

Published on *Lab Périurbain* (<http://periurbain.cget.gouv.fr>)

[Accueil](#) > Projet solidaire d'écoquartier rénové - Quartier Montmorency-Bourg - Hérouville Saint-Clair



[acteur-14-1](#)

**Personne référente:**

Trinidad CADOR

**Adresse site web:**

<http://www.herouville.net>

**Adresse Email:**

[tcador@herouville.net](mailto:tcador@herouville.net)

**Téléphone du référent:**

0645430573

**Domaine(s) d'action du projet:**

Vivre ensemble et cohésion sociale

Usages des sols, modes d'habiter et transition écologique

Gouvernance, démocratie locale et participation citoyenne

**partenaires:**

Associations

Collectivités

Entreprises

Etablissements publics

Réseaux / fédérations

Services de l'Etat

Autres partenaires

**aides publiques:**

oui

**labels:**

oui

**Les finalités du projet et ses grands objectifs. Les besoins auxquels il répond:**

En 2016, le Quartier Montmorency-Bourg suscite un attrait auprès des jeunes ménages notamment auprès des primo-accédants. Il pourrait devenir un lieu d'expérimentation autour d'un concept d'écoquartier rénové. L'apport du projet est de : - Proposer l'idée et le concept d'écoquartier rénové ; - Valoriser une expérience en habitat individuel s'inspirant des méthodes et outils de l'autopromotion ; - Vulgariser un concept novateur tant sur le plan écologique et social que sur le plan financier.

**Description du projet:**

Edifié dans les années 60, selon un modèle urbain innovant et une identité organisationnelle des espaces publics et de lieux de rencontres, ce quartier présente des atouts : le cadre environnemental exceptionnel (avec la proximité du Canal de l'Orne), la pluralité des services et des équipements publics (Centre Commercial de Proximité, Écoles, RAM, Salle Polyvalente, Aires de Jeux, Piscine, Tennis-Club, Terrain de Rugby, ...), l'architecture modulable et évolutive des produits immobiliers existants, la diversité des placettes et les nombreux linéaires de cheminements doux (pistes cyclables - voies piétonnes), la desserte cadencée en transports en commun, le coût modéré des biens en accession dans le contexte local, ... Ce quartier propose un mode constructif constitué de formes simples (cubiques et souvent mitoyennes) qui restent donc très perfectibles sur le plan énergétique. Le linéaire et le cordon des maisons individuelles lui donnent donc une identité très spécifique. La ville d'Hérouville Saint-Clair assiste au renouvellement de la population dans le Quartier Montmorency-Bourg : les seniors sont peu à peu remplacés par de jeunes ménages à la recherche de biens immobiliers offrant services et qualité de vie et cela dans des prix d'acquisition non prohibitifs (dans une fourchette de 130 K€ à 180 K€ pour 100 m<sup>2</sup>). La simplicité constructive des maisons individuelles originelles selon une trame en bande permet d'envisager d'une part, une optimisation des coûts de réhabilitation et d'autre part, des possibilités infinies d'extension ou de transformation des garages en mètres carrés habitables complémentaires. Les jeunes ménages engagent des réflexions et des initiatives via des réunions de voisinage visant d'une part, à renouer avec les valeurs du « vivre ensemble » et/ou d'autre part, à s'orienter vers des économies d'échelles quand des travaux sont engagés autour des thématiques liées à la performance énergétique. Le territoire bénéficie par ailleurs du dispositif régional HSD (Habitat Solidaire et Durable) dont l'objectif est la rénovation des logements au niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation) permettant de mobiliser l'expertise technique des Espaces Info Energie et des professionnels (architectes et artisans) et de bénéficier d'un financement de l'entité régionale. La ville d'Hérouville Saint-Clair connaît depuis quelques années une baisse démographique expliquée en partie par le départ des jeunes ménages en couronne périurbaine qui recherchent des produits immobiliers accessibles, dotés de jardins et implantés dans des territoires à faible fiscalité. La conséquence directe est la fermeture d'établissements scolaires (avec pour exemples, celle de l'Ecole Quesnel en 2009 sur le Quartier Montmorency, celui du Collège Boisrobert en 2010 sur le Quartier de la Grande Delle, celle de l'Ecole Auber en 2011 sur le Quartier de la Haute Folie) et une baisse significative de la fréquentation des équipements culturels et sportifs.

La commune est donc très attentive aux projets qui pourraient susciter l'attraction de familles avec enfants : programmes neufs de maisons individuelles et de logements intermédiaires, programmes de valorisation et de réhabilitation de l'existant mais inscrits dans les valeurs du bien vivre ensemble et du Développement Durable. Les jeunes ménages primo-accédants engagent individuellement des travaux de rénovation thermique (isolement des façades, des combles, ... et changement des huisseries). L'idée du projet « d'écoquartier rénové » qui pourrait être engagé sur Montmorency est donc de calquer un modèle urbain initial (issu des années 60) à un modèle social réinventé par les nouvelles générations et basé sur le partage, la mutualisation, la capitalisation d'expériences et sur le groupement de commandes visant à des économies d'échelles et à la recherche de mêmes objectifs. L'idée forte du projet est donc de s'appuyer sur la volonté collective des habitants du Quartier Montmorency-Bourg pour mettre en œuvre une démarche expérimentale, reproductible et inscrite dans une ambition de réhabilitation à moindre coût et accessible à tous via des commandes groupées d'expertise thermique (via les Espaces Info Energie), d'études et de travaux. Cela pourrait se traduire par la création d'une association d'habitants qui seraient motivés et impliqués dans une expérimentation d'actions et d'opérations groupées initiées dans l'habitat individuel. Si la forme juridique n'est ni définie ni structurée à ce jour, elle pourrait évoluer vers un fonctionnement de type associatif dont l'ambition serait de réduire les coûts d'adaptation des maisons individuelles aux nouvelles exigences thermiques tout en incluant le partage d'idées et de valeurs collectives mais aussi de démarches de concertation appliquée au projet d'un quartier. Une charte entre les habitants pourrait être élaborée amenant ainsi simplicité et souplesse dans l'adhésion et permettant de faire perdurer le concept du projet. La conception initiale du quartier amène naturellement la mixité sociale et intergénérationnelle des publics.

**Les éléments clefs du projet:**

La rencontre de nouveaux publics

Le recours à de nouveaux modes de faire (nouvelles pratiques, nouveaux usages)

---