



# Engagés pour la qualité du logement de demain

Candidature

Mairie de  
TRAMAYES

# Équipe candidate

## Description courte de la composition de l'équipe et la manière dont l'ensemble des parties prenantes s'articulent. \*

- L'équipe est organisée autour de
  - o La **mairie de TRAMAYES**, représentée par **son maire Michel MAYA** pour le développement du projet et le portage du foncier mobilisé pour l'AMI.
  - o Et **l'assistance à maîtrise d'ouvrage CFAUA**<sup>1</sup>, représentée par **Cécile Fourneron** – architecte DPLG – Assistance en maîtrise d'ouvrage, membre du collectif Le Murmure ; pour l'accompagnement au développement du projet collaboratif et l'implication dans la maîtrise d'ouvrage du projet immobilier.
- L'équipe regroupe des **partenaires engagés sur le territoire de Saône et Loire et la région Bourgogne Franche Comté** :
  - o Le **CAUE Saône et Loire**<sup>2</sup>, représenté par **Virginie JUTEAU**, qui accompagne depuis de nombreuses années la commune dans son développement architectural et urbain et assure le lien avec l'Architecte des Bâtiments de France Marie GUIBERT;
  - o La région Bourgogne Franche Comté avec le groupe Habiter Heureux en Bourgogne Franche Comté, représenté par **Sylvie LACASSAGNE** d'Energy Cities. Ce groupe a fait un travail récent sur la **rénovation d'un bâtiment de l'hôpital**<sup>3</sup> en lien étroit avec le réseau des Pionniers Ordinaires de la Transition Ecologique (**POTes**<sup>4</sup>).
  - o L'association **TERRAGILIS**, créée en 2021 pour porter la démarche Bâtiments Durables Bourgogne Franche Comté (avec l'appui du **Pôle Énergie Bourgogne Franche Comté** et le soutien de l'ADEME), représenté par **Antonin MADELINE** pour l'aspect évaluation environnementale du projet. Il accompagne les professionnels dans la mise en place de la démarche Quartiers Bâtiments Durables. Cette démarche, locale et participative, vise à accompagner et évaluer notre opération d'aménagement et de construction en prenant en compte l'ensemble des exigences du développement durable.

---

<sup>1</sup> <https://cfaua.com/>

<sup>2</sup> <https://www.caue71.fr/>

<sup>3</sup> <https://www.tramayes.com/habitat/AMI-Qualite/AMI-qualite/Carnet-d%27idees-POTes-HHBFC.pdf>

<sup>4</sup> <https://extranet.jeparticipe.bourgognefranchecomte.fr/docs/plaquette-de-presentation-des-potes-2021/>



- Le [CEREMA](https://www.cerema.fr/fr)<sup>5</sup>, représenté par **Ambre MARCHAND MOURY** pour son expertise sur la qualité de l'air intérieur et la [gestion du radon sur la commune](https://www.tramayes.com/habitat/AMI-Qualite/CEREMA/ANDRESZ_S_1406.pdf)<sup>6</sup>. De plus, **Laurent ARNAUD, chef du département bâtiment durable**, et son équipe, apporteront leurs [expertises sur les matériaux biosourcés et la prise en compte de leurs propriétés hygrothermiques](https://www.actu-environnement.com/blogs/laurent-arnaud/339/re-2020-betons-mortiers-biosources-marginalises-dans-construction-462.html)<sup>7</sup>.
- L'équipe groupe également **des partenaires locaux** :
  - **Anne Laure GIROUD et BOURSIER MOUGENOT, paysagistes**<sup>8</sup> résidents à TRAMAYES.
  - **Eva RAFFIN, jeune architecte**<sup>9</sup> qui a réalisé son mémoire de fin d'étude (2020) sur le terrain du projet lié à l'AMI.
  - **Pascal NUGUES, dirigeant de l'entreprise Charpente NUGUES**<sup>10</sup> basées à 15 km de TRAMAYES. Cette entreprise a de l'expertise dans la [préfabrication de panneaux composites isolants](https://www.charpentes-nugues.fr/).<sup>11</sup>
  - **Nicolas LAPRAY**, l'un des fondateurs de « [Maison Passive 71](https://www.maisonpassive71.fr/) »<sup>12</sup> implantée à Blanzay (71), pour apporter son **expertise de bureau d'étude** sur la conception de projets passifs
  - **Eric FRAMAND, président de l'association ECOSYN** qui accompagne les citoyens à des engagements responsables sur le territoire de la communauté de commune.
  - **Richard RAFFIN**, association [Ensemble2générations](https://www.institutdetramayes.fr/) qui crée des liens entre propriétaires et locataires étudiants.
- L'équipe groupe également **des partenaires investis dans la fabrique de territoires engagés** :
  - L'ethnologue, **Nina TESTUT**, socio-ethnologue praticienne
  - [L'institut de Tramayes](https://www.institutdetramayes.fr/)<sup>13</sup>, labellisé en décembre 2021 Fabrique des Territoires, qui ouvrira ses portes en septembre 2022 pour accueillir à terme 90 étudiants.

---

<sup>5</sup> <https://www.cerema.fr/fr>

<sup>6</sup> [https://www.tramayes.com/habitat/AMI-Qualite/CEREMA/ANDRESZ\\_S\\_1406.pdf](https://www.tramayes.com/habitat/AMI-Qualite/CEREMA/ANDRESZ_S_1406.pdf)

<sup>7</sup> <https://www.actu-environnement.com/blogs/laurent-arnaud/339/re-2020-betons-mortiers-biosources-marginalises-dans-construction-462.html>

<sup>8</sup> <https://www.tramayes.com/habitat/AMI-Qualite/ALG-TBM/>

<sup>9</sup> <https://www.tramayes.com/habitat/AMI-Qualite/Eva-RAFFIN/>

<sup>10</sup> <https://www.charpentes-nugues.fr/>

<sup>11</sup> <https://www.tramayes.com/habitat/AMI-Qualite/NUGUES/NUGUES-Reportage-photographique-Septembre-2021.pdf>

<sup>12</sup> <https://www.maisonpassive71.fr/>

<sup>13</sup> <https://www.institutdetramayes.fr/>

## Mairie de TRAMAYES

- **Cit&vive**<sup>14</sup>, représenté par **Martin SERRALTA**, pour **accompagner l'élan collectif du groupement** qui seront engagés dans une démarche collaborative
- **Le collectif du murmure**<sup>15</sup>, représenté par **Cécile FOURNERON, Valérie SIMONCELLI, Nina TESTUT et Marie STUM** pour **mettre en œuvre une démarche collaborative, interroger l'évolution des types d'habitations en milieu rural et sensibiliser à l'architecture, aux nouvelles formes d'habiter** et mettre en forme les **outils de communication** du projet.

---

<sup>14</sup> <https://www.citevive.com/>

<sup>15</sup> <https://www.collectif-murmure.com/>



# Constitution de l'équipe

## La maîtrise d'ouvrage

A ce stade du projet et compte tenu de notre démarche d'exploration, nous envisageons une maîtrise d'ouvrage collective au travers d'une entreprise coopérative avec le statut de SCIC associant notre collectivité aux côtés de professionnels de l'immobilier, dans ce cas précis CFAUA, mais également les entreprises locales qui participent à l'émergence du projet et les futurs habitants. Le montage fera l'objet d'une étude approfondie dont **nous souhaiterions bénéficier dans le cadre de l'accompagnement par l'incubateur (accompagnement juridique).**

## La collectivité territoriale

La commune de TRAMAYES, représenté par son maire **Michel MAYA**, engagé depuis 26 ans, et moteur de la transition énergétique de sa commune et du territoire.

La candidature de Tramayes à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain » s'inscrit en continuité du projet de devenir un Territoire à Energie Positive. En effet, après avoir abordé la question de la réduction de la consommation d'énergie ([www.tramayes.com/ATD](http://www.tramayes.com/ATD)), travaillé sur la production d'énergies renouvelables (réseau de chaleur alimenté par une chaufferie biomasse, installations photovoltaïques) et fait des rénovations globales performantes de bâtiments (regroupement scolaire, ancienne gendarmerie), la municipalité souhaite s'engager dans la construction d'habitats performants allant au-delà des normes qualitatives et environnementales existantes. De plus, ayant la maîtrise foncière, elle souhaite aussi autant que possible participer à la maîtrise d'ouvrage. C'est pour cela qu'elle envisage une expérience en habitat participatif en étroite relation avec les porteurs de projet participatif. La conception du projet et sa réalisation sera ensuite largement médiatisée, à l'exemple de ce qui a déjà été fait ([www.tramayes.com/RDP](http://www.tramayes.com/RDP)) afin d'inciter d'autres territoires ruraux à s'engager dans cette démarche.

## L'architecte

L'architecte de l'équipe est représenté par **Cécile FOURNERON**, dont l'activité porte sur l'assistance à maîtrise d'ouvrage principalement sur des sujets immobiliers de

## Mairie de TRAMAYES

logements, auprès de collectivités, d'opérateurs privés et de groupes d'habitat participatifs.

Animée par toutes les questions qui gravitent autour des notions de l'habiter, elle interroge ici la chaîne de production du logement individuel, dans le centre bourg d'une commune rurale, éloignée de l'aire d'attractivité d'une métropole.

Son rôle d'assistance à la maîtrise de l'œuvre vient en appui de la collectivité, pour concevoir une offre de logements adaptée aux besoins de ce territoire, accueillant de nouveaux ménages au centre du village et respectant la morphologie et l'écriture architecturale de Tramayas : Proposer une alternative à la maison individuelle.

### **La structure de recherche**

La structure de recherche est représentée, par Nina Testut, socio-ethnologue praticienne, membre du réseau de socio-anthropologues professionnels Anthropik. Sa structure, L'Ethnographe, a pour missions d'aider les organisations (entreprises, associations, collectivités...) à mieux comprendre leurs 'clients finaux' (usagers, consommateurs, salariés, citoyens...) en explorant les différents champs de la vie quotidienne, avec une orientation forte sur les thèmes de l'habitat, de l'énergie, de la précarité et de la ruralité. Elle intervient aux différentes étapes du projet : en amont pour donner une lecture fine de l'existant, en cours de route pour tester les projets, les prototypes, auprès des habitants, des usagers, et en fin de projet, pour dresser des retours d'expérimentation.

Il s'agira ici d'accompagner, d'observer, d'analyser et de rendre compte de la démarche en train de se faire, d'identifier les freins et les leviers à sa réussite, et d'en tirer des enseignements répliquables, formalisés dans un guide de bonnes pratiques, une feuille de route pour les prochains candidats à l'expérience.



# Caractéristiques du projet

## Intitulé du projet \*

**LE CLOS DES FARGES** : Réalisation d'un programme de logements passifs, à cout maîtrisé, au cœur d'un village rural, dans une démarche collaborative, pour accueillir de nouveaux ménages séduits par une nouvelle forme « d'habiter » et la construction d'un territoire à énergie positive.

## Présentation du projet \*

Sur le foncier mobilisé pour le projet, le conseil municipal souhaite accueillir de nouveaux ménages en ciblant prioritairement deux profils sociologiques, sur un programme en accession à la propriété :

- Des ménages familiaux avec enfants
- Des ménages séniors qui souhaitent quitter leur maison devenue trop grande et inadaptée à leur vieillissement.

Pour compléter cette programmation, et en réponse à l'arrivée prochaine de 90 étudiants à l'Institut de Tramayes, l'association [Ensemble2générations](https://ensemble2generations.fr/)<sup>16</sup> nous rejoint pour aider à concevoir une offre de chambres à destination de ces dits étudiants sur le programme et accompagner les futurs propriétaires dans la démarche.

Le projet architectural implanté sur le terrain en pente au centre du village sera visible depuis les axes principaux de la commune. Il doit relever deux défis prioritaires :

- Intégrer le programme dans le double périmètre sauvegardé du château de Tramayes et du clocher de l'église.
- Séduire une population à venir acquérir sa résidence principale au cœur du bourg.

Le projet s'attachera à proposer une nouvelle typologie de logements, qui articule architecture vernaculaire et caractéristiques de la maison individuelle, pour séduire les ménages familiaux qui favorisent le modèle du pavillon alliant valeur symbolique de l'habitat et coût de construction.

La démarche participative engagée est une réponse au marché immobilier inexistant sur notre commune, tels que les métropoles peuvent le pratiquer en associant intérêt publique et intérêt privé par l'intervention de promoteurs immobiliers et de bailleurs sociaux sur leur territoire. La démarche participative, permet de constituer un groupe de prospects habitants sensibilisé à la dynamique

---

<sup>16</sup> <https://ensemble2generations.fr/>

## Mairie de TRAMAYES

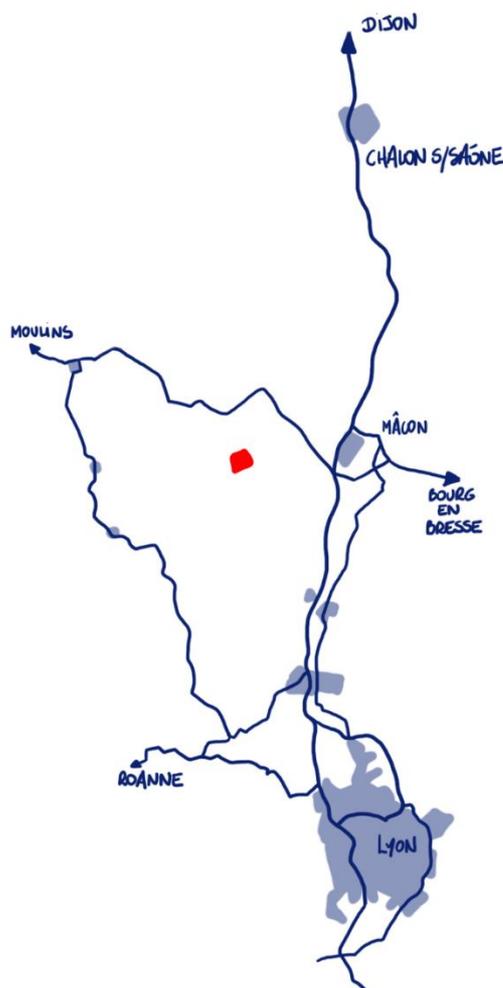
de la commune dans la construction d'un territoire engagé dans sa transition écologique avec une équipe associant entreprises locales, équipe technique et assistance pour concevoir des logements séduisants, performants et accessibles financièrement à la population locale. Pas à pas, le projet se développera avec l'association de toutes les parties prenantes du projet dès la phase de conception pour mener à bien la réalisation d'un projet ambitieux, dont le cout maîtrisé de l'opération est une des clefs de réussite du projet.

Cette démarche participative doit conduire à une forme d'habitat dense, en rupture avec les classiques lotissements du siècle dernier auxquels Tramayes n'a pas échappé.

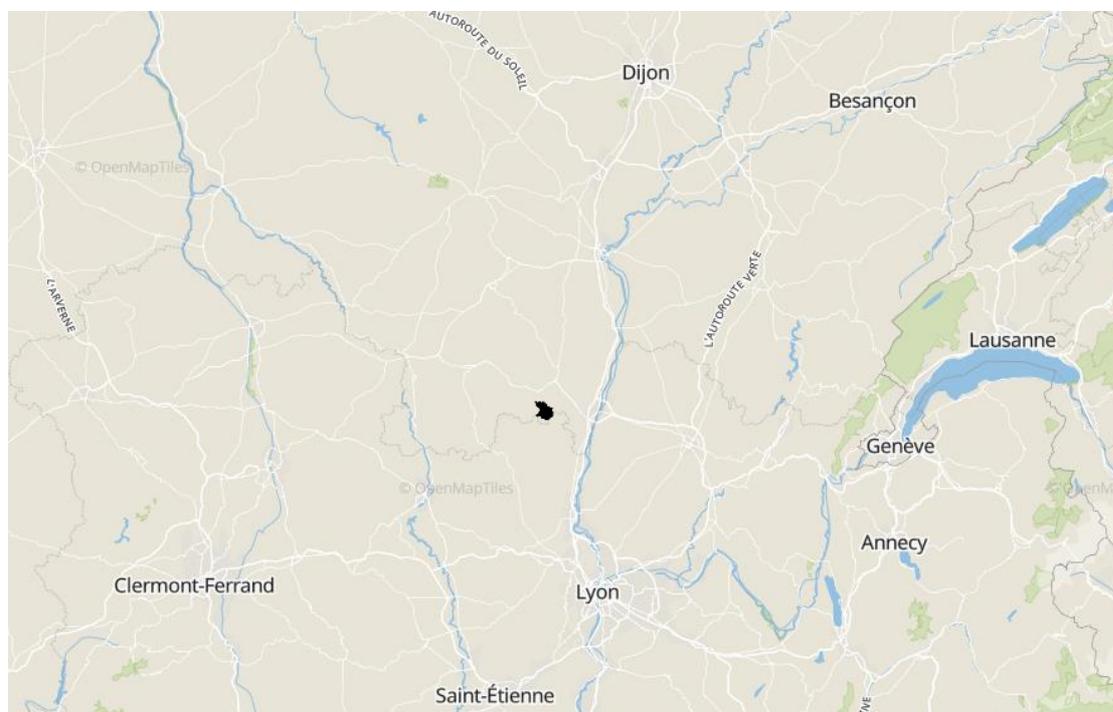
### Localisation du projet dans son contexte urbain et territorial

Ville : TRAMAYES

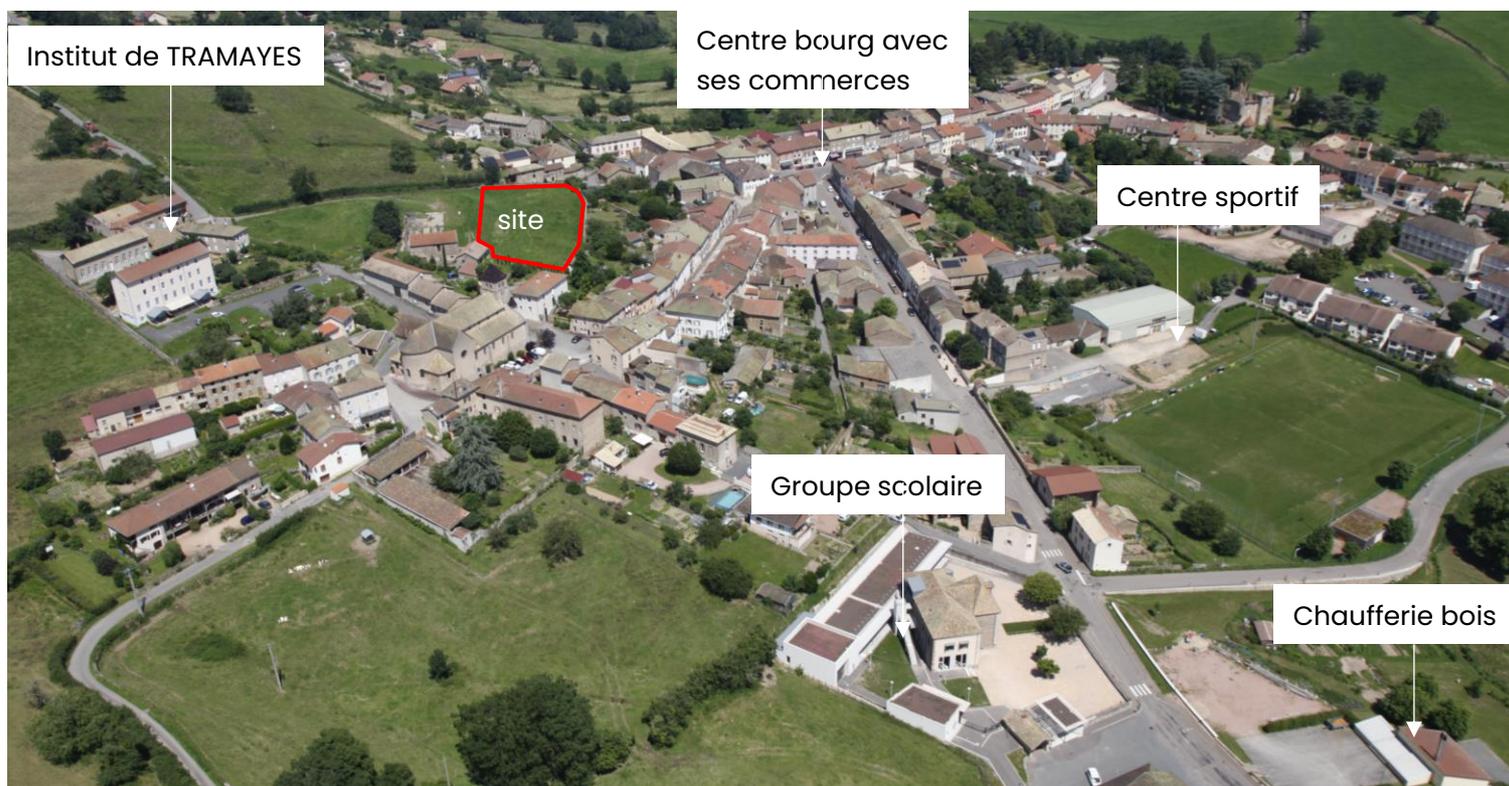
Code postal : 71520



## Lieu du projet



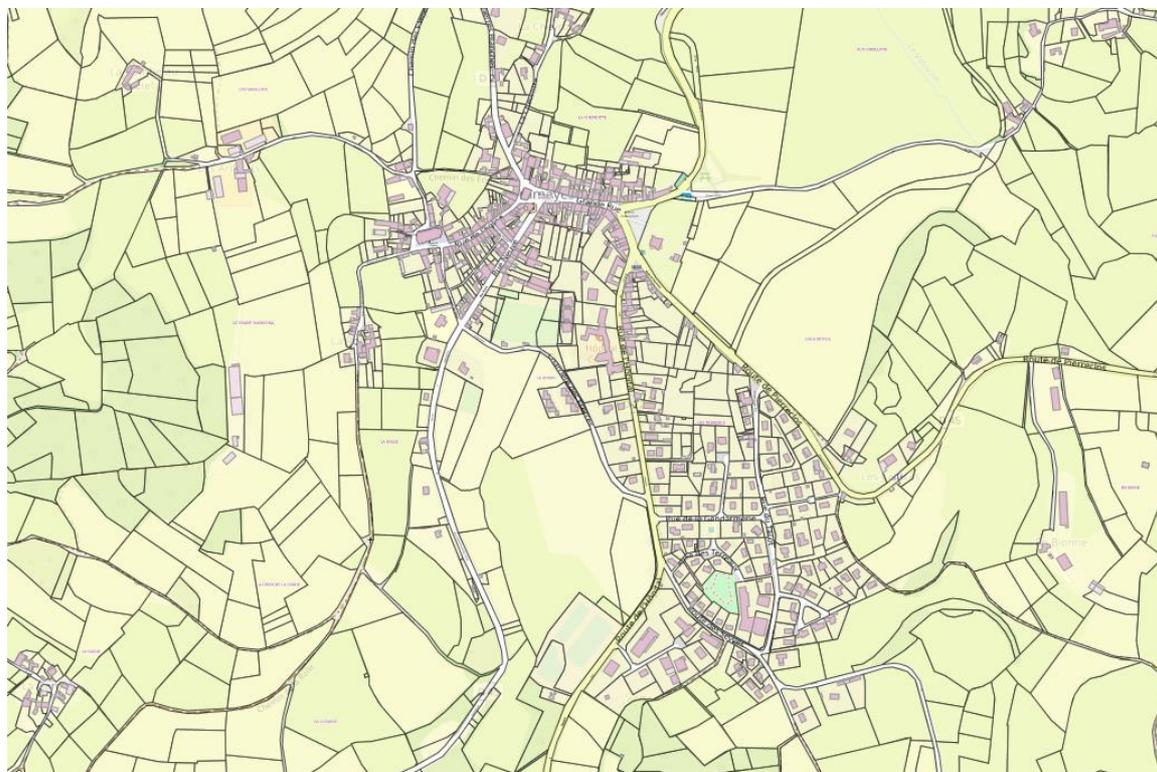
La commune de Tramayes est située au sud de la Saône et Loire, presque dans l'axe Dijon – Lyon



## Mairie de TRAMAYES



C'est une commune essentiellement agricole avec un gros centre bourg et une dizaine d'hameaux.



Le centre bourg historique (en haut au centre) a été complété au fil des ans par des lotissements (en bas à droite)





Le projet concerne les deux tiers de la parcelle AE 410, située à proximité de l'église et de la principale rue commerciale.

Avec [ce lien](#)<sup>17</sup>, vous pouvez découvrir une vidéo du site.



<sup>17</sup> <https://www.tramayes.com/habitat/AMI-Qualite/video-AMI-Qualite/index.html>

## Mairie de TRAMAYES



### Description du contexte urbain ou territorial sur lequel votre projet s'implante. \*

Tramayas est une commune de 1079 habitants, installée entre la vallée du Valousin et celle de la Crosne, à 17 km de Cluny, dans l'aire d'attractivité de Mâcon qui regroupe 105 communes. Cette commune présente tous les services et commerces. Son maire, engagé dans la commune depuis 1995, porte avec son conseil municipal, la transition énergétique du village :

- **En 2006 ils inaugurent une [chaufferie collective](#)<sup>18</sup> alimentée par les déchets de bois d'une scierie installée à 3km** et qui permet de fournir le chauffage de l'ensemble des bâtiments communaux (école maternelle et primaire, crèche, mairie, locaux associatifs ...), d'un EHPAD lié à l'hôpital de Mâcon et d'une soixantaine de logements.
- **En 2017, ils transforment l'ancienne école maternelle en [école primaire](#)<sup>19</sup>**, projet qui regroupe sur le même lieu une rénovation performante d'un bâtiment ancien et d'une construction de bâtiments à énergie positive.
- **En 2018, ils lancent la rénovation globale de l'ancienne gendarmerie en [10 logements sociaux](#)<sup>20</sup> dont la consommation électrique est compensée par [l'installation de panneaux photovoltaïques](#)<sup>21</sup>** sur les car-pors des places de stationnements extérieurs des logements.

<sup>18</sup> <http://www.tramayas.com/RDP/18-06-01-Bioenergie-international-mai-juin-2018-Tramayas.pdf>

<sup>19</sup> [http://www.tramayas.com/Groupe\\_scolaire/Ecole-Tramayas/](http://www.tramayas.com/Groupe_scolaire/Ecole-Tramayas/)

<sup>20</sup> <http://www.tramayas.com/gendarmerie/travaux/>

<sup>21</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=8HYHljicQL4>



- Actuellement, ils travaillent à la **transformation de l'ancienne école élémentaire**<sup>22</sup> **pour accueillir un institut** : l'Institut de Tramayes<sup>23</sup>, institut d'enseignement supérieur proposant l'enseignement des sciences humaines, l'apprentissage d'un métier manuel et la formation aux sciences de gestion. **Les premiers étudiants arriveront à la rentrée 2022.**

Progressivement **Tramayes est devenue une référence sur la transition énergétique en milieu rural.** Depuis de nombreuses années, le maire, très engagé dans des associations environnementales comme AMORCE (vice-président), le CLER (membre du CA, ex président), Energie Partagée ou d'élus comme l'Association des Maires Ruraux de France, communique beaucoup ([www.tramayes.com/RDP](http://www.tramayes.com/RDP)) afin que d'autres collectivités s'engagent dans la transition énergétique. A ses yeux, **la communication par l'exemple est un vecteur important de la transition écologique.**

Plusieurs reportages réalisés récemment dans plusieurs médias illustrent le dynamisme de ce village et l'hyperactivité de son maire pour conduire la transition de son territoire :

- o [France 3 Bourgogne le jeudi 21 octobre 2021](#)<sup>24</sup>
- o [France 2 le lundi 1er octobre 2021 avec reportages COP26](#)<sup>25</sup>
- o 4 novembre 2021- Le Figaro - " [Tramayes, ce village de Saône et Loire qui vise l'autosuffisance en énergie](#) "
- o Septembre 2021 - La gazette des communes N° 37/2583 [Petit mais costaud, Tramayes carbure à l'énergie positive](#)<sup>26</sup>
- o Agence Nationale de la Cohésion des Territoires : [Tramayes, une petite ville de demain à énergie positive](#)<sup>27</sup>
- o Association des Maires Ruraux de France : [Tramayes - la commune vise l'autosuffisance](#)<sup>28</sup>
- o 12 janvier 2022 : France 3- [Enquêtes de régions](#)<sup>29</sup>
- o 2022-01-14 Banque des Territoires : [Tramayes, petite ville pionnière de l'énergie positive](#)<sup>30</sup>

<sup>22</sup> <https://www.tramayes.com/IDT/Demandes-subventions/22-02-17-DETR/>

<sup>23</sup> <https://www.institutdetramayes.fr/>

<sup>24</sup> <https://www.tramayes.com/RDP/21-10-21-France3/index.html>

<sup>25</sup> <https://www.tramayes.com/RDP/21-11-01-France2-COP26-Tramayes/index.html>

<sup>26</sup> <https://www.lefigaro.fr/conjoncture/tramayes-ce-village-de-saone-et-loire-qui-vise-l-autosuffisance-en-energie-20211104>

<sup>27</sup> <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/tramayes-une-petite-ville-de-demain-energie-positive-52>

<sup>28</sup> <https://www.amrf.fr/2021/12/16/tramayes-71-la-commune-vise-lautosuffisance/>

<sup>29</sup> <https://www.tramayes.com/RDP/22-01-12-FR3-Enquetes-de-regions/>

<sup>30</sup> <https://www.banquedesterritoires.fr/tramayes-petite-ville-pionniere-de-lenergie-positive-71>

- 20 janvier 2022 : TFI – [Une commune pleine d'énergie](#)<sup>31</sup>

Depuis 30 ans, la commune observe une augmentation régulière de sa population de l'ordre de 1% par an, due à un solde migratoire positif. L'offre commerciale et le dynamisme associatif participent de l'attractivité de la commune. Néanmoins, la commune constate une perte d'attractivité des jeunes ménages qui se traduit par la perte d'enfants scolarisés (moins 20% en 10 ans).

Depuis quelques années, la commune constate l'augmentation régulière des recherches de terrains pour la construction de maisons individuelles sur son territoire. Engagée dans la maîtrise de son foncier, pour rester fidèle à ses engagements environnementaux, Tramayes souhaite accueillir les ménages familiaux, dans une offre alternative à la maison individuelle consommatrice d'espaces et d'énergies. « Cet AMI est pour nous l'occasion d'expérimenter une autre façon de concevoir le logement individuel, dans une conception architecturale groupée par l'élaboration d'un projet collaboratif avec les futurs habitants qui seront associés à la conception du projet ».

La candidature de Tramayes à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain » s'inscrit en continuité du projet de devenir un Territoire à Énergie Positive. En effet, après avoir abordé la question de la réduction de la consommation d'énergie ([www.tramayes.com/ATD](http://www.tramayes.com/ATD)), travaillé sur la production d'énergies renouvelables (réseau de chaleur alimenté par une chaufferie biomasse, installations photovoltaïques) et fait des rénovations globales performantes de bâtiments (regroupement scolaire, ancienne gendarmerie), la municipalité souhaite s'engager dans la construction d'habitats performants allant au-delà des normes qualitatives et environnementales existantes. De plus, ayant la maîtrise foncière, elle souhaite aussi autant que possible participer à la maîtrise d'ouvrage. C'est pour cela qu'elle envisage une expérience en habitat participatif en étroite relation avec les porteurs de projet participatif. La conception du projet et sa réalisation sera ensuite largement médiatisée afin d'inciter d'autres territoires ruraux à s'engager dans cette démarche.

### **Justification de l'implantation territoriale du projet \***

La commune, s'inscrit dans la communauté de communes Saint Cyr Mère Boitier qui vient d'adopter son PLUI. Il s'applique à l'intégralité de son territoire et a permis de coordonner les politiques d'urbanisation des territoires des 16 communes rurales qui constituent la communauté de commune CC SCMB regroupant ainsi 8000 habitants au sein d'une même structure territoriale. Par l'intermédiaire de la

---

<sup>31</sup> <https://www.tramayes.com/RDP/22-01-20-TFI-JT/index.html>



communauté de commune, la commune de Tramayes fait partie du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Mâconnais Sud Bourgogne <sup>1</sup> porteur d'un schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours de réalisation.

La quasi-totalité de la commune fait partie du zonage Natura 2000 du Clunisois <sup>2</sup> et la présence du château Tramayes et du clocher de l'église inscrit l'ensemble du bourg dans le périmètre bâtiments historiques soumis à l'intervention de l'architecte départementale des Bâtiments de France, Madame Marie GUIBERT.

Au fil des ans, la commune s'est constitué une réserve foncière afin de mieux maîtriser son urbanisation. Elle est propriétaire de nombreuses parcelles, en particulier en zone urbanisable.

Le site de projet est un terrain installé à l'interface du centre bourg qui recense les commerces et services et l'Institut de Tramayes, école en économie sociale et solidaire qui ouvrira ses portes à la rentrée 2022. Cet institut accueillera à terme 90 élèves quotidiennement, avec 30 élèves à la rentrée prochaine (année 1 du cursus sur trois ans), 60 élèves l'année suivante (année 2) et 90 la troisième année. La commune est en phase d'acquisition du dit terrain pour aménager très prochainement un parking sous ombrières photovoltaïques à destination de l'institut, mais également répondre au déficit de stationnements à proximité de l'église dont l'accessibilité est contrariée par son enclavement dans le tissu ancien et la topographie du village.

Le terrain restant permet d'implanter un nouveau programme de logements bénéficiant d'une bonne exposition et d'une vue sur le grand paysage.

La parcelle présente une superficie d'environ 0,3 ha en secteur constructible. Elle permet d'envisager l'installation d'une dizaine de ménages au centre du village. Installé sur un versant exposé sud-est, le terrain bénéficie d'une vue exceptionnelle sur la mère Boitier (mont culminant à 758 mètres).

Ce site est visible depuis les axes principaux de la commune et nécessite une intégration soignée de son projet urbain et architectural. Il sera mené en étroite collaboration avec l'ABF et l'implication du CAUE de Saône-et-Loire par l'intermédiaire Virginie JUTEAU.

# L'expérimentation

## Quelle expérimentation souhaitez-vous mener ? \*

Nous souhaitons permettre la construction de logements, autrement que par la commercialisation de fonciers individuels, à destination de particuliers et de constructeurs de maisons individuelles. Nous souhaitons expérimenter une autre façon de produire de l'habitat individuel groupé « performant » en milieu rural, pour sortir de la maison individuelle au milieu de sa parcelle et réinstaller des ménages familiaux au cœur du village.

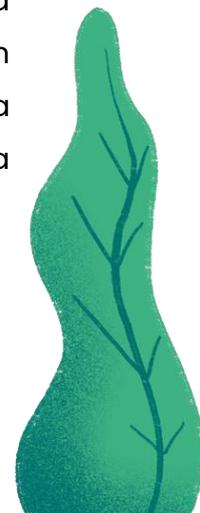
Le projet développé devra permettre d'allier :

- Intégration architecturale dans un secteur ABF,
- Développer une nouvelle forme d'habitat répondant aux aspirations de ménages familiaux.
- Articulation avec le site d'enseignement,
- Densification du cœur de bourg.
- Gestion de l'accessibilité et du stationnement,

L'expérimentation repose principalement sur trois problématiques :

- Promouvoir l'immobilier en milieu rural par un démarche collaborative inspirée des démarches participatives.
- Maitriser le cout de la construction pour répondre aux moyens financiers des ménages sur notre territoire en associant les entreprises locales à la conception du projet.
- Concevoir une architecture résiliente (réinterprétation de l'architecture vernaculaire locale), séduisante et bioclimatique, à énergie positive dans un secteur sauvegardé.

La commune de Tramayes est engagée dans une démarche de territoire à énergie positive depuis 2011. Elle a été lauréate TEPCV en 2014. Avec cet AMI, elle espère montrer que la construction passive est possible en milieu rural. Pour cela elle va exploiter des ressources locales en ingénierie (CAUE 71, Maisons Passives 71) et en construction (Charpente NUGUES). Avec l'aide du CEREMA et de la DREAL BFC, elle a déjà travaillé sur la gestion du radon. Dans cet AMI, elle entend poursuivre sur la qualité de l'air intérieur et l'emploi de matériaux biosourcés.



## **De quelle manière votre projet permet-il de mener l'expérimentation souhaitée ? \***

L'AMI est un véritable accélérateur pour constituer une équipe pluridisciplinaire, réunissant les acteurs du territoire et l'association de compétences extérieures, dans une démarche collaborative. Cette configuration est rarement menée par les petites communes qui ne bénéficient pas de tous les services techniques nécessaires.

La mobilisation et l'implication de l'ensemble des parties prenantes est une garantie de l'atteinte de nos objectifs.

L'implication des entreprises et partenaires locaux dans le processus de conception du projet, dès la phase esquisse contribue également au développement pragmatique de ce projet nécessaire et ambitieux.

L'implication de l'entreprise NUGUES dans ce projet, nous permet d'envisager la recherche d'un habitat modulable qui permette à la fois de recourir à des matériaux biosourcés et faciliter la gestion du chantier sur un site contraint. Le CEREMA sera en appui scientifique sur le choix des matériaux.

Les habitants seront recrutés dès la phase esquisse du projet, pour les associer au montage de l'opération. L'accompagnement dédié au collectif habitant permettra le développement d'outils nécessaires à leur acculturation pour les impliquer à chacune des étapes structurantes du projet. L'objectif est de créer des habitants, promoteurs de leur logement.

## **Comment les compétences de l'équipe seront-elles mobilisées à toutes les étapes du projet ? \***

Les compétences mobilisées autour de ce projet, réunissent trois catégories d'acteurs qui seront associés à toutes les étapes du projet :

- Collectivités, institutions, acteurs du territoire, associés seront impliqués aux différentes étapes d'avancement du projet.
- Une équipe d'assistance au développement et d'animation du comité de pilotage pour éclairer les prises de décisions et poser pas à pas les fondements du projet et son développement.
- L'implication des habitants qui seront recrutés très en amont. Accompagné par l'équipe d'assistance, le collectif habitant rédigera son cahier des charges (parties privatives et parties communes), et bénéficiera d'un accompagnement pédagogique sur les enjeux architecturaux, bioclimatiques, environnementaux, énergétiques de leur logement. Ils seront assistés pour concevoir la gestion collective de leur lieu de vie, en lien avec les associations présentes sur la commune et le territoire et faciliter ainsi leur intégration dans la commune de Tramayas.

### **De quelle manière votre projet permet-il d'expérimenter de nouvelles relations entre les différents acteurs de la production du logement et/ou de nouvelles modalités de conception et/ou de réinventer le processus de projet ? \***

Pour réunir l'ensemble des compétences autour du projet du CLOS DES FARGES **une association d'intérêts communs** Loi 1901, sera préalablement créée au projet. Son objet est de créer les conditions d'une dynamique de partage et de collaboration en réunissant toutes les parties prenantes, au service de l'émergence du projet. Les membres de l'association regroupent les représentants des collectivités, des entreprises, des bureaux d'études, les assistants et les habitants qui intégreront au fur et à mesure de leur arrivée dans le projet. Le fonctionnement de l'association est régi par une gouvernance partagée en cercle de responsabilités.

- Le cercle général de coordination regroupe Le Maire Michel MAYA, l'assistance à maîtrise d'ouvrage Cécile FOURNERON et l'architecte qui sera désigné.
- Des cercles de responsabilités seront créés au fur et à mesure de l'avancement du projet et selon les besoins du projet : Intégration du projet, économie et principes constructifs, qualité de vie, mobilité, montage juridique, programmation.

Tous les acteurs du projet prendront ainsi part à l'élaboration du projet pour alimenter la conception sous la responsabilité du cercle général de coordination.



# Les outils de recherches mobilisés

## Présentation des outils de recherches mobilisés dans le cadre du projet

Les outils de recherche proposés sont les différentes méthodes de recueil de l'information utilisés en sociologie et ethnologie.

- Entretiens semi-directifs avec chacun des membres du groupement, pour comprendre finement, en amont, quels sont leurs objectifs, leurs intérêts, leurs ressources, leurs contraintes, leurs craintes éventuellement. Ces entretiens seront doublés en cours de route et en fin de projet, pour en saisir les évolutions.
- Observation des temps formels de participation/travail collectif, des temps informels
- Animations de groupe auprès des habitants, sur les trajectoires résidentielles, les représentations et l'imaginaire de l'habitat, pour faire une photo des attendus au démarrage, et donner quelques guides pour l'action
- Animations de groupe en fin d'expérimentation, à visée de bilan, saisir comment la démarche a été vécue par les acteurs, quels sont les points de satisfaction, de déception, qu'est-ce qui s'est transformé, pour chacun d'eux, au cours de ce processus.

Outre les temps de recueil in situ, un suivi en continu se fera à distance (groupe WhatsApp par exemple), pour garder la chronologie des évènements, alimenter la recherche des anecdotes qui peuvent être gommées dans les discours a posteriori. Il s'agit d'ouvrir une conversation chercheur/expérimentateurs.

## A quelle(s) étape(s) du projet la recherche va-t-elle être mobilisée et sur quels sujets ?

La recherche est longitudinale et vise à couvrir l'ensemble du processus, avec une focale plus prononcée sur ces quatre temps :

**1/ L'amont :** les premières réunions, le partage des objectifs, la mise en route, la définition des outils collaboratifs, des méthodes de pilotage du projet, de recrutement des habitants. Les modes de fonctionner de l'équipe sera observé en continu tout au long du projet.

**2/ La rencontre habitants/projet :** quels sont les imaginaires, les aspirations des futurs habitants, quelles sont les contraintes imposées par le projet, les opportunités, les zones de compromis, les compréhensions respectives des différentes parties prenantes.

**3/ La 'remise des clefs'** : moment symbolique de la fin du processus technique et du début de l'aventure habitée. Il s'agira là de faire un premier bilan de l'expérimentation. L'analyse de l'appropriation des lieux

**4/ Le logement vivant, à N+1** : un an après, il s'agira mettre au jour l'appropriation du lieu par ses habitants, les modes d'habiter permis par cette forme, comment y vivent les gens, et quel bilan habitants et porteur de projet dressent de cette aventure.

### **Les modalités de conception et de construction du projet**

**Quelles sont les modalités envisagées pour garantir tout au long du processus la qualité architecturale et d'usage des logements, répondant aux objectifs de la transition écologique, de maîtrises des coûts, ainsi qu'aux évolutions des modes de vie ? \***

La candidature de Tramayes à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain » s'inscrit en continuité du projet de devenir un Territoire à Énergie Positive. En effet, après avoir abordé la question de la réduction de la consommation d'énergie ([www.tramayes.com/ATD](http://www.tramayes.com/ATD)), travaillé sur la production d'énergies renouvelables (réseau de chaleur alimenté par une chaufferie biomasse, installations photovoltaïques) et fait des rénovations globales performantes de bâtiments (regroupement scolaire, ancienne gendarmerie), la municipalité souhaite s'engager dans la construction d'habitats performants allant au-delà des normes qualitatives et environnementales existantes.

De plus, ayant la maîtrise foncière, elle souhaite aussi autant que possible participer à la maîtrise d'ouvrage. C'est pour cela qu'elle envisage une expérience en habitat participatif en étroite relation avec les porteurs de projet participatif. A l'image des réalisations antérieures ([www.tramayes.com/RDP](http://www.tramayes.com/RDP)), la conception du projet et sa réalisation seront ensuite largement médiatisées afin d'inciter d'autres territoires ruraux à s'engager dans cette démarche.

L'implication de toutes les parties prenantes, dont les habitants et l'organisation associative du projet sont les principaux garants d'une adéquation entre l'offre et la demande. L'ensemble des acteurs mobilisés par les questions de la qualité architecturale, qualité d'usage des logements, les objectifs de la transition écologique, la maîtrises des coûts et les évolutions des modes de vies sont réunis autour de ce projet, sous l'œil affuté de Michel Maya.



## **De quelles manières envisagez-vous d'organiser le processus de conception et de construction du projet ? \***

Une première étape de travail réunissant l'ensemble du collectif donnera lieu à l'écriture d'une feuille de route plutôt qu'un cahier des charges exhaustifs. Cette feuille de route aura pour objectif de poser le cadre de construction du projet pour consulter et désigner l'architecte maître d'œuvre de l'opération.

Sur la base de ce document, les agences d'architectures seront invitées à candidater avec la proposition d'une méthode de travail, la compréhension des enjeux, leurs aspirations architecturales et une proposition d'honoraires.

Le jury constitué pour cette étape, retiendra 6 candidatures sur la compréhension des attendus, pour la tenue d'un échange avec le jury élargi qui comptera le CAUE, les paysagistes conseils Anne Laure GIROUD et BOURSIER MOUGENOT, Eva RAFFIN, jeune architecte, Michel MAYA et Cécile FOURNERON.

A l'issue de cet entretien, une équipe sera désignée pour intégrer notre collectif et concevoir le projet architectural.

Dès la désignation de l'architecte, un premier atelier aura lieu pour partager les modes constructifs au regard des contraintes du site, de l'approvisionnement des matières premières locales, des objectifs zéro énergies. Le CAUE, le pôle énergie de BFC, le CEREMA, Maison passive 71, l'entreprise NUGUES, les paysagistes, le collectif Le Murmure et Cit&vive seront présents. A partir de cet atelier de travail, l'architecte engagera son travail pour réaliser une première approche du projet.

Un rythme de réunions seront menées en alternant équipe resserrée autour de Michel MAYA et Cécile FOURNERON et équipe élargie regroupant l'ensemble du groupement.

En parallèle de ces premières étapes, la prospection des futurs habitants s'engagera. Sous la forme de réunions informatives, les habitants sensibilisés par la démarche et désireux d'acquérir un logement sur le secteur de Tramayes seront progressivement associé au projet via la structure associative préalablement présentée. Les habitants seront mobilisés à partir des réseaux de l'habitat participatifs, d'une communication régionale, départementale et locale pour fédérer les habitants qui souhaitent rejoindre une démarche collaborative pour leur installation nouvelle ou leur déménagement sur le territoire.

## Calendrier prévisionnel du projet

- Incubation du projet : Avril 2022 à mars 2023
- Dépôt du Permis de construire : Novembre 2022
- Permis purgé : Avril 2023
- Recrutement des habitants : Mars 2022 à Avril 2023
- Signature des préventes : Mai 2023
- Pose de la première pierre : Juin 2023
- Démarrage des travaux : Septembre 2023
- Livraison premier logement : Janvier 2025
- Livraison dernier logement : Mai 2025
- Bilan – évaluation AMI : Juin 2025
- Suivi recherche – étape le logement vivant à N+1 : Janvier 2026



# Budget global prévisionnel du projet

## Cout global opération :

- Achat terrain : 189 000 €TTC
- Frais d'acquisition : 16 000 €TTC
- Frais et taxes : 74 600 €TTC
- Coûts travaux : 2 050 000€TTC
- Coûts d'honoraires : 232 500€TTC dont 90k€ d'assistance à maîtrise d'ouvrage
- Frais sur opération : 118 000€TTC

## COUT GLOBAL : 2 680 000€TTC

Un déficit de 710 000€ est observé par rapport aux recettes et devra être subventionné.

## Phasage de l'opération et coût afférent par phasage \*

Phase 1 - Esquisse	coût (€ HT)	
Sondage de sol	forfait	5 000
Honoraire Architecte - paysagiste- niveau Esquisse	5% des frais d'acquisition	7 875
Assistance a maitrise d'ouvrage	4% des honoraires d'AMO	3 627
Recrutement des habitants	12% des honoraires d'AMO	10 880
Recherche	5% des honoraires d'AMO	4 533
<b>TOTAL PHASE 1</b>		<b>31 915</b>

Phase 2 - Permis de construire	coût (€ HT)	
Relevé géomètre	2% des frais d'acquisition	3 150
Honoraire Architecte - paysagiste- niveau APD	30% des honoraires d'architecte, paysagiste	24 591
Honoraires Moe	30% des honoraires MOE-OPC	22 132
Assistance a maitrise d'ouvrage	4% des honoraires d'AMO	3 627
Recrutement / animation du collectif	10% des honoraires d'AMO	9 067
Recherche	5% des honoraires d'AMO	4 533
<b>TOTAL PHASE 2</b>		<b>67 100</b>

Phase 3 - Phase opérationnelle 1	coût (€ HT)	
Achat du terrain	Montant	157 500
Frais d'acquisition		5 985
Honoraires architecte - paysagiste- Dossier d'exécution	40% des honoraires d'architecte, paysagiste	32 789
Honoraires Moe	30% des honoraires MOE-OPC	22 132
Assistance a maitrise d'ouvrage	8% des honoraires d'AMO	7 253
animation du collectif	10% des honoraires d'AMO	9 067
Recherche	8% des honoraires d'AMO	7 253
<b>TOTAL PHASE 3</b>		<b>241 979</b>

Phase 4 - Phase opérationnelle 2	coût (€ HT)	
Travaux	Somme	1 705 007
Frais et taxes		69 356
Honoraires architecte - paysagiste- Suivi travaux	30% des honoraires d'architecte, paysagiste	24 591
Honoraires MOE- OPC	40% des honoraires MOE-OPC	29 510
Honoraires contrôle +SPS		13 115
Assurance		29 879
Honoraires juridiques- frais d'acte		4 533
Frais sur opération		48 960
Assistance a maitrise d'ouvrage	3% des honoraires d'AMO	2 720
Suivi du collectif	11% des honoraires d'AMO	4 533
Recherche	10% des honoraires d'AMO	9 067
<b>TOTAL PHASE 4</b>		<b>1 941 272</b>

Phase 5 - Suivi post livraison	coût (€ HT)	
Recherche	10% des honoraires d'AMO	9 067
<b>TOTAL PHASE 5</b>		<b>9 067</b>

<b>TOTAL OPERATION</b>		<b>2 291 333</b>
------------------------	--	------------------



## Décomposition des sources de financement du projet

Les demandes de financement complémentaire d'ingénierie et d'étude dans le cadre du programme seront à mentionner dans la prochaine rubrique

"Accompagnements attendus par l'équipe dans le cadre du programme".

Caractères maximum: 0/1000

L'objet de la candidature à cet AMI est d'avoir un accompagnement sur l'ingénierie mais aussi sur le montage financier de l'opération. C'est aussi une opportunité pour démontrer que les ressources locales existent en milieu rural pour mener à bien ce genre d'opération.

Les sources de financement sont sollicitées pour que, dans cette opération qui se veut être pilote en territoire rural, le coût d'accès à la propriété soit en adéquation avec le marché local. Afin d'obtenir ce résultat, les partenaires locaux traditionnels (Etat, Conseil Régional et Conseil départemental) seront sollicités. Mais ce projet pourrait être aussi une opportunité pour une petite commune rurale d'approcher des financements européens.

Il reste bien entendu que les financeurs majoritaires seront les bénéficiaires des logements qu'ils auront imaginés et co construit avec l'accompagnement AMI.

Décomposition des sources de financement			Euros HT	Euros TTC
1- Vente logts accession libre - hors parking	CC TTC	73,50%	1 639 429,82 €	1 967 315,79 €
2 - Subvention Département (71)	CC TTC	1,00%	22 304,09 €	26 764,91 €
3 - Subvention Région (BFC)	CC TTC	10,00%	223 040,90 €	267 649,08 €
4 - Subvention Etat	CC TTC	10,00%	223 040,90 €	267 649,08 €
5 - Subvention Europe	CC TTC	5,00%	111 520,45 €	133 824,54 €
100%			2 251 440,91 €	2 676 490,78 €