

Atelier 2 : les nouvelles règles du jeu urbain : option stock

Yannick VISSOUZE (Dunkerque Grand Littoral)

La politique de développement durable appliquée à l'Habitat

Par la délibération du Conseil Communautaire du 5 décembre 1996, la Communauté Urbaine de Dunkerque (CUD) a signé la charte des villes européennes pour la durabilité, dite charte d'Aalborg. Elle s'est donc engagée à axer sa stratégie sur le développement durable, à travers la constitution d'un Agenda 21 local qui a pour objectif de mettre en cohérence les initiatives déjà engagées dans ce sens et celles à venir sur l'ensemble des champs de compétence communautaire.

Ainsi, la politique communautaire en matière de développement durable at-elle déjà été concrétisée par de nombreuses initiatives qui traduisent une volonté continue, depuis plusieurs années, de s'engager dans cette voie. Pionnière en France de la collecte sélective des déchets ménagers à grande échelle, la CUD a, entre autres, beaucoup investi sur les alternatives énergétiques, sur la protection de la nature, sur la création d'espaces verts d'agglomération, sur la mise en oeuvre d'une Charte pour la Qualité de l'Environnement, enfin sur l'environnement industriel, avec en particulier l'élaboration du Schéma d'Environnement Industriel.

Pour l'élaboration d'un Agenda 21 local, la CUD a choisi d'axer sa stratégie sur une thématique précise, l'habitat, qui lui permet d'explorer toutes les dimensions du développement durable et de tester des outils et méthodologies sur des expériences concrètes. L'habitat, qui est une compétence de la Communauté Urbaine de Dunkerque depuis 1997, constitue un champ privilégié d'étude et d'application du développement durable en prise directe avec la vie quotidienne des citoyens.

L'idée est de s'appuyer sur des opérations concrètes pour tester l'ensemble de la démarche et faire émerger une approche nouvelle, assortie d'outils méthodologiques. Le présent projet sera donc constitué d'une phase expérimentale suivie d'une évaluation pour définir un dispositif pérenne à l'échelle de l'Agglomération Dunkerquoise.

Sur le long terme, ce programme vise à :

- recentrer la logique de l'habitat sur la santé, le "mieux-vivre", l'environnement et un meilleur usage des logements
- modifier les pratiques des acteurs par l'intégration d'innovations technologiques, de méthodes et de gestion (intégration de la Qualité Environnementale et de l'aspect Santé, prise en compte des coûts globaux, association des habitants, partenariats professionnels,...)
- avancer sur la mise en cohérence des logiques privées et publiques dans le domaine de l'habitat
- faire progresser les connaissances nouvelles sur ce champs.

Les objectifs du projet sont nombreux, ils consistent entre autre à tester des innovations et à évaluer les impacts sur la santé, l'environnement, les coûts ou encore sur l'usage du logement, à inciter les concepteurs et les constructeurs à faire évoluer leur pratiques, enfin, à développer un dialogue avec les habitants pour identifier leur besoin et les former sur la qualité de vie à travers l'habitat et son usage.

Deux projets pilotes ont été identifiés pour mettre en oeuvre ces expérimentations :

- une opération de 10 logements locatifs sociaux , intégrant les technologies HQE
- une opération de réhabilitation de 104 logements locatifs sociaux intégrant les technologies HQE ayant le thème de la santé pour fil conducteur.

La méthodologie appliquée aux projets

Elle repose sur un jeu d'acteurs clé :

- le maître d'ouvrage de l'opération et son maître d'œuvre
- une équipe d'AMO composée d'experts et de programmistes, chargés du diagnostic et des préconisations, commanditée par la CUD.

Elle associe également d'autres partenaires : Villes, Conseil Régional, Etat, structures associatives et habitants. L'implication des habitants en amont des études est primordiale pour poursuivre la démarche.

Le programme est calé sur plusieurs phases :

- Diagnostic préalable
Il s'effectue de façon différenciée suivant qu'il s'agisse d'une opération de construction neuve ou de réhabilitation. Dans le premier cas, il s'attachera davantage aux problèmes environnementaux et à l'intégration paysagère, dans le second au bâti existant et à ses dysfonctionnements.
Dans le second contexte, l'analyse-évaluation des aspects énergétiques a permis de mettre en évidence des problèmes de confort thermique et de sur-consommation.
L'identification de ces indicateurs permet de proposer des solutions adaptées aux besoins.
Cependant, la maîtrise des charges financières liées à ce poste ne passe pas uniquement par une optimisation des systèmes techniques (régulation du chauffage, isolation thermique...), elle résulte également du comportement des résidents. En outre, l'éclairage et l'électroménager constituent des dépenses équivalentes, sur lesquelles il est important d'agir. Sur ce dernier point, la sensibilisation des locataires doit être renforcée.
Cette première phase de diagnostic repose sur un travail d'investigation important, qui l'est peut être davantage lorsque l'on se situe dans un schéma de réhabilitation : questionnaire, enquêtes, réunions publiques...
- Programmation
Cette seconde phase intègre l'ensemble des éléments recensés lors de l'état des lieux et permet de définir les préconisations en vue de l'élaboration du programme.
- Scénarios
Les choix proposés sont fonction des préconisations et des contraintes liées au bâtiment ou au site.
Ils résultent d'une réflexion conjointe entre l'équipe d'expert / programmiste et le maître d'œuvre.
Ces choix sont ensuite débattus par le comité technique.

L'ensemble du programme est soutenu par un portage politique fort et repose sur une démarche participative des habitants ou de leurs représentants.

La sensibilité et la qualification des architectes en matière de développement durable et de Haute Qualité Environnementale est déterminante et conditionne la cohérence globale du projet.

Le maître d'ouvrage doit être particulièrement mobilisé et prêt à remettre en question ses méthodes de conception de projets. Ce type d'opération nécessite des financements complémentaires importants qui ne sont possibles que par la mobilisation des différents acteurs.

Les facteurs énergétiques des programmes pilotes

Un bâtiment à Haute Qualité Environnementale se doit d'être un bâtiment économe en énergie, d'autant que sa durée d'utilisation est longue et que les impacts résultants des diverses consommations nécessaires pour son fonctionnement constituent une part importante du coût global.

Le programme HQE englobe 14 cibles, intégrées totalement ou partiellement selon les contraintes liées aux opérations.

La réflexion engagée sur les aspects énergétiques s'articule autour de différents axes :

- protéger le bâtiment du froid et valoriser les apports solaires passifs
- réduire les déperditions thermiques en agissant sur les parois et la ventilation des bâtiments
- choisir une installation de chauffage performante
- produire de l'eau chaude sanitaire de manière efficace et économe
- maîtriser les consommations d'électricité
- utiliser les énergies renouvelables.

Voici comment ils ont été traduits dans les projets pilotes

Intitulé de l'objectif cible	Traduction de l'objectif en terme de programmation	
	Opération de construction	Opération de réhabilitation
Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement	L'identification des problèmes environnementaux liés au site (géographie physique, climatologie) permet de définir la position du bâtiment dans le site (inclinaison des toitures, orientation des façades). Autant de facteurs qui permettent de protéger le bâtiment des agressions négatives et de valoriser les apports solaires passifs.	L'identification de dysfonctionnements en lien avec l'environnement externe permet de corriger totalement ou partiellement ces dysfonctionnements.
Choix intégré des procédés et produits de construction	Les caractéristiques isolantes des matériaux utilisés permettent de réduire les consommations énergétiques.	
Gestion de l'énergie	Economiser la ressource : <ul style="list-style-type: none"> - Chaufferies individuelles gaz. - Utilisation de capteurs solaires Thermiques pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire. 	Réalisation d'un diagnostic thermique. <u>Mesures visant à réduire les consommations :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation de l'ensemble des parois (laine de roche rigide / panneaux de cellulose) complétée par une vêtue extérieure en brique terre-cuite, ceramique et bois. - Isolation des toitures terrasses non accessibles. - Fermeture vitrée des terrasses et balcons, en priorité ceux des appartements orientés Nord. - Double vitrage thermique 4/12/4. - Régulation de la température pièce par pièce par l'installation de robinets thermostatiques sur les radiateurs.
Confort hygrothermique	<ul style="list-style-type: none"> - Vitrage extérieur planitherm, vide entre lames 2 vitrages rempli de gaz argon. - Isolation par l'extérieur afin de conférer une bonne inertie thermique. - Ventilation simple flux avec bouches hygroréglables. 	<ul style="list-style-type: none"> - Remplacement des réseaux d'extraction en terrasses. - Remplacement de l'ensemble des bouches d'extraction par des bouches hygroréglables.

Yannick Vissouze
Dunkerque Grand Littoral – Pertuis de la Marine / 59386 Dunkerque
Tel : 03 28 62 71 27 – E-mail : yannick.vissouze@dgl.cc

Atelier 2 : les nouvelles règles du jeu urbain : option stock

Jean-Marc MARICHEZ (CDHR 62)

La bonification des aides financières aux économies d'énergie dans les OPAH

Contexte

Le CDHR 62 est missionné comme :

- organisme de groupe ANAH pour le montage des dossiers
- animateur d'OPAH et de PST sur le département du Pas de Calais (financement des collectivités locales subventionnées elles-mêmes par l'Etat et le Conseil Régional)
- médiateur dans l'attribution des logements destinés à des ménages défavorisés en secteur rural (financement Conseil Général du Pas de Calais)
- animateur d'un dispositif régional de sensibilisation sur la maîtrise de l'énergie dans l'habitat (financement ADEME et Conseil Régional).

Un contexte favorable pour mettre en place une réflexion sur la complémentarité de ces missions.

1ère expérience sur 2 OPAH rurales

Une première opération est lancée à notre initiative et sans le concours des élus locaux en 1993-94, dans le cadre de 2 OPAH que nous animions.

Le principe de la "bonification aux travaux d'économie d'énergie" mise en place était d'ajouter aux aides de l'OPAH (ANAH et PAH) un complément provenant d'un Fonds (ADEME et Conseil Régional) et uniquement attribué aux travaux d'économie d'énergie rentables selon un diagnostic simplifié (sans visite) effectué au stade du projet.

Cependant cette opération a été menée en parallèle à l'OPAH, mais sans en faire partie intégrante, et son démarrage s'est fait plus d'un an après le début de l'animation. De ce fait la communication en a été rendue difficile entraînant même des difficultés de compréhension auprès des propriétaires.

Résultats:

- près de 500 000 F ont été accordés sur 180 logements
- 90 % des travaux bonifiés concernaient l'isolation dont 1/4 les menuiseries
- chaque Franc de bonification a permis d'économiser 1 kWh de chauffage par an.

L'opération actuelle

La communauté de Communes des Trois-Pays avait confié en 1999 au CDHR la réalisation de l'étude pré-opérationnelle, étape préalable à toute OPAH.

Les résultats de cette étude présentés aux élus début 2000 leur offrent la possibilité d'intégrer à l'OPAH un volet sur la maîtrise des charges d'énergie dans une perspective de dynamique globale concernant le cadre de vie.

Ce choix est donc pris, accompagné d'autres actions complémentaires (mobilisation du parc vacant, réhabilitation du parc communal, création d'une prime façade...) et conforté par l'identification de cette OPAH complexe à une OPAH qualifiée d'"urbaine".

Le CDHR est à nouveau sélectionné pour mettre en place le suivi-animation de l'OPAH qui a débuté en juillet dernier pour 3 années.

L'objectif du volet sur la maîtrise des charges d'énergie tel qu'il a été défini par le CDHR et validé par les élus se décompose en deux actions :

- une animation générale qui profitera du contexte de l'OPAH et des outils de communication créés à cette occasion
- une information ciblée destinée aux propriétaires sensibles au message et soucieux du confort de l'occupant.

Animation générale

- remise, lors de la constitution du dossier de prime de l'OPAH, de "fiches travaux" sur les thèmes du chauffage et de l'eau chaude, de l'isolation, de la ventilation et des problèmes d'humidité
- information sur l'opération maîtrise des charges d'énergie dans l'ensemble des communications de l'OPAH (presse, dépliants, calendriers de permanences...)
- mise en relation du public avec le technicien relais de l'ADEME et du Conseil Régional.

Information ciblée

Les propriétaires qui souhaitent bénéficier d'une information ciblée intégrant notamment la bonification d'aide aux travaux doivent passer par trois étapes successives :

- un calcul des charges d'énergie prévisionnelles après travaux remis sous forme d'une fiche de synthèse annonçant :
 - . le montant annuel de la facture,
 - . le niveau de performance du logement par rapport à une échelle de qualité,
 - . des conseils de travaux complémentaires,
 - . quelques conseils sommaires sur la bonne utilisation des équipements,
 - . un guide sur l'utilisation économe du logement est remis avec cette fiche.
- l'attribution d'une aide financière complémentaire à celles de l'OPAH (Etat et collectivité locale) et portant exclusivement sur l'isolation de la toiture et la régulation du chauffage. Ces deux travaux seraient dans ce cas pris en charge en totalité
- un accompagnement de l'occupant par un contact un an après la réalisation des travaux afin de comparer l'estimation et la facture réelle et apporter à cette occasion quelques conseils complémentaires. Cet accompagnement passera également par la formation des relais sociaux locaux qui suivent déjà les familles qui ont des difficultés de gestion.

Conclusion et perspectives

Cette opération a réellement un but préventif et elle s'intègre parfaitement dans la démarche de l'OPAH qui vise avant tout à provoquer, par des incitations financières, une amélioration des logements d'un territoire dans le but de créer un habitat de meilleure qualité.

Dans ce même esprit le CDHR vient d'achever une nouvelle étude pré-opérationnelle où ce volet s'intègre encore plus dans une démarche "qualité de réhabilitation" couvrant également d'autres domaines tels que l'acoustique, la qualité architecturale, la gestion de l'air intérieur, l'accessibilité aux personnes âgées ou handicapées.

Jean-Marc Marichez
CDHR62 – Rue Ferdinand Buisson / 62018 Arras
Tel : 03 21 21 69 99 – E-mail : cdhr-62@wanadoo.fr