



Oise-la-Vallée

# LA LETTRE DU CLUB HABITAT

n°2 NOVEMBRE 2012



## Edito

4 Club Habitat ont été organisés par Oise-la-Vallée depuis 2010. A raison de deux par an, ces manifestations sont l'occasion pour l'Agence d'urbanisme de réunir en une matinée tous les acteurs de l'habitat, publics ou privés, de la vallée de l'Oise pour échanger sur l'actualité du logement.

Pour rendre compte de ces débats fructueux, voici le deuxième numéro de la Lettre du Club Habitat.

Au sommaire : un retour d'expériences en matière de construction de logements neufs répondant aux normes BBC, un autre retour sur la rénovation du parc de logement social dans la vallée de l'Oise, et un point d'étape sur le suivi du Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération de la Région de Compiègne.

Mettre en relation des acteurs de terrain et les faire dialoguer, telle est la vocation de ce Club, répondant ainsi à une des missions majeures d'une agence d'urbanisme : l'animation et le partenariat.

Votre participation et votre implication ont grandement contribué à la richesse des échanges que nous espérons poursuivre, en vous donnant rendez-vous en avril 2013 pour le prochain Club de l'habitat.

En attendant, n'hésitez pas à nous faire part de vos attentes et des sujets dont vous souhaiteriez débattre.

**Jean-Claude VILLEMEN**  
Président de Oise-la-Vallée  
Maire de Creil

**Philippe MARINI**  
Sénateur - Maire de Compiègne  
1<sup>er</sup> vice-Président de Oise-la-Vallée

## RENOVATION DU PARC DE LOGEMENT SOCIAL DANS LA VALLÉE DE L'OISE

### Objectifs et projets

**Depuis de nombreuses années, l'Etat affiche des objectifs de construction et de réhabilitation de logements sans que jamais ils ne soient atteints. L'occasion pour nous de revenir sur un des sujets du deuxième Club Habitat du 15 avril 2011 où deux bailleurs sociaux isariens étaient revenus sur leurs objectifs à venir en matière de rénovation.**

■ Le développement massif en France et en particulier dans la vallée de l'Oise du parc de logement social au cours des années 1960-70 eut pour vocation première de répondre à l'impératif de l'accès des populations au logement en vue d'accompagner l'essor industriel. La logique économique et la disponibilité des ressources à cette époque écartaient d'emblée toutes préoccupations liées aux performances énergétiques. Le concept de durabilité des bâtiments n'entraîne pas en ligne de compte au moment de l'édification de ces grands ensembles, le logement social étant conçu comme une étape dans le parcours résidentiel des occupants. Aujourd'hui, avec la dégradation du bâti et devant la rareté des ressources foncières et énergétiques, la question de la rénovation du parc de logement est devenue cruciale, voire centrale comme le prouvent les objectifs fixés pour les deux grands bailleurs sociaux de la vallée de l'Oise : l'OPAC de l'Oise et Oise Habitat (qui représentent ensemble environ 40 000 logements), dans le cadre de la loi Grenelle.

■ A cet effet le budget prévisionnel de l'OPAC de l'Oise à l'horizon 2016 est de 158 millions d'euros soit 24 à 29 millions d'euros par an. Du fait de son engagement dans 5 Programmes de Renouvellement Urbain, dont 2 dans la vallée de l'Oise (Nogent-sur-Oise et Compiègne), cet organisme prévoit d'y consacrer une part prépondérante de ses crédits jusqu'en 2013 (35 à 60% selon les années). Dans ce cadre seront réhabilités plus de 1000 logements, en parallèle des opérations de démolition et de résidentialisation. Autre enjeu d'importance pour cet organisme : répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement en termes d'amélioration des performances énergétiques. Pour ce faire, 20% de ses investissements y sont consacrés aujourd'hui, 40% à l'horizon 2015. Ces objectifs prévoient la réhabilitation de 10 000 logements (soit plus du tiers de son parc actuel) dont près des 2/3 à l'horizon 2020. Enfin inévitablement, l'adaptation du parc au vieillissement de la population est un autre défi pour ce bailleur social. Pour y répondre, après le lancement d'un diagnostic, place à la programmation d'habitat dédié aux seniors dès 2012.

■ Oise-Habitat, de son côté, prévoit en termes de budget plus de 90 millions d'euros d'investissement alloués à la réhabilitation de logements à l'échéance 2020. Les réhabilitations thermiques sont un enjeu important pour ce bailleur puisque d'un point de vue énergétique 74% de son parc est en classe D, 9% en classe C, 13% en classe E, 3% en classe F. 2 686 logements seront à terme concernés pour un coût moyen de 16 500 euros. Les réhabilitations classiques, elles, concerneront 3 800 logements pour un coût moyen de 13 000 euros. Au final, Oise-Habitat réhabilite en moyenne pas moins de 250 logements par an contre 220 logements neufs livrés par an.

Contact OLV : **Thomas WERQUIN** ■



## LE BBC : UNE MISE EN ŒUVRE QUI DEMANDE... DE L'ENERGIE ! Retour d'expériences isariennes

Quels enseignements peut-on tirer de l'expérience d'un bailleur social de l'Oise confronté aux normes BBC ? Pour y répondre, retour sur ce qui s'est dit le 14 avril dernier lors du 4<sup>e</sup> Club de l'Habitat, club durant lequel Bernard DOMART, directeur général de Oise-Habitat et Gilles DEKONINCK, architecte Agence Archétude, membre du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes, sont intervenus pour présenter deux de leurs opérations neuves de logements individuels groupés situées à Creil, rue de la Garenne et à Bailleul-sur-Thérain.

A tout point de vue (environnemental, réglementaire, financier...), l'amélioration de la performance énergétique s'impose désormais aux acteurs de la construction comme un principe incontournable. Toutefois, sa mise en œuvre ne va pas de soi, tant dans la rénovation que dans la construction neuve.

Au-delà des contraintes administratives et financières que le bailleur-constructeur rencontre pour l'obtention des labels, la réalisation et le bon fonctionnement des bâtiments à basse consommation nécessitent au moins une double évolution : celle des métiers de l'habitat et celle des pratiques de « l'habiter ».

### ■ Une filière bâtiment à organiser au niveau national

« Les exigences du BBC sont élevées, mais aujourd'hui, peu d'entreprises sont capables de relever le défi. »

Tout d'abord, la filière du bâtiment français n'est pas encore adaptée pour la production industrielle, tout au moins pour construire en masse dans le secteur de l'individuel. La difficulté à mobiliser des produits français et la nécessité d'importer des matières premières entraînent des surcoûts d'environ 15 %.

En parallèle, le tissu local d'entreprises du bâtiment doit aussi s'adapter et renforcer ses compétences pour réaliser les petites opérations de 10 à 15 logements ou pour l'entretien des bâtiments existants.

Il reste aussi beaucoup à faire pour développer la filière de recyclage et de traitement des matériaux après usage, notamment pour les panneaux solaires.

Globalement, pour les deux opérations considérées, les coûts de construction par rapport à une opération « classique » sont passés de 1300 euros/m<sup>2</sup> HT à 1600 euros/m<sup>2</sup> HT (sans la voirie et les réseaux). « Nous avons besoin d'un process industriel standardisé pour réaliser les objectifs. Car aujourd'hui, sans la subvention Prébat-Ademe, ces opérations ne seraient pas viables ».

“Le BBC est un formidable  
laboratoire...  
mais on ne peut pas  
vendre du rêve”

“Les exigences du BBC  
sont élevées,  
mais aujourd'hui,  
peu d'entreprises  
sont capables  
de relever le défi”

### ■ Des équipements à entretenir

Après l'étape de construction, les logements BBC induisent des contraintes nouvelles et des surcoûts liés à l'entretien annuel des différents équipements : chaudières, panneaux solaires... , d'autant plus élevés que les prestataires de service opérationnels sur le marché s'avèrent encore rares.

Par exemple, un contrat d'entretien pour une chaudière à condensation, selon sa catégorie (gaz ou pas, notamment), coûte de 159 euros/an à 295 HT euros/an, contre 73 euros HT/an pour une chaudière « ancienne formule ».



Le 4<sup>e</sup> Club de l'Habitat d'avril 2012, en grande partie consacré aux normes BBC, s'est tenu à Compiègne dans les locaux du Syndicat mixte de la vallée de l'Oise (SMVO), exemplaires sur le plan de la qualité architecturale et des performances énergétiques

Si le bailleur social, en tant que gestionnaire, est tenu de s'engager dans des contrats d'entretien, la démarche ne sera pas si évidente pour un propriétaire privé. Or celui-ci, lorsqu'il s'implique dans un projet de BBC, doit appréhender, en amont, dès la phase d'investissement, les contraintes futures liées au bon fonctionnement des installations.

“Une révolution  
culturelle  
à provoquer”

## ■ Les comportements des occupants : « une révolution culturelle à provoquer »

Une opération BBC peut être considérée comme un succès, lorsque les habitants témoignent d'une réelle réduction de leur facture énergétique. Si ceux-ci sont globalement satisfaits de leur logement, la diminution des charges n'est pas si évidente, pour les raisons de coût d'entretien déjà évoquées. De plus, la « culture de l'habitat » crée des malentendus ou amène les occupants à faire des choix qui peuvent remettre en cause les principes de fonctionnement énergétique du logement.

Par exemple, l'installation d'un radiateur d'appoint est monnaie courante pour réchauffer l'atmosphère d'une pièce jugée « froide ». Ou bien, les avantages des grandes ouvertures vers le sud sont oubliés par les habitants qui ne les perçoivent que comme un vis-à-vis peu apprécié.

Un travail de pédagogie au quotidien se révèle donc nécessaire pour accompagner les habitants à utiliser au mieux ces nouveaux équipements et à faire évoluer leurs pratiques.

## ■ Logements BBC : les objectifs sont-ils atteints ?

Oui et non... Le BBC ne va pas sans contrainte : « *Le BBC est un formidable laboratoire... mais on ne peut pas vendre du rêve* ». Dans les opérations concernées, Oise Habitat observe une diminution de la consommation énergétique de 10% environ, mais note que celle-ci est rattrapée par l'augmentation des coûts de gestion...

## ■ Le logement individuel BBC : vers une production groupée et standardisée ?

« *Une période charnière se vit aujourd'hui* » dans la production de logements neufs notamment individuels. La réglementation va de pair avec les aspirations des ménages à vivre dans un environnement sain et de qualité tout en réduisant la facture énergétique.

Mais, la construction d'un habitat aux normes BBC induit un surcoût sensible, auquel s'ajoute celui de l'entretien. De plus, la performance énergétique en logement isolé sur parcelle s'avérant plus difficile à atteindre qu'en individuel groupé, elle encourage la réalisation d'opérations groupées.

Ce constat présente des avantages, si l'on considère que les opérations groupées sont a priori plus cohérentes, que le logement diffus, avec des objectifs nationaux de limitation de la consommation foncière.

Toutefois, ces réalités rendent-elles l'habitat BBC accessible à tous ? Ne limitent-elles pas l'initiative individuelle au profit de la main-mise des promoteurs ? N'encouragent-elles pas, après la généralisation des lotissements dans le paysage français, une autre logique de standardisation sous couvert du label BBC ?

Contact OLV : **Laurence BIVILLE** ■

## PORTRAIT



Le 14 avril 2012 fut l'occasion de découvrir deux opérations de logements individuels groupés portées par Oise-Habitat sur les communes de Creil et de Bailleul-sur-Thérain, et confiées au cabinet Archétude. En voici une description non exhaustive. Pour plus de renseignements, deux fiches descriptives sont à votre disposition sur le site internet du CAUE 60 ([www.caue60.com](http://www.caue60.com)).

### ■ HAMEAU DE FROIDMONT

Bailleul-sur-Thérain

Prix Chambiges 2011

#### CONTEXTE

Opération réalisée dans le cadre d'un appel à projet lancé par le Conseil régional de Picardie et l'ADEME.

#### TERRAIN

Situé sur une parcelle enclavée au pied du Mont César (site inscrit à l'inventaire des monuments historiques et site Natura 2000), sur un ancien verger laissé à l'abandon. Soumis à plusieurs contraintes (respect du PLU et ABF, sol saturé en eau...).



#### DESCRIPTION

7 maisons individuelles à ossature bois et bardage bois en partie, dont la façade sud est vitrée à 30 %.  
Jardin partagé.  
17 places de stationnement non accolées à l'habitation.

### ■ RUE DE LA GARENNE

Creil

#### CONTEXTE

Opération réalisée dans le cadre du projet global de Renouveau Urbain du quartier Rouher.

#### DESCRIPTION

2 ensembles parallèles de 5 logements individuels en bandes et de 6 maisons indépendantes. Association des matériaux et des couleurs (élévation et volets en bois, enduit clair, acier galvanisé brut, tuiles de teinte brun rouge...).



Toitures végétalisées, chaudières à condensation, cuves pour la récupération des eaux de pluie pour les jardins, et panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire.  
Place importante aux espaces verts : plus de 40% du projet sont engazonnés, plantation de 36 arbres d'essences locales.

## SUIVI DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) de l'Agglomération de la Région de Compiègne (ARC)

■ Le PLH de l'ARC, approuvé fin 2009 pour 6 années de mise en œuvre, fait l'objet d'un suivi annuel de ses résultats : suivi des évolutions socio-démographiques et de l'habitat, suivi des actions actuellement menées par l'ARC.

■ Les objectifs et premiers résultats ont été présentés le 14 avril 2012 lors du Club de l'habitat par Jean DESESSART, maire de Lacroix-Saint-Ouen et vice-président de l'ARC et par Jérôme ALLIOUX, chargé de mission Habitat & Projet Urbain à l'ARC.

■ Sur les nombreuses actions engagées au cours des deux premières années de mise en œuvre du PLH, peuvent être citées :

- en termes de politique foncière, l'expérience de l'ARC, conjuguée avec l'action de l'EPFLO a permis d'accélérer les procédures ;
- en matière d'amélioration du parc privé existant, une nouvelle OPAH intercommunale mise en œuvre depuis mi 2010 par l'ARC, prend le relais des différentes actions engagées dans l'agglomération depuis plusieurs années en faveur de l'habitat privé ;
- afin de résoudre les tensions liées au logement étudiant, la résidence universitaire ROBERVAL a fait l'objet d'une réhabilitation et, en parallèle, une nouvelle résidence étudiante est construite au sein de la ZAC des 2 rives.

Contact OLV : **Laurence BIVILLE** ■



### LES GRANDS THÈMES D'ACTIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Politique foncière  
Outils réglementaires  
Accession sociale  
Développement, renouvellement de l'offre HLM  
Logement des jeunes et des étudiants  
Logement des personnes âgées  
Peuplement du parc social  
Familles à faibles ressources  
Dispositifs d'hébergement et d'insertion  
Amélioration du parc privé existant



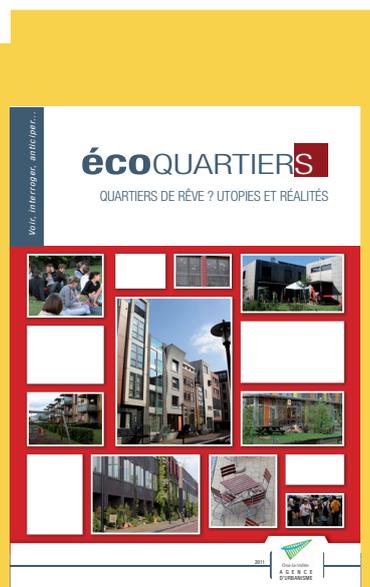
Observatoire du PLH de l'ARC  
réalisé par l'ARC et Oise-la-Vallée

## SUGGESTIONS DE LECTURE

■ Comment concilier densification et habitat individuel ? Si cette question vous laisse perplexe, plongez-vous dans la lecture du dernier numéro des Cahiers de l'IAU idF, *Habiter dans le périurbain*, où vous trouverez quelques pistes d'action pour y répondre. Pour en savoir plus sur cette publication, rdv sur [www.iaurif.org](http://www.iaurif.org).

■ Qu'est-ce qu'un écoquartier au juste ? Comment crée-t-on un écoquartier ? Que faut-il faire... ou ne pas faire ? L'Oise suivra-t-elle le mouvement ? Quelques unes des questions auxquelles répond l'Agence d'urbanisme dans son étude de près de 200 pages *Ecoquartiers : Quartiers de rêve ? Utopies et réalités* Venez la découvrir sur [www.oiselavallee.org](http://www.oiselavallee.org)

■ L'introduction du BBC dans le logement social amène les acteurs à repenser la conception architecturale de leurs opérations, à proposer des solutions innovantes, à rechercher la qualité, pour servir au mieux l'usager. Pour en être convaincu, plongez-vous dans l'article *Logement social : l'habitant mis en scène* publié dans *Habitat et Société* n°67.



## DES DOCUMENTS DISPONIBLES SUR [www.oiselavallee.org](http://www.oiselavallee.org)

■ N'hésitez pas à consulter notre site internet pour découvrir toutes nouvelles publications liées à l'observatoire de l'habitat de la vallée de l'Oise créé en 2010 et bien d'autres éléments.

