

# VILLA URBAINE DURABLE

## Appel à propositions d'expérimentation

16 juillet 2001

*Recherche d'un habitat ayant les qualités de l'habitat individuel,  
s'inscrivant dans les perspectives du développement durable,  
dans le cadre d'opérations mixtes d'habitat locatif et en accession*



Plan Urbanisme Construction Architecture





Plan Urbanisme Construction Architecture

# **Villa urbaine durable**

*APPEL À PROPOSITIONS D'EXPÉRIMENTATION* \_\_\_\_\_

**Plan Urbanisme Construction Architecture**

Juillet 2001

**Directeur de la publication**

Olivier PIRON

**Communication**

Daniel WATINE

Arche de la Défense

92055 PARIS LA DÉFENSE Cedex 04

Tél : 01 40 81 24 70 - Fax : 01 40 81 23 82



## ► I DISPOSITIF GENERAL

### I.1 Préambule

#### L'AMBITION GENERALE

A chaque époque ses préoccupations. A la période de l'urbanisation la plus rapide que la France ait connue a succédé celle, encore inachevée, du renouvellement et de la couture.

Maintenant, prenant en compte à la fois les leçons du passé et les exigences du futur, doit s'ouvrir, à tout point de vue, l'époque de la conciliation.

**Les nouvelles constructions d'habitat doivent d'abord être urbaines.** Aux constructions conçues comme objets isolés, voire même se retranchant volontairement de leur contexte, doit succéder l'édification de bâtiments respectueux de leur environnement, et contribuant de façon positive à l'évolution de la ville sur elle même. Elles doivent pouvoir être réalisées en grand nombre avec une répartition harmonieuse dans le tissu urbain, en utilisant des unités foncières de taille limitée, avec un objectif de l'ordre de 30 logements.

**Elles devront permettre une réelle mixité.** Aux clivages habituels entre habitat social et habitat privé succédera une offre capable d'accueillir des demandes diversifiées en revenu, en mode de vie comme en composition du ménage.

**Leur architecture conciliera les exigences d'une vie personnelle et l'ouverture sur les valeurs et services collectifs.** L'opposition traditionnelle entre logement collectif et habitat individuel s'effacera au profit de solutions qui prendront en compte aussi bien les valeurs d'usage pour chacun que l'insertion dans une ambiance urbaine de qualité.

**Ces réalisations seront durables.** A ces bâtiments trop rapidement construits, avec des horizons temporels trop courts, des contraintes de gestion oubliées, et sans capacités d'évolution, doit succéder une offre d'habitat respectant les principes de base d'une économie urbaine durable, dans son édification, dans sa gestion, et capable d'évolution progressive au fil des ans.

Cette ambition générale vise à promouvoir:

- une qualité urbaine croissante des réalisations qui s'inspireront des principes de mixité;
- un renouveau de l'architecture du logement, qui amorce des ruptures avec des catégories trop restrictives, voire dépassées;
- la volonté d'intégrer, au fur et à mesure qu'ils deviennent utilisables, les acquis des méthodes s'inspirant des exigences du développement durable.

Elle permettra de répondre de façon concrète aux exigences de la loi SRU, en mobilisant à son service des capacités d'imagination et d'innovation à la hauteur des ambitions comme des exigences exprimées.

C'est pour focaliser toutes ces attentes, toutes ces énergies, toutes ces capacités autour d'une ambition commune que le Secrétariat d'Etat au Logement lance la consultation :

#### **“Villa urbaine durable“**

*Recherche d'un habitat ayant les qualités de l'habitat individuel, s'inscrivant dans les perspectives du développement durable, dans le cadre d'opérations mixtes d'habitat locatif et en accession.*

Autour de cet objectif, cette consultation mobilisera, au niveau central, la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction ainsi que le Plan Urbanisme Construction Architecture, et au niveau local, les Directions Régionales et Départementales de l'Équipement.

## **1.2 Les thèmes de l'appel à propositions**

Ils ressortent des ambitions-mêmes de la consultation, et concernent l'implantation urbaine, la mixité de l'offre, la diversité des programmes, le renouveau de l'architecture et le logement durable.

### **La qualité urbaine**

C'est une condition essentielle, à la fois pour les futurs occupants comme pour le secteur urbain d'implantation, et par là-même pour l'ensemble de la commune concernée.

A la fois par leur densité et par leur silhouette, ces villas urbaines sauront s'intégrer dans le tissu urbain préexistant pour en augmenter la valeur. Elles respecteront la continuité des espaces publics qu'elles contribueront à former.

Ces villas pourront utiliser au mieux certaines parcelles à l'abandon, ou s'insérer dans des opérations de renouvellement urbain.

Celui-ci se traduira donc d'abord par des réalisations à une échelle urbaine, c'est-à-dire humaine, confirmée ou réaffirmée.

### **Des montages juridiques et financiers permettant la mixité**

La diversité des statuts fait partie de la diversité d'occupation et est un des éléments de la diversité des occupants dans la mixité sociale visée. Or force est de constater que la plupart des bâtiments mis en chantiers sont, soit du locatif social, soit de l'accession, sociale ou non. Tout le dispositif financier et juridique poussait en ce sens, mais le mouvement initié par la loi SRU et les dispositifs de l'amortissement Besson ouvrent de nouvelles perspectives.

Il s'agit de montrer la possibilité de réaliser réellement des opérations assurant cette diversité et cette mixité, par des montages administratifs et juridiques, déjà connus ou innovants, et utilisant au mieux les diverses possibilités offertes par la réglementation actuelle. Les maîtres d'ouvrage HLM devront s'impliquer dans ce défi essentiel. Ils pourront développer des opérations impliquant des partenaires privés.

Par ailleurs, cette mixité permettra de répondre aux problèmes actuels de coût de réalisation, car la recherche de la mixité sociale permet des opérations plus faciles à optimiser sur le plan économique que des opérations qui seraient dévolues strictement, soit à du logement locatif social, soit à de l'accession.

### **Diversité de l'offre de logements**

La diversité de statut doit s'accompagner d'une diversité des logements proposés. Au delà de la diversité par revenu résultant du mixage des statuts d'occupation, ces villas urbaines afficheront une offre diversifiée de logements comportant à la fois des logements pour personnes seules et des logements pour familles de tailles différentes.

C'est un point essentiel pour lutter contre la ségrégation urbaine, car l'expérience montre que l'existence de types de ménages différents dans une proximité urbaine de qualité est de nature à faire tomber les préventions, à enrichir la vie de chacun, et donc à contribuer ainsi à une vie urbaine plus apaisée, et de meilleure qualité.

### **Le renouveau de l'architecture du logement**

Seul un renouveau de l'architecture du logement permettra de répondre à ces différentes exigences. Il s'agira de promouvoir la qualité architecturale de façon globale. Elle portera à la fois sur la lec-

ture extérieure - souvent jusqu'ici trop uniforme dans la composition, avec un marquage des statuts des occupants, et sur la conception interne des logements, gage de la qualité de vie des occupants et de la réelle habitabilité des occupants. Elle pourra également choisir, en fonction du contexte, ses priorités en matière de qualité environnementale

La diversité sociale recherchée doit s'inscrire dans une image renouvelée du logement sans rapport avec la solvabilité d'origine des occupants : les oppositions actuelles comme nécessité/luxe, uniformité/diversité ou convention/innovation devraient disparaître au profit de l'expression de différences, d'une intégration de nouveaux besoins ou d'objectifs sociaux plus globaux.

Ce renouvellement architectural permettra de densifier les terrains en zones urbaines, en étant acceptées à la fois par leurs occupants, leurs voisins et la population communale. Il montrera comment des constructions en zone urbaine peuvent être une base pour une véritable vie individuelle et personnelle tout en permettant l'accès aux services collectifs procurés par l'environnement urbain. Il s'agit de penser la cohabitation des logements en repensant la forme et la position des espaces privés d'intimité et les éventuelles parties communes

### **Le logement durable**

L'expression "durable", qui traduit d'abord une aspiration globale, peut avoir un sens à une échelle urbaine de petite taille. Il s'agit alors de réconcilier les acceptions savantes et les acceptions courantes, et de prendre le mot "durable" au pied de la lettre, comme capacité de s'inscrire dans la durée, à l'encontre de ces immeubles démolis alors que leur construction, voire leur première réhabilitation, ne sont pas encore amorties. C'est pour éviter ce gaspillage à la fois social et financier, que cette notion de "durabilité" doit être prise en compte. Le logement optimise les capacités des matériaux mis en œuvre pour sa construction.

Bien évidemment, il ne s'agit pas de définir un archétype de ce que serait un "logement durable" idéal, mais de montrer comment, site par site, les efforts conjugués des maîtres d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre à l'amont de l'opération, puis des entreprises et des fournisseurs en aval, déboucheront sur des progrès significatifs. Ces progrès peuvent être envisagés au moins sous trois angles spécifiques :

- **d'abord l'insertion urbaine, qui doit s'inscrire dans le quartier concerné**, avec son passé, son présent bien entendu, mais aussi son futur, car toute construction neuve doit à la fois être acceptée par son style propre, et contribuer à la vie future du quartier, avec les évolutions à la fois inévitables et mal prévisibles.
- **puis sa conception et sa construction propres, qui doivent intégrer les préoccupations environnementales d'éco-construction et d'éco-gestion**, avec les éléments déjà connus pour la période de chantier comme pour l'optimisation future de la gestion.
- **enfin le logement durable doit être transformable**. Son évolution ultérieure doit être facilitée. Cela concerne d'abord les plans stricto sensu, avec la disposition des éléments porteurs comme celle des multiples réseaux techniques. Mais cela concerne aussi le second œuvre, tous les sous-ensembles techniques internes, pour lesquels la réglementation peut évoluer, voire imposer des changements quand se révèlent des problèmes pouvant avoir des incidences sur la santé des occupants, leur confort ou la consommation d'énergie.

## ► II LES REPONSES

### II.1 Nature des propositions

Les réponses devront être présentées par un ou plusieurs maîtres d'ouvrage regroupés avec leur maîtrise d'œuvre.

Elles présenteront un projet d'immeuble répondant aux caractéristiques de la consultation "villa urbaine durable", sur un terrain précis, et constructible de par la réglementation existante. Les maîtres d'ouvrage indiqueront les implantations étudiées avec les municipalités qui les accueillent, et les conditions juridiques et financières correspondantes.

Elles répondront aux caractéristiques suivantes :

a) Ces projets devront être situés en secteur déjà urbanisé, qu'il s'agisse de compléter un tissu urbain existant, ou d'en amorcer une évolution souhaitable.

b) La taille sera en principe inférieure à 3 000 m<sup>2</sup>. Ils devront comporter au moins 30 % de la surface en logement locatif social (financement en PLUS, PLAI et PLS), et au moins 30 % de la surface de logements en accession à la propriété.

### II.2 Champ d'application

Le dossier présenté devra permettre de juger les projets sous les angles suivants :

#### • sous l'angle de la qualité urbaine

Un projet de bâtiments urbains répondant aux caractéristiques de la consultation "villa urbaine durable", sur un terrain précis, et constructible selon la réglementation existante.

Le dossier devra montrer comment les constructions envisagées s'intègrent dans le site existant, en réglant des problèmes liés au contexte présent tout en envisageant l'évolution future.

#### • sous l'angle de la mixité

Il explicitera le montage juridique, économique et financier choisi pour assurer une diversité de l'offre.

#### • sous l'angle de la qualité architecturale

Le dossier devra expliciter les choix faits en matière d'architecture, à la fois pour une insertion urbaine de qualité, pour les qualités esthétiques, la diversité de l'occupation et le respect des valeurs d'usage pour chacun. Le dossier présentera la manière dont sont pensés les espaces privés, les espaces d'autres statuts, et le respect de l'intimité de chacun.

Les logements présenteront une qualité d'usage bien adaptée aux habitants et de bonnes performances techniques, notamment sur le plan hygrothermique et acoustique. Ils présenteront des capacités de durabilité et d'adaptabilité en rapport avec les évolutions de la demande.

#### • sous l'angle du développement durable

Outre les premiers éléments indiqués ci-dessus, les dossiers devront préciser :

- les dispositions pour assurer la pérennité des performances environnementales du bâtiment pendant sa phase d'utilisation : choix de matériaux et d'équipements robustes avec un entretien facile et peu fréquent, optimisation de la maintenance,
- les matériaux utilisés dans une logique d'éco-conception : possibilités de déconstruction du bâtiment et de recyclage des matériaux,
- les solutions proposées pour permettre de réduire les consommations d'énergie (isolation,

équipements performants, recours aux énergies renouvelables) ou plus généralement pour maîtriser la thermique, la ventilation et l'éclairage,

- les méthodes choisies pour la maîtrise des charges,
- les dispositions en matière de santé concernant la qualité sanitaire du sol d'implantation et la réalisation d'une bonne qualité de l'air à l'intérieur du bâtiment,
- les méthodes choisies pour assurer le management environnemental du projet pendant la phase construction, avec les éventuels dispositifs spécifiques envisagés.

• **sous l'angle économique**

On indiquera les prix de sortie envisagés :

a) pour le secteur locatif : on précisera le montant du couple loyer plus charges, en le décomposant selon les règles en vigueur, et en donnant toutes les références utiles pour qu'il puisse être situé par rapport aux différents critères posés par la loi SRU ainsi que par les législations en vigueur, et notamment celles concernant les aides au logement.

b) pour l'accession, ils seront en Euros par m<sup>2</sup>, en précisant :

- le prix d'acquisition,
- les charges estimées pour l'occupant,
- les charges de copropriétés.

Dans ces deux cas, le dossier précisera comment ces éléments économiques se situent par rapport aux données actuelles correspondantes.

## ► III PROCEDURE DE CONSULTATION

### III.1 La sélection des équipes

*Il s'agit d'une consultation organisée par le PUCA, qui sera responsable de la commission technique.  
Le jury sera présidé par le directeur général de la DGUHC.*

Les propositions seront soumises à expertises urbanistique, architecturale, technique et économique, puis à jury national.

Le jury national de sélection comprendra des représentants du milieu professionnel : maîtres d'ouvrage, architectes, techniciens, et des chercheurs choisis en fonction de leur compétence sur le sujet. Il sera présidé par le directeur général de la DGUHC.

Le jury disposera d'une commission technique qui recueillera l'avis des DDE et DRE sur l'intérêt des propositions et l'opportunité des opérations présentées.

Il pourra demander aux équipes sélectionnées d'apporter des approfondissements, des compléments d'information ou des inflexions aux projets ou aux demandes avant acceptation définitive.

Le jury appréciera les propositions en fonction des critères de sélection suivants :

- l'intérêt global de la proposition sur le plan du renouvellement des structures urbaines, d'une conception architecturale renouvelant la valeur d'usage par des espaces ou lieux de vie d'aujourd'hui et présentant une architecture contemporaine dans toutes ses dimensions;
- la qualité de la réflexion sur la qualité environnementale des constructions et de la mise en œuvre technique;
- le caractère novateur et l'intérêt de la proposition, son adéquation à l'enjeu de la consultation;
- la perspective de généralisation des résultats et de leur valorisation auprès du secteur professionnel, des milieux de la recherche et des administrations.

Il sélectionnera, en deux sessions, les propositions qui mériteront un appui spécifique.

### III.2 Modalités de mise en œuvre des propositions

#### **Financements : PLS et PLUS**

Les projets retenus pourront bénéficier de financements PLUS de catégorie I ou de priorité de programmation en PLS.

Les niveaux de subvention pourront prendre en compte les investissements intellectuels consentis pour l'élaboration de la proposition.

#### **Surcoûts de recherche conceptuelle ou de méthode**

Pour les projets sélectionnés ou mentionnés, le PUCA pourra subventionner les éventuels surcoûts de recherche conceptuelle ou méthodologique liés à la mise en œuvre des propositions. Le jury se prononcera sur cette éventualité.

#### **Actions de suivi-évaluation**

Chaque opération fera l'objet d'un suivi-évaluation par le PUCA sur la base d'un protocole défini préalablement conjointement par l'équipe et le PUCA pour assurer le suivi de l'expérimentation et vérifier la conformité des résultats aux prévisions.

#### **Actions de recherche**

Si l'examen des réponses suggère des pistes d'approfondissement sur tel ou tel point, le PUCA mettra au point des groupes de travail thématiques, pour définir et conduire les actions de recherche qui apparaîtraient alors comme pertinentes.

### III.3 Contenu des dossiers de propositions

Les dossiers seront constitués comme suit **au format A4 pour les textes et A3 pour les documents graphiques** (25 pages maximum, possibilité de joindre des annexes).

#### 1. Une FICHE RÉSUMÉ où doivent figurer (2 pages maximum) :

- le titre de la proposition,
- l'objet de la proposition,
- la localisation envisagée,
- le nom, l'adresse, le téléphone, le fax et la qualité du mandataire de la proposition (en principe, un maître d'ouvrage),
- la composition de l'équipe, la qualité de ses membres.

#### 2. Un sous dossier PROJET déclinant les points suivants (20 pages maximum) :

a) **problématique de l'expérimentation, démarche envisagée** : principales approches, techniques étudiées, problématiques architecturales approfondies, principes méthodologiques... (5 pages maximum).

b) **description de l'opération envisagée** :

- lieu, nombre de logements, chronologie...,
- description du site : insertion urbaine, application particulière des règles d'urbanisme, contraintes de sol,
- le dossier devra préciser la propriété, la disponibilité et la constructibilité du terrain, l'apport foncier des maîtres d'ouvrage et des collectivités...,
- définition du marché local et du type de logement visé, indication des dynamiques locales spécifiques...,
- définition du montage juridico-financier : il devra préciser les procédures;
  - le cas échéant, les procédures utilisées pour mettre en place l'équipe candidate
  - et celles envisagées pour la réalisation et le choix des entreprises.

• les démarches innovantes : les dossiers indiqueront les points sur lesquels les partenaires ont entendu rompre avec leur mode habituel de production, les problèmes nouveaux qu'ils ont choisis d'aborder; et les éventuelles actions de recherche et d'expérimentation envisagées, sous l'angle technique, sociologique et architectural. Ils indiqueront, le cas échéant, s'ils souhaitent coupler les réalisations prévues avec des dispositifs spécifiques de recherche et d'expérimentation.

c) **le projet** : conception architecturale de niveau Avant Projet Sommaire et notes d'explication (documents graphiques de format A3).

Il devra comporter :

- un avis des collectivités territoriales compétentes en matière d'urbanisme,
- un avis de l'architecte conseil,
- un avis du Directeur Départemental de l'Équipement,
- le cas échéant un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### 3. Un sous dossier EQUIPE faisant état des points suivants (3 pages environ) :

- **indication des partenaires** : dénomination, adresse complète, correspondant scientifique le cas échéant ; désignation du "mandataire de la proposition"; titres et qualité de chacun des membres,
- **références des membres de l'équipe**. En cas de groupement de partenaires, il devra donner toute indication utile sur l'organisation juridique de la coopération,
- **définition et organisation du partenariat** : interaction entre les responsables de la définition du programme, de la conception et de la réalisation, organisation des échanges et des décisions, répartition des fonctions, engagements pris par les partenaires sur le thème de la qualité, engagements économiques, liens contractuels...

**4. Dans le cas de recherches liées à l'expérimentation, un sous dossier FINANCEMENT indiquant (2 pages maximum) :**

- la problématique, l'objet et les modalités de la recherche,
- l'implication financière de chacun des membres de l'équipe,
- le montant global du projet de recherche, les crédits demandés et les autres partenaires envisagés.

Par ailleurs, en acceptant de participer à cette expérience, les candidats retenus s'engagent à accepter le caractère public des résultats de l'expérimentation, et à faciliter le dispositif de suivi-évaluation que le PUCA mettra en place pour chaque série d'opérations.

Les équipes retenues élaboreront, le moment venu, un protocole d'expérimentation largement issu du texte de leur proposition et que les partenaires co-signeront avant acceptation définitive de leur demande d'expérimentation par le PUCA.

Elles s'engagent à accepter et faciliter les actions de communication du PUCA sur les informations de synthèse et les enseignements tirés de ces expérimentations.

Si tel ou tel aspect de l'expérimentation ou de l'innovation doit demeurer confidentiel, une lettre spécifique devra préciser les motifs et l'ampleur de la confidentialité demandée. Le PUCA appréciera alors la recevabilité de la proposition, et la possibilité d'une procédure spécifique d'instruction.

### ► III.4 CALENDRIER ET INFORMATIONS PRATIQUES

#### **Juillet 2001 :**

- mise au point du dossier de consultation
- annonce de la consultation par le secrétariat d'Etat au logement

La consultation est organisée en **deux sessions**. La date de la deuxième session permet aux organismes qui devraient ou voudraient organiser une mise en concurrence pour choisir leurs partenaires de la maîtrise d'œuvre d'y procéder dans des délais raisonnables.

Une première session pour les propositions soumises **avant le 16 novembre 2001** dernier délai débouchera sur un **jury de sélection qui aura lieu fin février**.

Une seconde session permettra aux candidats dont la proposition nécessite une élaboration plus longue de remettre leur proposition **avant le 15 février 2002** dernier délai et débouchera sur un **jury de sélection qui aura lieu fin mai**.

Les propositions seront remises en **10 exemplaires** avant les dates limites indiquées : **2 exemplaires à la DRE concernée**, et **8 exemplaires au PUCA** à l'adresse indiquée ci-dessous :

**Plan Urbanisme Construction Architecture**  
**Consultation "Villa urbaine durable"**  
**A l'attention de Mme Laurence KIMMEL, chef de projet**  
**pièce 08-53**  
**Tél. : 01 40 81 24 70**

**Grande Arche de la Défense - Pilier Nord**  
**92 055 PARIS LA DEFENSE CEDEX 04**

Le texte de l'appel à propositions est disponible sur le site du PUCA :  
**[www.equipement.gouv.fr/recherche/incitatif/puca/appels\\_offres\\_puca.htm](http://www.equipement.gouv.fr/recherche/incitatif/puca/appels_offres_puca.htm)**

ou sur le site :  
**[www.chantier.net](http://www.chantier.net)**



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Plan Urbanisme Construction Architecture**  
**Grande Arche de la Défense - Paroi Nord**  
**92 055 PARIS LA DEFENSE CEDEX**  
**Tél. 01 40 81 24 70**