Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2022

Avignon, Logements du futur, comment mieux construire pour mieux habiter ?



Paul-Roger Gontard, maire-adjoint à l'urbanisme de la Ville d'Avignon a initié une rencontre avec les acteurs de la construction, les professionnels et les décideurs pour imaginer les 3 prochains quartiers de la ville : Bel Air, Joly Jean et Courtine-Confluence. Mission ? Mieux construire pour mieux habiter. Plus de 100 personnes ont planché.

Paul-Roger Gontard aime l'action. Et l'action chez lui doit être, au préalable, bien pensée, formalisée et se transformer en une expérience constructive puisqu'elle interviendra sur la vie quotidienne des habitants des trois nouveaux quartiers d'Avignon : Bel Air, Joly Jean et Courtine-Confluence.

Le thème de cette rencontre ?
« Améliorer la qualité d'usage des logements construits pour mieux répondre aux besoins de leurs occupants et retrouver le désir d'habiter en ville ». Le rapport, rendu public en septembre 2021 'Habiter la France de demain' est devenu un référentiel pour améliorer la qualité d'usage des logements,

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2022

répondre aux nouveaux besoins des occupants et surtout retrouver le désir d'habiter en ville.



Paul-Roger Gontard et Laurent Girometti

Le rapport qui fait bouger les lignes
Pour l'occasion Paul-Roger Gontard a invité Laurent Girometti, l'un des cosignataires du 'Référentiel du logement de qualité' remis à Emmanuelle Wargon, ancien ministre, en septembre 2021 qui, depuis, est devenu un référentiel pour les acteurs du logement.

Les ateliers de Bénézet pour bâtir la ville de demain
«Nous souhaitons bâtir la ville de demain avec l'ensemble de nos partenaires de façon à impulser une vision dynamique du territoire avec la réalisation concrète des quartiers de demain et la reconstruction de la ville sur elle-même. La première thématique de ces ateliers Bénezet –le 1er constructeur cher à la ville- sont le logement car nous devons faire face à de nouvelles contraintes environnementales, climatiques, les crises énergétique, sanitaire qui ont bouleversé les demandes des français, notamment

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2022

sur la qualité d'habiter. Nous devons tenir compte également à la loi Climat et résilience, la RE 2020 (Règlementation environnementale), la nouvelle formule du PLU (Plan local d'urbanisme) et la hausse des matières premières dans le bâtiment.»

Qui planche ?
Les fabricateurs de la ville : promoteurs immobiliers, des architectes, acteurs du logement social, économistes, paysagistes, bureaux d'étude, des représentants de l'Etat, de collectivités territoriales, élus, associations, l'Aurav (Agence d'urbanisme Rhône Avignon Vaucluse), le Caue (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement), l'Ordre des architectes de Paca, Citadis et la SPL G2A. Les appels à projets à venir ? Ils concerneront Joly Jean, Bel Air et Courtine-Confluence.

Au fil de la matinée ?
«Une table ronde avec des experts de la construction, des retours d'expérience sur la qualité d'habiter de demain, le marché du logement. Puis six ateliers par petits groupes pour travailler à l'échelle du quartier, de l'immeuble, du logement, de son organisation intérieure. Dans un même temps ? Le processus de décision, les itérations entre les acteurs de la fabrication de l'immeuble, les collectivités et la ville : à quel moment partage-t-on la décision, quand fait-on un retour d'expérience ? Objectif ? Élaborer une charte offrant les grandes orientations, qui d'ailleurs, complètera la partie règlementaire et les ambitions pour la qualité d'habiter.»


DR Courtine-Confluence

Changer de paradigme
Il est aussi question de résister à l'éparpillement urbain et donc à la tentation du logement individuel qui grignote les espaces et coûte cher aux collectivités en termes d'infrastructures afin de rassembler du petit collectif avec un bâtiment à l'épaisseur maîtrisée (pas trop importante), aux logements traversants ou à double orientation, bien conçus et répondant à la demande des habitants telles que les mobilités, les espaces verts et services afin que la ville reste attractive.

Qu'est-ce qu'un logement bien conçu ?
Aujourd'hui la demande est à un espace à double orientation, bien ventilé –nord sud ou est ouest-, baignant dans la lumière naturelle, avec une cuisine possiblement séparable du reste du logement, le tout

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2022

rythmé de rangements, et offrant des espaces extérieurs. Également, les usagers demandent une bonne isolation phonique et thermique corrélée à la diminution des charges grâce à la performance énergétique du bâtiment.

Faits de société

Dans le rapport, les personnes interrogées : aménageurs, architectes, économistes du bâtiment, bailleurs, observent la diminution de la taille des logements, la décohabitation et donc la multiplication de demandes de logements, la pénurie de ceux-ci, la recherche de 2 pièces pour les personnes âgées, une augmentation de la largeur des circulations ainsi que des salles de bain PMR (personnes à mobilité réduites) et, depuis le confinement, même si auparavant la demande existait, la demande d'extérieurs.



Plus de 100 personnes étaient réunies lors des ateliers de Bénezet

Actuellement ?

Au niveau national, voire même européen, le rapport évoque une métropolisation accélérée ; une pression

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2022

de l'optimisation des logements avec la disparition de l'entrée et de la cuisine en tant que pièces ; un ralentissement de la construction depuis deux décennies renforcé par la réticence des municipalités à trop densifier la ville.

Ce qui a contribué à dégrader le logement ?
Les achats en Vefa (Vente en état futur d'achèvement) ce qui fait perdre la main au bailleur social sur la qualité de l'ouvrage. Le coût de la production des logements contrôlé par le triptyque, foncier, coût de la construction, marges promoteur dont la solvabilité des ménages n'est devenue qu'une variable d'ajustement fixée par les banques. On y évoque aussi les investisseurs privés 'peu regardants sur la qualité d'usage plutôt focalisés sur les labels énergétiques et environnementaux'. Pour y remédier ? La création d'un cercle vertueux initié par les collectivités territoriales grâce à une politique foncière forte, l'usage de la préemption pour limiter l'inflation.

La parole est à…
Laurent Girometti, « Nous avons mis en évidence avec François Leclercq une tendance à une certaine dégradation de la qualité des logements produits, notamment sur des caractéristiques d'habitabilité, de confort et de qualité d'usage. Nous avons concentré notre travail sur le logement et comment se donner des éléments de références pour qu'il soit de qualité et cela, sans inventer des solutions disruptives. Cela passe par le calcul des bonnes surfaces, le correct dimensionnement du salon et de la cuisine. C'est revenir à des principes de conception de logements oubliés ou laissés de côté depuis trop longtemps. Sur ce plan, nous avons plus de marge de manœuvres en construction, car pour la réhabilitation on essaie de tendre vers ces principes mais bien évidemment on travaille avec l'existant. Ce sont des principes de surfaces, de volumes, de ventilation en créant des logements traversants, des rangements, veiller à l'orientation, la hauteur sous plafond, la ventilation de l'ensemble, d'éclairement naturel en durée et intensité. Le but ? Travailler sur les priorités, les règles du jeu locales dans un objectif de qualité.»

Ce que je retiendrai de cette journée à Avignon ?
«La qualité des échanges et une intégration de toutes les problématiques pré-citées, souligne Laurent Girometti. En écoutant les discours introductifs de Mme Cécile Helle et de Paul-Roger Gontard on sent une volonté s'inscrire dans une vraie action publique tout en y travaillant avec toutes les parties prenantes ce qui est le meilleur atout pour instaurer le dialogue.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2022



Dr Courtine Confluence, un quartier à inventer

La conclusion

«La restitution des ateliers de Bénezet se fera en fin d'année dont la deuxième étape aura lieu début 2023, assure Paul-Roger Gontard. Pour le moment ? Il s'agit de définir les ambitions et une vision des logements de demain sur le territoire. Désormais en plus du coût de construction de l'immeuble il est question du coût de fonctionnement de celui-ci, également son inscription dans un contexte méditerranéen, et la prise en compte des retours d'expérience. Lors des ateliers il était surtout question de l'exposition des contraintes et des options pouvant y répondre.»

Ne pas reproduire les erreurs du passé

«Cette charte devrait être proposée l'année prochaine et utilisée par les acteurs de la construction et de la réhabilitation, rappelle l'adjoint à l'urbanisme. La démonstration ? Une démarche plurielle dans un

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2022

esprit de coopération gagnant-gagnant. Le monde est en train de changer et ce que nous construisons aujourd'hui sera utilisé par les générations futures d'où notre responsabilité à construire durablement, et dans la mesure où les m2 dans notre ville se réduisent comme peau de chagrin. Nous ne pouvons pas reproduire les erreurs d'urbanisation du passé.»

Stopper l'étalement urbain

«Sur les 6 000 logements qui vont être produits dans le contexte du NPNRU (Nouveau programme national du renouvellement urbain), un tiers se fera dans la ville sur elle-même et les deux autres tiers dans le diffus ou les Zac (zone d'activités concertées) portées par la commune, détaille l'adjoint au maire. On ne peut plus désormais grignoter sur les espaces naturels et agricoles qui ne sont plus des terres à bâtir mais font partie d'une ville équilibrée de demain. Nous aurons à inventer un collectif d'habitats.»

Proposer des alternatives

«L'enjeu ? Proposer à nos habitants qui quittent la ville pour aller dans les villages périphériques de revenir dans des formes d'habitats qui leur conviennent car la règle du zéro artificialisation va énormément contraindre les espaces à urbaniser souligne Paul-Roger Gontard. La maison avec jardin va devenir rare. Il faut proposer des alternatives avec des espaces lumineux, des extérieurs généreux, de l'intimité, de la modularité avec des services en plus grand nombre et des prix compétitifs.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 23 mai 2022



Comprendre, dialoguer, statuer

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !