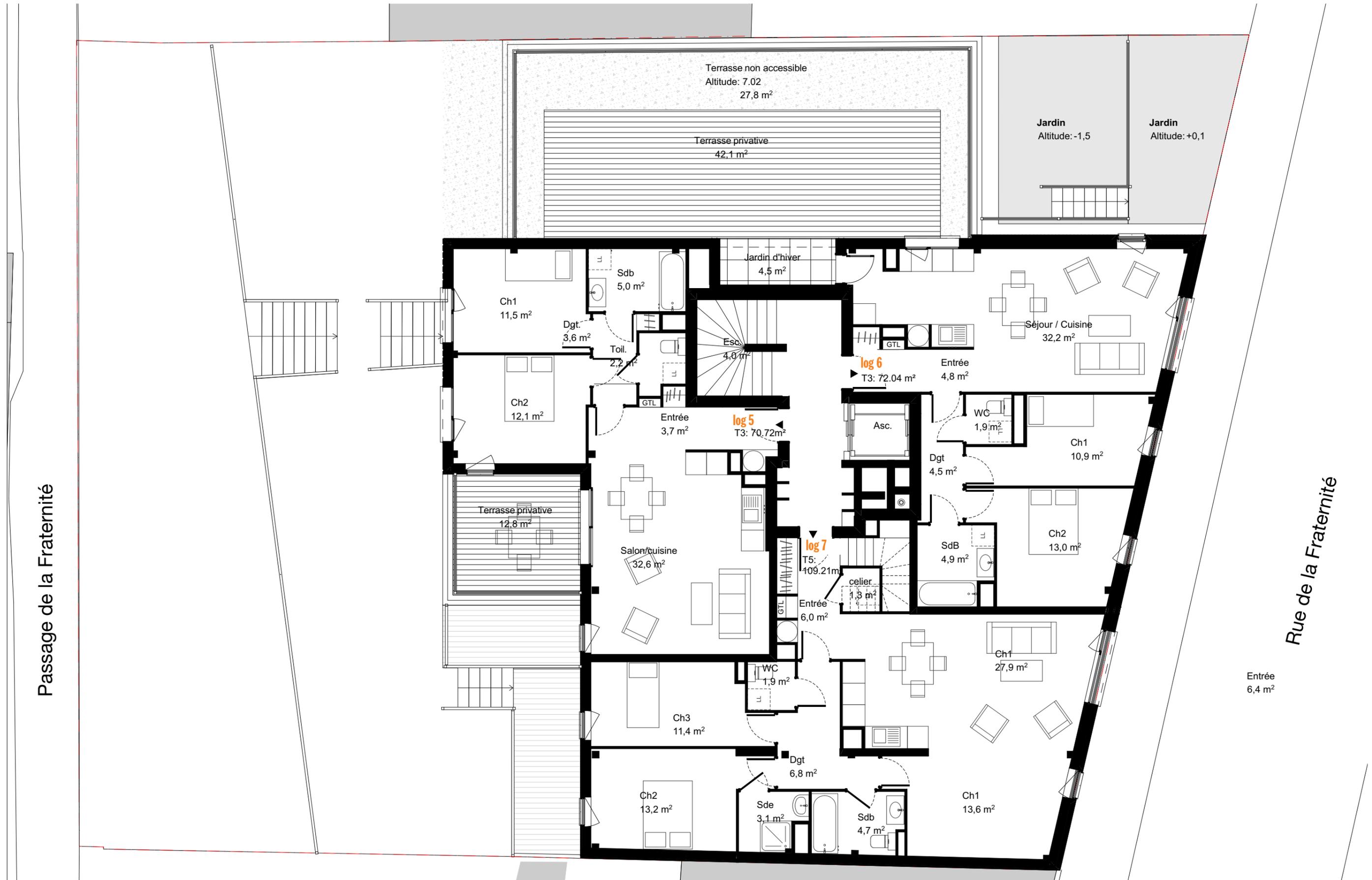
les plans / R+1

Passage de la Fraternité

Rue de la Fraternité

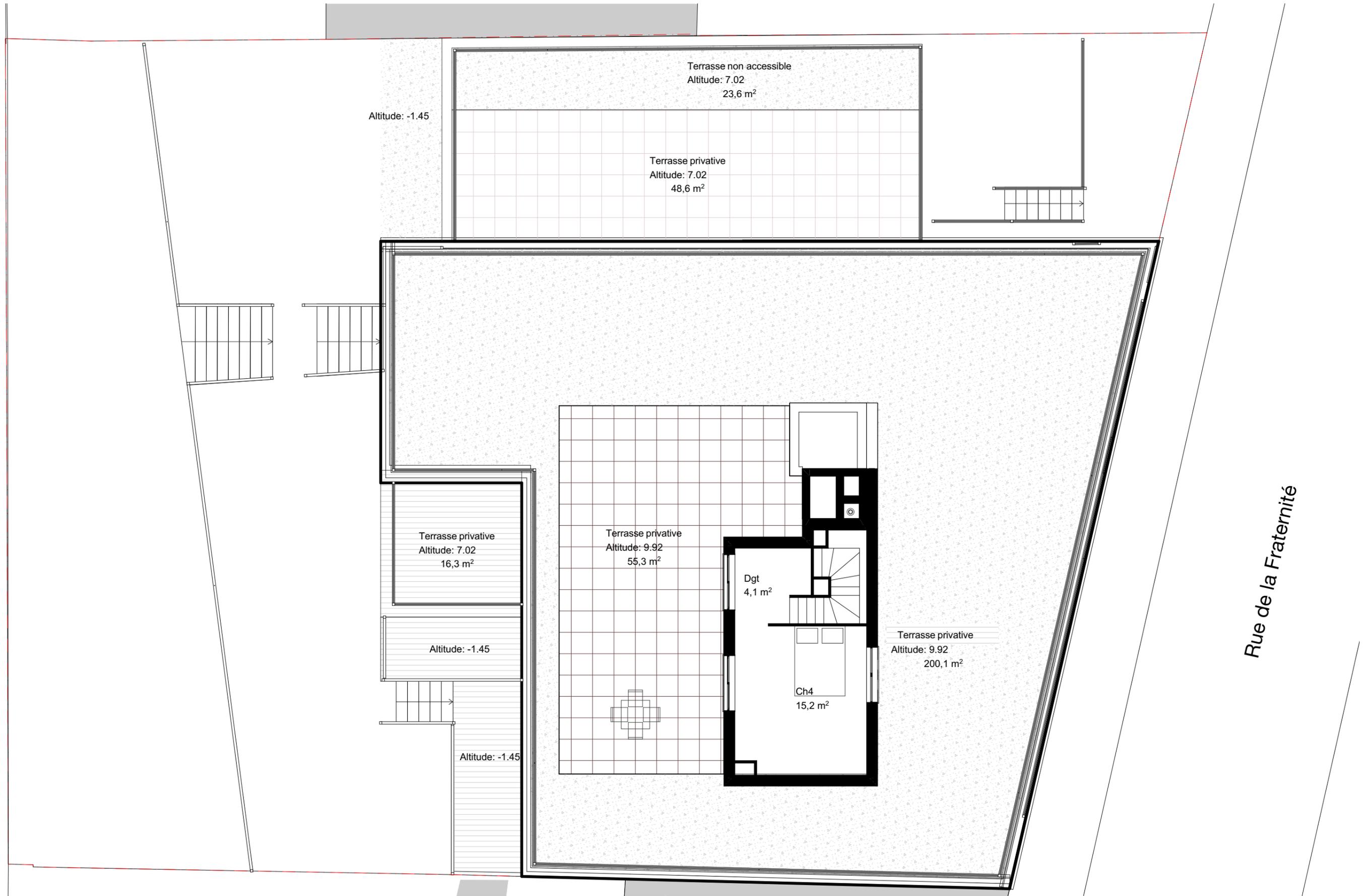


les plans / R+2



les plans / terrasses

Passage de la Fraternité



Rue de la Fraternité

les plans / sous-sol



Le Jardin divers



Habitat et Humanisme et Cpa-Cps

Le projet de la rue de la Fraternité s'inscrit dans la continuité de notre partenariat initié en 2013. Notre objectif commun : intégrer des logements sociaux gérés par Habitat et Humanisme dans les projets d'habitat participatif de Cpa-Cps, pour contribuer à une mixité « choisie », fondée sur l'engagement des habitants

Habitat et Humanisme agit en faveur du logement, de l'insertion et de la récréation des liens sociaux selon 3 principes :

- > Permettre aux personnes à faibles ressources et précarisées d'accéder à un logement décent
- > Privilégier les logements situés dans « des quartiers équilibrés », pour une ville ouverte à tous
- > Favoriser la récréation de liens et l'insertion sociale par un accompagnement individuel et collectif



Le Cub



L'Usine des Eaux d'Ivry



3 projets en commun

Le Cub

Montreuil / 2015
 13 logements / 2 logements sociaux
 > 200 m2 de toiture jardin accessible
 > Salle commune classée ERP
 > Construction BBC mixte bois/béton

Jardin divers

Montreuil / 2017
 26 logements / 3 logements sociaux
 > 700 m2 de toiture jardin accessible
 > Salle commune

Manufacture sur Seine

Ivry-Sur-Seine / En cours
 Cpa-Cps intervient aux côtés de Quartus et Habitat et Humanisme sur l'ancienne usine des eaux d'Ivry
 > Concours Réinventer la Seine. Architectes : Wang Shu / Lipsky&Rollet / Jolly&Loiret
 > Construction en terres crues issues des chantiers du Grand Paris



Les architectes du projet



L'agence M' Cub Architectes est créée par Christian Hackel et Maud Saimpert en 2013. Elle s'inscrit dans la continuité de l'atelier Méandre dont Christian Hackel a été le co-fondateur en 1998. Forte d'un savoir-faire de vingt ans, entre pratique du projet architectural et approche soutenable de la construction, l'agence met à profit un retour d'expérience unique sur l'efficacité environnementale.

Sa philosophie s'appuie sur trois piliers qui ancrent la démarche architecturale dans le réel : la convivialité, parce qu'avant tout, le projet d'architecture offre un cadre de vie à des habitants ; la soutenabilité, parce que le projet d'architecture ne peut ignorer les défis planétaires à relever collectivement ; la contextualité, parce que le projet d'architecture s'inscrit dans un territoire, un paysage, un climat, une histoire, une culture.

L'ambition de l'agence est de développer une architecture porteuse de sens et déterminée par son milieu. Elle s'inscrit dans l'espace et le temps en tentant de réduire son empreinte écologique par une recherche continue d'amélioration des techniques, des matériaux et des savoir-faire. Cette attention s'illustre par des réalisations mettant massivement en œuvre des matériaux bio-sourcés, tels que le béton de chanvre et la terre, l'isolation en paille ou l'isolation en coton recyclé.



Groupe scolaire Hessel / Les Zéfirottes / Montreuil (93)



42 LOGEMENTS. Zac des groupes Nanterre (92)



Ecole maternelle Louis Jouvett / Villiers-le-Bel (95)



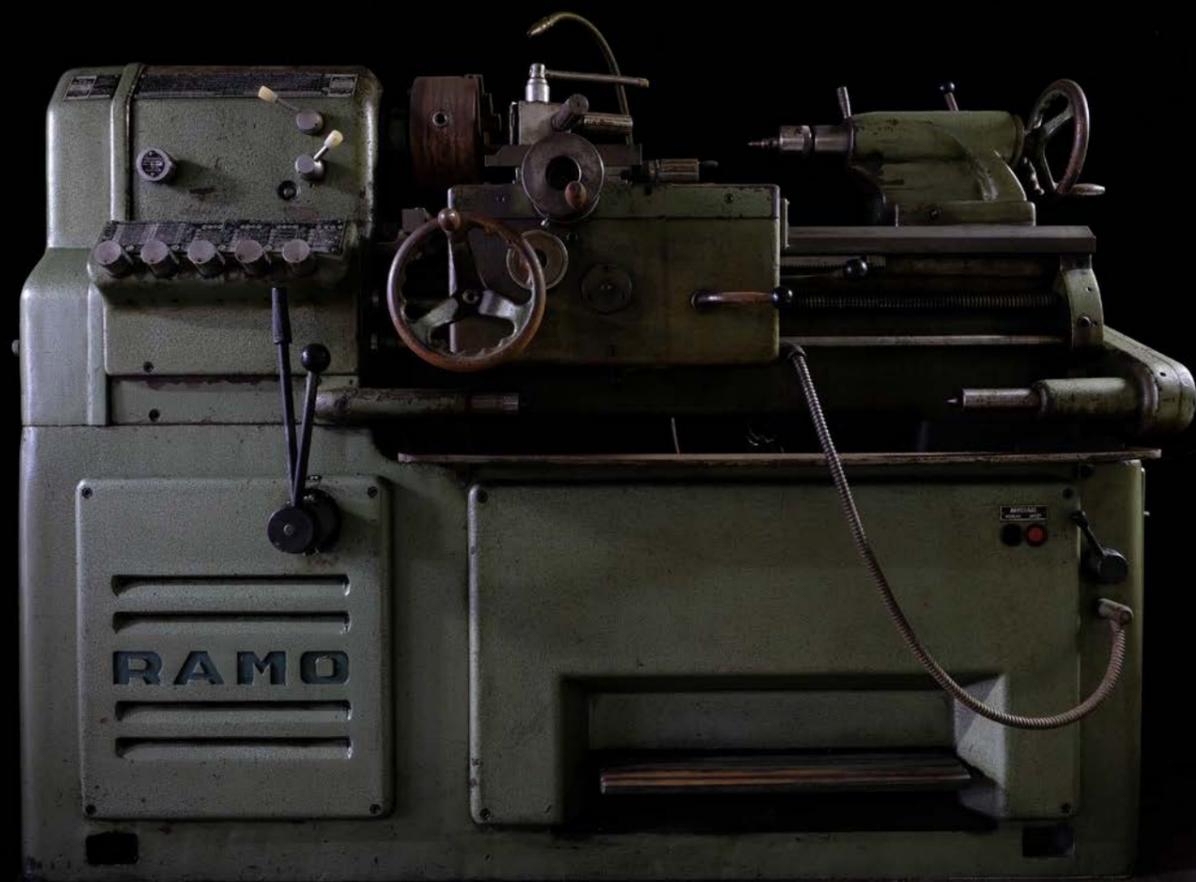
Groupe scolaire 10 classes, Saint-Jacques-de-la-Lande (35)

Un partenariat avec l'École Duperré pour prolonger l'histoire du 48

En découvrant que la maison du 48 avait abrité durant 30 ans une fabrique de composants électroniques de haute précision, semblables à des objets d'orfèverie, il était évident qu'il fallait trouver une nouvelle vie aux matériaux stockés et conserver la trace de l'activité du site. Avec le soutien actif des anciens propriétaires, nous avons proposé à l'École Duperré, qui forme de jeunes créateurs dans les secteurs de la mode, de la création textile, de la céramique, du design d'environnement et du design graphique, de récupérer ces 3 tonnes de cuivre sous différentes formes (bobines brut et objets manufacturés).

Ce projet dans le projet prendra plusieurs formes : un inventaire photographique des outils de production et des objets manufacturés (micro-bobines électroniques de haute précision), un travail avec les étudiants de Licence et Master Mode Environnement / Textile, matériaux, Surfaces, un travail entre Cpa-Cps, Duperré et Mcub pour intégrer à la future construction un certain nombre d'éléments réalisés par les étudiants (objets, textures, photographies, graphisme, etc...). Les futurs habitants seront évidemment associés à ces travaux et pourront s'ils le souhaitent trouver des prolongements individuels aux réalisations destinées aux espaces collectifs.

Le déménagement des matériaux vers l'école a eu lieu le 5 octobre 2021, et les étudiants ont immédiatement commencé à les apprivoiser pour les intégrer à de premières expérimentations. Une rencontre avec les architectes de l'agence M'Cub est programmée d'ici la fin de l'année pour pouvoir commencer à réfléchir à de futures applications dans le cadre de l'aménagement et le design des bâtiments (luminaires, décorations, etc...).





Construire pour les autres comme pour soi-même

Promoteur participatif

2 place de la Fraternité
93100 Montreuil
T. 06 84 75 79 30
cpa-cps@orange.fr