

Œuvrer ensemble pour la réalisation de logements

Édito

Notre troisième lettre est consacrée au logement. Le logement tout à la fois premier poste de dépenses, en France, des ménages, notamment des plus modestes, et gisement vital d'économies d'énergie.

C'est donc avec une certaine fierté que la SORGEM, engagée depuis plus de vingt ans aux côtés des collectivités locales pour promouvoir un habitat répondant aux attentes de leurs concitoyens, a reçu deux distinctions. Elles croisent directement rénovation des quartiers populaires et mise en œuvre d'actions en faveur du développement

durable. L'une a été attribuée par l'agence nationale pour le renouvellement urbain, dans le cadre d'un appel à contribution national lancé auprès de près de 500 collectivités porteuses de projets, sur le thème de la qualité urbaine, architecturale et paysagère. L'ANRU a ainsi récompensé le projet de renouvellement urbain du Noyer Renard de la ville d'Athis-Mons parmi les 10 lauréats dévoilés le 14 juin à l'occasion des Journées d'Echanges des acteurs et de la Rénovation Urbaine. L'autre récompense a été décernée le 23 mai pour l'opé-

ration d'aménagement de l'écoquartier Clause Bois-Badeau à Brétigny-sur-Orge, dans le cadre de l'appel à projets « Essonne Aménagement Exemplaire 2011 », organisé par le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Essonne et la Direction départementale des territoires. Nous vous souhaitons une bonne lecture, un été propice à se ressourcer pour poursuivre nos actions communes en faveur du logement.

Pierre CHAMPION
Président directeur général

Logement et développement durable

Interview

« Vaincre les résistances au changement »



Alain Bornarel est co-gérant, avec Edith Akiki, de la Scop Tribu. Tribu est un bureau d'études spécialisé dans le développement durable appliqué aux bâtiments et aux projets urbains. Il accomplit pour la SORGEM des missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage et a notamment travaillé sur l'écoquartier de Clause Bois-Badeau.

Comment définissez-vous les enjeux du Grenelle de l'environnement ?

Il existe au moins deux enjeux. Le désordre énergétique, car nous entrons dans une période de réduction des ressources, avec deux conséquences : une énergie chère et un approvisionnement peu fiable, c'est-à-dire des risques de coupures d'électricité et de gaz. Et le changement climatique. En Ile-de-France, la température a grimpé de 1,5 degré entre 1960-1990 et 1995-2005. Les prévisions annoncent 4 ou 5 degrés en plus, auxquels s'ajoutera le phénomène d'îlot de chaleur urbain qui peut aller jusqu'à 6 degrés.

Quelles actions mettre en œuvre pour faire face ?

Plusieurs pistes permettent d'agir. Mais pour les mettre en œuvre il faut vaincre les résistances au changement. Elles sont à la fois profondes et diffuses. Les architectes, aménageurs, maîtres d'ouvrage, élus, doivent acquérir une vision dynamique, mobile, pour anticiper les changements climatiques et énergétiques à 5 ans. Déjà la question cruciale pour les habitants est celle de la précarité énergétique, c'est-à-dire les difficultés de paiement du chauffage, de l'électricité. Que se passera-t-il d'ici 4 ou 5 ans quand le pétrole aura encore augmenté ?

Quelles sont donc les solutions ?

Créer du bâtiment bioclimatique puisant l'énergie naturelle (chaleur, lumière) dans son environnement immédiat. La lumière par un éclairage naturel, le chauffage par des apports solaires, la fraîcheur de la nuit. A ceci se conjuguent des énergies renouvelables : solaire, bois, biomasse, voire une part d'énergies fossiles.

Agir en amont, dès la réflexion sur la morphologie de la ville, afin d'imaginer des configurations favorables au bioclimatique. La manière dont se compose un îlot, ouvert ou fermé, planté ou pas. L'équilibre entre la densité d'habitat, évitant l'étalement urbain, et la nécessité de planter du « vert ». Le transport collectif. C'est vraiment la question du territoire qui est posée. Il n'existe pas de solution clé en main. Clause Bois-Badeau est, par exemple, une réponse adaptée à une ville de la périphérie, accrochée au réseau du RER.

En quoi Clause Bois Badeau est-il pris en compte dans la réflexion urbaine ?

Un vrai travail a été réalisé sur la biodiversité. Le quartier est situé entre zone naturelle et ville ; les aspects « corridor écologique », « trame verte », « trame bleue », ont été pris en compte dans la réflexion urbaine. Pas seulement à travers le grand parc mais aussi dans la micro trame à l'échelle des zones bâties. Dans la partie Sorbier, la réflexion sur les îlots a permis de réutiliser l'existant. Pour la partie Mesnil, les îlots collectifs, le logement intermédiaire et les maisons groupées, la solarisation des bâtiments a été intégrée. Il faut aussi noter les efforts d'I3F pour le groupe de logements à énergie positive. C'est une des rares expériences de ce type en Ile-de-France.

Le coût est-il compatible avec les budgets et en particulier de ceux du logement social ?

Nous devons partir du coût actuel réel avec un surcoût incontournable lié à la qualité énergétique et à la prise en compte de la santé. Il faut donc trouver des économies ailleurs. Sur la construction par une plus forte industrialisation, ce qu'on appelle de la construction modulaire. Par la réduction des parkings en sous-sol tout en développant le transport collectif. Les coûts des promoteurs devraient aussi être revus. Développer l'habitat autogéré, des coopératives d'habitat. En matière de construction de bureaux, il faut réinterroger les standards. Éviter la climatisation engendrerait des économies substantielles. En fait, les possibilités existent. Leur réalisation dépend beaucoup de l'approche culturelle des acteurs du logement et du territoire. Le jour où les habitants mettront la qualité environnementale sur le même plan que les autres critères, les choses changeront, par pression consumériste.



© DR



© DR

Clause Bois-Badeau Mise en pratique de la ville durable

La SORGEM réalise l'écoquartier Clause Bois-Badeau pour la Ville de Brétigny-sur-Orge.

Sur 42 ha, quelque 2 400 logements, des bureaux, des commerces et des équipements publics sortent de terre entre aujourd'hui et 2025.

Le projet est aujourd'hui pleinement entré dans sa phase opérationnelle. Les premiers habitants emménageront à l'été 2011; 330 logements sont actuellement mis à la vente dans 4 programmes immobiliers différents. A l'horizon 2014, le premier secteur sera réalisé, avec les espaces publics majeurs (le parc central de 7 ha, la place de la gare et ses commerces de proximité, le jardin des Sorbiers), l'école Aimé Césaire, 850 logements, des bureaux.

Franges

Opération de 350 logements entre le village de Liers, le parc sportif et le cimetière russe

Sainte-Geneviève-des-Bois dispose de réserves foncières d'environ 5 hectares dans un site remarquable, proche de la Francilienne et du bois des trous. La concession qu'elle a confiée à la SORGEM consiste à aménager cet espace, dans la continuité de l'ancien bourg et dans le respect du caractère paysager du site, marqué par la présence de la nécropole russe et des équipements sportifs de la ville (dont le récent centre nautique communautaire).

Le plan masse de l'urbaniste Vincent Marniquet relie l'opération à ses alentours par des venelles et organise la circulation des véhicules par des voiries qualitatives à caractère urbain. Le bâti projeté s'inspire des grands corps de ferme existants et l'épannelage progressif respecte son environnement: les constructions les plus élevées (R+2+C) sont organisées autour de

larges espaces nouveaux tels que la plaine de jeux centrale. Le stationnement imposé en sous-sol sur chacun des lots réserve les aménagements de surface aux piétons.

La qualité de cette opération a séduit de

nombreux promoteurs qui ont remis des projets sur les premiers lots mis en consultation. Les attributaires ont été désignés courant mai: il s'agit de Nacarat et de Bouygues Immobilier pour une première tranche de 180 logements.



© Nacarat



Gambetta

L'aménagement de cette friche agro-industrielle, située à proximité directe de la gare RER, constitue une mise en pratique de la ville durable. C'est d'abord un projet d'urbanisme reliant le centre-ville existant, la gare et la vallée de l'Orge: le nouveau quartier propose un habitat dense entouré d'espaces verts de qualité, crée une nouvelle centralité autour d'une grande place bordée de commerces, prévoit divers équipements publics et des locaux d'activités. C'est aussi un projet qui respecte l'identité d'une ville située en lisière urbaine de l'Ile-de-France, qui se traduit par la place donnée à la nature dans la ville et la conception d'un paysage attractif.

Ambition environnementale

Le projet Clause Bois-Badeau porte une forte ambition environnementale:

- La préservation de la biodiversité: 10 ha d'espaces verts, milieu naturel et culturel qui organise les formes urbaines et constitue des corridors écologiques liés à la vallée de l'Orge.
- La conception bioclimatique, de l'urbain à l'architecture: optimisation du plan masse en fonction de la solarisation, généralisation de la performance BBC dès 2009, un projet immobilier pilote « énergie 0 ».
- La création d'un réseau de chaleur basse température énergie bois alimentant l'ensemble de l'écoquartier. La qualité exceptionnelle du projet lui permet d'être reconnu au niveau régional en étant 1^{er} lauréat de l'appel à projets « Nouveaux Quartiers Urbains » de la Région Ile-de-France.

Consciente des enjeux du secteur Gambetta, situé à proximité immédiate de la gare RER et offrant un potentiel de recomposition urbaine, la Ville de Saint-Michel-sur-Orge a confié à la SORGEM l'aménagement du quartier par le biais d'une concession d'aménagement.

Cette restructuration complète d'un îlot de centre ville s'appuie sur la recomposition des espaces publics (démolitions d'équipements publics notamment) et privés, pour permettre l'implantation de nouveaux logements, commerces et équipements publics. Ainsi, le plan directeur élaboré par les architectes-urbanistes de l'Atelier JAM permet de relier le secteur de la gare, la place du marché et le quartier du Bois des Roches par un grand mail piétonnier sur lequel viennent s'adresser

les opérations de logements et les équipements publics.

La ZAC Gambetta prévoit la construction d'environ 17 500 m² SHON logements, d'environ 1 000 m² SHON de commerces ainsi qu'un équipement culturel municipal (conservatoire et salle des fêtes) et des équipements publics (place du marché, jardins, parc relais, etc.) L'opération est actuellement dans sa première phase opérationnelle: la place du marché et les premiers espaces publics ont été livrés en septembre 2010.

Les travaux de construction de 90 logements privés en accession par le promoteur Promogim ont débuté en mars 2011; d'ici l'été, les travaux du pôle culturel municipal et de 60 logements sociaux par le bailleur Efidis devraient débuter. Les premiers habitants sont attendus pour début 2013.

© DR

© DR

Logements en centre-ville

Le programme de logements à Villiers-sur-Orge voit le jour. Sur les 8 maisons prévues au permis d'aménager, 7 ont été vendues. Actuellement 4 maisons sont sorties de terre et à différents stades d'avancement. Les 3 autres maisons suivront courant 2011.

Villiers-sur-Orge comptera donc, à partir de septembre 2011 de nouveaux écoliers dans ses écoles maternelle et primaire. Ce projet participe notamment au renforcement de la mixité sociale à l'échelle de la ville. En effet, un programme de 13 logements sociaux, situé au cœur du lotissement, est en cours d'étude. Le bailleur social désigné après consultation est Arcade. Le permis de construire a été obtenu le 15 juillet 2010. Aujourd'hui, quelques retards dans l'attribution des financements reportent le lancement de sa construction. Il est toutefois prévu que celle-ci démarre fin 2011.

Les travaux primaires s'achèvent

Courant 2010, la SORGEM a réalisé les travaux primaires regroupant les réseaux et les voiries d'accès provisoires. Actuellement, les travaux primaires sont en phase d'achèvement afin d'assurer



les branchements à l'ensemble des réseaux pour les 8 maisons individuelles et, à terme, pour le projet de logements sociaux. Succéderont à ces travaux les finitions des deux voiries créées. Ces travaux prévus pour 2012 regroupent les enrobés définitifs, la pose de l'éclairage public, la réalisation des places de stationnement, la mise en terre des espaces verts et la pose des clôtures de façades des lots libres.

© DR

Les Ulis

Champs Lasniers lot D



© DR

Le promoteur Nacarat est retenu pour réaliser 80 logements en accès à la propriété, innovants en matière de développement durable, conçus par l'agence d'architecture Valero Gadan. La livraison du programme est prévue à l'automne 2013.

Champs Lasniers lots B-C-E

Les programmes de logements des lots B et C réalisés par Gambetta, et du lot E réalisés par Marignan, sont en cours d'achèvement. La livraison des logements est prévue pour juillet ou septembre 2011. Les finitions seront alors réalisées pour l'accueil des futurs habitants.

Cœur de Ville

Les travaux d'aménagement des abords de l'ilot G sont terminés. Les logements sont en cours de mise en habitation par I3F.

Brétigny-sur-Orge

Groupe scolaire Aimé Césaire: le projet avance!

Le chantier de l'école Aimé Césaire prend sa vitesse de croisière: les volumes des bâtiments sont construits, les façades en bois sont érigées, les ouvertures extérieures offrent les percées visuelles attendues sur le futur quartier environnant et même au-delà. Les choix des matériaux s'affinent, les couleurs se précisent (murs, sols, mobilier fixe...), faisant naître l'ambiance des futures classes maternelles et élémentaires. Depuis début juin, une salle de classe témoin donne à voir le résultat de ce travail concerté. La longère modernisée restera le témoin du passé. Déjà, le projet fait dire qu'il tiendra toutes ses promesses...

Pavillon des Sorbiers

Les marchés de travaux pour la réhabilitation du Pavillon des Sorbiers ont été notifiés en avril. Les travaux sont décomposés en six lots: gros œuvre, charpente/couverture, métallerie/menuiseries extérieures, peinture/menuiseries intérieures, chauffage/ventilation/plomberie, électricité. Ces travaux concernent la réhabilitation du sous-sol et du premier étage du bâtiment. Ils démarreront à l'été pour une durée de douze mois. Les travaux débiteront par le désamiantage du bâtiment. A terme, le Pavillon pourra accueillir la Maison du Projet de l'opération Clause Bois-Badeau. Le jardin qui l'entoure sera également réhabilité; on y trouvera des gradins, un bassin ou encore une plate-forme horticole.

Ça bouge!

Mennecy

►►► Zac Monvrain II

Les travaux d'assainissement et de voirie sont en cours sur la première tranche de travaux. Une première partie est déjà partiellement terminée pour permettre un accès de chantier au lot Intermarché. La construction du centre commercial a d'ailleurs débuté mi avril 2011.

Saint-Michel-sur-Orge

►►► Techniparc

Est prévue, à l'été 2011, la réalisation d'un giratoire au carrefour des rues d'Alembert et Pythagore. Il facilitera la circulation des poids lourds se dirigeant vers la Croix Blanche.

Val d'Orge

►►► Pavillon Balteau

Dans le cadre du concours lancé fin 2010, le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué en mars 2011 au groupement Atelier Didier Courant - SOGEBAP. Dans la suite des études en cours (APS/APD/PRO), le permis de construire sera déposé au deuxième semestre 2011 et les travaux suivront.

Brétigny-sur-Orge

►►► Parc Clause Bois-Badeau

La ville de Brétigny-sur-Orge a confié à la SORGEM un mandat pour l'aménagement du parc Bois-Badeau. Suite aux études de programmation qui se sont déroulées en 2010, un concours de maîtrise d'œuvre est en cours.

Quatre équipes ont été retenues par le jury:

- Agence Jacques COULON,
- Agence Florence MERCIER,
- Agence BASE,
- Agence HYL.

Le jury de désignation du lauréat a lieu fin juin, les esquisses de chaque équipe ayant été remises fin mai.

Epinay-sous-Sénart

Rénovation urbaine au quartier des Cinéastes

A l'issue d'une procédure d'appel d'offres restreint, le marché de coordination urbaine, architecturale, paysagère et de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du quartier des Cinéastes à Epinay-sous-Sénart, a été attribué à Faubourg 2/3/4. Il a été notifié courant avril. La validation de l'AVP global doit intervenir au cours du troisième trimestre 2011. Les premiers travaux devraient débiter au premier trimestre 2012.

