

# LA FERME HABITEE

Des tomates au pied de chez soi ? C'est ce que propose la Ferme Habitée. Le projet prend racine dans la tradition horticole de la ville de Montreuil pour offrir un bâtiment résolument ouvert sur la rue, fédérateur d'un espace public animé et convivial.

Perchés sur ce socle de vert et de verre, les logements sont conçus comme des plateaux libres offrant une alternative personnalisable et évolutive au logement standardisé.

# OFF DU DEVELOPPEMENT DURABLE

*Thème : La ville frugale*

Aurélien STAVY  
69, rue Saint Fargeau - 75020 Paris  
09 50 09 29 50  
contact@stavy-architectes.com  
[www.stavy-architectes.com](http://www.stavy-architectes.com)



**Programme** : 260 logements, locaux partagés, commerces, crèche communautaire, ferme urbaine.  
**Surface** : 18 400 m<sup>2</sup> + jusqu'à 6200 m<sup>2</sup> en autoconstruction  
**Budget** : 18,5M € HT  
**Label** : H&E  
**Mission** : Recherche prospective  
**Année** : 2015  
**Mandataire** : STAVY architectes

Montreuil est une ville complexe et plurielle. Au fil de son histoire, elle a trouvé son équilibre et son identité dans sa diversité : les usages, les populations, les cultures, les milieux sociaux, les idées, les initiatives... cohabitent et dessinent une ville aux mille visages, qui offre à la création architecturale un terrain d'investigation fertile et bienveillant.

Ce projet s'inscrit dans une vaste restructuration urbaine : les chantiers simultanés du métro M11, du tramway T1 et de la transformation de l'A186 en boulevard urbain vont bouleverser profondément le territoire de Montreuil et le quotidien des personnes qui y vivent, travaillent, habitent.

L'emprise au sol libérée par la transformation de l'A186 en boulevard urbain est une opportunité exceptionnelle de créer dans le secteur Signac un véritable pôle d'attractivité. Mais c'est aussi un violent traumatisme qui bouleverse le visage et l'équilibre du quartier. La légitimité et la réussite du projet nécessitent donc de s'inscrire dans une continuité spatiale et temporelle.

Le projet prend racine dans la tradition horticole de la ville, encore omniprésente dans la forme urbaine (murs à pêches), et les préoccupations citoyennes (jardins partagés). Mais à l'image d'une ville qui a accueilli les géniales élucubrations de Georges Méliès et empilé des usines à Mozinor, le projet assume sa vision innovante en proposant une réponse audacieuse aux enjeux présents et à venir. Entre tradition et innovation, la Ferme Habitée dessine un visage rajeuni à l'identité que Montreuil s'est façonné au fil de son histoire.

La Ferme Habitée s'emploie à transformer la «route» en «rue», un lieu d'animation, de rencontres, d'échanges... un morceau de ville. Le rez-de chaussée est occupé par une alternance d'équipements publics de proximité, d'activités et de serres horticoles. Ces dernières s'ouvrent pleinement sur la rue, offrent des transparences vers le cœur d'îlot tout en dissociant clairement les espaces, et créent l'animation indispensable à la valorisation de l'espace urbain.

PLAN MASSE

0 20 50 100m



**SITE**

1. Futur boulevard urbain
2. Futures stations tramway T1
3. Pôle d'activités Mozinor
4. Pôle d'activités CAP Saint-Antoine
5. Pôle d'activités CAP Signac

**IMPLANTATION**

6. Place du marché
7. Mail piéton
8. Jardin public
9. Terrasses commerces

**ACCES**

- ▶ Halls logements
- ▶ Activités (commerces & restauration)
- ▶ Serres horticoles
- ▶ Équipements (crèche, ressourcerie, atelier ressourcerie)

## LES SERRES HORTICOLES

Les serres horticoles répondent à une demande locale réelle, démontrée par le succès des jardins ouvriers environnants qui restent insuffisants pour combler l'ensemble des habitants, et garantissent ainsi une forte affluence au cœur de ce nouveau quartier. Cette fréquentation permet de favoriser le développement d'activités traditionnelles au rez-de-chaussée (commerces, restaurants...), liées ou non avec la production des serres (vente de produits cultivés localement...).

Le projet offre ainsi au boulevard une séquence urbaine riche et variée. Les cultures scandent la déambulation, et évoluent au fil des saisons et des années, offrant à la ville un front urbain perpétuellement renouvelé.

La Ferme Habitée est une proposition urbaine et humaine. Elle ne prétend en aucun cas répondre efficacement à un besoin alimentaire à grande échelle. Elle n'est pas motivée par une logique d'optimisation de la productivité, mais de valorisation de la ville comme lieu de rencontre et de partage. Le fonctionnement des serres est fondé sur un principe collaboratif. La production est encadrée par une association qui répartit la charge de travail entre les adhérents volontaires suivant les souhaits et contraintes de chacun. Des personnes issues de milieux et cultures variées se trouvent ainsi rassemblés autour d'une activité commune. Simple loisir pour certains, source d'économie pour d'autres, la serre agricole rassemble et crée du lien social. C'est un facteur privilégié d'insertion des populations les plus défavorisées.

La ferme habitée est aussi une vision éco-responsable de la ville de demain. Elle permet de densifier pour éviter l'étalement, tout en favorisant une ville productive, des circuits courts, et la ré-utilisation des déchets organiques des habitants par compostage. La rationalité de conception et la densité de construction permettent de garantir un projet économiquement viable.

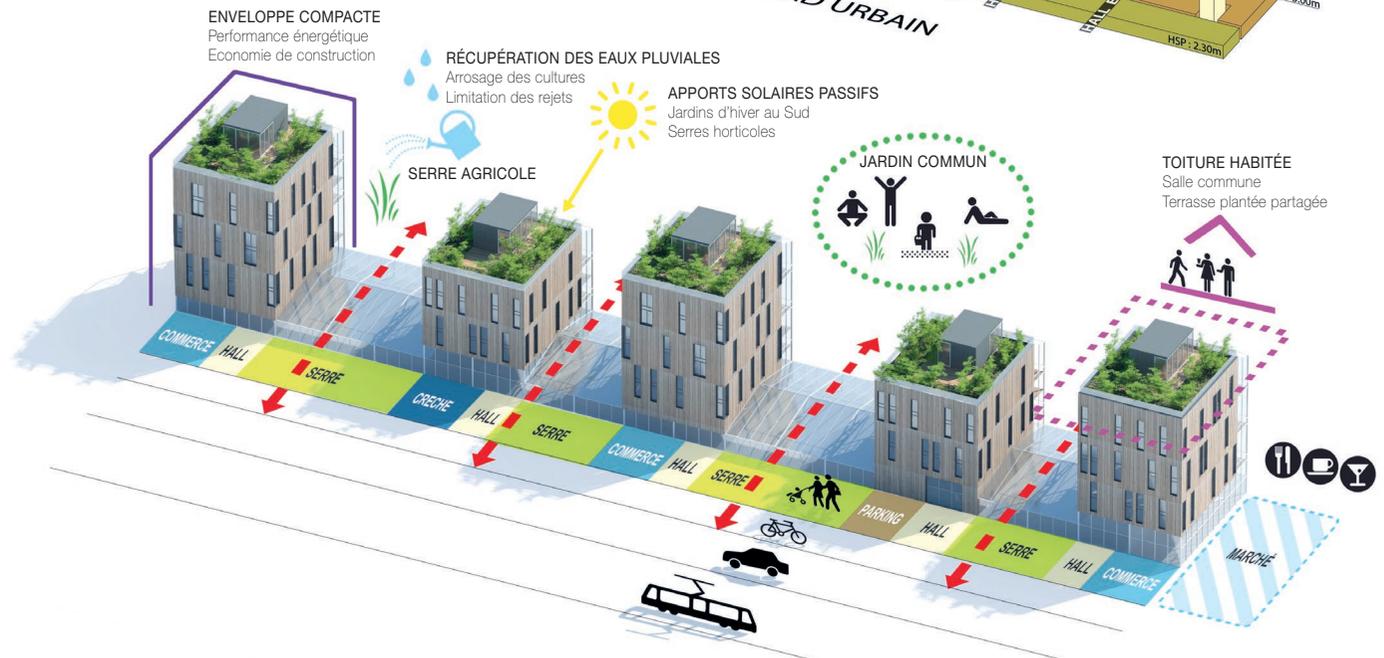
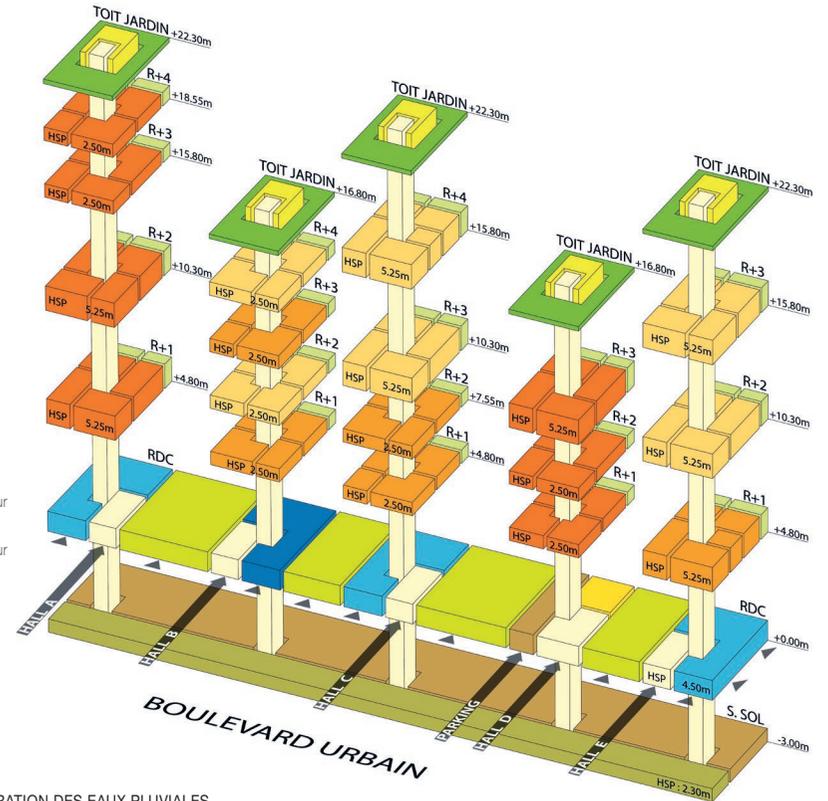
Un projet au service de l'humain, motivé par des valeurs fondamentales : préserver les ressources de la planète, manger sainement, rencontrer, s'entraider, vivre ensemble.

## ACTIVITÉS

-  FERME URBAINE  
Serres horticoles avec fonctionnement participatif
-  ACTIVITÉS  
Commerces et restauration en lien avec la production horticole
-  CRÈCHE FAMILIALE  
30 berceaux avec jardin pédagogique sur cœur d'îlot

## LOGEMENTS

-  HALL ET CIRCULATIONS  
Une cage par plot
-  SALLE PARTAGÉE  
Coworking & évènementiel avec accueil de public
-  KIOSQUES  
Espace partagé sur toiture jardin
-  TOITURES JARDINS  
Espace extérieur commun
-  LOGEMENTS LOCATIF SOCIAL  
Finitions à exécuter par le locataire
-  LOGEMENTS ACCESSION SOCIALE  
Volumés libres simples ou doubles hauteur à aménager par l'acheteur
-  LOGEMENTS ACCESSION LIBRE  
Volumés libres simples ou doubles hauteur à aménager par l'acheteur
-  JARDINS D'HIVER  
Prolongement des logements sur le cœur d'îlot au Sud
-  CAVES  
Un espace de rangement par logement
-  PARKING  
Stationnement et zone logistique pour les activités et les serres



## LES PLATEAUX LIBRES

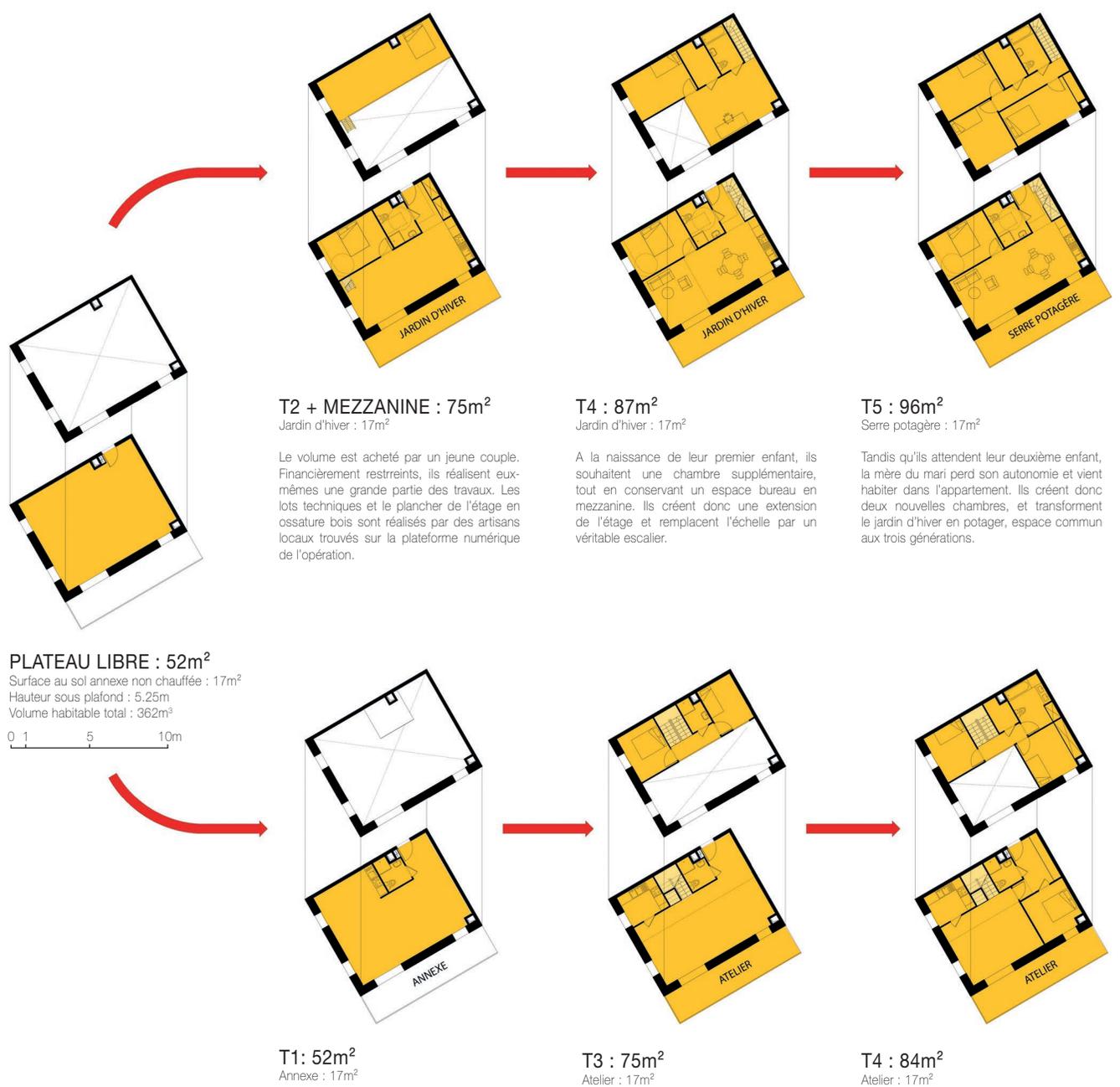
La ferme habitée propose des logements commercialisés sous formes de plateaux libres en simple ou double hauteur, à aménager. Chaque acquéreur bénéficie de l'assistance de l'architecte de l'opération, afin de concevoir un logement sur mesure adapté à ses contraintes, ses goûts, et son mode de vie. L'architecte veille aussi au respect des règles de l'art lors de la conception et la réalisation des travaux. Cette démarche est une alternative qualitative aux logements «prêt à habiter» standardisés, conçus pour tout le monde (c'est à dire pour personne car «monsieur tout le monde» n'existe pas).

La mise en place d'un phasage de l'aménagement permet en outre d'anticiper des besoins futurs et de créer un logement évolutif, voué à se transformer au gré des événements de la vie des habitants. Ainsi, les plateaux en double hauteur pourront être densifiés progressivement grâce à la création d'un étage en ossature bois, léger et facile à mettre en oeuvre, ou au contraire profiter d'un volume double hauteur plus généreux.

L'économie des aménagements intérieurs sur le montant global du chantier (environ 30%) permet de réduire des prix de vente et favoriser l'accession à la propriété. Un même plateau pourra ainsi être acheté par une famille modeste (qui aménagera l'espace à bas coût en autoconstruction), ou au contraire un foyer aisé qui engagera des travaux coûteux pour accéder au confort auquel il est habitué. Ce dispositif génère de la mixité sociale et culturelle.

Les travaux d'aménagement à la charge des acquéreurs des plateaux libres offrent des nouveaux marchés aux artisans et petites entreprises locales, d'ordinaires écartés des gros marchés de construction.

La participation des habitants dans la conception et l'aménagement de leur logement permet de créer un réseau collaboratif d'entraide et d'échange entre voisins, afin de « construire la vi(II)e ensemble ».



**PLATEAU LIBRE : 52m<sup>2</sup>**  
 Surface au sol annexe non chauffée : 17m<sup>2</sup>  
 Hauteur sous plafond : 5.25m  
 Volume habitable total : 362m<sup>3</sup>

0 1 5 10m

**T2 + MEZZANINE : 75m<sup>2</sup>**  
 Jardin d'hiver : 17m<sup>2</sup>

Le volume est acheté par un jeune couple. Financièrement restreints, ils réalisent eux-mêmes une grande partie des travaux. Les lots techniques et le plancher de l'étage en ossature bois sont réalisés par des artisans locaux trouvés sur la plateforme numérique de l'opération.

**T4 : 87m<sup>2</sup>**  
 Jardin d'hiver : 17m<sup>2</sup>

A la naissance de leur premier enfant, ils souhaitent une chambre supplémentaire, tout en conservant un espace bureau en mezzanine. Ils créent donc une extension de l'étage et remplacent l'échelle par un véritable escalier.

**T5 : 96m<sup>2</sup>**  
 Serre potagère : 17m<sup>2</sup>

Tandis qu'ils attendent leur deuxième enfant, la mère du mari perd son autonomie et vient habiter dans l'appartement. Ils créent donc deux nouvelles chambres, et transforment le jardin d'hiver en potager, espace commun aux trois générations.

**T1 : 52m<sup>2</sup>**  
 Annexe : 17m<sup>2</sup>

Le volume est acheté par une femme divorcée de 45 ans, illustratrice freelance. Contrainte à emménager sans délai, elle ne fait installer que le plus strict nécessaire et s'installe dans le local presque brut.

**T3 : 75m<sup>2</sup>**  
 Atelier : 17m<sup>2</sup>

Afin de garder un espace de vie généreux, elle fait construire un coin «nuit» en étage, et aménage l'annexe en atelier

**T4 : 84m<sup>2</sup>**  
 Atelier : 17m<sup>2</sup>

Son nouveau compagnon emménage avec ses enfants en garde partagée. Il construit une nouvelle chambre, tout en conservant une double hauteur dans la pièce de vie.