

Le logement social en région

Nord - Pas-de-Calais - Picardie

22 OPÉRATIONS REMARQUABLES

édition 2016

GROUPE



ASSOCIATION RÉGIONALE POUR L'HABITAT
Nord-Pas-de-Calais

UNION RÉGIONALE POUR L'HABITAT
en Picardie



2016

	Notre Cottage - GRANDE-SYNTHE	27 logements	p. 4
	OPH de l'Aisne - CHAMBRY	18 logements	p. 8
	SIA Habitat - LILLE	88 logements	p.12
	Habitat 62/59 Picardie - BETHUNE	49 logements	p.16
	Habitat du Nord - VILLENEUVE D'ASCQ	38 logements	p.20
	S.A. HLM du département de l'Oise - JUVIGNIES	3 logements	p.24
	La Maison Flamande - CRAYWICK	50 logements	p.28
	Opsom - SAINT-RIQUIER	20 logements	p.32
	Lille Métropole Habitat - LILLE	21 logements	p.36
	Logis Métropole - MARCQ-EN-BARŒUL	20 logements	p.40
	Lto Habitat - NOYELLES-GODAULT	55 logements	p.44
	S.A. d'HLM du Beauvaisis - MILLY-SUR-THÉRAIN	24 logements	p.48
	OPH de Calais - CALAIS	12 logements	p.52
	OPAC d'Amiens - AMIENS	74 logements	p.56
	Société Régionale des Cités Jardins - DUNKERQUE	23 logements	p.60
	Vilogia - VILLENEUVE D'ASCQ	53 logements	p.64
	Picardie Habitat - CHOISY-AU-BAC	47 logements	p.68
	Notre Logis - HALLUIN	24 logements	p.72
	Pas-de-Calais habitat - BETHUNE	23 logements	p.76
	Partenord Habitat - GRANDE-SYNTHE	28 logements	p.80
	Oise Habitat - MONTATAIRE	49 logements	p.84
	Maisons & Cités Soginorpa - LOOS-EN-GOHELLE	18 logements	p.88

« 22 opérations remarquables »

Cette publication est le fruit d'un travail collectif entre l'Etat (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement – DREAL), la Direction régionale de la Caisse des Dépôts et les deux Associations régionales pour l'habitat (ARH Nord - Pas-de-Calais et l'URH Picardie).

Ce recueil témoigne de la qualité du logement social produit aujourd'hui dans notre région. Les opérations décrites ci-après prouvent le savoir-faire des opérateurs de la construction de logements sociaux, elles reflètent la diversité des constructions et des formes urbaines et illustrent la qualité des logements (habitabilité, bien-vivre ensemble et performance énergétique).

Les opérations présentées relèvent d'un ou plusieurs caractères d'exemplarité, cependant elles n'en demeurent pas pour autant exceptionnelles dans leur mise en œuvre, faisant appel à des conditions de production et de financement pleinement éprouvées et reproductibles. Elles mettent également en évidence la multiplicité et la diversité des acteurs qui interviennent dans le montage d'une opération. Vous retrouverez ainsi le témoignage d'élus, de techniciens des collectivités, d'habitants, d'architectes, de maîtres d'ouvrage, de maîtres d'œuvre... sur chacune de ces opérations.

Notre Cottage

27 logements



Un projet de composition urbaine

4

Le projet de 27 logements participe à la reconquête urbaine, il est l'une des dernières constructions de la recomposition du centre ville de Grande-Synthe. Par son emprise il redonne une fonction à la totalité de la parcelle et d'autre part il crée une réelle façade urbaine. L'épannelage est respectueux de la composition de l'habitat jouxtant la parcelle composée de maisons remarquables, c'est pourquoi le bâtiment ne dépasse pas R+2. Par ailleurs, le souhait des décrochés et de réalisations de terrasses permet de rompre avec les anciennes compositions monolithiques et de donner ainsi de l'épaisseur visuelle.

Sa composition typologique participe à la mixité sociale de la ville déjà fortement pourvue en logements locatifs sociaux. En effet, l'opération mixe la location-accession, le locatif intermédiaire et en rez-de-chaussée de l'activité tertiaire. Il est à noter que, malgré sa faible hauteur, deux ascenseurs permettent de faciliter l'accès aux étages et ainsi de prendre en compte le vieillissement des habitants. Cette charge supplémentaire est largement compensée par la faible facture énergétique, le bâtiment étant de classe B.

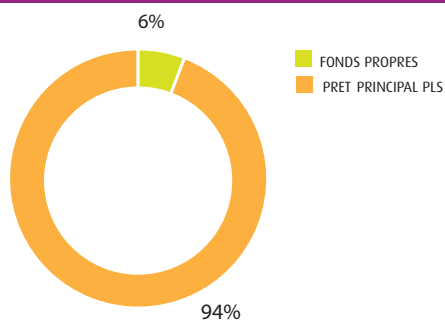
La recherche de pérennité du bâtiment se traduit ici par des matériaux qui soulignent à la fois la tradition locale par l'utilisation de la brique claire mais aussi la modernité par l'emploi du bois et du bac acier en toiture. Du point de vue de son attractivité, le constat est la facile commercialisation des logements locatifs intermédiaires et une vente qui, bien qu'un peu plus longue, se déroule avec grande satisfaction, notamment grâce à la forte participation de la ville.



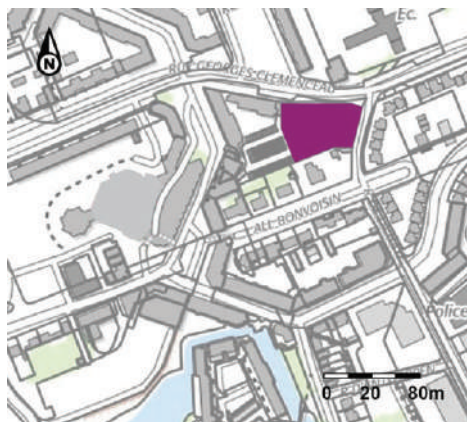
Projet

Maître d'ouvrage	<i>Notre cottage</i>
Maître d'œuvre	<i>Sarl d'Architecture Bruno Roussel et Yannick Vandaele</i>
Nom d'opération	<i>Joséphine Backer</i>
Adresse de l'opération	<i>26, rue de La Haye et 22 - 24 rue Clémenceau à Grande-Synthe</i>
Date de livraison	<i>Octobre 2015</i>
Nombre de logements	<i>27</i>
Collectif/Individuel	<i>Collectifs</i>
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	<i>13 PSLA 14 PLS</i>
Typologie des logements	<i>12 T2, 13 T3 et 2 T4</i>

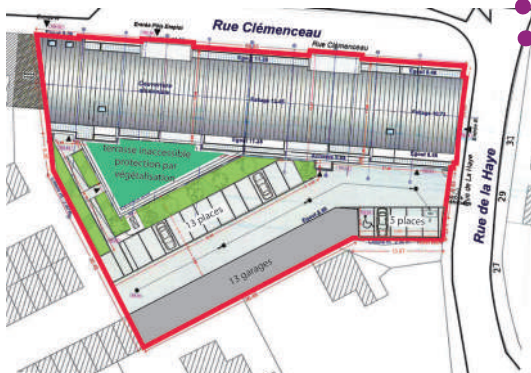
Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	3 195 336€
Coût au logement TTC	118 345€
Coût au m² TTC	1 760€
Charges foncières ou immobilières HT	318 325€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	2 378 932€
Prestations intellectuelles et frais HT	289 036€



125
logements / ha



Cibles Visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	●
Optimisation foncière	
Qualité environnementale	●
Eco-matériaux	
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	●
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	●



« Cette opération est également exemplaire par sa qualité environnementale. Elle a été labellisée THPE 2005... »



Sylvain SIMONET

Chef de service habitat social
à la direction habitat et aménagement
de la Communauté Urbaine
de Dunkerque



Quel a été le travail de la Communauté urbaine de Dunkerque dans ce projet ?

La réalisation d'une opération de logement social est un processus long. Ce programme a été financé en 2012 mais n'a été mis en service qu'en 2015. L'intervention de la CUD (Communauté urbaine de Dunkerque) est allée au-delà de l'instruction du dossier de financement. Cette opération fait partie d'un projet de restructuration du centre-ville de Grande-Synthe que l'on appelle la ZAC (Zone d'aménagement concertée) du centre-ville qui est pilotée par la S3D (Société de développement du Dunkerquois). Il y a eu un gros travail partenarial réalisé entre la ville de Grande-Synthe, la CUD, le bailleur Notre Cottage et la S3D.

Initiée en 2001, la ZAC a eu pour but de recréer un quartier de centre-ville autour de voiries structurantes, de requalifier les espaces publics et de réaliser des programmes immobiliers intégrant la mixité sociale et fonctionnelle pour redonner une nouvelle dynamique au centre-ville, en complément d'un travail sur la desserte en transport en commun.

A quels titres cette opération est exemplaire ?

C'est une opération mixte à double titre. C'est un programme qui allie, d'une part, la mixité fonctionnelle puisqu'il comprend des logements et des services, Pôle-Emploi y a installé une agence au pied de l'immeuble et, d'autre part, la mixité sociale puisque nous avons sur ce programme du logement locatif PLS et de l'accession sociale, via la location accession.

Cette opération est également exemplaire par sa qualité environnementale. Elle a été labellisée THPE 2005. À l'époque où l'opération a été financée, cela allait au-delà de la réglementation imposée aux bailleurs sociaux et conforme aux objectifs fixés par la CUD.

Quelles sont les difficultés rencontrées pour le montage de cette opération ?

L'intégration de services n'est pas simple. Cela a eu des impacts sur le montage de l'opération, en termes d'aménagement et de conception mais surtout de délais (négociations, ...). L'intégration de PSLA en collectif dans l'opération a été un point à la fois ambitieux et difficile, au vu du marché actuel et du type de produit proposé.

OPH de l'Aisne

18 logements



«Ma Maison dans l'Aisne », un accompagnement de l'accédant

8

Dans le cadre du développement du logement à moyen et court terme sur son territoire, la commune de Chambry a sollicité l'OPAL pour l'aménagement d'un lotissement. Afin de favoriser la mixité sociale, la commune a souhaité qu'en complément des 18 logements locatifs sociaux, l'OPAL réserve 17 parcelles pour de l'accèsion sociale dans le cadre de la démarche « Ma Maison dans l'Aisne » du Conseil départemental et 7 lots libres de constructeurs. Le dispositif « Ma maison dans l'Aisne » a été conçu par le Conseil départemental, le Conseil régional de Picardie et l'OPAL pour permettre à des primo-accédants de faire construire leur logement en bénéficiant de l'assistance de l'OPAL. L'organisme Hlm apporte son expertise et la sécurisation de l'acquisition.

L'OPAL a souhaité construire, pour les logements locatifs sociaux, des maisons économes en énergie tout en maîtrisant les coûts d'utilisation de l'ensemble des équipements dans ces logements. L'OPAL, avec l'ensemble des partenaires (architectes, bureaux d'études), a porté une attention particulière aux coûts de construction et aux coûts générés par l'entretien et le remplacement des différents composants du bâtiment.

Ce projet a été conçu sur le principe de coût global. Par ailleurs, l'organisme a été vigilant à la pérennité de la construction.

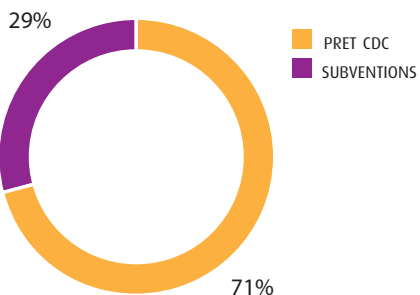
Dans un souci d'économie de charges pour les locataires, l'OPAL s'appuie sur les observations de la direction de la maintenance pour ajuster, au fur et à mesure des opérations réalisées, le cahier des charges des prestations.



Projet

Maître d'ouvrage	OPH de l'Aisne
Maître d'œuvre	Atelier d'architecture Paul Fichoux
Nom d'opération	Jean Moulin
Adresse de l'opération	Rue Jean Moulin à Chambry
Date de livraison	Février – Avril 2014
Nombre de logements	18
Collectif/Individuel	Individuels
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	14 PLUS – 4 PLAI
Typologie des logements	4 T3 - 12 T4 et 2 T5

Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	1 965 322€
Coût au logement TTC	109 184€
Coût au m² TTC	1 365€
Charges foncières ou immobilières HT	431 526€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	1 268 222€
Prestations intellectuelles et frais HT	133 135€



15
logements / ha



Cibles visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	
Optimisation foncière	
Qualité environnementale	
Eco-matériaux	
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	●
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	●



« Ce dispositif a vocation à favoriser le parcours résidentiel des locataires Hlm, autant que possible, ou des ménages à revenus modestes... »



Vincent DENIMAL

Chef du service logement
au Conseil départemental de l'Aisne



Quel est le dispositif d'aides à l'accession à la propriété mis en place par le Conseil départemental de l'Aisne ?

En 2005, le Conseil départemental de l'Aisne a souhaité créer un dispositif pour aider les ménages à devenir propriétaires de leur logement. Cette démarche reprend l'idée de la « Maison à 100 000 € » lancée à cette époque. Le Département subventionne à hauteur de 50 % le coût du foncier et de l'aménagement. Le Conseil régional de Picardie intervient à hauteur de 10 000 € par parcelle ce qui permet de diminuer le prix du terrain viabilisé à moins de 10 000 €. Ainsi, une maison de 80 m² coûtait 100 000 € tout compris au lancement du dispositif (ce prix est un peu supérieur compte tenu de l'augmentation des exigences notamment thermiques aujourd'hui).

Quels sont les objectifs principaux de la démarche ?

Ce dispositif baptisé « Ma Maison dans l'Aisne » vise avant tout la mixité sociale puisque ce sont des opérations qui comprennent du locatif social et de l'accession sociale voire de l'accession libre. Ce dispositif sert également à soutenir l'activité des pavillonneurs dans le département. Depuis 2005, plus de 200 parcelles ont été commercialisées et 130 maisons ont été construites.

Quelles sont les conditions pour bénéficier du dispositif « Ma Maison dans l'Aisne » ?

Ce dispositif a vocation à favoriser le parcours résidentiel des locataires Hlm, autant que possible, ou des ménages à revenus modestes. Pour bénéficier de ce dispositif les candidats doivent répondre à des critères de ressources (inférieures aux plafonds PLUS) et ne pas être déjà propriétaires. Les ménages choisissent leur constructeur et sont accompagnés tout au long de leur projet par l'Office départemental de l'Aisne (OPAL) qui les conseille jusqu'au parfait achèvement des travaux de la maison. L'OPAL apporte également une sécurisation dans l'acquisition de leur maison puisqu'en cas d'accident de la vie (décès, divorce, perte d'emploi,...) si les ménages sont en incapacité de garder leur logement, l'OPAL peut reprendre le bien pour le mettre en vente et les reloger dans le parc social, si cela est nécessaire.

SIA Habitat

88 logements



Un ensemble BBC de grande qualité architecturale

12

Implantée au cœur d'un quartier de Lille en pleine reconquête urbaine et dont le projet de transformation, les Rives de la Haute Deûle a obtenu le label d'éco-quartier, cette opération de 217 logements se situe sur une ancienne friche industrielle, en bordure du canal. Outre la requalification du patrimoine industriel existant, la spécificité du projet repose sur la pluralité et la complémentarité des acteurs immobiliers. L'opération, qui s'est traduite par l'association de trois maîtres d'ouvrages différents, mixe 27 logements locatifs sociaux de SIA Habitat, 61 en accession sociale d'Escaut Habitat et 133 logements en promotion libre, dans un objectif affirmé de mixité sociale.

Cet ensemble résidentiel certifié BBC, d'une grande qualité architecturale, marqué notamment par l'articulation avec le patrimoine résidentiel ancien conservé en bordure de canal, est conçu pour offrir des logements alliant confort et économies d'énergie à deux pas de tous les équipements et infrastructures nécessaires (commerces, espaces verts, activités de loisirs, métro ...).

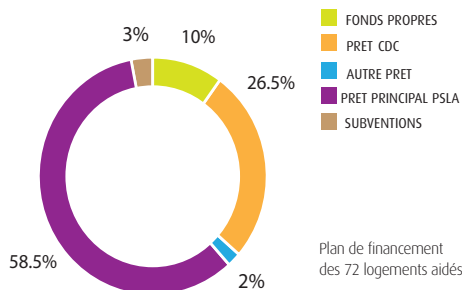
Enfin, les résidences bénéficient d'un environnement naturel privilégié : jardin de culture potagère, jardin d'eau, noue paysagère, lumière naturelle et décor végétal. Les résidents bénéficient également des 5 000 m² de jardin intérieur.



Projet

Maître d'ouvrage	<i>Sia Habitat / Escaut Habitat</i>
Maître d'œuvre	<i>Lalou et Lebec Architectes</i>
Nom d'opération	<i>Paseo Square</i>
Adresse de l'opération	<i>Sia Habitat : quai de l'Ouest à Lille Escaut Habitat : rue du Pont à Fourchon à Lille</i>
Date de livraison	<i>Sia Habitat : mai 2015 Escaut Habitat : avril 2015</i>
Nombre de logements	<i>Sia Habitat : 27 Escaut Habitat : 61</i>
Collectif/Individuel	<i>Collectifs</i>
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	<i>Sia Habitat : PLUS PLAI Escaut Habitat : 45 PSLA / 16 accession libre</i>
Typologie des logements	<i>Sia Habitat : 9 T2, 9 T3, 8 T4, 1 T5 Escaut Habitat : 19 T2, 23 T3, 16 T4, 3 T5</i>

Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	10 277 378€
Coût au logement TTC	142 741€
Coût au m² TTC	2 124€
Charges foncières ou immobilières HT	994 216€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	7 133 444€
Prestations intellectuelles et frais HT	1 086 032€



55
logements / ha

13



2016

Cibles Visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	●
Optimisation foncière	●
Qualité environnementale	●
Eco-matériaux	
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	●
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	●



« La mixité sociale est l'un des fondamentaux du projet de régénération des Rives de la Haute Deûle... »



Fabienne DUWEZ

Directrice Générale
de SORELI



Pouvez-vous nous situer SORELI dans cette opération de logements sociaux ?

Cette opération de logements sociaux fait partie d'un programme mixte proposant du locatif social, de l'accession maîtrisée et de l'accession libre.

La mixité sociale est l'un des fondamentaux du projet de régénération des Rives de la Haute Deûle, dont SORELI est l'aménageur.

Quels sont vos principes d'aménagement ?

Les Rives de la Haute Deûle ont obtenu le label national Ecoquartier, ainsi que des prix pour la qualité des espaces publics et la gestion de l'eau. Le développement durable est donc l'ADN du projet.

Il se traduit par une densité des projets de construction, la mise en valeur de l'eau, la réduction de la place de la voiture par la création de chemins de traverse piétons. La posture patrimoniale de réhabilitation des friches est renforcée par l'utilisation de matériaux industriels dans l'espace public, par l'organisation de trames vertes garantissant une biodiversité et par la préservation des milieux humides. Et enfin, la labellisation des opérations de logements permet une réduction de la consommation énergétique.

Avez-vous eu des contraintes particulières sur cette opération ?

Effectivement, le sol de l'opération était pollué. Il était donc impossible d'infiltrer les eaux de pluie sur la parcelle. Elles se rejettent donc dans les noues que nous avons créées, qui sont des noues de transport permettant d'acheminer les eaux pluviales directement à la Deûle, qui borde l'opération. Ces noues sont plantées dans une logique de confortement de la biodiversité.

Habitat 62/59 Picardie

49 logements



Premiers bâtiments passifs

16 Cette opération de 49 logements qui mixe les types de financement et vise une clientèle diversifiée, bénéficie d'une bonne centralité puisqu'elle est implantée sur une friche industrielle à proximité immédiate de la gare de Béthune. Un des objectifs majeurs de l'opération était de construire le premier bâtiment certifié passivhaus de la région Nord - Pas-de-Calais et d'assurer une réelle économie de charges locatives.

Pour atteindre cet objectif, un assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé dans le développement et la réalisation de ce type de programme a été missionné. L'équipe de maîtrise d'œuvre constituée, en plus de l'architecte et d'un bureau d'études spécialisé en thermique a été complétée par un bureau d'études spécialisé en structure.

En agissant sur la compacité de l'opération, en optimisant les apports solaires par une bonne orientation des logements, en soignant particulièrement la performance de l'enveloppe par un travail approfondi lors de la conception mais aussi grâce à une démarche de suivi de chantier exigeante, le maître d'ouvrage est parvenu à atteindre l'objectif initial.

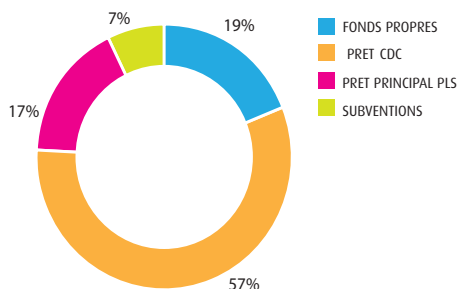
La diminution très importante des consommations des locataires, notamment en énergie de chauffage, consacre bien entendu l'apport environnemental du projet. Les besoins de chauffage ont ainsi été réduits à 15 kwh d'énergie finale par m² de surface habitable. Ce niveau de performance a un impact immédiat pour les locataires. S'il existe des disparités au sein de l'opération, la consommation d'énergie constatée ces deux dernières années est presque nulle pour certains logements. Dans ce contexte, les retours en terme d'usage par les locataires sont excellents.



Projet

Maître d'ouvrage	<i>Habitat 62/59 - Picardie</i>
Maître d'œuvre	<i>BCDE Architecture</i>
Nom d'opération	<i>Résidence René Dumont</i>
Adresse de l'opération	<i>Rue Henri Barbusse à Béthune</i>
Date de livraison	<i>Octobre 2012 à Février 2013</i>
Nombre de logements	49
Collectif/Individuel	<i>Collectifs</i>
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	<i>34 PLUS, 10 PLS, 5 PLAI</i>
Typologie des logements	<i>17 T2, 27 T3 et 5 T4</i>

Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	7 573 596€
Coût au logement TTC	153 563€
Coût au m² TTC	2 093€
Charges foncières ou immobilières HT	721 152€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	5 670 000€
Prestations intellectuelles et frais HT	795 094€



96
logements / ha



17

2016

Cibles visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	
Optimisation foncière	●
Qualité environnementale	●
Eco-matériaux	
Thermiquement passive	●
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	



« Les locataires sont satisfaits de leur logement parce qu'ils sont confortables et parce qu'ils ont des consommations d'énergie faibles... »



Rémy DELBAERE
Chargé d'opérations
au service construction
d'Habitat 62/59-Picardie



Comment est né ce projet de bâtiment « Passivhaus » ?

L'étude de faisabilité de cette opération a été lancée en 2009. A cette époque, nous n'étions qu'au balbutiement du passif et étions encore régis par la RT 2005. Notre objectif était clairement identifié dès le début, nous voulions atteindre la certification « Passivhaus » et voir s'il était possible de dupliquer cette expérimentation. C'était une réelle volonté de l'organisme de se lancer dans une telle opération.

Comment avez-vous travaillé en interne et avec les prestataires sur ce projet innovant ?

Nous avons sélectionné le bureau d'études techniques BASF, pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage puisque c'était quasiment le seul spécialiste dans la conception de logement passif à cette époque. D'autre part, la maîtrise d'œuvre n'était pas formée au passif. Il a fallu travailler davantage sur le dossier de consultation des entreprises. Il devait être plus abouti et plus détaillé que ce que nous avions l'habitude de faire. Tout devait être bien défini en amont. Nous avons dû mettre en place une organisation particulière avec les entreprises. Des sessions d'information ont été organisées auprès de nos partenaires, bureaux d'études techniques et architectes pour diffuser les savoir-faire en matière de standards passifs.

Quels sont les avantages de la certification « Passivhaus » ?

La certification « Passivhaus » s'appuie sur deux notions : celle du confort du logement et celle de la faible consommation d'énergie. Les retours d'expériences et les mesures des consommations d'énergie en attestent. Les locataires sont satisfaits de leur logement parce qu'ils sont confortables (thermiquement, phoniquement,...) et parce qu'ils ont des consommations d'énergie faibles (moins de 15 kWh/m²/an en moyenne). Nous n'avons pas eu à installer de système complémentaire de chauffage ; c'était notre crainte si cela ne fonctionnait pas bien ! A la remise des clés, tout en assurant un accompagnement spécifique des locataires, nous avons dédramatisé l'utilisation des équipements du logement. Certes, ce sont des logements passifs mais ils ne sont pas compliqués à utiliser.

Habitat du Nord

38 logements



Une résidence connectée

20

La résidence Hésiode, livrée en juin 2013, est un programme de 38 logements situés dans le centre-ville de Villeneuve d'Ascq. Cette opération, dont une dizaine de logements a bénéficié d'équipements complémentaires adaptés au vieillissement comme des volets roulants électriques, a été choisie comme un laboratoire d'expérimentation. Habitat du Nord, aidé par un prestataire spécialisé, a souhaité développer des outils qui lui permettent de répondre à un triple objectif :

- accompagner ses résidents dans une meilleure maîtrise de leur consommation d'énergie,
- être tenu informé du bon fonctionnement des équipements et des interventions des entreprises,
- apporter des services pour le maintien à domicile des personnes vieillissantes.

Pour maîtriser la consommation d'énergie, la résidence Hésiode a été équipée de capteurs dans le logement qui mesurent la température et l'hygrométrie, la consommation d'eau, d'électricité et de gaz. Les locataires peuvent suivre leur consommation en temps réel, sur leur ordinateur, smartphone ou tablette et ainsi se fixer des objectifs de diminution de consommation.

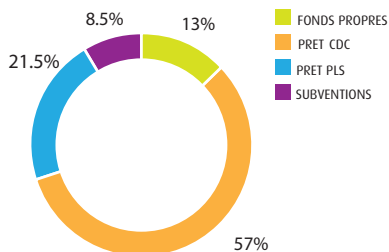
Les ascenseurs mais aussi la VMC ont été équipés de capteurs permettant la détection des pannes en temps réel. Cela induit une amélioration immédiate de la gestion du bâtiment par l'organisme et permettra, dans un second temps, un retour automatisé d'informations vers le locataire, par mail ou SMS, portant par exemple sur les réparations effectuées.



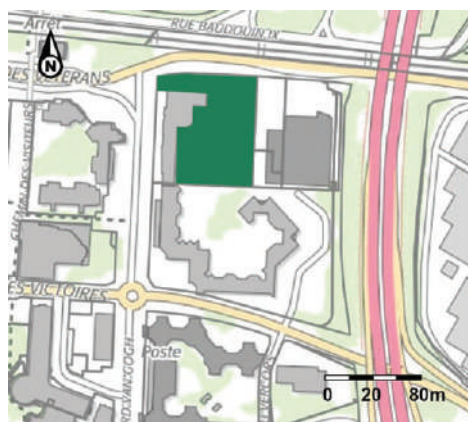
Projet

Maître d'ouvrage	<i>Habitat du Nord</i>
Maître d'œuvre	<i>Agence Escudie-fermaut</i>
Nom d'opération	<i>Hésiode</i>
Adresse de l'opération	<i>Rue des vétérans à Villeneuve d'Ascq</i>
Date de livraison	<i>Juin 2013</i>
Nombre de logements	<i>38</i>
Collectif/Individuel	<i>Collectifs</i>
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	<i>20 PLUS, 8 PLAI, 10 PLS</i>
Typologie des logements	<i>21 T2, 16 T3, 1 T4</i>

Coût et financements

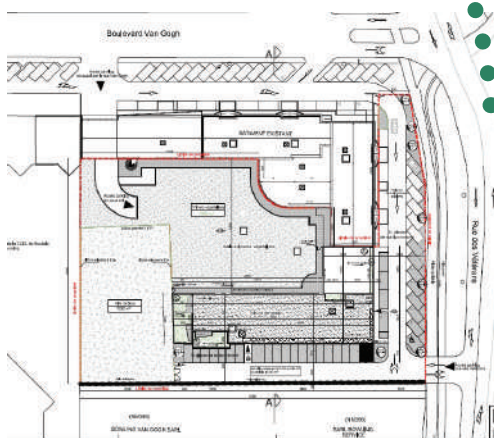


Prix de revient de l'opération TTC	4 608 067€
Coût au logement TTC	121 265€
Coût au m² TTC	2 157€
Charges foncières ou immobilières HT	550 000€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	3 776 890€
Prestations intellectuelles et frais HT	40 944€



76
logements / ha

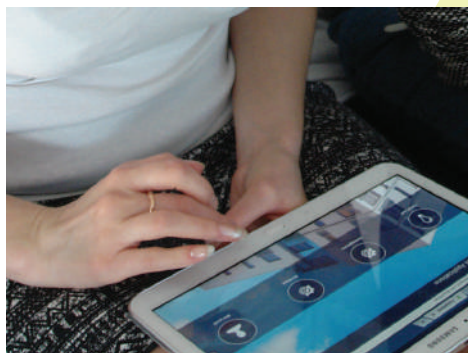
21



2016

Cibles Visées

Qualité architecturale	
Forme urbaine	
Optimisation foncière	
Qualité environnementale	
Eco-matériaux	
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	●
Accessibilité / habitabilité	●
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	●



« Nous voulions faire du projet Hésiode un laboratoire qui nous permettrait de tester des solutions avant un déploiement à plus grande échelle sur le reste du patrimoine... »



Stéphane BERRIOT

Responsable
des systèmes d'information,
Habitat du Nord



Quelle est la genèse de ce projet d'habitat connecté ?

En 2012, l'idée du projet Hésiode est née de deux constats. Nous nous sommes rendu compte que nous avions une méconnaissance du patrimoine en temps réel alors que cela nous semblait essentiel de savoir repérer rapidement les dysfonctionnements pour améliorer la qualité de service aux résidents. Le second constat portait sur le vieillissement de nos locataires et sur la question du maintien à domicile des personnes âgées.

Nous voulions faire du projet Hésiode un laboratoire qui nous permettrait de tester des solutions avant un déploiement à plus grande échelle sur le reste du patrimoine. Le bâtiment a donc été équipé de capteurs, un dispositif non-invasif et léger en termes d'investissements.

Quelles sont les innovations de ce projet ? Et pourquoi ?

Nous avons travaillé avec la société Intent Technologies sur deux volets. Tout d'abord, plusieurs capteurs de mesures ont été installés pour une meilleure gestion des fluides énergétiques (eau, gaz, électricité) afin que les locataires puissent visualiser sur une tablette leurs consommations d'énergie par rapport à des moyennes et proposer des éco-gestes.

Ensuite, sur le volet maintien à domicile des personnes âgées, plusieurs éléments ont été testés. Les locataires âgés ont reçu une montre connectée avec une télé assistance qui envoie une alerte aux personnes référentes (famille, accompagnants...) en cas de malaise ou d'inactivité. En complément, le système Tely HD, une petite caméra avec des haut-parleurs installée sur la télévision avec un décroché automatique permettant à la famille, en cas d'alerte d'être rassurée immédiatement ou de contacter les secours.

Enfin, nous voulions vérifier comment cette technologie pouvait améliorer la réactivité d'Habitat du Nord en cas de dysfonctionnement. Par exemple, en cas de panne d'ascenseurs une alerte est envoyée directement par sms aux résidents pour les prévenir. Parallèlement, le prestataire peut raccourcir ses délais d'interventions et Habitat du Nord peut prendre les mesures spécifiques d'accompagnement des clients (portage de courses...).

Dans quelles mesures cette expérience a pu être dupliquée sur le parc d'Habitat du Nord ?

Les études réalisées sur la résidence Hésiode nous ont permis de déployer le réseau de capteurs sur les équipements sur près de 50% de notre patrimoine (VMC, ascenseur, chaudières collectives, capteurs calorifiques, ...).

La connaissance du patrimoine en temps réel nous permet de réagir plus rapidement en cas de problème. Nous sommes en train également de relier directement l'information provenant des capteurs à notre outil de gestion de relation client. Ainsi, ces derniers seront informés en temps réel des événements. Tout cela va dans le sens de l'amélioration du service aux locataires.

SA HLM du département de l'Oise

3 logements



Premiers logements sociaux à Juvignies

24 Juvignies est une commune rurale proche de Beauvais

laquelle il n'existait pas de logement social. Pour répondre aux obligations du PLH de l'agglomération, la SA HLM de l'Oise a travaillé en partenariat avec le conseil municipal pour réaliser deux opérations.

Le premier programme a consisté à réhabiliter et diviser l'ancienne maison paroissiale en deux logements afin de conserver la mémoire des lieux et l'identité du village. Le second programme composé de trois maisons neuves a obtenu le label BBC grâce à l'utilisation de matériaux adaptés, l'isolation renforcée, l'ossature bois, l'orientation des logements et les choix des énergies.

Le bailleur a été vigilant à ne pas dénaturer l'environnement existant malgré la production de maisons à l'architecture plus contemporaine. De ce fait, il a choisi d'utiliser des coloris de matériaux en façade se rapprochant des coloris des matériaux naturels tels que la pierre, le bois et la terre cuite.

Fort de cette expérience, l'ossature bois est désormais une des solutions utilisées par la maîtrise d'ouvrage de l'organisme dans la réalisation de leurs opérations.

Elle possède un triple avantage : qualité architecturale, performance énergétique et capture de CO².

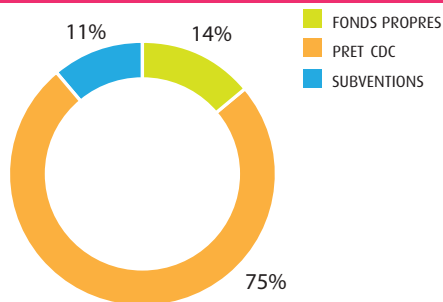
La maîtrise de l'espace foncier a été particulièrement étudiée. L'escarpement du terrain a suscité une réflexion importante pour répondre à la réglementation PMR. Les trois pavillons neufs ont été accolés pour optimiser le foncier et générer une moindre déperdition de chaleur.



Projet

Maître d'ouvrage	SA HLM du département de l'Oise
Maître d'œuvre	Artech'Studio
Nom d'opération	
Adresse de l'opération	Allée des carrières à Juvignies
Date de livraison	Octobre 2013
Nombre de logements	3
Collectif/Individuel	Individuels
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	3 PLUS
Typologie des logements	3 T4

Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	580 216€
Coût au logement TTC	193 405€
Coût au m² TTC	1 908€
Charges foncières ou immobilières HT	95 361€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	380 960€
Prestations intellectuelles et frais HT	73 600€



28
logements / ha



25

2016

Cibles Visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	
Optimisation foncière	●
Qualité environnementale	●
Eco-matériaux	●
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	●
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	●



« Le pari est réussi puisque l'ensemble des logements sont aujourd'hui occupés par des jeunes de la commune qui étaient partis s'installer à Beauvais et qui souhaitent revenir à Juvignies pour être proches de leur famille... »





Juvignies est une commune sur laquelle il n'y avait pas de logement social, qu'est-ce qui vous a décidé à en construire ?

Juvignies est un village de 300 habitants. Nous avons fait un regroupement scolaire avec une commune voisine pour maintenir l'école. Le logement social était donc un moyen pour nous de faire revenir des jeunes couples avec des enfants sur la commune. Le pari est réussi puisque l'ensemble des logements est aujourd'hui occupé par des jeunes de la commune qui étaient partis s'installer à Beauvais et qui souhaitaient revenir à Juvignies pour être proches de leur famille. Ce qui nous a permis de conserver l'école. Nous avons même parmi les locataires, une ATSEM (agent territoriale spécialisée des écoles maternelles).

La SA Hlm de l'Oise a livré cinq logements sociaux sur la commune. Trois logements neufs en BBC et deux autres logements dans le presbytère qui étaient inoccupés. La rénovation des logements a coûté presque aussi chère que la construction des nouveaux logements en BBC. Nous avons construit ces logements parce que Juvignies appartient à une communauté d'agglomération qui dispose d'un plan local de l'habitat (PLH) volontariste en termes de logements aidés. Au départ, nous étions frileux, il a donc fallu convaincre le conseil municipal pour la construction de ces logements, mais aujourd'hui, nous sommes convaincus par le projet.

Comment s'est déroulé le partenariat avec l'organisme Hlm ?

En tant que maire, j'ai été associé à l'ensemble des réunions de travaux et la SA de l'Oise a été à l'écoute des attentes du conseil municipal. Les logements sont assez contemporains mais s'intègrent parfaitement à l'architecture du village avec leur ossature bois. Par ailleurs, les logements sont très bien agencés et disposent d'un jardin avec une superbe vue.

La Maison Flamande

50 logements



L'aménagement d'un cœur de village

28

Cette opération consiste en la création, au cœur du centre-bourg de Craywick, d'un lotissement complet de 50 logements, où se marient des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale et des lots libres. Elle vise à redynamiser le village en lui permettant d'accueillir de nouveaux habitants dans un cadre favorisant la mixité sociale tout en répondant ainsi à la politique locale. Implantée en face de la mairie l'opération est devenue un point central et participe à la création d'un cœur de village.

La qualité architecturale est soignée en reprenant une architecture traditionnelle d'un cœur de village flamand avec des matériaux durables (briques et tuiles). L'alignement des constructions crée la bordure de place et l'alternance entre maisons pignons et traditionnelles et renvoie à l'écriture des « maisons village » d'autrefois. Un travail d'optimisation foncière a été accompli, le bord de place est créé par des maisons accolées pour renforcer la dimension de centre-bourg en ayant recours à des parcelles de trame étroite et de taille limitée. Enfin, cette opération se distingue par une prise en compte particulière des impératifs de protection de la biodiversité.

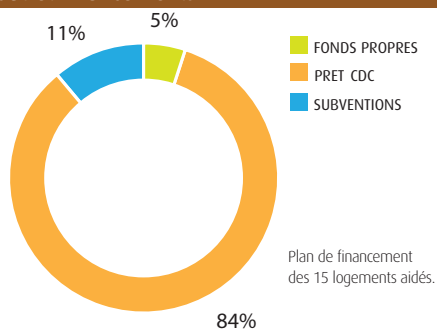
La découverte de grenouilles vivant dans le watergang situé à proximité a conduit à une modification du plan masse initial et à l'aménagement d'un dispositif de rétention des eaux sous l'espace vert central afin de limiter les rejets dans l'éco-système.



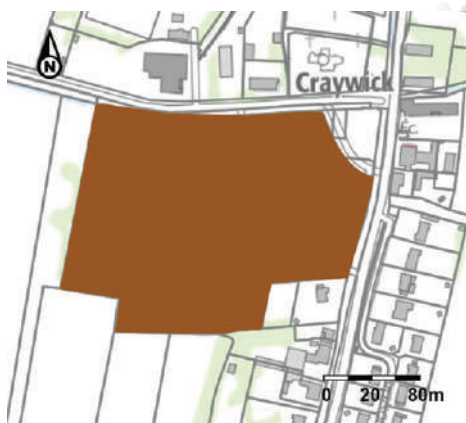
Projet

Maître d'ouvrage	<i>La Maison Flamande</i>
Maître d'œuvre	<i>Jean-Philippe Dominique</i>
Nom d'opération	<i>Le domaine Saint Gilles</i>
Adresse de l'opération	<i>Rue des Jonquilles, rue de l'Eglise - Allée des Rainettes à Craywick</i>
Date de livraison	<i>Octobre 2011</i>
Nombre de logements	<i>50 logements : 15 locatifs + 15 accessions + 20 lots libres</i>
Collectif/Individuels	<i>Individuels</i>
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	<i>15 locatifs : 4 PLAI + 11 PLUS</i>
Typologie des logements	<i>15 locatifs : 2 T3, 12 T4, 1 T5 15 accessions : 1 T3, 13 T4, 1 T5</i>

Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	2 006 683€
Coût au logement TTC	133 788€
Coût au m² TTC	1 687€
Charges foncières ou immobilières HT	354 697€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	1 377 607€
Prestations intellectuelles et frais HT	169 765€



12
logements / ha



Cibles Visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	●
Optimisation foncière	●
Qualité environnementale	
Eco-matériaux	
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	●



« Ce projet s'inscrit dans le travail de revitalisation du centre-bourg de Craywick entrepris par la commune... »



Albert DERYM

Responsable d'agence,
Techni Concept



Quelle est l'origine du projet du Domaine de St-Gilles à Craywick ?

Ce projet s'inscrit dans le travail de revitalisation du centre-bourg de Craywick entrepris par la commune. Le terrain acquis, par La Maison Flamande, comprenait une ferme abandonnée qu'il a fallu démolir. Dans le projet initial, La Maison Flamande devait y construire un lotissement.

Quelles ont été les difficultés auxquelles vous avez dû faire face pour ce projet ?

Une étude sur la faune et la flore a dû être effectuée avant le démarrage du chantier et nous nous sommes aperçus que des grenouilles vivaient à proximité du futur lotissement dans le watergang qui devait être bouché. Après cette découverte, il n'était donc plus question de fermer ce watergang.

Quelles ont été les solutions apportées ?

Il a fallu trouver un endroit compensatoire pour préserver la faune. Un pont a été créé (sans perturber le profil du watergang) pour accéder au projet et respecter l'environnement naturel des grenouilles. Par ailleurs, toujours dans cette optique, sous l'espace vert central initialement prévu, un bassin de rétention d'eau enterré a été créé afin de « tamponner » les eaux pluviales avant qu'elles ne se déversent dans le watergang. Par conséquent, pour protéger la biodiversité et les lois sur l'eau, le permis d'aménager a dû être partiellement repensé.

Avez-vous rencontré d'autres difficultés ?

L'autre difficulté du projet demeurait dans la volonté de La Maison Flamande de concevoir une opération favorisant la mixité sociale. Il fallait proposer différents produits-logements : lots libres, accession sociale et des logements locatifs sociaux, tout en pensant à l'optimisation du foncier afin d'équilibrer financièrement l'opération. En finalité, c'est une opération très « aérée » qui a été réalisée en partageant les espaces locatifs, en accession et les lots libres autour de cette place verte.

OPSOM

20 logements



Une opération mixte en centre-bourg

32

Ce programme de 20 logements individuels, situé à Saint-Riquier, est issu d'un partenariat entre l'office et la commune. Cette dernière a mis le terrain à disposition tandis que la Communauté de communes du Haut Clocher a aidé à la réalisation de la voirie de desserte. A proximité des services et des commerces offerts par le centre-bourg, cette opération vise un public mixte, tout en ayant une vocation particulière pour l'accueil de personnes âgées.

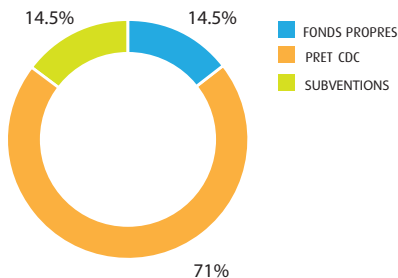
Très Hautes Performances Environnementales (THPE), avec parmi les objectifs premiers, la réduction des charges des locataires.

Pour atteindre l'objectif d'accessibilité, les accès extérieurs, les places de stationnement et l'intérieur de l'ensemble des logements ont été conçus de façon à faciliter la circulation des personnes et assurer leur sécurité. Toutes les maisons individuelles sont adaptées aux personnes à mobilité réduite, avec par exemple des salles d'eau aménagées au rez-de-chaussée et équipées de douches à l'italienne.

Situé dans le périmètre de protection de l'Abbatiale, ce programme s'est inscrit dans une démarche architecturale exigeante avec une attention particulière accordée au traitement des façades. Elle répond également aux exigences de la certification Habitat et Environnement,



Maître d'ouvrage	<i>OPSOM</i>
Maître d'œuvre	<i>Cristine Katalan et Société ETIC</i>
Nom d'opération	<i>Résidence Becquestoile</i>
Adresse de l'opération	<i>Rue Notre Dame d Saint-Riquier</i>
Date de livraison	<i>Février 2015</i>
Nombre de logements	<i>20</i>
Collectif/Individuel	<i>Individuels</i>
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSIA)	<i>PLUS et PLAI</i>
Typologie des logements	<i>6 T2 et 14 T3</i>



Prix de revient de l'opération TTC	2 349 290€
Coût au logement TTC	117 464€
Coût au m² TTC	1 750€
Charges foncières ou immobilières HT	423 000€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	1 648 839€
Prestations intellectuelles et frais HT	168 386€



37
logements / ha



Cibles Visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	
Optimisation foncière	●
Qualité environnementale	●
Eco-matériaux	●
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	●
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	●



« Nous souhaitons que le programme de l'OPSOM comporte des logements adaptés pour des personnes âgées valides... »



Yves MONIN
Maire de Saint-Riquier



Quels étaient vos souhaits et vos ambitions pour le projet de Becquestoile ?

Nous souhaitions que le programme de l'OPSOM comporte des logements adaptés pour des personnes âgées valides. Sur la commune de Saint-Riquier, nous avons des services de proximités, école, commerces et EHPAD. Nous avons pu nous appuyer sur les services de l'EHPAD et les étendre aux personnes âgées de l'opération Becquestoile : repas à domicile, services médicaux ...

Quel a été le partenariat avec le bailleur social, l'OPSOM, dans le montage du projet ?

Initialement, nous avions prévu de faire cette résidence sur un autre terrain avec un autre opérateur. Le projet n'a pas pu se faire. Nous avons donc décidé de travailler avec l'OPSOM sur une opération en centre-bourg. Nous avons eu des réunions régulières avec l'organisme. Deux projets nous ont été présentés par les architectes avant que nous n'acceptions celui-là. Je ne voulais pas de toiture terrasse, je tenais à ce que les maisons aient un toit en pente afin de garder l'harmonie avec l'architecture de la ville.

Quels sont les profils de ces locataires ?

30% des locataires qui ont emménagé dans ces nouveaux logements sont des personnes âgées qui habitaient déjà la commune. Elles étaient pour la plupart propriétaires et ont revendu leur logement peu adapté à leur âge et pas toujours confortable. Ce qui a permis de renouveler la population. Les nouveaux acquéreurs ont réalisé des travaux dans leurs nouveaux logements. Les autres locataires de la résidence Becquestoile sont des personnes qui habitaient aux alentours, essentiellement dans la Communauté de communes du Haut-Clocher. Nous souhaitions aussi qu'il y ait une certaine mixité intergénérationnelle. Dans les deux logements subventionnés par Action-Logement, des jeunes couples se sont installés.

Lille Métropole Habitat

21 logements



Industrialisation du processus de construction

36

Située à Lille-Sud, sur le secteur très dense de « Cannes Arbrisseau », l'opération de la Briqueterie dont l'objectif est de rendre toute son attractivité à ce quartier, se décline par la création d'un nouveau maillage viaire, la restructuration de logements collectifs et la construction de 21 maisons.

Contraint d'opérer dans un secteur d'habitat très concentré, LMH a travaillé, en amont de ce projet, sur deux axes principaux : la médiation avec les habitants et les différents partenaires du projet et l'industrialisation du processus de construction.

Sur l'opération de construction, la prise en compte des critères de qualité architecturale et environnementale a permis de créer des logements individuels en ossature bois préfabriquée, avec jardinets, toitures terrasses végétalisées, murs végétalisés et panneaux solaires.

En optant pour la construction et l'assemblage en usine de l'ossature bois, le maître d'ouvrage a pu livrer dans des délais très courts des logements de grande qualité.

Ce processus de construction comporte de nombreux avantages :

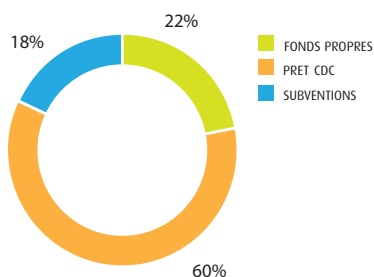
- réduction considérable des nuisances sonores du chantier et de la durée des travaux,
- gestion des déchets à la source, dès la fabrication en usine,
- conditions de travail des ouvriers améliorées avec une nette diminution des risques d'accident sur le chantier,
- intégration d'une démarche environnementale via l'utilisation du bois (une maison à ossature bois permet de neutraliser les émissions annuelles de 5 voitures).



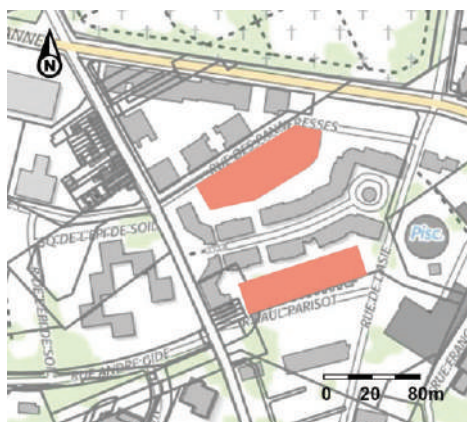
Projet

Maître d'ouvrage	Lille Métropole Habitat
Maître d'œuvre	Bertrand Danel
Nom d'opération	Briqueterie
Adresse de l'opération	Rue de Panneresses et rue Parisot à Lille
Date de livraison	Janvier 2015
Nombre de logements	21
Collectif/Individuel	Individuels
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	20 PLUS CD, 1 PLAI
Typologie des logements	12 T4, 9 T5

Coût et financements

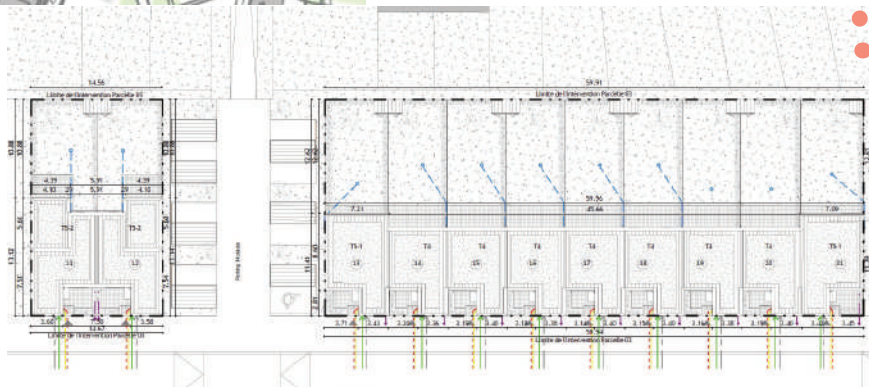


Prix de revient de l'opération TTC	3 902 158€
Coût au logement TTC	185 817€
Coût au m² TTC	1 977€
Charges foncières ou immobilières HT	335 971€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	3 097 186€
Prestations intellectuelles et frais HT	213 720€



42
logements / ha

37



2016

Cibles Visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	●
Optimisation foncière	●
Qualité environnementale	●
Eco-matériaux	●
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	



« Pour éviter les nuisances liées au chantier, nous avons travaillé sur un procédé de construction rapide, avec des structures préfabriquées et assemblées en usine... »



Romain VERMAUT
Monteur d'opérations
à Lille Métropole Habitat



Quelles étaient les attentes de la collectivité et de l'ANRU sur ce projet d'aménagement ?

L'opération de la Briqueterie est un site ANRU. Cette opération s'inscrit dans un projet d'aménagement global du quartier. En effet, dans ce quartier en renouvellement urbain, nous avons un double objectif : restructurer le quartier et créer un maillage cohérent pour le désenclaver. Pour cela de nouvelles voiries avec des maisons front à rue ont été créées ce qui a permis d'assurer une meilleure desserte du quartier pour recréer de l'attractivité.

Par ailleurs, pour diversifier l'offre de logement sur un secteur dense composé uniquement de logements collectifs, nous avons construit des maisons individuelles avec des toitures et des murs végétalisés. Ce qui participe également à la requalification et à l'attractivité du quartier.

Vous avez travaillé avec un procédé d'assemblage en usine pour cette opération. Expliquez-nous ?

Pour éviter les nuisances liées au chantier, nous avons travaillé sur un procédé de construction rapide avec des structures préfabriquées et assemblées en usine. Ce procédé possède un double avantage : d'une part, il permet de réduire les nuisances sonores liées au chantier et de diminuer les déchets de chantier. D'autre part, cela permet sur un quartier où il existe quelques problèmes de sécurité de réaliser rapidement le clos et couvert des logements.

Quel a été le travail mené en amont du projet pour sécuriser le site ?

Avant le commencement des travaux, nous avons travaillé avec la ville de Lille et ses médiateurs pour réduire les problèmes qui peuvent survenir sur certains chantiers, comme des vols de matériaux. Ainsi, le chantier était sécurisé et les entreprises étaient rassurées. Le chantier s'est donc parfaitement déroulé grâce au partenariat mené avec la ville.

Logis Métropole

20 logements



Une opération de qualité au service du relogement

40 Cette opération de 20 logements locatifs à proximité du centre de Marcq-en-Barœul a été réalisée dans le cadre d'un projet de requalification urbaine d'une résidence de Logis Métropole située dans le voisinage. Les logements ont une double vocation : l'accueil de jeunes ménages et le relogement de personnes âgées impactées par la démolition et qui ont fait l'objet d'un accompagnement particulier tout au long de l'opération.

Les logements sont implantés en bordure du canal de la Marque. La superficie limitée de la parcelle, cédée par la ville, a conduit à une opération d'une densité brute remarquable. Le projet a fait l'objet d'une réflexion particulière pour obtenir une architecture intégrée à la proximité du canal. Le résultat final allie modernité et architecture classique tout en mettant en valeur l'environnement exceptionnel du site.

La labellisation BBC Effinergie obtenue est un gage de qualité, de confort et d'économies pour les locataires. Des chaudières individuelles à condensation ont été mises en place dans chaque logement.

La compacité et l'utilisation de matériaux locaux et durables dans le temps (briques et tuiles) a permis

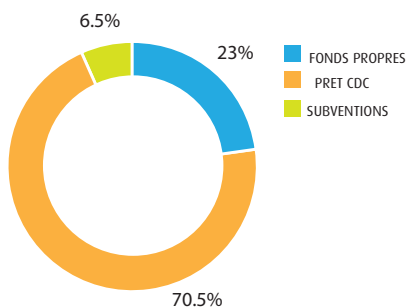
de ne pas avoir de surcoût, malgré la présence d'un sous-sol non stable (pieux à forer dans des alluvions et remblaiements d'anciennes caves et cuves). Des prestations de qualité ont ainsi pu être intégrées : seuils en pierre bleue, balcon pour la majorité des logements, aménagements paysagers.



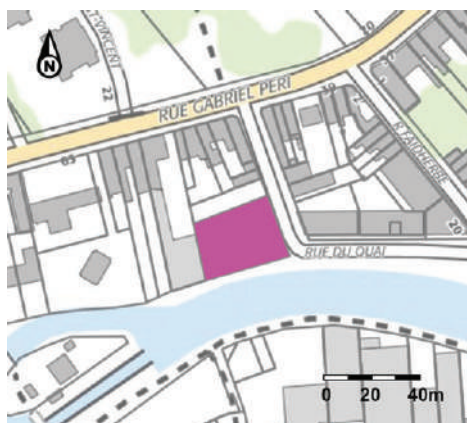
Projet

Maître d'ouvrage	Logis Métropole
Maître d'œuvre	Agence Bossan
Nom d'opération	
Adresse de l'opération	20 rue du quai à Marcq-en-Baroeul
Date de livraison	Mai 2015
Nombre de logements	20
Collectif/Individuel	Collectifs
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	16 PLUS et 4 PLAI
Typologie des logements	15 T2 et 5 T3

Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	2 095 372€
Coût au logement TTC	104 768€
Coût au m² TTC	2 028€
Charges foncières ou immobilières HT	408 399€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	1 369 758€
Prestations intellectuelles et frais HT	180 134€



232
logements / ha



Cibles Visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	
Optimisation foncière	●
Qualité environnementale	
Eco-matériaux	
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	●
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	●



« Nous sentions qu’il y avait beaucoup d’angoisse notamment de la part du public âgé sur la démolition et le relogement, nous avons donc tenu des réunions publiques auprès des locataires pour les rassurer... »



Stéphanie POINSOT

Directrice clientèle
à Logis Métropole



Du fait du relogement de certains locataires âgés sur cette résidence vous avez mis en place une organisation spécifique ?

Cette résidence n'a pas été conçue spécifiquement pour les personnes âgées mais tout s'y prêtait. Elle est à proximité des commerces et des services. La résidence voisine est en cours de démolition, c'était donc une opportunité de reloger les personnes âgées dans ces logements nouveaux.

Pour ce type de projet, nous travaillons avec un comité interne composé de la direction immobilière pour l'aspect technique et de la direction clientèle. Un pôle accompagnement social, sous la responsabilité de Mireille DELAUTRE, a été créé pour ajuster le relogement des locataires à leurs besoins et à leurs capacités et pour disposer d'indicateurs sur le suivi social des ménages.

Quel type d'accompagnement spécifique avez-vous proposé aux locataires ?

Nous sentions qu'il y avait beaucoup d'anxiété notamment de la part du public âgé sur la démolition et le relogement, nous avons donc tenu des réunions publiques auprès des locataires pour les rassurer. Nous avons également réalisé des visites au domicile des locataires afin de prendre en compte leurs demandes et leurs besoins en terme de relogement. Ces visites sont également l'occasion de déceler des situations difficiles pour lesquelles il faut un accompagnement social. Nous effectuons un travail en coordination avec le déménageur qui participe aux réunions publiques. Pour certaines personnes âgées, la famille n'est pas toujours présente pour déménager, le déménageur est là pour les aider lorsqu'elles ne sont pas autonomes. Nous aidons les locataires à remplir leur dossier et à effectuer les démarches administratives concernant leur nouveau logement. Pour les personnes âgées, nous procédons à la signature du bail directement chez elles pour leur éviter de se déplacer à l'agence.

Comment s'est déroulé le relogement de ces ménages dans cette nouvelle résidence ?

Six mois après l'emménagement, Logis Métropole effectue une visite de courtoisie chez les locataires. Ce dispositif obligatoire dans le cadre de l'ANRU a été dupliqué systématiquement sur les autres opérations de démolition ce qui nous permet d'avoir un suivi des relogements.

Par ailleurs, l'agent de maintenance qui a travaillé sur l'ancienne résidence, Valérie CASOTTI, a été pleinement associée au projet parce qu'elle connaissait la majorité des locataires pour les avoir côtoyés dans leurs anciens logements. Nous avons donc fait le choix de la nommer sur cette résidence, cela a permis à nos locataires les plus âgés de trouver rapidement leurs repères.

Lto Habitat

55 logements



Haute Qualité Environnementale en entrée en ville

44

La résidence a fait l'objet d'une conception particulière et soignée, contribuant à marquer et qualifier l'entrée de la ville de Noyelles-Godault où elle est implantée.

La composition complexe permet à la fois mixité et densité et offre la possibilité d'une large variété de formes et de matériaux. Elle apporte une impression de haut standing pour un coût maîtrisé. Les logements sont simples mais conviviaux et mis en scène avec élégance.

La densification a permis de réaliser un traitement paysager avec la création de cheminements réfléchis afin de favoriser les déplacements doux et de créer une véritable connectivité avec le schéma d'urbanisme existant et environnant. Des espaces de rencontre ont été implantés pour dynamiser la vue de quartier.

La Haute Qualité Environnementale est particulièrement traitée dans cette opération avec une acoustique soignée. Un panel d'équipements spécifiques dédiés aux économies d'énergie et à la performance thermique a été mis en place pour atteindre le BBC 2005 :

- **panneaux photovoltaïques** sur l'arrière des logements collectifs. Les habitations orientées plein sud profitent d'un ensoleillement optimum,
- **panneaux solaires** pour les logements individuels,
- **chauffage gaz traditionnel** avec chaudière ventouse.

Des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ont été retenues. Elles participent à la qualification de l'aménagement des espaces extérieurs (noues paysagères, cours d'eau, pontons) et installent une ambiance particulière au lieu.

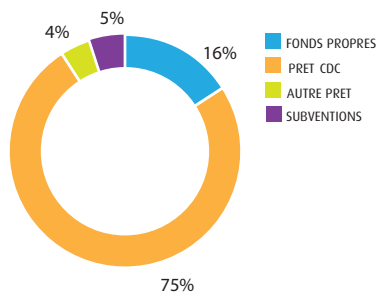
Pour répondre à l'enjeu d'une réelle appropriation par les locataires, une visite pédagogique a été organisée avant la livraison de leur logement pour leur permettre de découvrir les spécificités techniques et d'usage de leur logement et ainsi de bénéficier d'informations et de conseils pratiques.



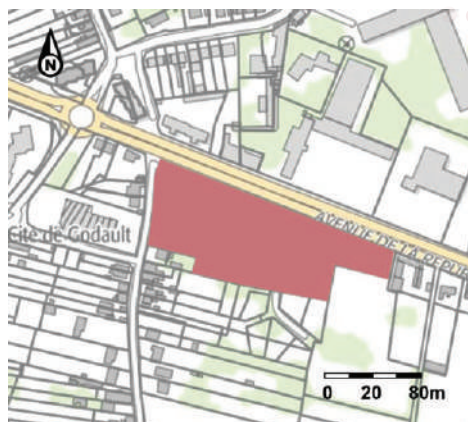
Projet

Maître d'ouvrage	<i>Lto Habitat</i>
Maître d'œuvre	<i>Cabinet Dumon</i>
Nom d'opération	<i>Les Portes de Godault</i>
Adresse de l'opération	<i>Avenue de la République à Noyelles-Godault</i>
Date de livraison	<i>Novembre 2011</i>
Nombre de logements	<i>55</i>
Collectif/Individuel	<i>42 collectifs + 13 individuels</i>
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	<i>37 PLUS 16 PLAI 2 PLS</i>
Typologie des logements	<i>12 T2, 30 T3, 12 T4, 1 T5</i>

Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	7 802 031€
Coût au logement TTC	141 855€
Coût au m² TTC	1 886€
Charges foncières ou immobilières HT	995 771€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	5 756 094€
Prestations intellectuelles et frais HT	647 982€



44
logements / ha



Cibles Visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	
Optimisation foncière	●
Qualité environnementale	●
Eco-matériaux	
Thermiquement passives	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	●
Accessibilité / habitabilité	
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	●



« Il est important de communiquer auprès des locataires sur les équipements du logement. Il faut leur expliquer la particularité d'un logement BBC et leur montrer comment bien utiliser ces équipements... »



Fabien DELPLANQUE

Attaché clientèle
en charge de la Résidence
des Portes de Godault,
Lto Habitat



Quelle est la particularité de cette résidence pour vous en tant qu'attaché de clientèle ?

Vivre dans une résidence BBC demande une certaine technicité d'utilisation et il faut savoir faire les bons gestes. C'est pour cette raison qu'il est important de communiquer auprès des locataires sur les équipements du logement. Il faut leur expliquer la particularité d'un logement BBC et leur montrer comment bien utiliser ces équipements.

Comment procédez-vous pour former les locataires ?

L'attaché clientèle réalise une visite du logement avec les locataires après la commission d'attribution. C'est l'occasion de leur fournir les premières informations. Si le logement les intéresse, lors de l'état des lieux, le technicien les forme pendant une demi-heure à l'utilisation de la tablette. Cette tablette accrochée au mur de l'entrée du logement sert d'interphone mais c'est avant tout un outil de suivi des consommations énergétiques du logement et un système d'alerte en cas de consommation anormale. Cet appareil permet aux locataires de mieux gérer leur consommation.

Un mois après l'emménagement du locataire, nous faisons, ce que l'on appelle, une visite de courtoisie. Cette visite chez le locataire permet de lui présenter l'ensemble de l'équipe de proximité et de lui expliquer quelles sont les charges de son logement et comment elles sont calculées (entretien des parties communes, des espaces verts, entretien de la robinetterie et de la chaudière,...).

Quel bilan faites-vous de ce programme ?

Le bilan est très positif puisque les consommations énergétiques des locataires sont faibles. Toutefois, on observe des différences de consommations selon les logements. La consommation va dépendre des usages et des gestes des locataires. Par exemple, il a été demandé aux locataires de ne pas percer dans les murs afin de respecter l'étanchéité à l'air des logements, certains n'ont pas respecté cette prescription !

L'équipe de proximité a-t-elle été formée à l'utilisation et à l'entretien du bâtiment BBC ?

Le gardien de l'immeuble a reçu une formation pour l'utilisation de ce type de bâtiment. Par exemple, il ne faut pas ouvrir les fenêtres et les portes de manière intempestive pour éviter la déperdition de chaleur.

SA d'HLM du Beauvaisis

44 logements



Du PLAI aux lots libres

48

Cette opération s'inscrit dans une opération d'aménagement globale se découpant en plusieurs tranches : 20 logements locatifs sociaux en individuel, 24 en collectif et 7 lots à bâtir. Elle a été conçue pour garantir une grande mixité avec l'intégration de différents produits, lots à bâtir et logements locatifs sociaux qui intègrent également un mixte PLUS-PLAI, associée à une diversité de typologies allant du T2 au T5.

Les bâtiments collectifs sont construits de façon à épouser la pente naturelle du site afin de permettre la conservation du caractère de coteau du site.

La qualité architecturale des logements a été soignée. Les logements collectifs conçus sur deux niveaux seulement (de type R+1 et combles) avec de faibles espaces communs ont des entrées individualisées, des terrasses ou jardins privatifs pour donner plus une impression de maisons accolées que de bâtiments collectifs.

Quant à la qualité environnementale de la construction, tous les logements ont obtenu le label RT2012 -10%. Le type de chauffage et de production d'eau chaude est assuré par des chaudières à condensation. Le gaz

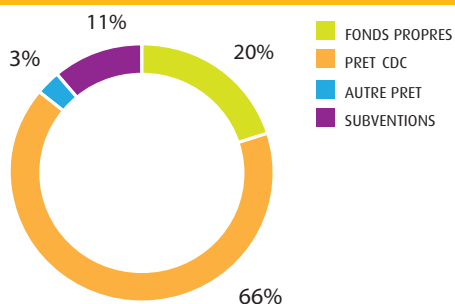
de ville n'arrivant pas sur la commune, des citernes de gaz propane enterrées ont été mises en place sur le terrain. Des bacs récupérateurs d'eau de pluie ont été placés sur les descentes d'eaux pluviales dans chaque jardin afin de permettre aux locataires de pouvoir aisément récolter l'eau de pluie pour l'arrosage du jardin. Quant aux eaux pluviales des voiries, elles sont recueillies et infiltrées par l'intermédiaire de noues paysagères.



Projet

Maitre d'ouvrage	SA HLM du Beauvaisis
Maitre d'œuvre	GD'A Architectes pour l'individuel et GP Architectes pour le collectif
Nom d'opération	Les coteaux de Milly
Adresse de l'opération	Rue des coteaux à Milly-sur-Thérain
Date de livraison	Mai 2015 pour l'individuel et Avril 2015 pour le collectif
Nombre de logements	44
Collectif/Individuel	24 en collectif et 20 en individuel
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	Pour l'individuel : 15 PLUS et 5 PLAI, pour le collectif : 18 PLUS et 6 PLAI
Typologie des logements	Pour l'individuel : 9 T3, 9 T4, 2 T5 Pour le collectif : 4 T2, 20 T3

Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	6 426 760€
Coût au logement TTC	146 062€
Coût au m² TTC	2 035€
Charges foncières ou immobilières HT	1 134 581€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	4 377 176€
Prestations intellectuelles et frais HT	537 842€



26
logements / ha



Cibles Visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	
Optimisation foncière	
Qualité environnementale	●
Eco-matériaux	
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	●
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	●



« Pour une commune comme Milly-sur-Thérain, le partenariat avec l'EPFLO permet de maîtriser le foncier dans le temps... »



Jean-Marc DESCHODT

Directeur de l'EPFLO
(établissement public foncier local
du département de l'Oise)



Quelles sont les missions de l'EPFLO ?

L'EPFLO a été créé en 2007, à l'initiative du département de l'Oise et des collectivités. En 2011, il a élargi son périmètre d'action sur l'ensemble de la Picardie.

Le département de l'Oise est soumis à la pression de l'Île-de-France. L'EPFLO permet de soutenir la production de logements sociaux par l'acquisition et le portage du foncier. Il offre la possibilité de porter le foncier sur le long terme, pendant 60 ans, si l'opérateur s'engage à construire 20 à 40 % de logements locatifs sociaux selon la taille de l'opération. Concrètement, l'EPFLO achète le terrain et assure le portage foncier grâce à un bail emphytéotique de 60 ans. Pendant la durée du bail, l'organisme Hlm paye un loyer de 1 % du prix du terrain par an. A la fin du bail emphytéotique au plus tard, le bailleur social rachète le terrain au prix initial. Ce montage est une forme de minoration foncière. Un bail emphytéotique équivaut à une aide moyenne de 15 000 € par logement, sans compter l'aide à l'ingénierie foncière qu'apporte l'EPFLO.

Quel a été le rôle de l'EPFLO dans l'opération de Milly-sur-Thérain ?

Pour une commune comme Milly-sur-Thérain, le partenariat avec l'EPFLO permet de maîtriser le foncier dans le temps. Cette emprise foncière garantit également à l' élu de maîtriser l'extension urbaine de sa commune et d'absorber le développement de population de façon progressive. Par ailleurs, l'EPFLO a joué un rôle de facilitateur, il a été l'interface entre la commune, les propriétaires fonciers et le bailleur.

Quelles ont été les difficultés rencontrées sur cette opération ?

Milly-sur-Thérain est une opération mixte qui devait comprendre à terme 100 logements dont 40 % de logements locatifs sociaux et 60 % de lots à bâtir. Aujourd'hui, seule la 1^{ère} tranche est réalisée. Avec la crise, le promoteur privé a rencontré des complications dans la commercialisation des lots à bâtir, les acquéreurs rencontrent des difficultés à obtenir leurs prêts. Une seconde tranche s'engagera probablement avec une bonne proportion de locatif social au regard des difficultés actuelles sur les lots libres.

OPH de Calais

12 logements



Un béguinage d'architecture moderne

52

Idéalement localisée, cette opération de 12 logements située au cœur du quartier du Pont du Leu à Calais est destinée à une clientèle de personnes âgées. Dès la phase de conception, ce béguinage a fait l'objet d'une concertation originale et approfondie avec le centre communal d'action sociale et des représentants du public ciblé. Marqué par le choix d'une architecture moderne, le projet s'est appuyé sur les piliers du développement durable :

- **L'aspect environnemental** d'une part, avec l'utilisation de bois en bardage, installation d'une toiture végétalisée en terrasse. Les logements sont peu consommateurs d'énergie, ils intègrent une production d'eau chaude sanitaire solaire couplée à un ballon thermodynamique.
- **L'aspect social et sociétal** d'autre part, avec des logements adaptés conçus avec et pour les personnes âgées. Le mode d'habitat groupé, adapté et sécurisé, constitue pour la clientèle ciblée une réelle alternative entre un maintien à domicile devenu difficile et l'entrée dans une structure spécialisée. Les 12 logements

individuels en bande délimitent un espace central, clos, sécurisé, piétonnier, dont le traitement paysager et l'éclairage préservent à la fois son caractère partagé et l'intimité des logements, tous adaptés aux personnes à mobilité réduite.

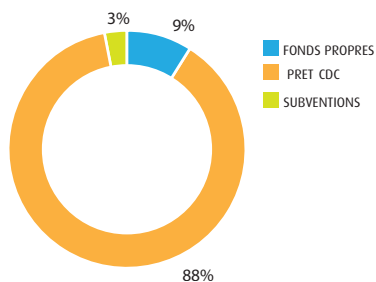
- **L'aspect économique** enfin avec des loyers adaptés aux petites retraites. Les loyers très attractifs permettent en effet aux personnes âgées bénéficiant de revenus modestes d'avoir un reste à vivre acceptable.



Projet

Maître d'ouvrage	OPH de Calais
Maître d'œuvre	Agence DVA
Nom d'opération	Résidence Puebla
Adresse de l'opération	32 rue Puebla à Calais
Date de livraison	Novembre 2014
Nombre de logements	12
Collectif/Individuel	Individuels
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	6 PLUS, 6 PLAI
Typologie des logements	7 T2 et 5 T3

Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	1 809 483€
Coût au logement TTC	150 790€
Coût au m² TTC	2 497€
Charges foncières ou immobilières HT	443 755€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	1 150 000€
Prestations intellectuelles et frais HT	120 557€



43
logements / ha

53



Cibles visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	
Optimisation foncière	●
Qualité environnementale	●
Eco-matériaux	●
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	●
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	●



« Il y a tout ce qu'il me faut à côté de chez moi. Je suis très contente de vivre ici et j'espère bien finir ma vie ici... »



Thérèse PILLE

Locataire
de la résidence Puebla
de l'OPH de Calais à Calais



Pour quelle raison souhaitiez-vous devenir locataire de la résidence Puebla ?

J'étais propriétaire d'une maison à Calais mais toutes les chambres étaient à l'étage et à mon âge, j'ai 89 ans, il m'était difficile de continuer à habiter dans cette maison qui n'était plus adaptée et qui me demandait beaucoup de travail. Quand j'ai su que des logements pour les personnes âgées étaient en construction sur Calais, j'ai fait une demande de logement social et j'ai emménagé en janvier 2015 dans la résidence Puebla.

Quels sont les avantages pour vous d'habiter dans un būguinage ?

Je suis ravie de mon logement, tout est neuf et il est très spacieux. Tous les équipements du logement sont adaptés, toutefois j'ai quand même besoin de faire appel à une aide-ménagère une fois par semaine.

Le quartier est très calme. Je connais mes voisins, on veille les uns sur les autres. On se rend des services mais chacun reste chez soi, il ne faut pas être trop envahissant !

Il y a tout ce qu'il me faut à côté de chez moi. Je suis très contente de vivre ici et j'espère bien finir ma vie ici...

Concernant le loyer et les charges du logement, comment faites-vous ?

Aujourd'hui, je paye un loyer alors que j'avais fini de rembourser le prêt de ma maison. Mais avec les APL, comme j'ai une toute petite retraite, j'ai un reste à payer très faible et je m'en sors bien. Nous avons été élevés comme ça, sans jeter l'argent par les fenêtres !

OPAC d'Amiens

62 logements



Architecture ambitieuse en faubourgs

Cette opération de 62 logements collectifs vient reconstituer une offre locative dans le cadre d'un important programme de rénovation urbaine mené à l'échelle de l'agglomération Amiens Métropole.

56 Située dans les faubourgs de la ville, l'opération fait l'objet d'un examen particulier visant à concilier l'insertion dans un secteur présentant un caractère rural et la recherche d'une réelle densité. Les quatre immeubles qui composent ce projet reprennent la morphologie des bâtiments agricoles du quartier et leur implantation s'inscrit dans la logique des parcelles des jardins voisins. Ils s'intègrent donc très naturellement dans le tissu existant. Un travail sur les espaces verts a été réalisé pour minimiser les interventions.

La qualité du projet repose également sur une certification Habitat et Environnement. L'opération se distingue notamment dans deux domaines : la filière constructive et le choix des matériaux, d'une part, la gestion de l'eau, d'autre part.

Les toitures et les façades sont constituées d'une ossature bois avec bardage acier et d'un habillage de tasseaux en mélèze. Ce dispositif constructif, qui n'était pas agréé, a nécessité la validation en phase chantier par des essais sur site.

La gestion de l'eau est traitée avec un système d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en place sur le parking par la pose de dalles alvéolaires et de gravillons qui permettent à la fois une infiltration partielle et une infiltration de l'ensemble des eaux pluviales dans des puits.

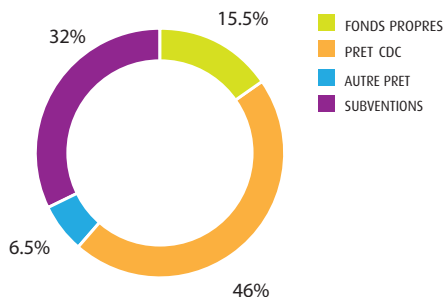
Les dispositions prises sont économiques et reproductibles.



Projet

Maître d'ouvrage	OPAC d'Amiens
Maître d'œuvre	APO/F. Wüstner et D. Garnier
Nom d'opération	De Hollande
Adresse de l'opération	20 rue de Hollande à Amiens
Date de livraison	Septembre 2015
Nombre de logements	62
Collectif/Individuel	Collectifs
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	PLUS CD
Typologie des logements	14 T2, 29 T3, 16 T4, 3 T5

Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	9 465 343€
Coût au logement TTC	145 620€
Coût au m² TTC	2 097€
Charges foncières ou immobilières HT	1 899 552€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	6 103 897€
Prestations intellectuelles et frais HT	877 181€



98
logements / ha



Cibles Visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	●
Optimisation foncière	●
Qualité environnementale	●
Eco-matériaux	●
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	●



« Notre volonté était de réaliser une opération de densité assez importante... »



Pierre DION

Directeur
de la production immobilière,
OPAC d'Amiens



Comment est arrivée cette forte empreinte architecturale ?

Le projet est un site de reconstitution de l'offre dans le cadre de l'ANRU 1. Il se situe dans un faubourg de la commune d'Amiens constitué de logements individuels sur un territoire peu dense. En réalité, nous sommes dans une zone plus proche du milieu rural qu'urbain. Notre volonté était de réaliser une opération de densité assez importante, il fallait résoudre le problème de l'intégration des 62 logements. Le lauréat de notre concours a réalisé exactement le projet qu'il nous avait proposé : très original, quasiment entièrement recouvert de bois, en écho aux granges voisines, satisfaisant riverains et élus.

Quelles sont les particularités constructives et environnementales ?

Les façades et la toiture du bâtiment relèvent de la filière sèche, nous avons une ossature bois qui supporte l'isolant protégé par une peau métallique. Autour de ce complexe vient un cocon de bois qui enveloppe totalement le bâtiment. Nous avons utilisé le mélèze qui réagit très bien aux intempéries et dont la durée de vie égalera celle du bâtiment. Il devrait faire un bon capteur de CO².

Autre particularité du projet, le travail sur le sujet des charges locatives qui seront très réduites grâce à cette enveloppe performante thermiquement (Cep 88 kWh/m²/an) associée à un système de chauffage collectif simple. Cerise sur le gâteau, l'architecte a réussi à supprimer les gouttières et chéneaux et leurs coûts d'entretien. L'eau s'écoule de la toiture directement vers le sol où elle est récupérée.

Quel premier bilan pouvez-vous en tirer ?

C'est un bâtiment certifié Habitat et Environnement, le bilan complet sera fait dans quelques temps. Néanmoins, l'architecte et l'entreprise ont fait un excellent travail, nous n'avons pas de désordres. La commercialisation s'est déroulée très rapidement, il faut dire que le loyer est très modeste, à 4,66 €/m².

Société Régionale des Cités Jardins

23 logements



Une insertion urbaine exemplaire

60

Ce projet s'inscrit dans un concours lancé en 2011 par la Communauté Urbaine de Dunkerque qui engage alors un projet d'aménagement urbain de ce secteur dont certains espaces sont dégradés. Cette opération répond à une volonté de proposer en milieu urbain un habitat de grand confort, attractif pour les familles et les populations vieillissantes, en contrepoint de solutions d'aménagement reposant davantage sur l'étalement urbain.

Le programme est composé de 22 logements collectifs avec balcons ou loggias répartis sur 3 entrées et d'un logement individuel livré début 2014.

Un des défis auxquels répond l'opération est l'insertion dans un environnement d'habitat individuel sur une parcelle exiguë, sans sacrifier l'objectif d'une réelle densification.

Cette nouvelle construction offre à la rue Paul Bert un front bâti fort et structurant. Pour éviter l'effet de masse, la façade a été travaillée sur « l'épaisseur » : un premier plan en brique se creuse et se découpe largement pour laisser apparaître en divers endroits un arrière-plan en bois. Afin de mieux s'intégrer aux constructions avoisinantes, le nouveau bâtiment alterne les gabarits selon un principe « en crénelé » : au sud, au niveau de la rue de Zuydcoote, il se limite au gabarit R+1 pour se rapprocher de la hauteur du commerce existant en mitoyenneté.

Plus en amont, il atteint le R+2 puis en partie centrale le R+3 surmonté d'une attique. Au nord de l'opération, à proximité de l'école Paul Bert, il retrouve un gabarit R+2.

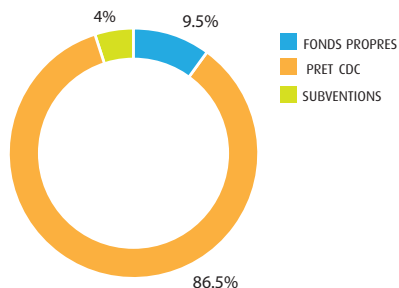
La qualité environnementale de l'opération a, par ailleurs, fait l'objet d'une attention particulière. La toiture végétalisée qui contribue à une gestion des eaux pluviales à la parcelle en est un des attributs les plus marquants. Le bâtiment est labellisé BBC - RT 2005 (Bâtiment Basse Consommation) afin d'optimiser les consommations énergétiques et les factures d'énergie des locataires.



Projet

Maître d'ouvrage	S.R.C.J
Maître d'œuvre	Architecte Olivier Sockeel
Nom d'opération	Rosandaël
Adresse de l'opération	Rue Paul Bert à Dunkerque
Date de livraison	Janvier-Mars 2014
Nombre de logements	23
Collectif/Individuel	22 collectifs et un individuel
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	17 PLUS, 6 PLAI
Typologie des logements	4 T2, 10 T3, 6 T4 et 3 T5

Coût et financements

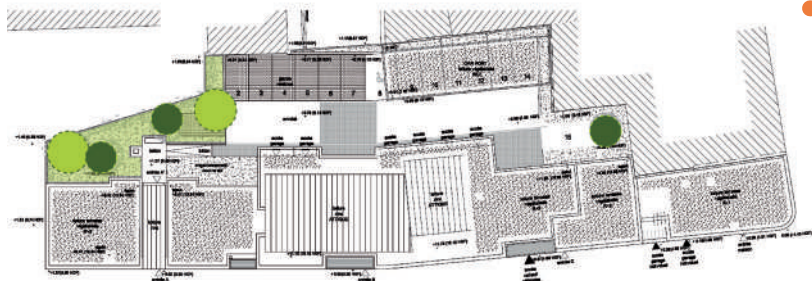


Prix de revient de l'opération TTC	3 148 433€
Coût au logement TTC	136 888€
Coût au m² TTC	1 808€
Charges foncières ou immobilières HT	291 954€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	2 415 306€
Prestations intellectuelles et frais HT	238 535€



133
logements / ha

61



2016

Cibles Visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	●
Optimisation foncière	●
Qualité environnementale	●
Eco-matériaux	●
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	



« Le choix a été fait de construire ce bâtiment en BBC, ce qui à l'époque n'était pas encore une obligation... »



Sophie GUEYDAN

Architecte,
co-gérante de SOCKEEL ARCHITECTES



Quelle est l'origine de ce projet ? Et quelles sont les contraintes auxquelles vous avez dû faire face ?

Pour cette opération, nous avons répondu avec la société régionale des cités jardins (SRCJ) à un concours lancé par la Communauté urbaine de Dunkerque (CUD). Il était demandé de réaliser un nombre important de logements sur une petite parcelle de forme irrégulière et bordée de plusieurs mitoyennetés. Nous avons réussi à relever le défi de garder le nombre de logements imposé tout en conservant un cadre de vie agréable et un habitat confortable avec des balcons, des loggias et une double orientation pour la majorité des appartements.

Quelles ont été les ambitions visées ? Et en quoi cette opération est exemplaire ?

Conformément à nos habitudes de travail, une grande attention a été portée sur la qualité de cette opération. Nous avons souhaité, tout en respectant le budget, utiliser des matériaux nobles et des techniques respectueuses de l'environnement : briques de terre cuite, pierre bleue, menuiseries bois, bardage bois, ossature bois pour le dernier étage et toiture végétalisée que nous avons pu maintenir, ce qui n'est pas possible sur tous les projets. D'autre part, avec la SRCJ, le choix a été fait de construire ce bâtiment en BBC, ce qui à l'époque n'était pas encore une obligation. L'objectif était d'aller au-delà des normes réglementaires et d'innover.

Quels ont été votre rôle et vos apports dans la concertation avec les riverains sur ce projet ?

Plusieurs réunions publiques se sont tenues avec les riverains, les écoles et les commerçants du quartier. Ces réunions concernaient surtout le projet d'aménagement du quartier et le travail sur la voirie que devait engager la Communauté Urbaine. Notre rôle a été avant tout de présenter et d'expliquer le projet de logements aux riverains et aux usagers du quartier. Ceci a permis qu'il soit mieux compris et apprécié, car certains souhaitaient au départ que cette parcelle soit transformée en espace vert.

VILOGIA

53 logements



Reconversion d'une friche industrielle

64

Dans le cadre d'un partenariat étroit avec la ville de Villeneuve d'Ascq, Vilogia a fait l'acquisition en 2008 d'une friche de 3,45 ha ayant appartenu à l'entreprise Pomona. L'enjeu de ce terrain était de faire la liaison entre un quartier résidentiel et un quartier de bureaux. Le site devait donc présenter une diversité fonctionnelle, des espaces verts, et offrir une image qualitative et contemporaine. La réflexion globale a permis de trouver une cohérence entre l'architecture des équipements tertiaires et les différents ensembles de logements.

Le projet s'est réalisé dans le cadre d'un protocole d'accord entre Vilogia et un promoteur privé à qui une partie du terrain a été rétrocédée. Ce dernier y a construit des logements en accession à la propriété et des bureaux.

Une partie du foncier est réservée pour le Conseil régional afin de construire un équipement public.

La volonté de Vilogia a été de promouvoir au sein du même ensemble une mixité sociale par la diversité des produits : 16 locatifs intermédiaires, 22 locatifs sociaux et très sociaux. Le bailleur a généré aussi une mixité intergénérationnelle via l'apport de 15 bédouinages pour personnes âgées.

La présentation du projet en réunion publique et le partenariat qui s'est instauré avec une association de riverains nous ont amené à revoir l'urbanisme

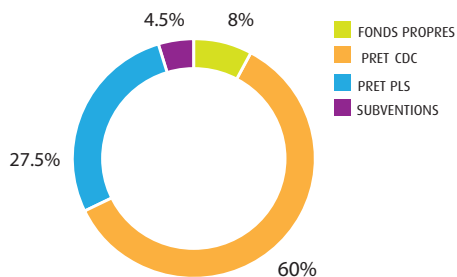
- suppression de la route permettant la traversée de la parcelle
- conception d'un projet orienté vers les relations de voisinage et de tranquillité.



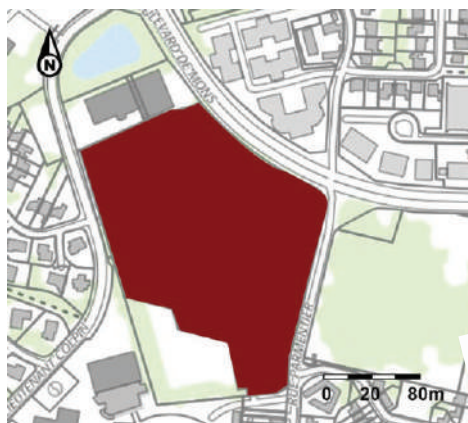
Projet

Maître d'ouvrage	<i>Vilogia</i>
Maître d'œuvre	<i>Paindavoine-Parmentier</i>
Nom d'opération	<i>Pomona</i>
Adresse de l'opération	<i>Rue du Lieutenant Colpin et allée des Crocus à Villeneuve d'Ascq</i>
Date de livraison	<i>Septembre 2014</i>
Nombre de logements	<i>53</i>
Collectif/Individuel	<i>38 collectifs et 15 individuels</i>
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	<i>16 PLS, 37 PLUS et PLAI</i>
Typologie des logements	<i>16 T2, 29 T3 et 8 T4</i>

Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	7 573 596€
Coût au logement TTC	142 898€
Coût au m² TTC	2 088€
Charges foncières ou immobilières HT	1 430 793€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	4 828 276€
Prestations intellectuelles et frais HT	923 890€



27
logements / ha



Cibles Visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	●
Optimisation foncière	●
Qualité environnementale	
Eco-matériaux	
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	●
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	●



« La réussite de ce projet tient au fait que chacun a joué son rôle et a su écouter les contraintes des uns et des autres... »



Blandine MENAGER

Chargée de mission

Planification, Prospective
et Grand Projet Urbain
à la mairie de Villeneuve d'Ascq



Tout au long de la définition du projet, vous avez, avec Vilogia et Projectim, mené une importante démarche de concertation ?

Après la cessation d'activité de la société Pomona, le conseil municipal de Villeneuve d'Ascq a voté une modification du PLU et de la densité d'occupation du terrain pour construire des bureaux et des logements. Suite à cela, nous avons eu une levée de boucliers de la part des habitants qui se sont inquiétés des répercussions sur l'architecture et le trafic routier du quartier.

Très rapidement, nous avons tenu des réunions publiques pour présenter le projet. Les habitants ont pu émettre des remarques qui ont été intégrées par les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre. Par exemple, les accès piétons ont été repensés en fonction des recommandations des habitants du quartier. De la même façon, des îlots ont été créés et les accès aux logements et bureaux ont été répartis sur les trois voies environnantes afin de n'en surcharger aucune.

La concertation est donc la clé de réussite de ce projet ?

La réussite de ce projet tient au fait que chacun a joué son rôle et a su écouter les contraintes des uns et des autres. Tout le monde a eu ses contraintes entendues, ça a été un dialogue entre l'architecte, Vilogia et les citoyens. Les citoyens ont apporté leur expertise d'usage, et les promoteurs, les architectes, leur expertise technique.

C'était également une volonté du maire d'avoir une opération d'une grande mixité ?

Effectivement, cette opération est composée de bureaux le long du boulevard très fréquenté, de logements situés en retrait qui comprennent un hébergement, du logement locatif social, de l'accession sociale à la propriété et de la VEFA classique. Pour le reste, un équipement sportif destiné au lycée situé à proximité devrait être construit dans les années qui viennent.

Picardie Habitat

47 logements



Une résidence intergénérationnelle

68

La résidence de 47 logements locatifs, située dans la commune de Choisy-au-Bac, présente la particularité d'être insérée au sein de l'espace intergénérationnel de la commune qui regroupe, sur une même parcelle de 5 000 m², une maison de l'enfance, une restauration pour les enfants des écoles, des locaux associatifs ou à usage professionnel et des logements locatifs plus particulièrement destinés aux personnes âgées. Cette insertion correspond à une volonté locale forte de favoriser les échanges entre les générations. L'aménagement du site découle de ce projet. Le bâtiment d'habitation comporte 2 ailes qui s'ouvrent sur un jardin arboré aménagé à l'intérieur de la résidence et qui permet une relation directe avec l'équipement périscolaire.

Les parties communes et l'aménagement interne des logements ont fait l'objet d'une attention particulière en matière d'adaptabilité et d'accessibilité, sans que toutefois l'ensemble ne perde son caractère résidentiel et ne tende vers un modèle d'établissement spécialisé. Les logements possèdent ainsi une bonne ergonomie de fonctionnement, des surfaces confortables de rangements, des salles de bains adaptées, un traitement de chaque palier d'une couleur différente,

une signalétique adaptée, des espaces généreux de circulation. Un espace de convivialité collective est installé en rez-de-chaussée. Enfin, le bâtiment bénéficie du label Haute Performance Énergétique (HPE) ce qui implique que la consommation énergétique des logements est inférieure de 10% aux minima habituellement retenus.

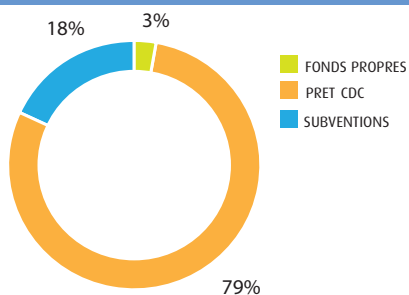


2016

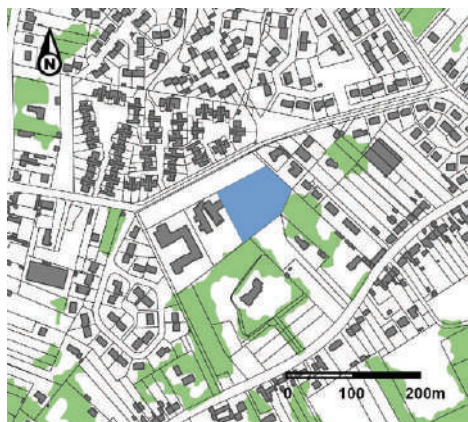
Projet

Maitre d'ouvrage	<i>Picardie Habitat</i>
Maitre d'œuvre	<i>Arval Architecture</i>
Nom d'opération	<i>Résidence Les Fauvettes</i>
Adresse de l'opération	<i>340 rue de Royaumont à Choisy au bac</i>
Date de livraison	<i>Avril 2011</i>
Nombre de logements	<i>47</i>
Collectif/Individuel	<i>Collectifs</i>
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	<i>47 PLUS</i>
Typologie des logements	<i>35 T2 et 12 T3</i>

Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	4 016 484€
Coût au logement TTC	85 457€
Coût au m² TTC	1 581€
Charges foncières ou immobilières HT	387 882€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	2 937 903€
Prestations intellectuelles et frais HT	481 438€



89
logements / ha



Cibles Visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	
Optimisation foncière	
Qualité environnementale	
Eco-matériaux	
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	●
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	●



« L'association sur un même lieu de plusieurs activités concernant différentes générations, était une volonté forte de la Mairie... »



Dominique CARRAUD

Architecte urbaniste
associé, Cabinet Arval



La résidence intergénérationnelle s'inscrit dans un projet d'aménagement. Pouvez-vous décrire le projet dans sa globalité ?

Cette résidence intergénérationnelle s'inscrit effectivement dans un ensemble urbain. Sur le même site, elle a été associée à d'autres programmes complémentaires : une cantine scolaire communale avec salles d'activités et un foyer pour enfants handicapés.

L'association sur un même lieu de plusieurs activités concernant différentes générations était une volonté forte de la Mairie. Il était important que ces trois structures forment un ensemble cohérent. La résidence intergénérationnelle s'intègre dans son environnement et dispose d'un jardin partagé pour les trois structures. Comme les trois bâtiments ont été réalisés par des maîtres d'œuvre différents, des règles ont été instaurées, pour respecter une certaine harmonie entre les bâtiments : même hauteur de bâtiment, mêmes matériaux, accès et stationnement partagés et plantés...

Expliquez-nous le travail particulier que vous avez réalisé sur la conception des logements ?

Nous avons privilégié la lumière naturelle. Grâce à une bonne orientation des logements, la lumière naturelle est très présente dans les pièces de vie. Les logements disposent d'une kitchenette ouverte sur le séjour afin qu'elles soient éclairées naturellement. De grands celliers ont été prévus pour permettre aux résidents de stocker leurs effets. Par ailleurs, le bâtiment a été conçu de façon à avoir un éclairage naturel dans toutes les circulations. Pour profiter au maximum de l'environnement arboré, des prolongements extérieurs ont été conçus, comme des balcons ou des loggias. Les fenêtres descendent jusqu'au plancher afin que les personnes âgées puissent profiter de la vue lorsqu'elles sont assises.

Le jardin et la salle d'activité ont été pensés pour être des lieux de vie où les habitants peuvent se rencontrer et échanger.

Enfin, le bailleur a souhaité que quelques services puissent être installés au pied de la résidence. Ainsi, au rez-de-chaussée, trois locaux professionnels pour des activités médicales ont été créés.

71

Notre Logis

24 logements



Un béguinage vertical

72

Retenue dans le cadre d'un appel à projet national, cette opération présente de nombreuses caractéristiques remarquables. Sa conception est marquée par une optimisation de l'utilisation du foncier rendue nécessaire par le coût élevé d'un terrain inséré dans le tissu environnant. Destinée à une clientèle de personnes âgées, cette opération peut, à ce titre, être qualifiée de béguinage « vertical ». Dans le domaine environnemental et énergétique, l'accompagnement par une équipe pluridisciplinaire a conduit Notre Logis à des choix techniques ambitieux.

La réflexion sur la conception du bâtiment a tiré pleinement parti du potentiel en matière bioclimatique offert par la bonne orientation de la parcelle. Ainsi, pour maximiser les apports solaires en hiver, Notre Logis a opté pour la réalisation de logements traversants permis par un système de coursives. La réflexion sur l'isolation a conduit à privilégier un bâtiment plutôt compact avec une très bonne enveloppe. L'ossature en bois avec une isolation intégrée permet une épaisseur des murs moins importante, une réduction des déchets et des nuisances, un bilan carbone réduit et une rapidité de montage.

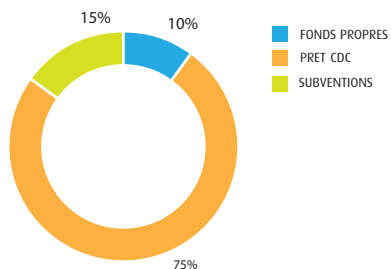
L'utilisation de menuiseries bois en triple vitrage vient renforcer la performance thermique proche du « passif » et s'accorde parfaitement à l'image architecturale d'un bâtiment bois. Des équipements techniques performants et optimisés permettent des charges locatives réduites.



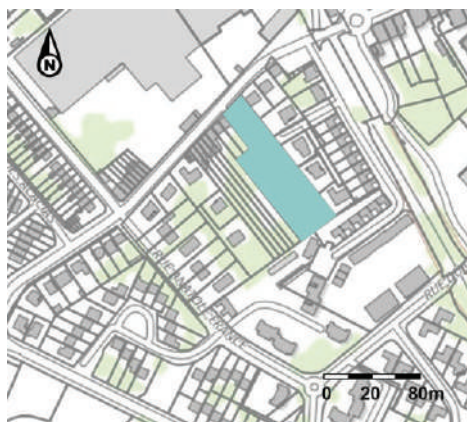
Projet

Maitre d'ouvrage	<i>Notre Logis</i>
Maitre d'œuvre	<i>BMG Architectes</i>
Nom d'opération	<i>Résidence Simone de Beauvoir</i>
Adresse de l'opération	<i>8 rue Raul Tanguy à Halluin</i>
Date de livraison	<i>2012</i>
Nombre de logements	<i>24</i>
Collectif/Individuel	<i>Collectifs</i>
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	<i>18 PLUS et 6 PLAI</i>
Typologie des logements	<i>10 T2 et 14 T3</i>

Coût et financements

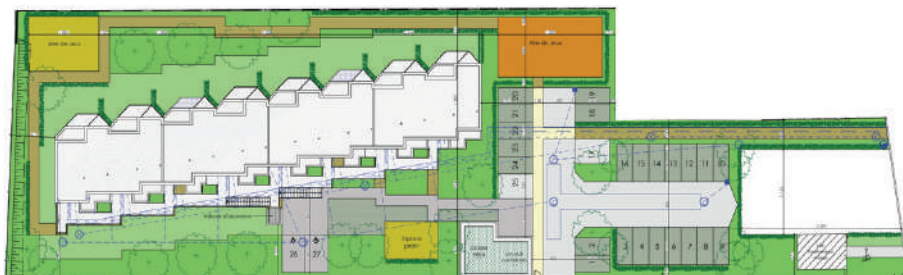


Prix de revient de l'opération TTC	3 553 498€
Coût au logement TTC	148 062€
Coût au m² TTC	2 440€
Charges foncières ou immobilières HT	588 419€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	2 460 000€
Prestations intellectuelles et frais HT	323 931€



61
logements / ha

73



2016

Cibles visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	
Optimisation foncière	●
Qualité environnementale	●
Eco-matériaux	●
Thermiquement passive	●
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	●
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	



« Aujourd’hui, il y a une grande convivialité et beaucoup d’entraide entre locataires... »



Annie et Bernard LEFEBVRE

Locataires
de la résidence Simone De Beauvoir,
Notre Logis



Qui habite dans cette résidence ?

Cette résidence a été conçue pour les personnes âgées. De nombreux locataires sont d'anciens propriétaires qui ont vendu leur logement trop grand pour s'installer dans un logement plus adapté. Nous nous sommes très vite appropriés l'immeuble. Dans l'espace vert de l'immeuble, des bacs surélevés pour le jardinage ont été installés et nous avons même un boulo-drome. Ce qui nous a permis de faire connaissance avec les locataires de l'immeuble. Aujourd'hui, il y a une grande convivialité et beaucoup d'entraide entre locataires.

Racontez-nous l'histoire du lieu de convivialité qui a été créé par les locataires de la résidence ?

En décembre 2013, quand nous avons emménagé dans cette résidence, le local à vélo était peu utilisé et des vélos ont été volés. Nous avons informé Notre Logis de ces problèmes et avons fait part de notre souhait de transformer ce lieu. La chargée de clientèle de Notre Logis nous a soutenus dans notre projet. Ce local a été réaménagé. Il a été équipé de chauffage et peint par quelques volontaires pour en faire un lieu de rencontre entre locataires.

Maintenant, nous essayons d'organiser régulièrement des moments de convivialité dans ce local : repas de Noël, fête des voisins, ... Nous avons également installé des tables et mis à disposition des jeux pour ceux qui le souhaitent.

Quelle est la relation avec Notre Logis ?

Un cahier de liaison est à disposition dans ce local, ce qui permet à la chargée de clientèle de Notre Logis de se tenir informée de ce qui se passe dans la résidence ou de lui faire part des problèmes que nous rencontrons.

Aujourd'hui, nous sommes délégués de notre résidence avec quelques autres locataires, c'est-à-dire que nous portons la parole des locataires de l'immeuble auprès de Notre Logis et notamment auprès de la chargée de clientèle qui nous connaît bien et qui vient régulièrement nous rendre visite.

Pas-de-Calais habitat

23 logements



Une architecture contemporaine pour une attractivité durable

76

Cette opération de 23 logements locatifs comprenant 5 logements individuels, s'inscrit dans le projet de rénovation urbaine du quartier du « Mont Liébaut », à Béthune, dont un des axes d'intervention vise à introduire de nouvelles qualités dans l'habitat en mixant les formes individuelles et collectives.

Misant sur une architecture contemporaine de très grande qualité et ayant privilégié une implantation à l'angle de rue préservant le caractère urbain du lieu, le maître d'ouvrage a ainsi réuni les conditions d'une attractivité locative future et durable de la résidence dans un quartier réaménagé.

Cette opération a également fait l'objet d'une préoccupation environnementale forte. Livrée en 2012, elle est une des premières opérations labellisée Cerqual Habitat & Environnement en collectif. La résidence est raccordée au réseau de chaleur et le tri sélectif est enterré. La performance énergétique dépasse les exigences de la réglementation thermique alors en vigueur (RT 2005), notamment grâce à l'orientation judicieuse des baies vitrées au sud-est.

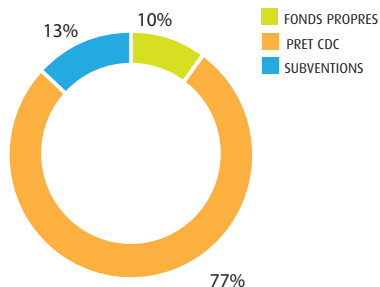
Enfin, cette opération comporte une dimension technique d'innovation puisque la fabrication et la pose des menuiseries en bois (en applique extérieure avec un débord de 25 cm sur béton) ont été réalisées dans le cadre d'une procédure d'appréciation technique d'expérimentation (ATEX) du centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB).



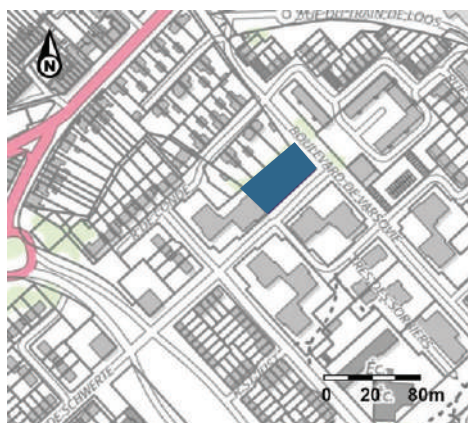
Projet

Maître d'ouvrage	<i>Pas-de-Calais habitat</i>
Maître d'œuvre	<i>Kother & Salman et Gravier Martin Camara</i>
Nom d'opération	<i>Boulevards de Hollande et de Varsovie</i>
Adresse de l'opération	<i>Boulevards de Hollande et de Varsovie à Béthune</i>
Date de livraison	<i>Juillet 2012</i>
Nombre de logements	23
Collectif/Individuel	<i>18 collectifs et 5 individuels</i>
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	23 PLUS - CD
Typologie des logements	4 T2, 12 T3, 6 T4, 1 T5

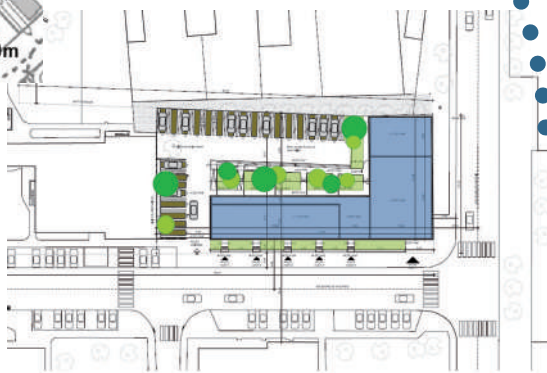
Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	3 243 328€
Coût au logement TTC	141 014€
Coût au m² TTC	1 847€
Charges foncières ou immobilières HT	178 450€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	2 715 527€
Prestations intellectuelles et frais HT	180 267€



145
logements / ha



77

Cibles Visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	●
Optimisation foncière	●
Qualité environnementale	●
Eco-matériaux	●
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	●
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	



« Les accès aux bâtiments sont fondamentaux en architecture, ce sont des points de repères qui cadencent la ville... »



Laurent GRAVIER

Architecte,
Fres Architectes


Quelle est la particularité de votre opération ?

Pas-de-Calais Habitat nous a commandé une réflexion urbaine sur le quartier. L'opération a été réalisée dans le cadre de l'ANRU, mais dans ce quartier, il n'y avait pas eu d'étude urbaine préalable. A la place du programme initial qui prévoyait la construction de 11 logements individuels, nous avons proposé au maître d'ouvrage et à la ville de Béthune une densification raisonnée de la parcelle afin de réaliser 23 logements semi-collectifs. En effet, le secteur du Mont Liébaut est une transition entre des tours de logements de 9 niveaux et des constructions pavillonnaires en R+1. Nous avons proposé de donner aux logements à la fois les qualités de l'habitat individuel (entrées individualisées, logements sur plusieurs niveaux, jardin privatif...) et à la fois les qualités de l'habitat collectif (compacité du volume, vivre en ville, proximité des transports publics...). Nous avons associé dans un même bâtiment des typologies de logements très différentes : maisons avec jardin, duplex en attique, logements panoramiques et logements triplex...

Votre architecture est résolument contemporaine !

Nous avons beaucoup travaillé sur la modénature de la façade que l'on souhaitait contrastée et durable. Les exigences thermiques du bâtiment nous amenaient à réaliser une isolation par l'extérieur. Afin de mettre en œuvre ce complexe, nous avons opté en parement pour une brique que l'on voulait noir mais dont chaque élément était nuancé, nous les avons trouvées en Allemagne. Les autres éléments remarquables sont les fenêtres qui sont posées en saillie du nu extérieur. Elles sont réalisées dans un bois exotique qui ne changera pas de couleur. Leur mise au point a été délicate et leur pose sur un pré-cadre a nécessité la réalisation de tests par le CSTB.

Quels sont pour vous les autres points remarquables ?

Les accès aux bâtiments sont fondamentaux en architecture, ce sont des points de repères qui cadencent la ville. Les logements individuels ont des entrées bien marquées et d'ailleurs ils ont chacun une adresse, quant à l'entrée collective, elle fait partie intégrante de la composition du bâtiment en étant positionnée sur l'angle, très vitrée et très spacieuse. Elle est conçue comme un vrai lieu de rencontre. Un autre élément est aussi intéressant, c'est la terrasse qui se trouve dans le redent de l'immeuble. Accessible depuis la coursive du deuxième niveau, elle est devenue un lieu de rencontre très usité par les habitants. C'est vraiment une bonne solution d'espace de partage, c'est un espace social.

Partenord Habitat

28 logements



Logements passifs et qualité environnementale

80

Ce bâtiment passif de 28 logements est implanté sur le site de rénovation urbaine de « l'îlot des peintres » à Grande-Synthe. La volonté de transformer en profondeur et durablement le cadre de vie et l'image du quartier a conduit à une attention très forte à la qualité architecturale et environnementale de l'opération. Ce projet, ouvert sur la ville et à taille humaine, s'appuie sur une conception architecturale qui a privilégié la compacité des volumes et la recherche de l'orientation la plus favorable pour des appartements, tous traversants. Il innove par les méthodes et matériaux de construction mis en œuvre pour en assurer sa haute qualité environnementale.

Cette opération a été réalisée en certification « passive » (Passivhaus) et vise un besoin maximal de chauffage de 15 kWh/m²/an. Elle s'est appuyée sur une réflexion approfondie, amorcée dès les phases d'esquisses d'implantation, sur la répartition des surfaces habitables et qui s'est poursuivie tout au long des phases techniques de conception afin d'atteindre des caractéristiques de performances exceptionnelles. Elle s'appuie sur une structure mixte : l'ensemble des

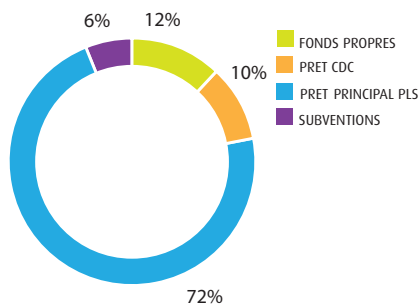
planchers et refends séparatifs entre logements sont en béton armé, alors que toutes les façades extérieures sont en ossature « bois ». La gestion de la ventilation est assurée par un double-flux individualisé. Les performances thermiques de ces logements ont permis de réduire l'appareillage des appartements à deux radiateurs d'appoint (en séjour et en salle de bain).



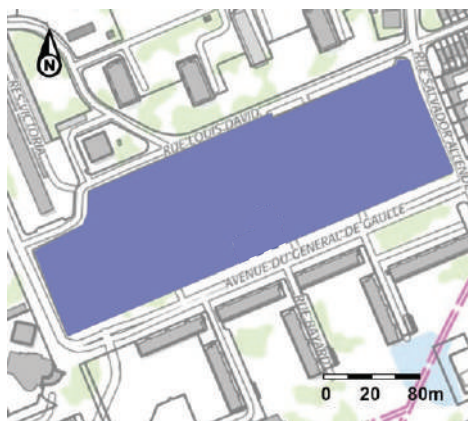
Projet

Maître d'ouvrage	Partenord Habitat
Maître d'œuvre	Cabinet d'architecte EOS
Nom d'opération	Résidence Bernard Buffet
Adresse de l'opération	47 avenue du Général de Gaulle à Grande-Synthe
Date de livraison	Décembre 2014
Nombre de logements	28
Collectif/Individuel	Collectifs
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	3 PLUS CD et 25 PLS
Typologie des logements	3 T2, 13 T3 et 12 T4

Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	4 279 120€
Coût au logement TTC	152 825€
Coût au m² TTC	2 093€
Charges foncières ou immobilières HT	402 984€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	3 425 651€
Prestations intellectuelles et frais HT	203 082€



121
logements / ha

81



Plan de masse

2016

Cibles Visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	●
Optimisation foncière	
Qualité environnementale	●
Eco-matériaux	
Thermiquement passives	●
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	●
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	



**« Il ne s'agit pas uniquement de bâtir de beaux logements,
il faut prendre en compte l'environnement et le cadre de vie... »**



Madame DEHAIES

Locataire
de la résidence Delacroix
à Grande-Synthe,
participante au Comité local
d'évaluation et de suivi de Partenord
Habitat.



Qu'est-ce qu'un Comité local de suivi et d'évaluation et quel est son fonctionnement ?

Le Comité local d'évaluation et de suivi (CLES) de Partenord Habitat sur Grande-Synthe associe des collaborateurs de Partenord Habitat et des locataires du quartier, certains habitent les nouvelles résidences et d'autres les anciens immeubles de l'îlot des Peintres. Les CLES permettent de discuter des problèmes que nous rencontrons dans le quartier. Les habitants du quartier et notamment les nouveaux arrivants nous font des retours sur les dysfonctionnements dans leur logement et dans leur immeuble mais aussi dans le quartier de façon générale.

Quel est l'organisation du Comité local de suivi et d'évaluation ?

Le CLES se réunit une fois par mois. L'ordre du jour est libre, chacun, Partenord et les locataires, décide des sujets à traiter. Ensuite, nous en discutons avec le personnel de Partenord Habitat qui participe aux CLES et nous échangeons sur ce que nous pouvons faire pour résoudre ces dysfonctionnements. Nos échanges portent surtout sur l'environnement et sur la façon d'améliorer l'image du quartier. Il ne s'agit pas uniquement de bâtir de beaux logements, il faut prendre en compte l'environnement et le cadre de vie.

Donnez-nous des exemples d'actions sur lesquelles le CLES a travaillé ?

Lors du dernier CLES, on nous a demandé notre avis sur la disposition des futurs logements qui seront construits et sur le devenir des bâtiments à réhabiliter. Par ailleurs, lorsque nous décelons une difficulté particulière chez des locataires nous en informons Partenord. Nous sommes le relais entre Partenord et les habitants du quartier. On s'aperçoit que Partenord est volontaire pour faire avancer les choses mais tout n'est pas de leur compétence. Par exemple, nous avons des problèmes de nids de poule sur la voirie et le CLES a justement été un moyen de partager l'information avec la mairie.

OISE HABITAT

30 logements



Une large mixité des produits

84

Cette opération de 30 logements individuels, située à la fois dans un secteur de rénovation urbaine et en limite d'urbanisation de la commune de Montataire, est une opération qui, par la mixité des produits en locatif et en accession qu'elle propose, répond à la volonté de proposer dans la commune une offre complète en lien avec les besoins et les ressources des habitants.

Dotée d'une architecture moderne, les logements, tous composés d'un rez-de-chaussée et d'un étage, disposent de surfaces importantes (77 m² pour un type III, 92 m² pour un type IV), d'une terrasse ouverte sur le jardin et d'un garage accolé. Ils ont fait l'objet d'une très forte exigence environnementale. Celle-ci s'est traduite par le recours à des matériaux et des procédés écologiques. La majorité des façades sont composées de briques alvéolaires. L'étage est habillé d'un bardage en lames de bois. L'orientation plein sud des maisons permet l'optimisation des apports solaires et assure un meilleur confort thermique dans les pièces. Les menuiseries en bois supportent un triple vitrage et pour chaque logement, le chauffage est assuré par une chaudière gaz à condensation et la production d'eau chaude par un ballon thermodynamique.

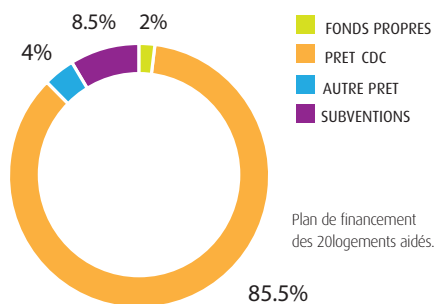
Enfin, les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ont fait l'objet d'une attention particulière sur l'habitabilité et l'évolutivité. Les rez-de-chaussée disposent tous des équipements nécessaires pour l'installation ultérieure d'une douche à l'italienne tandis que les séjours sont réaménageables en chambre.



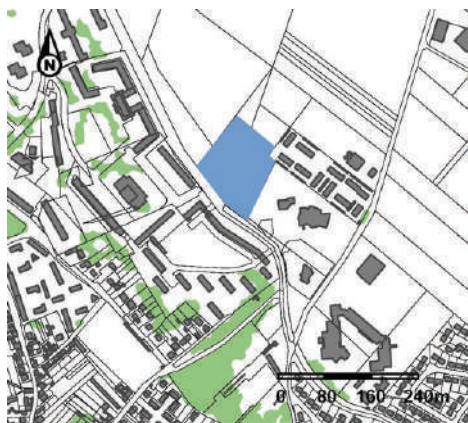
Projet

Maître d'ouvrage	<i>Oise Habitat</i>
Maître d'œuvre	<i>Archétude Gilles de Koninck</i>
Nom d'opération	<i>L'orée des champs</i>
Adresse de l'opération	<i>Rue de l'orée des champs à Montataire</i>
Date de livraison	<i>Décembre 2013</i>
Nombre de logements	<i>30 (dont 10 en accession sécurisée)</i>
Collectif/Individuel	<i>Individuels</i>
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	<i>8 PLUS CD et 12 PLS</i>
Typologie des logements	<i>12 T3 et 8 T4</i>

Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	3 326 769€
Coût au logement TTC	166 338€
Coût au m² TTC	1 890€
Charges foncières ou immobilières HT	360 454€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	2 583 047€
Prestations intellectuelles et frais HT	207 169€



24
logements / ha

85



2016

Cibles Visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	
Optimisation foncière	
Qualité environnementale	●
Eco-matériaux	●
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	●
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	●



« Il n’y a aucune distinction entre les locatifs et l’accession, ils sont entièrement intégrés au programme... »



Gilles DE KONINCK

Architecte
à Archétude

Quelle a été la commande du bailleur et de la municipalité pour ce projet un peu excentré du centre-ville ?

En amont de l'opération de l'Orée des champs, nous avons travaillé avec la ville de Montataire sur le projet ANRU des Martinets. Nous avons accompagné la commune dans sa volonté d'installer un programme de logements qui permettrait d'intégrer l'ancienne cité d'urgence construite à proximité et surtout de procéder à son désenclavement. La volonté de la municipalité était aussi de concevoir un nouveau quartier qui permette de proposer une offre diversifiée en logements. De la part de la commune, il y a eu une réelle implication dans le projet et le souhait de donner une propre identité architecturale à ce nouveau quartier.

D'autre part, nous voulions éviter d'avoir une voie avec beaucoup de trafic routier. Nous avons donc imaginé des îlots de logements desservis par des voies secondaires empruntées uniquement par les habitants du quartier. Ces allées en impasse permettent une meilleure appropriation des espaces et facilitent les relations de voisinage.

Comment avez-vous fait pour favoriser la mixité sociale ?

Oise Habitat a souhaité que cette opération soit entièrement mixte, qu'elle comporte des locatifs sociaux, de l'accession sociale et des lots libres à bâtir. Pour les 10 logements en accession sociale, le bailleur a voulu les répartir de façon aléatoire dans l'opération. Il n'y a aucune distinction entre les locatifs et l'accession, ils sont entièrement intégrés au programme. Pour les lots libres, il fallait être vigilant et veiller à ce que ces maisons ne viennent pas dénaturer le projet et troubler l'homogénéité du quartier.

Il s'agit des premiers logements « BBC » pour l'organisme, quelles étaient les contraintes à respecter ?

Le bailleur souhaitait faire de cette opération un projet-pilote en matière de construction de logements individuels en BBC. Un gros travail a été réalisé pour optimiser les surfaces des logements et proposer des logements fonctionnels et agréables.

Cependant, nous avions quelques exigences notamment en installant des menuiseries en bois. Les rez-de-chaussée des maisons devaient être accessibles aux personnes à mobilité réduite et pouvoir être aménagés si besoin. Ensuite, les séjours devaient donc être orientés plein sud pour assurer un meilleur confort et bénéficier d'un maximum d'apport solaire. Pour atteindre des performances élevées, nous avons été obligés de concevoir des logements compacts, une recherche assez poussée a été réalisée en ce sens.

Maisons & Cités Soginorpa

18 logements



La requalification d'un coron minier

88 Cette opération de 18 appartements locatifs, située au cœur de la ville de Loos-en-Gohelle, fait suite à la démolition d'un coron minier et constitue la première tranche d'une démarche de requalification urbaine. Pour partie destinée à des personnes âgées, l'opération a fait l'objet d'une étroite concertation avec la mairie et le CCAS pour mieux définir les besoins des futurs occupants. L'implantation de cet immeuble collectif dans un tissu d'habitat individuel a imposé une attention toute particulière à l'intégration urbaine de la résidence, avec une association forte des riverains. Ces concertations ont été un élément clé dans l'organisation du montage de l'opération et ont abouti à un retour très positif des habitants.

Des volets roulants électriques ont été prévus pour permettre un meilleur confort d'utilisation pour les personnes âgées ou handicapées. Enfin, le choix d'une cage d'escalier centrale et d'une distribution par coursives permet de limiter les charges de nettoyage ainsi que celles liées au contrat d'entretien d'un seul ascenseur.

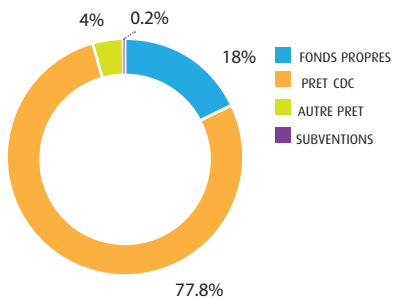
Labellisée Qualitel et Habitat & Environnement, l'opération s'inscrit également dans la recherche d'une vraie qualité environnementale. Les logements sont certifiés Bâtiment Basse Consommation (BBC). Le choix de chaudières individuelles à condensation a été retenu dans ce but d'économie d'énergie. Pour bénéficier de l'apport du soleil pendant l'hiver, le bâtiment est orienté plein sud. L'ensemble du site est accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ainsi que tous les logements de type 3.



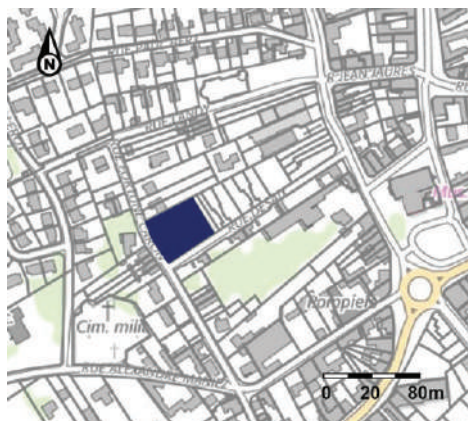
Projet

Maître d'ouvrage	<i>Maisons & Cités Soginorpa</i>
Maître d'œuvre	<i>Abciss Architectes</i>
Nom d'opération	
Adresse de l'opération	<i>150 rue Desaix à Loos-en-Gohelle</i>
Date de livraison	<i>Avril 2015</i>
Nombre de logements	<i>18</i>
Collectif/Individuel	<i>Collectifs</i>
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	<i>18 PLUS</i>
Typologie des logements	<i>1 T2, 12 T3, et 5 T4</i>

Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	2 812 128€
Coût au logement TTC	156 229€
Coût au m² TTC	2 140€
Charges foncières ou immobilières HT	277 875€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	2 092 613€
Prestations intellectuelles et frais HT	244 371€



106
logements / ha

89



2016

Cibles Visées

Qualité architecturale	●
Forme urbaine	●
Optimisation foncière	●
Qualité environnementale	●
Eco-matériaux	
Thermiquement passive	
Habitat modulaire	
Bâtiment connecté	
Accessibilité / habitabilité	
Mixité sociale et ou intergénérationnelle	●



« Ce projet est ancré dans son site et sa localisation est idéale pour les personnes âgées... »



Clément LELEU

Chargé d'opérations - programmes neufs
Maisons & Cités Soginorpa



Quelle est la particularité de ce programme ?

Nous avons beaucoup travaillé sur l'intégration urbaine du projet avec notre maître d'œuvre Marc Larivière. C'est un « béguinage vertical » qui se situe en cœur de ville avec une certaine densité. C'est assez différent de ce que l'on a l'habitude de concevoir pour un béguinage. Ce projet est ancré dans son site et sa localisation est idéale pour les personnes âgées.

La concertation avec les habitants a-t-elle été l'une des clés de réussite du projet ?

Dans un premier temps, le projet a été mal accepté par le voisinage qui refusait d'avoir un immeuble dans la rue. Après plusieurs réunions de présentation du projet, les riverains ont été rassurés sur l'architecture du bâtiment et sa hauteur. Nous leur avons démontré que ça n'allait pas dénaturer leur quartier. Certaines personnes âgées ont même fini par se projeter dans ces futurs logements !

Nous avons ensuite travaillé à partir des besoins des personnes âgées. Nombreuses sont celles qui vivaient dans de grands logements et qui souhaitaient venir vivre en cœur de ville, profiter des commodités. Par ailleurs, une attention particulière a été réservée à la distribution des pièces. Nous souhaitons qu'une personne âgée alitée puisse profiter des pièces de vie de son logement.

Vous avez été très vigilant à minimiser les charges des locataires ?

La mairie a été particulièrement motrice sur ce projet. Elle souhaitait que le CCAS soit associé en amont pour travailler avec nous sur les besoins des personnes âgées et les services quotidiens qui pouvaient leur être proposés en lien avec le foyer-logement de la commune. Nous souhaitions créer un espace de vie collectif avec des animations, des activités et du personnel de proximité sur place. Cependant, la prise en considération des ressources des locataires âgés restait une priorité. Il s'est avéré que la mise à disposition de services impliquait la prise en charge d'un coût supplémentaire qui aurait remis en cause la volonté de faire profiter du béguinage au plus grand nombre. Cet élément a prédominé dans notre choix de ne pas imposer les services aux résidents, dans un premier temps, mais de faire vivre la résidence et de définir, ensuite, des services adaptés aux besoins de chacun.

Les chiffres clés du parc locatif social dans la région Nord - Pas-de-Calais - Picardie

- Le parc social de la région compte **559 000 logements locatifs**, dont la propriété est répartie entre **49 organismes HLM** (15 offices et 34 ESH),
- il représente **22 %** des logements de la région,
- **14%** des logements sociaux ont été construits **avant 1950**, **16%** l'ont été **depuis l'an 2000**,
- le parc social est constitué à **40% de logements individuels**,
- les petits logements, **T1 et T2**, représentent **22% du parc**, un peu plus d'un logement sur dix est un grand logement (T5 et +),
- le niveau de loyer moyen est de **5,4 €/m²** de surface habitable,
- chaque année, entre **9 000 et 10 000 nouveaux logements** sont mis en service,
- la région compte **172 500 demandeurs de logements sociaux**,
- en 2015, **57 500 logements** ont été **attribués**.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)

A pour mission, sous l'autorité du préfet de région, de piloter la mise en œuvre des politiques de l'État, dans le domaine de l'aménagement du territoire, de la mobilité, de l'environnement et du logement. Pour cela, elle mobilise au profit de l'État une capacité d'expertise et d'ingénierie, permettant de renforcer l'action de l'État et de rendre celle-ci plus pertinente, au service de l'ensemble des acteurs. Dans le domaine du logement, ses priorités sont le soutien à la construction de nouveaux logements, notamment sociaux, la rénovation énergétique de l'habitat, et l'accès au logement des populations les plus fragiles.

La Caisse des Dépôts, premier financeur du logement social

Aux côtés des organismes HLM et des collectivités locales depuis 120 ans, la Caisse des Dépôts est le premier financeur du logement social. Elle développe une offre de prêts adaptée, de très long terme (jusqu'à 60 ans), à des conditions de taux avantageuses. Partenaire des bailleurs sociaux sur le long terme, elle développe également des solutions sur mesure qui s'appuient sur une vision prospective de leurs activités ; elle conseille dans le choix des options, des montages financiers, et dans la gestion active de la dette. Cette approche personnalisée peut se traduire par des conventions pluriannuelles de partenariat et par des modalités d'engagement et de contractualisation spécifiques.

L'AR habitat Nord - Pas-de-Calais et l'URH Picardie

Les deux associations régionales, l'AR habitat Nord - Pas-de-Calais et l'URH Picardie, sont les instances fédératrices des bailleurs sociaux de la région. Elles animent le réseau inter-bailleur à partir de réunions d'échanges et capitalisent les bonnes pratiques entre organismes. Elles sont également des centres de ressources et d'informations statistiques sur le logement social. Les deux AR ont pour missions de représenter l'ensemble des organismes d'habitat social auprès des pouvoirs publics, des collectivités locales et de l'ensemble des partenaires. Elles coproduisent au niveau territorial ou régional des points de vue et des positionnements communs aux organismes.

Remerciements à :

l'ensemble des bailleurs sociaux ayant participé au projet,
l'ensemble des personnes ayant apporté leur témoignage
sur ces opérations remarquables, toutes les personnes
ayant participé à la réalisation de ce document.

Publication sous la responsabilité de Vincent MOTYKA (DREAL Nord - Pas-de-Calais - Picardie),
de Raymond FRACCOLA (AR habitat Nord - Pas-de-Calais) et de Gaëlle VELAY (Direction
régionale Nord - Pas-de-Calais - Picardie de la Caisse des Dépôts).

Rédaction :
Direction régionale Nord - Pas-de-Calais – Picardie de Caisse des Dépôts :Stéphane ACQUETTE,
Isabelle CAMBRONNE, François HEIBLÉ
DREAL Nord - Pas-de-Calais - Picardie : Dominique BUISSON, Hubert DELPORTE
AR habitat Nord - Pas-de-Calais : Christelle COMÈS, François DELHAYE
URH Picardie : Jérôme PETIT-LE GALLO

Conception graphique :
DREAL Nord - Pas-de-Calais - Picardie : Ombeline DELPIERRE, Élodie PECAUT, Michel PETIT

Mise en page :
Ombeline DELPIERRE

Impression : Caisse des Dépôts et Consignations
N° ISBN : 978-2-9556244-0-1
Crédits photos : AR habitat Nord - Pas-de-Calais, (c)Didier Alkenbrecher

www.caissedesdepots.fr

www.hlm-nord-pas-de-calais.org
www.urh-picardie.org

www.nord-pas-de-calais-picardie.developpement-durable.gouv.fr

