

HABITAT PARTICIPATIF JARDINS MONTMARTEL A SAILLANS, DRÔME



INTRODUCTION GÉNÉRALE

Notre habitat participatif à Saillans (Drôme) comprend huit logements à usage privatif répartis en deux bâtiments bioclimatiques, des espaces communs (une halle ouverte avec cuisine d'été, un studio rassemblant deux chambres d'amis, une cave, un atelier, et des garages à vélos en cours de conception), ainsi que d'importants espaces verts (jardin, verger, potager, poulailler) à usage collectif.

Situé sur un coteau à 5 minutes à pied du centre de Saillans, le terrain a été acheté en juillet 2017. D'une surface de 7538 m², exposé plein sud à 270 m d'altitude, il donne à chaque logement une vue exceptionnelle sur le massif de Saou et les Trois Becs.

NOTRE RAISON D'ÊTRE ...

Les membres du projet, progressivement rassemblés depuis 2015, se sont associés au sein de la SCIA Jardins Montmartel en 2020 pour construire un habitat participatif et un cadre de vie convivial.

Les objectifs sont toujours les suivants en 2024 :

- Favoriser les moments d'échange et de partage humains spontanés, grâce à l'architecture et l'organisation de l'espace ;
- Se responsabiliser vis-à-vis des enjeux environnementaux, énergétiques et climatiques en les prenant en compte dans la conception et l'utilisation de l'habitat;
- Privilégier une forme de mixité sociale et l'ouverture du lieu vers l'extérieur ;
- Mutualiser des moyens, des espaces, du matériel dans un esprit de sobriété ;
- Limiter l'emprise au sol du bâti pour privilégier les espaces extérieurs, notamment des jardins vivriers ; et transformer un terrain nu en une oasis de vie.
- Encourager l'implication de tous les membres dans la conception et la gestion démocratique du projet.
- Rechercher le meilleur compromis entre l'ensemble de ces objectifs et nos réalités financières, techniques et humaines.

DESCRIPTIF DES PARTIES PRIVATIVES

Batiment Ouest	Logement 1 : Foyer de 1 personne : Pierrick	58 m ² rez de chaussée
	Logement 2 : Famille monoparentale : Emmanuel et Helio - 9 ans)	80 m ² rez de chaussée
	Logement 3 : Foyer de 1 personne : Valérie (retraîtée)	58 m ² (1er étage + mezzanine)
	Logement 4 : Véronique et Michel : Locataires du couple Serge et Lorraine (retraités)	55 m ² (1er étage + mezzanine)
Batiment Est	Logement 5 : Logement libre	90 m ² (duplex)
	Logement 6 : Couple Marie-Noëlle et André (retraités)	105 m ² (duplex)
	Logement 7 : famille : Sébastien, Sara et Camille - 5 ans	90 m ² (duplex)
	Logement 8 : famille : Clémentine, Nicolas, Robin - 6 ans - et Olivia - 3 ans.	80 m ² (duplex)

DESCRIPTIF DES ESPACES COMMUNS

Halle commune/cuisine d'été	Bâtiment Sud	50 m ²
Cave à aménager		25 m ²
Atelier collectif		35 m ²
Stockage partagé entre les 8 foyers en parts égales, plus un espace collectif		32 m ²
Local technique central (chaufferie, AEP, onduleurs panneaux PV) Citernes d'eau pluviales Abris à Vélo	Bâtiment Nord	10 m ² 92m ³ A construire
Logement 9 : 2 chambres d'amis + SDB + kitchenette	Batiment Ouest	24m ² (1er étage + mezzanine)

BUDGET DU PROJET DE CONSTRUCTION:

En 2024, l'enveloppe globale de l'opération s'élève à 2,4 M €TTC.

Ce montant inclut l'ensemble des coûts relatifs aux parties privatives et communes, c'est-à-dire le coût du foncier, les frais notariaux, la viabilisation du terrain, les constructions, les études et les honoraires qui s'y rattachent, les taxes de raccordements et autres coûts.

Ce montant n'inclut pas la participation active des associés à l'autopromotion du projet dans son ensemble ni leur autoconstruction à différentes phases de la construction. Les aménagements et finitions intérieures (cuisine salle de bain, placard, revêtement de sol, peinture etc..) ne sont pas non plus inclus dans ce montant.

Pour la répartition des coûts, 3 clés avaient été retenues en 2020 :

- Pour la construction des parties communes : Ventilation par le nombre de lots (division à parts égales)
- Pour la construction des logements privatifs: Ventilation selon le nombre de m2 privatifs.
- Pour les frais liés au foncier (coût du foncier, frais de notaire, études, VRD) et les honoraires d'architecte: Ventilation pour moitié par nombre de m2 privatifs (tantièmes), et pour moitié par lots (division à parts égales)

DESCRIPTION ARCHITECTURALE:

Nos logements sont répartis entre deux bâtiments bioclimatiques conçus selon une esthétique commune, avec des façades terre-chaux, des volets bois et des toitures photovoltaïques

L'approche "Low Tech Résiliente" pour construire des habitations à énergie positive :

Le projet a été accompagné par le bureau d'étude Énergie et Fluides ENERTECH afin d'allier réduction des consommations, très haute performance énergétique du bâtiment et production d'énergie, et ainsi produire une quantité d'énergie (électrique) supérieure aux besoins des habitant.e.s pour en redistribuer une partie sur la commune.

Avec cet objectif d'habitations à énergie positive, les bâtiments ont été conçus par l'agence d'architecture A-GRAF et l'énergéticien Jean-Marie Gimbert, puis réalisées en co-traitance avec SEN Architecture, selon l'approche « Low Tech Résilient » (LTR) qui privilégie les matériaux locaux et/ou éco-sourcés, les solutions de chauffage et de refroidissement passives (grâce à des usagers actifs !), ainsi que les équipements économes, robustes, réparables localement et évolutifs.

Les choix constructifs et solutions techniques retenues :

- Une enveloppe bio-sourcée : ossature bois, isolation en ballots de paille, enduits extérieurs terre-chaux et enduits intérieurs terre. Des fondations isolées par du verre recyclé.
- Une conception bioclimatique : afin de chauffer de manière "passive" (solaire) les logements l'hiver, de limiter les déperditions de chaleur et d'assurer leur fraîcheur l'été, nous avons choisi :
 - une architecture compacte et une orientation optimale pour les bâtiments ;
 - une maîtrise de l'ensoleillement grâce à des brises soleil, des volets ajourés, des pare-vues (en cours de conception) et des pergolas végétalisées (patience, ça pousse !) ;
 - l'utilisation de la bulle de fraîcheur située sous les logements en maintenant ces derniers en contact avec sol (plutôt qu'en les isolant du sol). Des trottoirs étanches périphériques aux bâtiments limitent les pertes de chaleur l'hiver et les montées en température l'été ;
 - la simulation des performances thermiques de nos bâtiments sous des climats plus extrêmes (prévisions GIEC 2050 : des canicules plus longues et des températures plus élevées) afin de garantir leur robustesse ;

- Un chauffage bois minimal : pour apporter le complément de chauffage nécessaire en hiver, une chaudière à granulés bois de 20kW associée à un ballon tampon et à un mini réseau de chaleur alimente les radiateurs des 9 logements (un radiateur par simplex, deux par duplex).
- Une Eau Chaude Sanitaire (ECS) solaire et mutualisée : la majorité de l'eau chaude utilisée (environ 70%) provient de panneaux thermiques reliés à des ballons. Ceux-ci sont mutualisés entre deux ou trois logements. En complément (lorsque le soleil ne brille pas l'hiver), la chaufferie bois collective assure l'ECS.
- Une ventilation "active" : une VMC simple flux assure la qualité de l'air de ces bâtiments très étanches. La modulation de cette ventilation par les usagers au quotidien (pendant la période de chauffe hivernale) permet de limiter les pertes, diminuant jusqu'à 30% les besoins en chauffage.
- Une production d'énergie renouvelable importante : la totalité des toitures monopan de nos bâtiments d'habitation et la toiture sud de notre bâtiment collectif ont été mise à la disposition de l'opérateur énergétique territorial et coopératif DWATTS. Il y a installé 500m² de panneaux photovoltaïques qui produisent 100 kWc et alimentent le réseau public d'électricité, une opération d'autoconsommation collective et nos autoconsommations individuelles.
- Des véhicules électriques mutualisés : afin de prendre aussi en compte la consommation énergétique de notre mobilité dans notre objectif d' "habitations à énergie positive", nous avons prévu de stocker une partie de l'énergie photovoltaïque produite dans les batteries de véhicules électriques mutualisés (***pas encore réalisé en 2024***).

La place particulière de l'eau dans le projet :

En parallèle à notre réflexion sur l'énergie, une autre a été menée sur la gestion de l'eau. Cette ressource, qui conditionne le bien-être dans l'habitat comme la productivité des sols devient, dans la vallée de la Drôme comme partout, de plus en plus précieuse. Afin de limiter nos consommations domestiques et d'assurer l'approvisionnement en eau des espaces extérieurs, nous avons investi dans :

- la récupération de nos eaux pluviales : deux citernes enterrées en béton permettent le stockage de 92m³ d'eau pour l'arrosage, avec la possibilité d'une utilisation domestique à l'avenir.
- la pédo-épuration pour nos eaux ménagères : les eaux grises sont séparées des eaux noires pour alimenter des tranchées drainantes qui irrigueront une zone de plantation de petits fruits (système en cours de conception).
- la gestion permacole des eaux de ruissellement : pour limiter l'érosion lors des fortes pluies et augmenter la capacité d'absorption des sols pour conserver

l'eau sur le terrain, des terrasses délimitées par des baissières (tranchées drainantes) et des buttes plantées d'arbres fruitiers ont été réalisées (*voir la section "Aménagement du terrain"*).

Autopromotion et autoconstruction

En étant à la fois auto-promoteurs et futurs habitants-usagers du lieu, nous avons pu nous projeter sur le long-terme et privilégier la qualité, la durabilité et la résilience du projet architectural parce que c'était aussi notre projet de vie – pour chaque foyer individuellement et pour nous tous réunis.

Ces choix constructifs et techniques, souvent coûteux en temps ou en argent, parfois les deux, ont demandé de faire des économies ou de prendre part à d'autres postes de dépenses :

- l'auto-promotion du projet (2017-2024) a permis d'éviter les marges d'un promoteur immobilier.
- l'autoconstruction a été une autre source d'économies importante :
 - les usagers-habitants ont organisé et participé à de nombreux chantiers participatifs durant la phase de construction par les entreprises (2021-2022) et par la suite (2022-2024);
 - l'été 2021, un chantier participatif "enduits terre et terre-chaux" qui a accueilli 80 bénévoles sur 5 semaines, encadrés par un professionnel des enduits, a rendu possible le système constructif low-tech "enduit-paille/bois-enduit".

Aujourd'hui (*juillet 2024*), nous continuons ensemble nos chantiers en autoconstruction régulièrement pour finir certaines parties communes, entretenir les bâtiments et soigner les espaces extérieurs.

STRUCTURE JURIDIQUE : UNE SCIA en jouissance

Une SCIA (Société civile Immobilière d'Attribution) a été créée en octobre 2020, son objet est de réaliser dans le cadre d'un habitat participatif, la construction en autopromotion et la gestion d'un ensemble immobilier de 8 logements avec des locaux et espaces communs (Chambres d'amis, halle/cuisine ouverte, atelier, rangements, local vélos) et un grand jardin qui sera cultivé collectivement.

Quelques points spécifiques à la SCIA :

- 8 lots attribués à 8 logements privés, le 9^{ème} logement (chambres d'amis) étant réparti dans les 8 lots

- Un EDD-RJ (Etat Descriptif de Division) établi par un géomètre qui définit nos 8 lots, parties communes, parties privatives
- Un règlement de jouissance qui tient lieu de règlement de copropriété.
- Un règlement intérieur qui régleme la vie dans les espaces communs
- Un membre de chaque foyer est cogérant (8 cogérants)
- La gouvernance démocratique : 1 voix par foyer. La valeur des parts sociales n'a donc pas de poids dans les décisions, ni le nombre de personnes par foyer.
- Les parts sociales de chaque lot ont été « libérées » tous les mois grâce à des appels de fonds.
- Un CPI (Contrat de Promotion immobilière (équivalent CPI)) signé pour un montant total de la construction de 2,4M€. D'ici fin 2024 nous allons clôturer ce CPI (octobre 2024).
- Une SCIA en jouissance : Le groupe a choisi de rester « en jouissance » à l'issue de la construction, et ne pas dissoudre la société pour passer en copropriété, afin de « faire perdurer » l'esprit collectif du projet.
- Un agrément du groupe nécessaire pour les nouveaux acquérants lors de la revente d'un logement

STRUCTURE FINANCIÈRE DE NOTRE SCIA EN 2024 après la clôture du CPI

Depuis 2022 où sont arrivés les premiers habitants, nous payons des charges de fonctionnement à la SCIA.

Chaque logement a son propre compteur électrique, et a choisi son propre fournisseur.

Par contre, concernant l'eau, nous avons un seul compteur pour la SCIA et des sous-compteurs individuels pour l'eau chaude et l'eau froide.

Nous payons donc des charges à la SCIA d'eau froide et chaude individuelle, d'eau froide pour les espaces communs, de pellets pour le chauffage et l'eau chaude.

La répartition des charges d'entretien des bâtiments, d'eau , électricité et chauffage est décrite dans le règlement de Jouissance.

AMÉNAGEMENT DU TERRAIN :

Il est au cœur du projet !

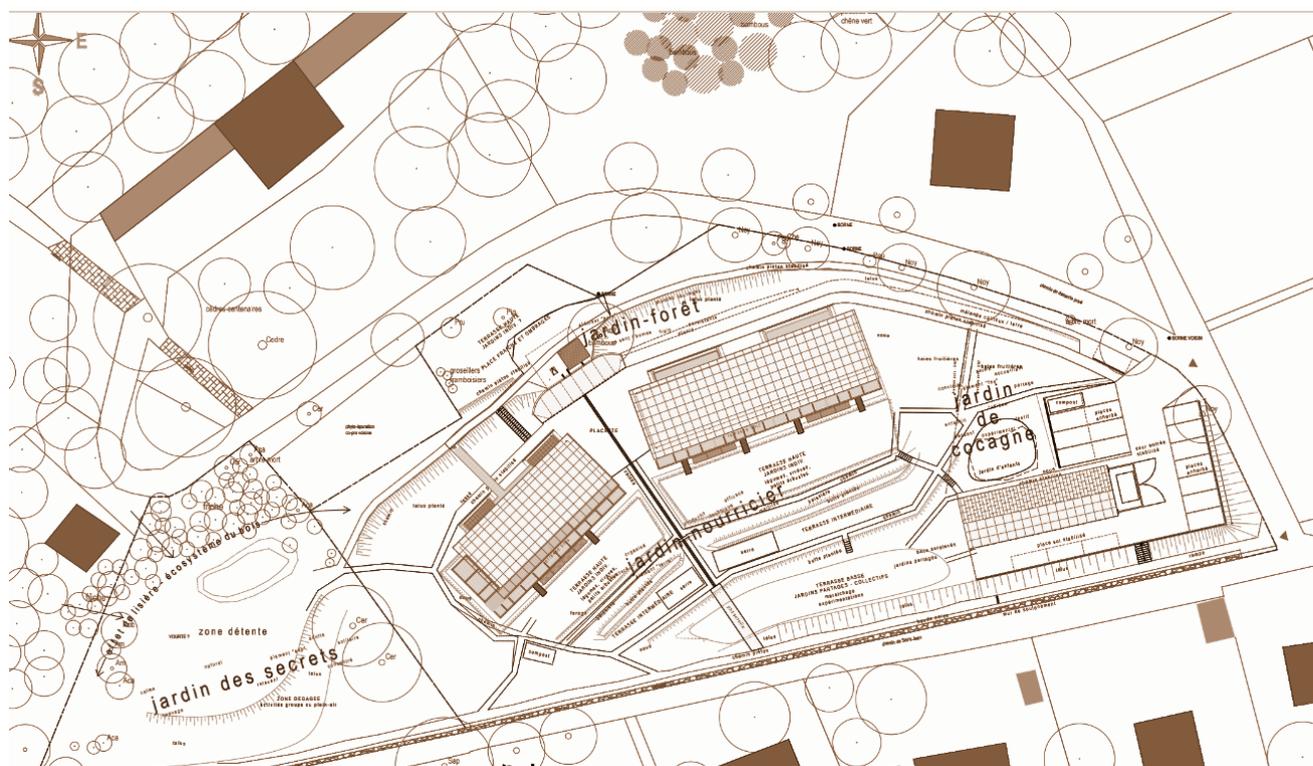
Le nom de notre Habitat Participatif, "Jardins Montmartel" montre l'importance que nous accordons au jardin, espace de vie partagé par tous les habitants, humains comme non humains.

Comme précisé dans notre raison d'être, nous avons en tête depuis la genèse du projet de "limiter l'emprise au sol du bâti pour privilégier les espaces extérieurs, notamment des jardins vivriers ; et transformer un terrain nu en une oasis de vie".

Notre approche permacole

Concrètement, nous avons concentré nos bâtiments d'habitation sur la partie nord du terrain et avons limité la taille de nos habitations pour laisser la part belle au jardin, ou aux jardins, puisqu'il s'agit de le structurer en différents espaces répondant à différentes attentes, celles des habitants comme de l'écosystème. Avant notre installation, nous avons défini les espaces suivants :

- un espace "jardin nourricier (ou vivrier)" localisé principalement au sud des bâtiments d'habitation + un petit espace au Nord
- un espace "jardin de cocagne (ou jardin d'enfants)" situé au sud-est du terrain, au nord de la halle
- un espace "jardin des secrets", localisé à l'ouest.
- une forêt-jardin sur le pourtour ouest et nord.



Nous avons défini notre approche et le design des lieux suivant les principes de la permaculture, s'appuyant sur les sensibilités de plusieurs membres du groupe formés à cette approche et sur l'expertise d'un permaculteur local qui nous a confortés dans certaines orientations et aidé à les préciser.

Comme toute approche permacole, le projet est amené à évoluer en fonction des nouveaux besoins, envies, contraintes. Les espaces ne sont donc pas figés et peuvent être amenés à être redéfinis de manière collaborative.

Nos premières réalisations

Nous avons cherché à la fois à capitaliser sur certains atouts de ce terrain (soleil, pente douce, peu de vent) et à répondre rapidement à certains enjeux (captation et circulation de l'eau, peu d'arbres).

- Au niveau de l'eau, nous avons donc mis en place un système de récupération des eaux de pluie sur les toits, aménagé 2 citernes enterrées, et mis en place des noues et baissières à travers le terrain pour faire circuler l'eau. Nous avons également un projet (en cours de mise en place) de récupération des eaux grises et de mise en place d'une pédo-épuration.
- Au niveau des arbres, nous avons planté durant 3 automnes (2021 à 2023) environ 170 arbres et arbustes de diverses variétés, globalement sélectionnées auprès de 3 pépiniéristes locaux pour leur robustesse, leurs apports à l'écosystème (variétés mellifères, coupe-vent, fixateurs d'azote, apport de fruits, de fleurs etc) et leur adaptation au climat local et à notre sol. Parmi ces 170 spécimens plantés, une vingtaine sont des arbres fruitiers (pommiers, poiriers, pruniers, pêchers, abricotiers, etc). Les autres ont été globalement plantés sur les pourtours du terrain, à l'Est, au Sud, à l'Ouest et au Nord, le long du chemin d'accès aux habitations.

En parallèle, 6 belles poules sont venues animer nos espaces extérieurs (et nos échanges !) depuis septembre 2023. Elles vivent leur vie en plein air sur un large espace dédié mais limité à l'extrême ouest du terrain. 6 foyers en prennent actuellement soin, chacun un jour de la semaine, et peuvent à cette occasion récupérer de bons œufs et se régaler de succulentes omelettes.

Ce n'est que le début de cette aventure jardinière !

Il y a encore beaucoup à définir ensemble... et pourtant déjà un certain travail de maintenance (débroussaillage, arrosage et soins des jeunes plantations, etc).

- D'autres plantations d'arbres en collectif sont prévues
- Certains habitants ont commencé à investir des espaces à titre individuel ou semi-collectif pour y aménager des jardins potagers, des mandalas de fleurs, etc.
- D'autres prévoient de le faire un peu plus tard
- D'autres projets collectifs ont été évoqués : celui d'une serre, d'une mare, de ruches. Il est possible aussi qu'une partie de nos jardins soit ouverte un jour à des personnes extérieures au projet, dans une optique d'ouverture et de partage vis-à-vis du village. Ces projets ont été juste évoqués et devront donc être de nouveau discutés et précisés en temps voulu.
- D'autres idées naîtront sans doute au fil de l'eau, des envies des habitants et des saisons.

GOUVERNANCE :

En novembre 2023, nous avons fait évoluer notre gouvernance pour :

- l'adapter à une nouvelle phase de notre projet (phase "post-chantier")
- fluidifier les échanges et les décisions
- aller vers plus d'autonomisation de chacun.e et une meilleure répartition des responsabilités et des tâches

Les nouveaux formats de réunion sont devenus les suivants, jusqu'à nouvel ordre :

- Réunions plénières : elles ont lieu 1 fois par mois, un samedi matin pendant 3h environ. Chaque foyer doit être présent ou représenté.
- Soins du lieu : un samedi par mois (9h-17h). Chaque foyer doit être présent, dans la mesure du possible.
- Pour les autres samedis du mois : il y a des cafés proposés de manière assez spontanée en fonction des présences et motivations de chacun.e

Réunions plénières

- 1 fois par mois, un samedi matin (durée : 3h)
- Chaque foyer présent ou représenté
- Ordre du jour préparé en avance
- Quorums pour les décisions : quorums habituels
- Points à aborder lors de ces réunions (liste non exhaustive) :
 - Budget annuel de fonctionnement, restes du CPI
 - gouvernance, réorganisation des mandats
 - gestion SCIA, AGO, AGE
 - décisions complexes (non liées aux dépenses)
 - décisions impliquant des dépenses hors budget
 - planning, prioritisations
- Mandat tournant d'animateurice de réunion qui se préoccupe de la réunion en amont (préparation de l'ordre du jour), au début (connexion zoom) et pendant (modération)
- Mandat tournant de secrétaire : le/la secrétaire étant la personne qui deviendra animateurice à la réunion plénière suivante

Cafés du samedi matin

- Organisés à la demande, de manière plus ou moins spontanée
- Pas d'ordre du jour à préparer, pas de visio, lieu tournant
- Présence systématique non obligatoire, présence néanmoins souhaitée de manière fréquente pour la convivialité, le plaisir d'échanger et de prendre ensemble un bon café (et parfois des croissants)
- Quorum pour les décisions = 3 foyers
- Points à aborder : informations, feedbacks, décisions sur des sujets simples n'impliquant pas de dépense, arbitrages simples de budget dans le cadre du budget établi

Les mandats

Compte-tenu des nombreuses tâches et responsabilités liées à ce projet construit en

auto-promotion et de l'absence de syndic au quotidien pour la gestion et la maintenance de nos bâtiments, nous nous répartissons des mandats/rôles regroupés autour de 5 grandes thématiques, ces thématiques étant : bâtiment, administratif, soin du groupe, espaces extérieurs, espaces abrités communs.

Dans ce cadre, un "mandat" est une mission attribuée à 1 personne (un.e mandaté.e) , dans un temps donné. Exemples de mandats : mandat "auto-construction" (priorise les chantiers, organise les temps d'auto-construction, etc), mandat "suivi comptable", mandat "assurances", mandat "gouvernance partagée", mandat "lien avec les voisins", etc

- Chaque mandaté.e est responsable de la gestion de sa mission et peut fonctionner en parfaite autonomie dans la limite du budget qui lui a été attribué.
- Si il/elle a besoin d'un budget supplémentaire, il/elle doit le négocier en réunion plénière.
- Il/elle peut se faire accompagner par d'autres personnes ("soutiens") dans l'accomplissement de sa mission.
- Il/elle doit consulter les autres mandaté.e.s si sa mission a un impact sur celles des autres.

Prises de décisions :

Dans toutes nos décisions, chaque foyer a 1 voix.

Dans la mesure du possible, nous essayons de prendre nos décisions au consentement. Lors de nos Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaires, nous respectons un quorum et une majorité qui dépend du type de la décision que nous devons prendre.

Et voilà des belles photos !!



Magnifique vue au sud
sur les trois Becs



Face Nord des
bâtiments :
Les SAS



Convivialité dans notre Halle commune
le poulailler



Belle vue champêtre depuis nos terrasses
au nord



