

LE MONITEUR

DES TRAVAUX PUBLICS ET DU BÂTIMENT

AIRE URBAINE EURALENS



**Le Louvre amorce le réveil
du bassin minier** p. 42

PARTENARIAT PUBLIC - PRIVÉ

**Les recettes
complémentaires,
leurre ou
opportunité ?**

P. 102

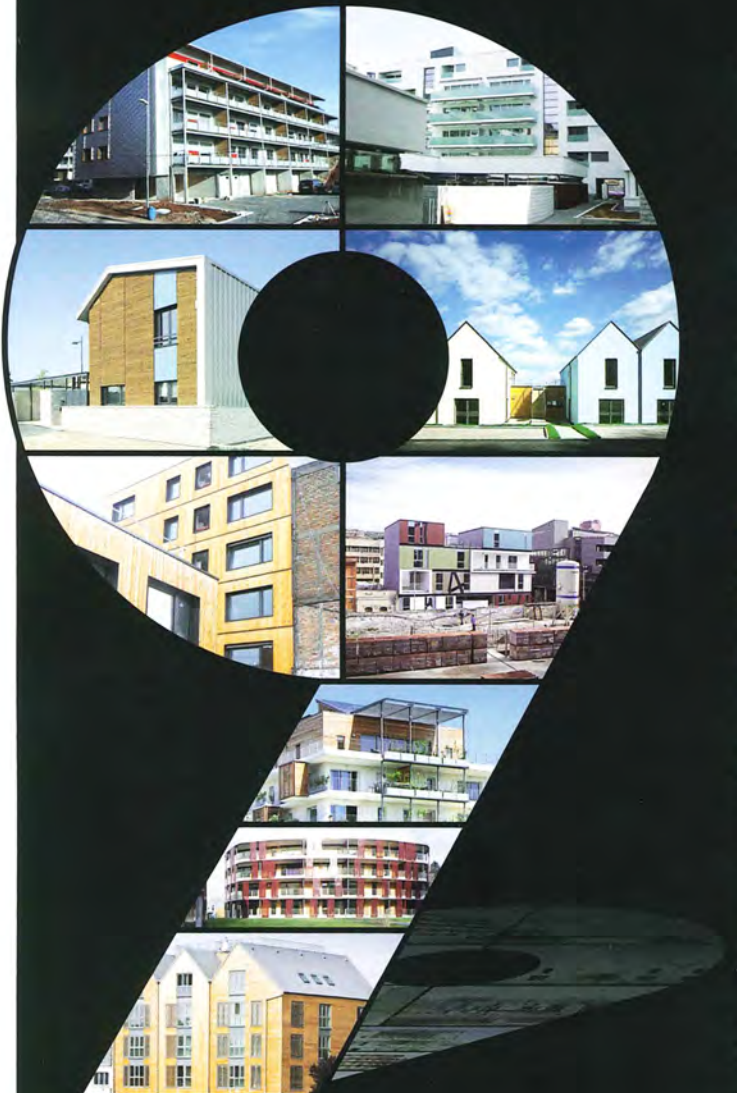
Neuf opérations de logements écologiques

 p. 68

FEUILLETON 1/9



SAINT-DIÉ (VOSGES)
Energie positive pour deux immeubles en bois



En immeuble collectif ou individuel groupé, chaque semaine et jusqu'au 27 août, notre feuilleton d'été présentera des logements à vocation écologique affirmée.

9 opérations de logements écologiques

Le «logement écologique» – vertueux et performant sur l'ensemble de son cycle de vie par rapport aux exigences du développement durable – est-il encore une utopie ou déjà une réalité? Après une longue période d'attentisme, au moins en France, les préoccupations environnementales trouvent désormais des traductions concrètes dans la conception et la construction des bâtiments d'habitations: chantiers à faible nuisance, sobriété énergétique, intégration dans le site, optimisation de l'emploi de matériaux sains et/ou renouvelables, utilisation raisonnée des ressources en eau, en air, en sol, en espace, etc.

L'émergence de cette nouvelle génération d'édifices s'est accompagnée d'une profusion de réglementations, normes, labels, marques de certification et autres prescriptions techniques: RT 2005, RT 2012, labels HPE, THPE, BBC-Effinergie, etc. Si, en France, la démarche haute qualité environnementale (HQE) a joué – depuis la fin des années 1990 – un rôle évangéliste et avant-gardiste dans la sensibilisation du grand public, la certification bâtiment basse consommation-Effinergie a sanctionné, depuis 2007, la recherche d'une performance chiffrable au travers de la consommation énergétique (standards Passivhaus et Minergie). Depuis quelques



1



2



3

1/ MANUEL NEBOUT, ARCHITECTE 2/ FRANCOIS LAUSECKER ARCHITECTE 3/ ERIC PACE ARCHITECTE 4/ ERICK SAILLET
5/ BRUNO KLONFAR 6/ PIERLUIGI DESSI/CONFINISIVI 7/ ANDREW LEE 8/ GROUPE DELARIVE 9/ PASCAL GONTIER ARCHITECTE



LES OPÉRATIONS SÉLECTIONNÉES

1 Résidence « Natura », deux immeubles de logements, à Montpellier (Hérault); Emmanuel Nebout, architecte.

2 30 logements à énergie positive, à Saint-Dié (Vosges); François Lausecker, architecte.

3 Immeuble de 11 logements THPE, à Château-Thierry (Aisne); Eric Pace, architecte.

4 « Les Hauts de Feuilley », 31 maisons passives, à Saint-Priest (Rhône); Thierry Roche, architecte.

5 « Parc Sandgrubenweg », immeuble collectif de 78 logements, à Bregenz (Autriche) - Wolfgang Ritsch, architecte.

6 Logements « Condominio P », à Cagliari en Sardaigne (Italie); C + C04 Studio, architecte.

7 10 maisons passives groupées, à Tygh-Na-Cladach (Ecosse); Gokay Deveci, architecte.

8 « Les moulins de la Veveysse », 100 logements certifiés Minergie-P, à Vevey (Suisse); Giovanni Pezzoli et ass. architecte.

9 17 logements sociaux Passivhaus, dans un écoquartier à Paris XX^e; Pascal Gontier, architecte.



FEUILLETON
RÉALISÉ PAR
JACQUES-FRANCK
DEGIOANNI, AVEC
HUGUES BOULET,
CHRISTOPHE
BOURDOISEAU,
MILENA CHESSA,
PIERRE DELOHEN,
ELISABETH GILLION,
MARGOT GUISLAIN,
JEAN LELONG,
LAURENT MIGUET
ET CHRISTIAN
ROBISCHON.

années, le concept de bâtiment passif s'est, en effet, imposé comme modèle d'architecture écologique: compacité des volumes, besoins en chauffage faibles voire nuls, isolation ultraperformante de l'enveloppe, fenêtres à triple vitrage à l'argon, ventilation double flux à récupération de chaleur, recours à la géothermie, etc. Ces bâtiments, étanches, dépourvus de ponts thermiques tirent parti du moindre apport d'énergie interne ou externe. Ils nécessitent, en contrepartie, des études rigoureuses et une exécution particulièrement soignée.

L'énergie grise

Cette focalisation sur la maîtrise des consommations énergétiques de l'ouvrage en fonctionnement ne doit pas faire oublier l'énergie grise liée à la fabrication des matériaux qui le constituent et à leur mise en œuvre. Une donnée importante qui, pour un bâtiment passif, peut représenter l'équivalent de l'énergie consommée pendant plusieurs années. L'optimisation des quantités de matériaux utilisés, voire le recours à des écomatériaux à faible contenu énergétique (tel le bois), contribuera à minorer ce facteur. Sans oublier, pour une véritable approche « quatre saisons », que les dispositions liées à la thermique d'hiver (surisolation, récupération des calories, etc.) ne doivent pas porter préjudice à celles, plus complexes, liées à la thermique d'été (prévention de la surchauffe, rafraîchissement nocturne, etc.).

Enfin, les autres aspects – tels que la maîtrise de la lumière naturelle ou la qualité sanitaire de l'air – sont également convoqués dans l'approche écologique. Parler d'écoconstruction c'est aussi, *in fine*, prendre en compte l'impact écologique de l'édifice, depuis sa réalisation en passant par son utilisation et sa fin de vie (transformation, réutilisation, démontage, recyclage, etc.). Vaste programme s'il en est!

JACQUES-FRANCK DEGIOANNI

Groupe OPIEVOY

Un engagement fort pour le BBC

Avec un patrimoine de 48 500 logements sociaux accueillant plus de 175 000 personnes dans 178 communes franciliennes, le Groupe Opievoy s'impose comme le plus important office HLM francilien hors Paris. Pas étonnant donc de voir le bailleur social s'inscrire dans une démarche exemplaire en matière de développement durable. Du logement BBC au bâtiment passif, l'Opievoy propose différents types d'habitats. Mais tous ont un point commun : ils se veulent très respectueux de l'environnement.



« La nouvelle équipe dirigeante mise en place en 2009 a reçu du Conseil d'administration une feuille de route très claire en matière de développement durable », souligne Etienne Chaufour,

président de l'Opievoy. « Faire de notre Groupe un Office public reconnu pour son dynamisme de constructeur et ses capacités d'innovation dans ce domaine, telle est notre première ambition. », ajoute-t-il. Un point de vue partagé par le secrétaire général de l'Opievoy Serge Aguilar qui ajoute : « Le développement durable donne un sens à notre action. Il crée une culture commune, introduit de la transversalité dans notre gestion et nos équipes car il est présent partout. Il ne s'agit pas seulement d'un concept écologique. C'est d'abord un concept humaniste qui privilégie une approche globale en conciliant le social, l'économique et l'environnemental. L'Opievoy est en phase avec cette vision des choses puisqu'il place ses locataires au centre de ses préoccupations ».

Et Etienne Chaufour de compléter : « Nous nous devons de gérer notre parc de manière irréprochable, avec la même exigence que s'il s'agissait de logements privés. Pour ce faire, la réhabilitation et l'entretien sont primordiaux. Pour que notre patrimoine soit pérenne et viable pour les générations du futur, nous investissons en permanence. » Bien sûr, l'Opievoy n'oublie pas non plus que le niveau des loyers et des charges reste un élément fondamental du caractère durable du logement social. Il concilie donc impératifs de qualité et maîtrise des coûts pour les futurs occupants.

DES PROJETS EMBLÉMATIQUES

Ces impératifs de qualité passent par l'éco-construction. Pour mener à bien ce challenge, l'Opievoy finalise un diagnostic thermique qui contribuera à l'amélioration énergétique de son patrimoine existant. Sur le sujet, Frédérique Jaubert, directrice générale adjointe en charge du pôle Développement Patrimoine explique la démarche du Groupe : « Nous installons des compteurs d'eau individuels aussi souvent que possible. Pour le neuf, nous généralisons le solaire pour la production d'eau chaude sanitaire, les panneaux photovoltaïques... » Deux projets emblématiques viennent d'ailleurs saluer l'engagement de l'Opievoy en matière



Le comité exécutif (de droite à gauche) : Serge Aguilar, secrétaire général du Groupe Opievoy, Francine Smuczynski, directrice générale adjointe, pôle Gestion locative et Qualité de service, Jean-Alain Steinfeld, directeur général, Frederique Jaubert, directrice générale adjointe, pôle Développement Patrimoine.

d'éco-construction : « A Palaiseau, nous lancerons fin 2010 la construction de 12 maisons bioclimatiques et, à Gonesse, nous irons plus loin encore en édifiant une résidence produisant l'énergie dont elle a besoin ».

Quoi qu'il en soit, toutes les opérations du Groupe sont conformes à la certification « Patrimoine Habitat » pour les réhabilitations et les labels THPE et désormais BBC pour les constructions. L'analyse de l'exploitation des premiers programmes permettra à l'Opievoy de connaître les domaines à travailler pour que ses résidents tirent tous les avantages de sa démarche BBC. Car, comme le souligne Francine Smuczynski, directrice générale adjointe, pôle Gestion locative et Qualité de service : « En tant que bailleur social, nous avons l'obligation de préserver le pouvoir d'achat de nos locataires. »

A PALAISEAU, UN PROGRAMME PRIMÉ PAR LA RÉGION ET L'ADEME

L'Opievoy démarrera fin 2010 à Palaiseau (Essonne) la construction de 12 maisons de ville BBC, une opération lauréate de l'appel à projets « Promotion des bâtiments basse consommation » lancé en 2009 par le Conseil régional d'Ile-de-France et l'Ademe.

La configuration du terrain, sur un coteau de la vallée de l'Yvette, a permis de concevoir une construction bioclimatique. Les façades principales des 12 logements, du T1 au T5, seront orientées au sud. Le programme, utilisant le bois pour l'ossature et le bardage des façades, comporte une isolation par l'extérieur et des toitures végétalisées. Les matériaux écologiques sont privilégiés : isolation par ouate de cellulose soufflée, doublage et cloison en Fermacell et laine de bois, sols souples en caoutchouc, peintures sans COV.

A Palaiseau (Essonne), l'Office public de l'habitat Opievoy construit 12 maisons de ville BBC
Mise en chantier : fin 2010 - Architecte : Jean-François Bridet



**LA PAROLE À JEAN-ALAIN STEINFELD, DIRECTEUR GÉNÉRAL
" DEUX MILLIARDS D'EUROS D'INVESTISSEMENT EN DIX ANS "**

« Pour les dix prochaines années, nous avons prévu 1,3 milliard d'euros pour la construction de 6 700 logements. L'Opievoy s'appuiera non seulement sur la production en propre mais aussi sur l'acquisition de biens construits par des promoteurs qui font de la mixité dans leurs programmes (accession, logement social). Nous consacrerons également 646 millions d'euros à la réhabilitation de 17 000 logements dont 6 500 sur nos sites ANRU et 10 500 hors ANRU et ce, avec un minimum d'aides publiques. Nos investissements visent notamment à répondre au choc énergétique à venir. Mais ils intègrent aussi les volets social et économique et nous multiplions les initiatives dans ce domaine. »



L'Opievoy lancera courant 2011 à Gonesse (Val-d'Oise), dans l'îlot Point du Jour, la construction de ce bâtiment passif abritant 41 logements
Architecte : Pascal Gonthier

Catherine Chanudet, directrice du développement du Groupe Opievoy

Depuis quand le Groupe Opievoy s'intéresse-t-il au BBC ?

Les réflexions sur le sujet ont commencé dès 2006. Il s'agissait à l'époque d'une démarche nouvelle qui méritait qu'on y accorde du temps. Aujourd'hui nous lançons avec fierté nos premières consultations auprès des entreprises pour deux opérations emblématiques de notre engagement. La première est située à Emancé (78) et porte sur 80 logements tandis que notre deuxième initiative du genre se trouve à Palaiseau (91). Désormais et maintenant que la filière commence à bien s'organiser, les projets vont être de plus en plus nombreux et de plus en plus rapides à sortir de terre.

Le BBC est-il devenu la règle du Groupe ?

Tous les projets qui partent en concours actuellement sont BBC. Pour l'heure l'Opievoy compte cinq opérations de ce type, ce qui va représenter un peu plus de 100 logements basse consommation. Bien sûr, notre politique ne cède pas à un effet de

mode, c'est un véritable engagement de la part du Groupe qui se manifeste aussi par une volonté de continuer à accorder une importance cruciale aux démarches qui se trouvent derrière les certifications. Par ailleurs et pour nos opérations en VEFA, nous menons aussi des actions auprès des promoteurs privés pour acquérir des biens en BBC.

La finalité de cet engagement ?

Nous souhaitons ainsi limiter les charges de nos locataires et construire durablement afin de préserver l'habitat pour les générations du futur. En réduisant la consommation d'énergie, nous allons alléger la facture mais mettre en place une démarche d'accompagnement social et pratique est aussi essentiel. La distribution d'un « livret vert » aux locataires leur permettra de bien utiliser leur logement et d'en profiter le mieux possible.

Contact

GROUPE OPIEVOY

Direction générale

145-147 rue Yves-Le-Coz - 78000 Versailles

Tél. : 01 30 84 23 54 - direction@opievoy.fr - www.opievoy.fr

Le Groupe Opievoy signe son premier bâtiment passif !

Rencontre avec Olivier Turlin, responsable de programmes.

Présentez-moi votre opération ?

Il s'agit d'un programme de 41 logements répartis en deux bâtiments collectifs et situé à Gonesse (95). Ces habitations seront au minimum BBC mais nous visons le bâtiment passif. Ce serait notre première opération avec un tel niveau de performance.

De quelles performances parle-t-on ?

Nous visons une consommation inférieure à 15 kWh par m²/an pour le chauffage. Pour parvenir à une telle performance, nous allons mettre en place un dispositif de convecteurs dans les salles d'eau et du chauffage d'appoint par VMC double flux. Ce qui est sûr, c'est qu'un bâtiment passif réduira au strict minimum le niveau de charges d'énergie.

Ce niveau de performance sera-t-il récompensé d'une certification ?

Notre programme sera non seulement certifié BBC Effinergie par l'organisme Qualitel mais il bénéficiera d'une double certification avec Passivhaus.

Calendrier :

Dépôt de permis de construire : juin 2010
Obtention du permis de construire : fin 2010
Démarrage travaux : 1^{er} semestre 2011
Livraison prévisionnelle : 2^{ème} trimestre 2012

LE GROUPE OPIEVOY, C'EST

- 1 000 professionnels dont 400 gardiens de résidences
- Un réseau de proximité de 16 agences et 3 directions régionales
- 48 500 logements sociaux
- Un prévisionnel de 900 logements mis en chantier en 2010 en construction neuve, acquisition-amélioration et Vefa
- 6 600 logements à réhabiliter en sites ANRU d'ici à 2015 et 11 000 logements hors ANRU d'ici à 2018