

Qualité/conception du logement

**Point sur GT LEMAS
Etude Espaces partagés**



Nouveaux usages et modes d'habiter, espaces partagés

- **La définition du logement**

- Reprendre le concept de décence sur la taille minimum et la hauteur sous plafond
- Augmenter la taille des logements (un collectif d'architecte qui est écouté dans le média, attention)
- Définir avec Cerqual, une définition de la qualité du logement intégrant plus d'éléments architecturaux et augmenter les aides à la pierre pour les bâtiments qui obtiennent le label

- **L'accès au foncier**

- Trouver des modalités d'accès aux fonciers stratégiques en
 - Renforçant les EPF et l'obligation pour les collectivités d'entrer dedans (le ministère est pour, mais cela à un coût....)
 - En mobilisant les OLS sur la question foncière
 - En créant un droit de première offre aux OLS (juridiquement cela me semble complexe mais cela peut être intéressant)
- La VEFA
 - Généraliser les chartes de qualité
 - Permettre de manière légale de plafonner les prix des fonciers et des prix de vente.

- **Renforcer les aides locales pour l'innovation**

- **Revisiter la relation entre le MOE et le MOA**

- Insister quelque soit le contrat pour que l'architecte soit présent à toutes les étapes (cela concerne principalement le chantier)
- En parallèle remettre la question technique au cœur de la formation, notamment le chantier.

Nouveaux usages et modes d'habiter, espaces partagés

TERRASSE PARTAGÉE

OBJECTIFS

- donner accès à un espace extérieur apaisant pour tous les habitants
- favoriser les rencontres et le dialogue entre les résidents
- permettre la culture d'un petit potager

DESCRIPTION

Une terrasse est un espace extérieur aménagé au rez-de-chaussée ou en étage d'une construction. Celle-ci peut tirer partie des espaces non qualifiés tels que la toiture ou des espaces extérieurs, dans des opérations de logement existantes ou futures.

Une terrasse peut développer un caractère minéral et/ou végétal pour son aménagement, en fonction des orientations de conception choisies.

Elle peut être le lieu d'activités diverses, d'événements (fêtes, barbecue, fête des voisins, ..), de convivialité et partage entre les résidents (rendez-vous sur la terrasse, ..), d'un potager pour jardiner, de sport (yoga, fitness, musculation, ..), etc.

Une terrasse peut avoir un rôle écologique à travers sa végétalisation, social selon les usages et activités proposées et peut permettre de révéler un paysage si elle est située en hauteur.



Le «Candide» à Montreuil



La «pousse qui pousse», une pépinière durable au caractère social nichée dans un coeur d'îlot à Saint-Gilles (BEL).

Nouveaux usages et modes d'habiter, espaces partagés

UNE TERRASSE PARTAGÉE PEUT AVOIR UN RÔLE ÉCOLOGIQUE, SOCIAL ET PEUT PERMETTRE DE RÉVÉLER UN PAYSAGE.



IDE PROSPECTIVE : NOUVEAUX USAGES ET MODES D'habiter
LE FABRIQUE DE LA VILLE - TRANSIT CITY - SEPTEMBRE 2015

Nouveaux usages et modes d'habiter, espaces partagés

UN JARDIN SUR LA VILLE

GESTION ET EXPLOITATION

Le bailleur social définit les règles ou la charte des conditions d'utilisation de la terrasse pour les résidents (horaires, entretien, contrôle d'accès, etc.) lors de sa conception afin d'assurer sa pérennité.

Il est conseillé de solliciter un prestataire pédagogique (association, jardinier, autres) pour définir les conditions d'utilisation, les bons gestes et diffuser les bonnes pratiques, par exemple dans le cas d'un jardin potager. D'ailleurs, sa présence est recommandée dès la phase de conception pour assurer la cohérence de l'ensemble du processus, puis expliquer les règles à suivre aux résidents, les conseiller et permettre une passation des connaissances pour une utilisation optimale.

Dans le cas d'un jardin potager, les locataires peuvent généralement y accéder librement, pendant les plages horaires définies par le bailleur, et sont libres de participer à son entretien. Les parcelles peuvent être jardinées collectivement ou être attribuées individuellement. Les locataires s'équipent collectivement du matériel nécessaire et deviennent alors responsables du lieu.

La création d'une association de locataires est souhaitable pour prendre le relai après la mise en route par un prestataire extérieur. Cela limitera l'accès au potager, mais pas à la terrasse commune.

Une personne référente sera désignée pour être responsable du local technique, dans lequel pourront être stocké le matériel nécessaire et dans lequel une arrivée d'eau devra être réalisée, pour compléter l'éventuel système de récupération des eaux pluviales, à l'aide de citernes disposées directement

dans le potager. Le gardien de l'immeuble aura le contrôle de l'accès général de la terrasse, il sera en charge de l'ouverture et fermeture du lieu et de la vérification du bon fonctionnement du contrôle d'accès selon les plages horaires définies par le bailleur.

FINANCEMENT

Les charges d'une terrasse partagée sont très variables en fonction de la conception et du nombre de logements de l'opération.

Par exemple, la référence «T7B1» (75 logements sociaux collectifs PLU, PLAI, PLS pour 6 043 m² de surface de plancher) développe une terrasse partagée, végétalisée et offrant un potager avec un coût d'entretien de 2 400 euros/an, soit 32 euros/an/logement, sans distinction selon le type de logement social.

REFERENCES

- «T7B1», Paris (13^{ème} arr.), ZAC Seine Paris-Rive gauche secteur Tobliac, I3F
- «Le candide», Vitry-sur-Seine (94), OPHLM
- «Allure», Paris (17^{ème} arr.), OGIC
- «Colombelles», Caen (Zac Jean Jaurès), Rue Charles Fourier, Les Foyers Normands
- «La pousse qui pousse», Saint-Gilles (BEL), Début des Haricots



Terrasse du «Candide» à Montreuil.



Réhabilitation

Plan de relance Etudes USH

Plan de relance

- Une ambition pour des rénovations d'envergure avec des atteintes de performances type BBC rénovation
- Une articulation entre les besoins en logements, l'attractivité et la rénovation
- Une enveloppe de 500 M d'euros
- Un appel à projet pour les opérations de type Energie sprung (40 M euros) :
 - La promotion de solutions industrielles autant dans le process que dans les soutions
- Un recensement des besoins

La mesure proposée permet de répondre à plusieurs enjeux :

- la transition énergétique, la limitation de gaz à effet de serre et la maîtrise des charges;
- l'adaptation aux besoins des populations et des territoires: restructuration de grands logements en T2/T3 correspondant à la majorité des demandes) et création de logements pour des besoins spécifiques (FJT, etc.) couplée à leur rénovation thermique;
- l'adaptation des logements au vieillissement et la création d'ascenseurs;
- la revitalisation des centres villes, facteur de lutte contre l'artificialisation des sols et en corollaire, un soutien aux commerces et services de proximité ainsi qu'une limitation des déplacements automobile (donc une réduction des gaz à effets de serre);
- Ces travaux apporteront un soutien rapide aux entreprises du bâtiment, notamment des entreprises locales qui réalisent le plus souvent les travaux de rénovation;
- La diminution du prix de revient de la rénovation des logements. Ainsi le dispositif EnergieSprong est estimé à ce stade pilote à environ 100 k€ par logement, pour un seuil estimé de rentabilité par les opérateurs de 75 k€;
- l'attractivité du parc locatif social en zones tendues et la lutte contre la vacance.

ETUDE USH Confort d'été

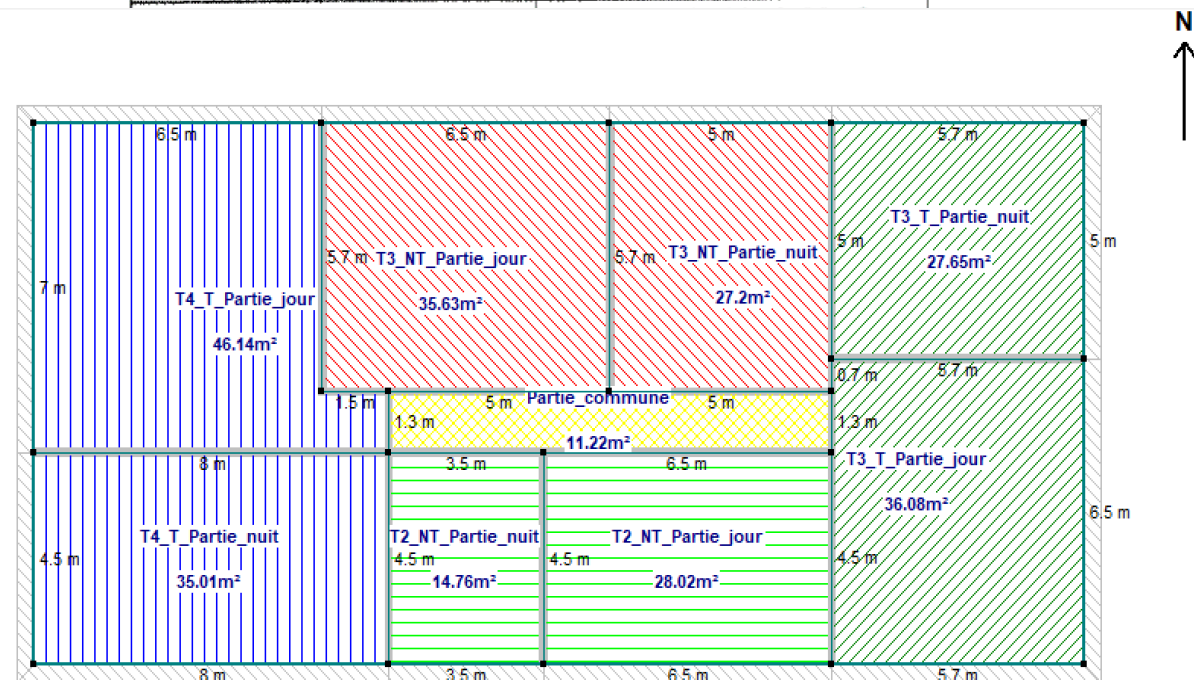
Evaluation du Risque d'Inconfort Thermique d'Eté face au changement climatique (RITE)

Une utilisation simple

1. Choix d'un type de logement dans une liste

L'outil en déduit des volumétries, des tailles de baies, des types de structure

Type de logement	Surface cible(en m²)
T 1/studio	14 à 33m² cible à 20m²
T 1 bis	24 à 43m² cible à 30m²
T 2	37 à 52m² cible à 46m²
T 3	54 à 71m² cible à 66m²
T 4	72 à 90m² cible à 80m²



Maquette en cours

4. Choisir avec l'occupant son niveau de sensibilité en période de forte chaleur :

- Pratique réelle de **mise en place des fermetures** : plutôt « vie dans la pénombre » ou plutôt « vie dans l'abondance de la lumière estivale »
- Pratique réelle **d'ouverture nocturne des fenêtres** : plutôt « tout ouvert » ou plutôt « tout fermé à cause du bruit ou de l'insécurité »

Évaluation du Risque d'Inconfort Thermique d'Eté face au changement climatique (RITE)

Puis procédure RITE (transparent pour l'utilisateur) :

- Evaluation de **l'aptitude du logement au refroidissement par ouverture des baies** selon :
 - Aptitude du logement à la ventilation transversale selon configuration des locaux
 - Pratique d'ouverture des fenêtres
 - Inertie thermique (type règles simplifiées des Th-I)
 - Confinement par l'isolation thermique
- Evaluation de **l'indice de charge thermique de la pièce selon** :
 - Type de mur, type de baie, type de fermeture, type de masque, présence de pignon
 - Pratique de protection solaire, automatismes éventuels,...
 - Occupation type

Évaluation du Risque d'Inconfort Thermique d'Eté face au changement climatique (RITE)

Affichage des résultats :

Cas exemple

Un appartement est en **X** avant travaux avec des occupants qui ont de « mauvaises » habitudes.

X' s'ils avaient un comportement idéal

Y après les travaux sélectionnés

Indice de charge thermique de la pièce	Aptitude du logement au refroidissement par ouverture des baies				
	Très forte	Forte	moyenne	faible	très faible
1	Confortable				
2				Y	
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Risque d'inconfort

X'

X

inconfortable

• 1. Isoler par l'intérieur ou l'extérieur

- *entre habitude, culture, métier, pays, usagers, les points de vues divergent. Les avantages et inconvénients ne sont pas les mêmes : perte de surface, perte de l'image originale, confort thermique : d'été ou d'hiver....*
- *Comment la maîtrise d'ouvrage peut-elle arbitrer et orienter sa commande dans ce contexte. Quels sont les éléments qui lui permettrait d'être plus sachants sur le sujet pour mieux le piloter ?*
- *Comment les différents points de vue : architecte, bureau d'études, gestionnaires, habitants peuvent-ils enrichir et constituer des points d'appui pour les arbitrages du MOA ?*
- *L'enjeu est donc de produire un guide à destination des organismes hlm pour donner les principaux éléments d'arbitrage aux moments clés de la programmation, de la conception, pour isoler par l'intérieur ou par l'extérieur les bâtiments et accompagner la définition du projet, les matériaux choisis, les travaux induits et la mise en œuvre adéquate en intégrant la dimension architecturale des bâtiments, les usages et le confort.*

Maquette en cours