



Coop Bossettes, le programme, la construction, le chantier comme autant d'espaces politiques



Coop Bossettes, le programme, la construction, le chantier comme autant d'espaces politiques



Illustration de l'association Coop Bossettes

Fiche d'identité du projet

46 rue Villars – Ivry sur Seine
Coop Bossettes – Alain Costes atelier15.ivry@gmail.com – 01 45 21 94 04

Construction bois, MOA en autopromotion, MOE collaborative
2 immeubles d'habitation en bois, 3 locaux professionnels et ateliers, 17 logements, 2 locaux partagés, livrés en décembre 2020
Surface : 1 898 m² SdP en autopromotion, décomposé en 1 824 m² de Shab et 383 m² de Su ateliers et locaux partagés
Coût travaux : 3 743 086 € HT, soit 1 972 € HT / par m² SdP cis VRd, terrassement et dépollution

SCOP atelier 15 ivry avec Patricia Watson, Estelle Gourvenec et Marie Vincent comme architectes en MOE collaborative
SCOP atelier 15 ivry avec Alain Costes en AMU et AMO
Coop Bossettes – Renaud Blondeau-Pâtissier comme MOA autopromotion et Bruno Barjhoux comme co-gérant
BET bois - ECSB
Etudes Fluides et thermique - Synapse
Constructeur bois Sybois en fourniture – CMB en pose
Industriel bois – Sybois pour panneaux bois intégrés sous avis technique et Piveteau pour le CLT

Le programme, la construction, le chantier comme autant d'espaces politiques

Si la notion de politique peut sembler inopérante pour décrire un projet d'immeubles d'habitation banalisé, il en est tout autrement du projet développé par la Coop Bossettes.

Au cœur du futur parc habité Villars, et sur un terrain ville d'Ivry, l'association Coop Bossettes a mené un programme mixte habitat-activité sous forme d'habitat coopératif, favorisant les mixités programmatique et sociale. Bénéficiaire d'un taux de TVA réduit, le programme va développer l'accession sociale dévolue jusque-là au promoteur Eiffage immobilier. L'association et les architectes de l'atelier 15 vont revendiquer auprès de la ville d'Ivry qu'une autre maîtrise sociale est possible.

Sur le modèle de la Coop Coteau – primé au Off du DD 2015, premier projet livré sur la ville en Coopérative de construction sous la forme de l'autopromotion, c'est cette exemplarité qui va convaincre les élus de revenir sur leur engagement auprès d'Eiffage promotion. Pour qui connaît la prédation dont peuvent faire l'objet les fonciers disponibles à moins de 100 m de Paris, on imagine la pression qui a pu résulter d'un tel retournement. Ce dernier a alors vu sa programmation de promoteur réduite de la part sociale qu'il devait dégager, et a dû réduire l'ensemble de son programme.



Immeuble gradin - Façade sur rue René Villars - Coop Bossettes – SCOP atelier 15

Le projet va développer une typologie d'habitation en 2/3^{ème} familles en construction bois sur un socle de locaux d'activités réalisé en paroi béton semi-enterrée avec parement brique. La première bande construite constitue un front bâti, assurant les ouvrages donnant sur l'espace public avec escalier ainsi que le confortement des terres et l'altimétrie en belvédère du futur parc.

La mixité programmatique, habiter, travailler, échanger

La programmation, s'est très rapidement constituée autour d'une mixité fonctionnelle, injectant de l'activité dans un quartier jusque-là résidentiel.

- Programme de locaux professionnels et d'ateliers mêlant bureau, atelier de menuiserie bois et studio photo.
- Programme de logement optant pour un principe d'habitation en collectif positionné en surélévation par rapport à la rue Villars. Les habitats, aux étages sont accessibles par des escaliers extérieurs depuis le centre de la parcelle. Chaque lot étant traversant, les habitations s'organisent en « maisons superposées » en 2 immeubles et 1 entre-deux.

L'ensemble vise une densité assumée.

Un système constructif hybride bois acier, visant un niveau Passif Haus et uniquement certifié BBC de par le choix de parois très performantes sous avis technique – Sybois – et d'un chauffage par plancher chauffant électrique, solution qui est apparue la plus intéressante en termes d'usage et de bâtiment décarbonée mais la moins opérante au calcul RT.

Le projet reprend les principes constructifs et la nature des enveloppes thermiques développées sur les autres Coopératives d'Ivry. A ce jour 4 opérations sur la réserve Villars et 8 dans toute la ville.

L'hybridation constructive, concilier système préfabriqué bois industrialisé et singularité de la co-conception des logements

Le programme BBCE vise le passif sans labellisation. Tout bois, la complexité a été de répondre avec un immeuble gradin à la singularité d'un programme en participatif avec co-conception des logements et ateliers, laquelle nous a amené à entremêler de multiples systèmes constructifs issus des filières sèches : bois et acier.



Immeuble sur parc - Façade sur la réserve Villars - Coop Bossettes Sept. 2020 – SCOP atelier 15

- Pour la filière sèche bois : parois périphériques bois Sybois sous avis technique visant une intégration maximale - menuiserie, PV et PP ainsi que la vêtue brique et le bardage bois, refend bois en CLT et portique bois LVL et massif.
- Pour la filière sèche acier : portique et charpente acier.

Conséquence : la descente de charges était devenue tellement complexe que nous avons (avec ECSB et Gaétan Genest) opté pour croiser tous les systèmes possibles en filière sèche. Bref un vrai remue ménage.

- Pour tenir nos objectifs environnementaux, choix volontariste de la construction bois, d'immeubles décarbonés (en construction et en gestion) et de matériaux bio sourcés (laine de bois et ouate de cellulose, bois...etc).

- Pour tenir nos objectifs en matière de qualité de l'air au regard de la proximité avec le périphérique Sud, ventilation double flux Zehnder.
- Pour tenir nos objectifs en BBCA, plancher chauffant électrique.
- Pour tenir nos objectifs en thermique d'été, choix de la ouate de cellulose et chape anhydrite pour l'inertie, tout logement traversant Est/Ouest, calcul en FLJ pour les baies.
- Pour tenir nos objectifs en BBCA, ballon thermodynamique pour l'ECS
- Pour l'architecture, tout logement a un véritable espace extérieur, les logements renvoient « les signes de la maison » tels qu'entrer chez soi par l'extérieur.
- Pour la spatialisation et la promotion de la valeur d'usage, double hauteur avec trémie, espaces de circulation à l'air libre propices à la « rencontre sociale ». Des locaux partagés viennent compléter les usages domestiques.
- Pour l'intégration urbaine, à la réserve Villars, ouverture des locaux partagés sur le quartier et les espaces extérieurs sur le futur parc urbain sans résidentialiser la Coop Bossettes.

La question posée fut alors de savoir si le frugal était compatible avec la complexité d'une programmation mixte - habitat activité - dans une perspective de co-conception. Il en ressort que le sujet d'une négociation soutenable pour la maîtrise d'œuvre et pour la maîtrise d'usage est le chemin incontournable à emprunter par les deux parties, encore faut-il que ce soit en toute conscience. Là encore, le projet s'est révélé ouvrir un nouvel espace et temps politique.



Vue des 2 immeubles sur parc - Façade sur la réserve et la rue Villars - Coop Bossettes Sept. 2020 – SCOP atelier 15

Le chantier, un moment d'intelligence collective et de négociations ouvertes

L'objectif dans le cadre de la Coopérative de construction était de rester dans un prix de sortie de 3 450 € TTC par m² Shab et Su. La TVA réduite applicable au projet, le rôle des coopérateurs en auto-promotion et l'implication des architectes ont permis de se situer dans un coût construction de 1 972 € HT, soit 1 687 € HT par m² de SdP, hors terrassement, VRD et dépollution.

Ce prix ramené au m² shab de 1 824 m² pour une Su (habitations et locaux prof et locaux partagés) de 2 207 m², nous donne un cout total travaux de 2 052 € HT/m² Shab et 1 696 € HT/m² Su.

Cette contrainte budgétaire posée, la MOE et la MOA ont opté avec les entreprises pour un DCE pro-actif. C'est-à-dire, un DCE que toutes les parties allaient devoir écrire ensemble. Cette forme hors normes a permis de confronter solutions techniques, prix négociés et engagements de tous à partir d'un mode partenarial différent que d'ordinaire. Posant le chantier comme un nouvel espace politique, cette « manière de voir » a pu révéler un exercice plus mature, d'où il est ressorti que la recherche d'un bouc émissaire lors des inévitables aléas du chantier n'a jamais été envisagé par personnes.

Enfin, c'est en cette fin d'année 2020, que cette opération a pu être livrée.

Un poste en auto-finition a été provisionné en complément du coût d'objectif au libre choix des coopérateurs. Beaucoup se sont mobilisés autour des sols en optant pour des parquets bois, et les aménagements de la cuisine. Cela révèle que même en accession sociale, la question d'une visibilité du bois et la place d'une nouvelle centralité - la cuisine - sont d'importance.

Cela a surtout préfiguré la dernière des appropriations, celle des logements par chaque famille...et est venu clore tous les jalons engagés depuis 7 ans par les coopérateurs.

Le programme, la construction, le chantier comme autant d'espaces politiques

En conclusion

Réalisation dont l'objectif est certes la frugalité, mais dont le programme (coopérative de construction et locaux professionnels (locaux de la SCOP Urban-Eco, atelier de photographie et atelier de menuiserie bois), en tout une vingtaine de lots : 17 lots d'habitation, 3 lots en activité, 2 lots partagés) et le chantier, ont développé une pratique du compromis dans toute son humilité au travers une légitimité d'actions de nature politique.