

Les communes urbaines avancées

Exemple : Castanet-Tolosan
Nombre d'habitants 15 117 (2022)
Superficie : 8,22 km²
Densité : 1 729,1 hab/km²



Des villes à énergie positive ?

Aujourd'hui...

Elsa et Paul sont un jeune couple actif avec deux jeunes enfants, vivant en région parisienne. Après plusieurs années à travailler au siège social d'une banque, Paul a fait un burnout.

Elsa : Paul et moi étions assis à la table de la cuisine, les enfants jouaient dans le salon, et nous étions fatigués. Fatigués de la vie parisienne, du stress constant et surtout du travail épuisant de Paul. Il travaillait dans une grande banque, un poste de cadre certes, mais le manque de respect et la pression quotidienne l'ont conduit à un burnout. Quand il m'a dit qu'il ne pouvait plus y retourner, j'ai su que c'était le moment de tout changer.

Paul : Oui, ce fut un moment décisif. J'ai réalisé que je devais repenser ma vie, nos vies. Après plusieurs séances chez une psychologue, j'ai compris que je ne voulais plus travailler pour des entreprises dont les activités ne correspondent plus à mes valeurs sociales et environnementales. C'est alors qu'Elsa a trouvé un emploi dans une start-up, spécialisée dans les bio-fongicides et bio-herbicides. Nous avons décidé de déménager à Castanet-Tolosan, près de Toulouse, en 2024.

Elsa : Notre logement en locatif est situé près du parc de Rabaudy. C'est un environnement agréable et paisible, une bouffée d'air frais après Paris. Même si vivre dans un immeuble traditionnel ne correspond pas à notre idéal, cela nous permet d'affiner notre projet.

Paul : Tout a commencé lors d'une conférence sur l'architecture durable à laquelle Elsa et moi avons décidé d'assister par curiosité. À cette époque, nous étions déjà sensibilisés aux questions environnementales, mais nous n'avions pas encore trouvé un projet concret qui nous parlait vraiment. Un architecte prenait la parole, et il a commencé à parler de ces bâtiments qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment. Pour moi, c'était comme découvrir une nouvelle dimension de l'habitat, où la maison elle-même devenait un acteur de la transition écologique.

Elsa : Ce qui m'a marquée, c'est quand il a montré des exemples concrets, des projets déjà réalisés. Voir ces bâtiments, à la fois esthétiques et fonctionnels, m'a fait comprendre que cette vision n'était pas une utopie, mais une réalité à portée de main.

Paul : Après cette conférence on a visité des projets réalisés et rencontré des professionnels du secteur. Plus nous en apprenions, plus nous réalisons que ce type de logement représentait non seulement une avancée technologique, mais aussi une manière de repenser notre relation à l'énergie, à l'environnement, et même aux autres.

Elsa : À ce moment-là, nous avons su que nous voulions faire partie de cette aventure. Désormais, nous rêvons d'investir dans un logement à énergie positive.

Demain...

Quelques années plus tard, les choses ont beaucoup changé. Désireux de s'engager dans l'économie sociale et solidaire. Paul a repris un master en alternance: "Nouvelle Économie Sociale" à l'université Jean Jaurès.

Paul : Je suis maintenant responsable du développement au sein d'un réseau pour le réemploi des matériaux de construction, favorisant l'économie sociale et solidaire. Ce matin, je vais déposer Elsa à son travail dans une voiture électrique en autopartage. Elle est chargée par une borne

que nous avons installée grâce à des négociations avec le conseil syndical de notre immeuble.

Elsa : Nous pensons souvent à notre projet de logement à énergie positive combinant les énergies renouvelables et l'utilisation des dernières avancées en isolation et construction. Nous avons identifié des opportunités dans le voisinage, notamment par une opération de division parcellaire (BIMBY), soutenue par les collectivités pour créer un groupement d'habitation autonome en énergie.

Le plus fascinant dans ce concept, c'est l'idée de partager cette énergie avec nos voisins, de créer une boucle d'énergie où l'excédent de chacun pourrait bénéficier à tous, et où nous serions plus indépendants des réseaux traditionnels. Au-delà des aspects techniques, j'aimerais aussi que ce lieu soit un modèle d'apprentissage et d'exemplarité. Un endroit où les enfants grandissent en étant conscients de l'importance de la durabilité, de la solidarité et du respect de l'environnement.

Paul : La zone identifiée fait partie des ZAE nR (Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables) projetées par la mairie. Et notre projet s'intègre parfaitement dans la stratégie globale de la collectivité sur les énergies renouvelables. D'ailleurs, nos enfants ont également été sensibilisés à ces sujets grâce à des ateliers hebdomadaires organisés dans la nouvelle médiathèque. Aujourd'hui, ils étudient le fonctionnement et le déploiement des énergies renouvelables dans notre commune.

Elsa : La mairie de Castanet a utilisé l'outil "Quartier Énergie Carbone" de l'Ademe suite à l'appel à projet de la région qui veut développer l'autoproduction et

l'autoconsommation d'énergie. La densification et les nombreux collectifs permettent l'installation de boucles de chaleur géothermiques et d'autoconsommation collective en photovoltaïque dans ce quartier. Ce fût l'occasion pour la mairie de lancer un appel à manifestation d'intérêt pour la réhabilitation d'un entrepôt en habitat collectif.

Avec un groupe de 15 adultes et leurs enfants, nous avons répondu à cet appel. En proposant un habitat participatif sous forme de SCOP avec une autoproduction d'énergie, nous avons été sélectionnés pour un bail emphytéotique. Cependant, travailler en collectif n'est pas toujours facile

Paul : Oui, nous avons multiplié les réunions et les week-ends de cohésion pour trouver des compromis, notamment sur la forme et l'utilisation des espaces communs. Le collectif est soutenu par deux architectes subventionnés par la collectivité. Ils proposent des aménagements sur plan avec l'aide d'entreprises spécialisées en éco-construction. Je regrette que le collectif ne soit pas plus mixte socialement, mais nous avons fait de grands progrès. Grâce à l'aide sociale de la région et du département, nous avons pu intégrer des familles à revenu modeste.

Après demain...

Paul : Quand nous avons lancé ce projet d'habitat participatif, nous savions que nous voulions créer quelque chose d'innovant et durable, mais nous n'aurions jamais imaginé à quel point cela changerait nos vies y compris dans le cadre professionnel. Dans mon association, nous avons créé une plateforme numérique "Zéro stock" permettant aux chantiers du Sicoval d'échanger des matériaux. Cette idée a été tellement bien accueillie que les mairies ont intégré dans leur orientation d'aménagement une obligation de réemploi pour un pourcentage minimum de matériaux préalablement identifiés. Cela a été un énorme avantage pour notre projet, qui a pu profiter pleinement de cette plateforme.

Elsa : Oui, et ça ne s'arrête pas là ! Les panneaux solaires photovoltaïques sur notre bâtiment alimentent les espaces collectifs, la buanderie et même le véhicule électrique partagé. Mais le plus impressionnant, c'est la boucle collective en construction, qui nous permet de mutualiser l'énergie grâce à une AMEP, une Association de mutualisation d'énergie de proximité. C'est une vraie révolution dans notre manière de consommer et de partager l'énergie à notre échelle.

Paul : Au-delà de la production d'énergie, l'habitat est protégé des fortes chaleurs estivales grâce à une forte inertie des murs au centre du bâtiment, un toit peint en blanc, des persiennes orientables offrant une protection solaire sur les surfaces vitrées, des arbres à feuilles caduques en façade et un puits climatique pour rafraîchir l'air.

Autrefois inspiré pour ce projet, nous devenons désormais inspirants pour les autres. Il est devenu un modèle pour d'autres collectivités et structures comme l'indiquent les nombreuses visites de groupes. Et cela démontre l'enjeu des formations assurées pour les entrepreneurs et des financements mis en place. C'est un projet phare sur notre commune, qui montre que l'on peut allier innovation, durabilité et qualité de vie.

Elsa : Notre plus grande fierté, c'est de voir à quel point cette aventure a transformé notre quartier. Nous ne nous sommes pas seulement contentés de créer un lieu de vie, nous avons tissé des liens sociaux forts grâce à un sentiment d'appartenance et d'implication.

Les discussions autour du projet ont favorisé l'entraide, et aujourd'hui, nous avons un réseau de soutien solide, ainsi que plusieurs associations culturelles qui animent notre quotidien. Un site internet recueille d'ailleurs les moments de vie du projet, les animations, les histoires, les réussites et les défis que nous avons relevés ensemble.

Aujourd'hui, chacun a un rôle à jouer, que ce soit en participant à la gestion de l'énergie, en organisant des activités, ou simplement en contribuant à la bonne ambiance du quartier. On est loin de l'anonymat des grandes villes ; ici, nous avançons tous ensemble vers un objectif commun et cela correspond aux valeurs de notre AMEP : lien social, gratuité, solidarité, éducation à l'énergie et la sobriété.

Les enjeux abordés par le récit

Les enjeux suivants ont permis de cibler la recherche de références inspirantes afin d'identifier des bonnes pratiques et d'illustrer d'une manière plus concrète le récit proposé. Les enjeux sont classés autour de trois axes

identifiables par trois couleurs : résider et vivre ensemble (en orange), travailler et étudier (en bleu) et se déplacer (en vert). Ici, l'objectif est de représenter les relations systémiques entre les différents axes et leurs enjeux.



Besançon : résidences Velottes

Enjeux

- . Développer une offre résidentielle adaptée
- . Adapter des services de proximité à la diversité des profils socio-démographiques
- . Concilier la densification urbaine avec l'environnement

Pistes de réflexions

- . Mettre en relation les professionnels de la géothermie, et les bailleurs sociaux
- . Sensibiliser et informer les habitants sur la consommation d'énergie et d'eau dans l'habitat
- . Investir dans la mutualisation d'énergie de proximité

Coordonnées

www.habitat25.fr/
habitat25@habitat25.fr

Le projet

Habitat 25 se lance en 2001 dans une expérience novatrice, la combinaison de deux énergies renouvelables : la géothermie et le solaire. Une première en France. Pour le chauffage, c'est la géothermie ; pour la production d'eau chaude, c'est le solaire. La Velotte est une résidence sociale rassemblant 28 logements, du T1 au T5, dans une zone verte à proximité d'un quartier résidentiel.

Le projet se veut exemplaire et est inscrit dans une démarche Haute Qualité Environnementale. Le chauffage est assuré par des planchers-chauffants alimentés par la géothermie. En été, la PAC réversible assure le rafraîchissement des logements. La production d'eau chaude sanitaire est fournie à 50 % par des capteurs solaires intégrés en toiture, le complément étant produit par des ballons électriques collectifs fonctionnant en heures creuses.

Acteurs

Une autre opération plus récente du même type (de 28 logements intergénérationnels rue Guy Moquet à Montenois) avec un coût global d'environ 3,8 millions d'euros, a le montage financier suivant : une grande partie financé par Habitat 25 (3,5 millions, dont un prêt de 2,7 millions d'euros auprès de la Caisse des Dépôts et 0,3 million d'euros d'Action Logement), aux côtés de Pays de Montbéliard Agglomération (0,192 millions d'euros et de l'Etat (42 000 euros). En soutien au projet, la commune a cédé le terrain à l'euro symbolique.

Le suivi énergétique est réalisé par un bureau d'étude indépendant qui a permis de valider les performances énergétiques, le confort et les consommations.

Le personnel de terrain a été formé par EDF.



Ces dispositifs sont complétés par des équipements qui concourent aux économies d'énergie - ampoules basse consommation, réducteur de pression d'eau, filtration des eaux de pluie... - mais aussi par une conception générale qui permet de minimiser les consommations électriques des parties communes en profitant d'un éclairage naturel maximum. Cet ensemble permet à l'opération de rester, 10 ans après, parmi les opérations où les charges sont les moins importantes pour les locataires.

Il est important de veiller à ce qu'une entreprise de maintenance puisse assurer le suivi et les réglages pour maintenir la capacité de l'installation.

Un travail d'accompagnement des locataires a été mis en place avec remise de plaquette d'information lors de l'entrée dans les logements et réunion d'information collective organisée par Habitat 25 et EDF.

Quelques chiffres

4,80 €/m² pour le chauffage contre 11,80 € de moyenne sur les autres logements.

305 €/an d'économie pour les locataires.

8,7 % du coût de l'opération pour la géothermie et au préchauffage solaire de l'eau chaude sanitaire avec 50% financé par les partenaires.

10 sondes verticales de 100 mètres de profondeur.

Recyclo'Bat : recyclerie du bâtiment

Enjeux

- . Soutenir l'activité économique des différentes centralités
- . Renforcer l'économie sociale et solidaire
- . Développer les filières du ré-emploi
- . Favoriser l'insertion et la ré-insertion professionnelle

Pistes de réflexions

- . Accompagner le déploiement de recyclerie.
- Communiquer et sensibiliser les habitants sur le ré-emploi
- . Accompagner les acteurs locaux pour l'intégration du ré-emploi dans leurs projets

Coordonnées

www.recyclobat.fr
recyclobat31@gmail.com

Le projet

Depuis plusieurs années, des structures de l'économie sociale et solidaire (ESS) ont permis l'émergence d'une filière innovante de réemploi des matériaux du bâtiment et ont démontré son efficacité environnementale et solidaire. Considérant la pression exercée sur les matières premières vierges et la pénurie actuelle de certains matériaux, notamment dans le secteur de la construction, ainsi que la nécessité de diminuer les impacts négatifs sur l'environnement, de plus en plus d'initiatives de ce genre se développent aujourd'hui au cœur des territoires.

Recyclo'Bat est une ressourcerie sur les matériaux du bâtiment (bois, tuiles, carrelage, sanitaires, portes, fenêtres, quincaillerie, isolants...) qui permet de revaloriser ces produits souvent assimilés à des déchets, en proposant une diversité de possibilités de réemploi pour les professionnels et les particuliers. L'entreprise issue de l'ESS collecte les déchets du bâtiment dans les

Acteurs

Suite à une reconversion dans la menuiserie, Edouard Baudoin et David Muse constituent un stock de bois à partir de chutes dans les ateliers pour concevoir des mobiliers, puis ils décident d'élargir aux matériaux du bâtiment.

Recyclo'Bat obtient une subvention européenne (Fond Social Européen) et un accompagnement Adress (Accompagnement pour le Développement et la Réussite en Economie Sociale et Solidaire – dispositif d'accompagnement porté par Toulouse Métropole).

Recyclo'Bat fait partie du réseau des Ressourceries et de la Fédération Rcube (réduction, réemploi, réutilisation).



entreprises, à la sortie des chantiers, récupère l'ensemble des matériaux qui peuvent être réutilisables, et les met en vente en boutique à prix réduit. L'association participe ainsi à diminuer le volume de déchets enfouis ou incinérés.

Des actions de promotion du réemploi sont également menées : la réalisation de meubles à partir de matériaux de récupération, et l'animation de temps de formation auprès du grand public et des entreprises, sur la gestion de leurs déchets.

L'entreprise propose un magasin de matériaux neufs et d'occasion, un service de collecte (pour professionnels et particuliers dédié aux matériaux du bâtiment neuf ou réemployable), un atelier partagé de menuiserie réservé aux adhérents.

Quelques chiffres

300 T de déchets collectés
initialement dédiés à être détruits ou
enfouis.

3 salariés à l'année, deux
camions et une cinquantaine de partenaires
(entreprises, institutions, collectifs &
associations).

2000 m² de matériaux
neufs et d'occasion, avec des arrivages
hebdomadaires.

Retiers : l'habitat intermédiaire

Enjeux

- . Développer une offre résidentielle adaptée
- . Adaptation des services de proximité à la diversité des profils socio-démographiques
- . Conciliation de la densification urbaine et de la qualité de l'environnement

Pistes de réflexions

- . Engager des projets de réhabilitation pour intégrer du logement social
- . Développer des projets de réhabilitation jusqu'à la requalification des rez-de-chaussée et l'espace public

Coordonnées

www.retiers.fr

mairie-de-retiers@wanadoo.fr

Le projet

À mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel.

Dès 2014, les élus identifient un terrain en centre ville, susceptible d'accueillir des logements tout en contribuant à la qualité urbaine du bourg. En 2016, afin de définir le projet, la municipalité lance une étude préopérationnelle sur les besoins sociologiques sur le territoire pour déterminer le programme de l'opération. En 2017 le chantier démarre et l'ensemble a été livré au printemps 2019.

Soutenu par l'EPF, la commune a acheté le terrain de 1200 m², qui comprenait une maison des années 1960 sans caractère particulier. Pour que le projet soit faisable,

Acteurs

La municipalité a porté les études pré-opérationnelles, puis confié le projet au bailleur social Neotoa. L'étude pré-opérationnelle a facilité la recherche d'une structure pour porter l'opération.

Le cabinet Vendredi Architecture et le cabinet de sociologie Idea Recherche ont accompagné la commune pour définir le programme de l'opération : nombre et typologies de logements, commerce éventuel, etc.

L'acquisition du terrain, le désamiantage et la démolition de la maison ont été portés par l'EPF Bretagne : cela a permis à la commune de se concentrer sur la définition du projet avant de racheter l'ensemble à l'EPF. Le département a soutenu le projet à hauteur de 60 000 €.

Le projet a fait l'objet d'une concertation avec les riverains, les commerçants, associations et le CCAS.



des fonds de jardins devaient aussi être mobilisés. Les logements se répartissent sur deux niveaux, avec des accès par escaliers extérieurs aux logements situés à l'étage. Le projet prévoit des espaces extérieurs pour chaque logement, et garantit l'intimité avec des pare-vues et une réflexion sur l'orientation des bâtiments.

Ils se composent de T2 et T3, dont trois de plain-pied qui sont adaptés au handicap et au vieillissement. L'opération comprend aussi une unité commerciale et un logement T4 qui accueille en colocation les résidents de l'établissement et service d'aide par le travail (ESAT) qui vise à favoriser l'insertion sociale et professionnelle des adultes handicapés.

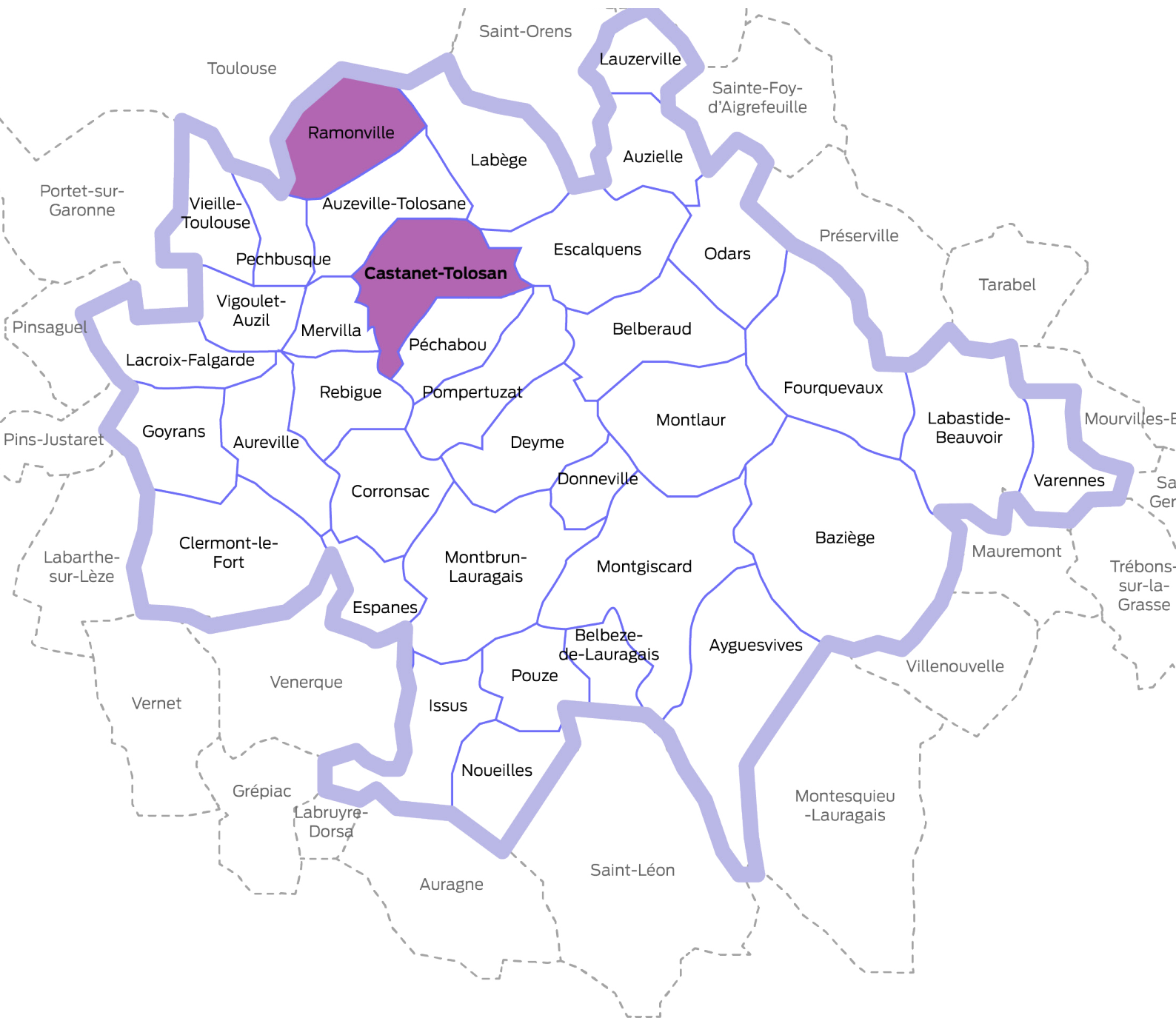
L'opération ne comprend pas de garage, le stationnement se faisant sur l'espace public sur la place Miescisko située à une vingtaine de mètres.

Quelques chiffres

270 000 € pour l'acquisition et la démolition avec un reste à charge de 140 000 € pour la commune qui a récupéré 60 000 € lors du transfert des terrains à Neotoa.

883 m² de surface habitable.

1 546 859 € le coût total de la construction par Neotoa. L'organisme ayant bénéficié d'une subvention de 133 600 €, de Roche-aux-fées Communauté, du département, de l'État et de la caisse des dépôts.



Les communes urbaines avancées

Accueil de population et qualité de vie...
7 récits rédigés par des citoyens pour un territoire durable
et un avenir souhaitable.



Retrouvez nous sur nos réseaux !



codev@sicoval.fr - 07.62.41.45.94