



Contact

Fabien LEJEUNE (Habitat 29) : flejeune@habitat29.fr

Maîtrise d'ouvrage

Habitat 29, OPH départemental, est un bailleur de près de 10000 logements répartis sur l'ensemble du Finistère. Ce département, principalement constitué de villes moyennes et de communes rurales, est un territoire d'accession à la propriété sous forme d'habitat individuel qui a pour corollaire un phénomène d'étalement pavillonnaire. Dans ce contexte, la demande locative se traduit également par une demande focalisée sur l'habitat individuel. L'enjeu pour les élus et les maîtres d'ouvrage sociaux est donc de proposer une alternative qualitative qui permette à la fois de densifier et de valoriser le foncier. Dans cette optique, Habitat 29 souhaite développer une offre de logements semi-collectifs en milieu rural. Pour éviter les écueils de la vacance, ce type d'habitat doit présenter des qualités d'usage comparables à celles du logement individuel et une organisation qui, sous réserve d'adaptations mineures, puisse accueillir des locataires à faibles revenus et de situations sociales et familiales diverses (personnes seules, familles monoparentales ou « classiques », personnes âgées, jeunes actifs, ...).

Projet

Logement semi-collectif en milieu rural

Il concerne la construction d'une opération de logements BBC à Saint Pol de Léon (7 400 habitants), au cœur d'un tissu urbain résidentiel situé à proximité immédiate du centre ville et

majoritairement constitué de logements individuels. Une première étude de faisabilité fait apparaître qu'il est possible d'implanter sur ce site de 3 000m², dont la commune de Saint-Pol-de-Léon détient la maîtrise foncière, une quinzaine de logements à R+1.

Les grandes orientations du projet proposé par Habitat 29 portent sur :

- l'organisation des espaces intérieurs / extérieurs des logements afin de densifier l'opération tout en offrant aux demandeurs potentiels les qualités d'usage d'un logement individuel ;
- un travail sur l'intégration visuelle des ouvrages et équipements collectifs afin de gommer les « stigmates du logement collectif » (accès, gaines palières, locaux communs, espaces extérieurs collectifs, etc.) ;
- une valorisation de l'habitat collectif en offrant des services complémentaires propres à ce type d'habitat (mutualisation de locaux, optimisation des charges d'exploitation des logements, création des conditions pour favoriser le lien et la solidarité au sein de la résidence...)
- la diversité et l'adaptabilité des logements afin qu'ils puissent répondre à un maximum de demandeurs, et cela au fil du temps et des rotations, sans engendrer de surinvestissement ; ainsi le maître d'ouvrage souhaite développer des typologies de logements allant des T2 au T4 (avec des variations de surface pour chaque type). Dans tous les cas de figure, l'enjeu est d'en prévoir la réversibilité (par exemple, possibilités de reconfiguration d'un T4 > 2T2) afin de permettre au gestionnaire une rotation aisée sur la résidence.

L'équipe opérationnelle

>> Équipe « Maîtrise d'ouvrage »

- > Habitat 29
 - Gaëtan COURBE, dir. développement et Stratégie Territoriale
 - Fabien LE JEUNE, chargé d'opérations
 - Marc CONSTANTIN, resp. technique territorial, Agence Nord
-
- > SARL d'Architecture TOMMY MARTIN
 - Étienne TOMMY MARTIN, architecte

>> Équipe « Assistants à maîtrise d'ouvrage »

- Élodie BARA, sociologue
- Aurore WASNER, architecte, designer, WA
- Emilie QUENEY, architecte, designer

>> Objectifs de la mission AMO

Étudier la demande, rendre opérationnelles les conclusions
Construire la programmation, accompagner les études
opérationnelles et capitaliser l'expérience



PHOTO N°1



PHOTO N°2

RUE MONSIEUR DE LA MARCHÉ



PHOTO N°3

RIDEAU VEGETAL



PHOTO N°4



PHOTO N°5

ALLEES DE BOULES



DOCUMENTS PHOTOGRAPHIQUES
COMMUNE DE ST POL DE LEON
PROJET DE LOGEMENTS
RUE MONSIEUR DE LA MARCHÉ



PHOTO N°6



PHOTO N°7

BATIMENT A DEMOLIR

Reconnaissance du site lors de la première réunion de l'équipe en décembre 2011. L'équipe a mis au point la méthode de travail et a pu effectuer un repérage du quartier : entre champs d'artichauts et maisons individuelles groupées. Comment les futurs habitants s'approprieraient-ils l'espace, avant même qu'apparaisse une image d'architecture? Vers du « collectif individualisé »....

