

UNE INDIVIDUALISATION GROUPEE DE FORMES D'HABITAT *La Résidence rue Jean Goubet à HAM*



Cette opération de 34 logements est réalisée dans le cadre du renouvellement urbain d'un quartier en limite communale, en logement collectif prédominant. Elle repose sur une démolition / reconstruction et réhabilitation, permettant d'offrir aux habitants une nouvelle forme d'habitat avec des logements individuels groupés qui répondent à leurs attentes. Une enquête sociale approfondie a révélé un mode d'habiter attaché aux attraits de la ruralité (réseau

de solidarité de proximité, loisirs dans la nature...) et de la ville (importance des services urbains). Cette opération propose donc aux habitants de demeurer dans le quartier, en conservant une densité permettant d'accéder aux services, tout en bénéficiant de l'intérêt d'espaces extérieurs privatifs : jardins ou loggias. Cette individualisation permet également de faciliter l'entretien et la gestion des espaces communs, beaucoup plus limités.



*Individualisation de formes d'habitat pour améliorer l'image, et offrir :
une plus grande convivialité,
une modularité,
une appropriation par les habitants...*

Une organisation « en peigne » :

- pour une inter-pénétration ville / nature
- pour une orientation plein sud des séjours et des jardins

*Des loyers peu élevés,
adaptés au relogement*

TERRITOIRE ET CONTEXTE

Bourg rural de 5.000 habitants, à 70km à l'est d'Amiens et 20 km de Saint-Quentin (Aisne), intégré à la communauté de communes « le pays hamois » (18 communes).

SCOT en cours d'élaboration.
PLU Pluricommunal (7 communes) en 2007.

HISTOIRE DE L'OPERATION

Dès 2002, les difficultés sociales et urbaines que rencontrent les quatre barres d'immeubles de la Plaine Saint Martin incitent les élus à mettre en œuvre un programme de réhabilitation important. Une étude urbaine et sociologique est menée en 2003 par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB). Elle montre une attente forte des habitants d'une amélioration de l'image et du fonctionnement des espaces publics de la résidence, en plus d'une amélioration du confort des logements. En 2004, l'OPSOM réalise une étude comparative des coûts de réhabilitation et démolition-reconstruction, sur le long terme. La notion de renouvellement urbain apparaît dans les esprits, pour réaliser des formes d'habitat groupées, destinées à répondre aux attentes des habitants et créer des façades urbaines. Pour des raisons financières, il est finalement décidé de démolir 64 logements collectifs et de reconstruire 34 logements individuels groupés à proximité (d'autres logements ont été construits à Ham et dans un village voisin).



logements réhabilités et city stade

CARACTERISTIQUES

Opération : démolition de deux barres de la Plaine Saint Martin, réhabilitation de deux barres conservées, reconstruction en logements individuels groupés à proximité immédiate

Acteurs :

- Maîtrise d'ouvrage : **OPSOM** (bailleur social)
- Maîtrise d'œuvre sociale : **CSTB**
- Maîtrise d'œuvre urbaine et architecturale :

Agence Pattou-Tandem

Dates clés :

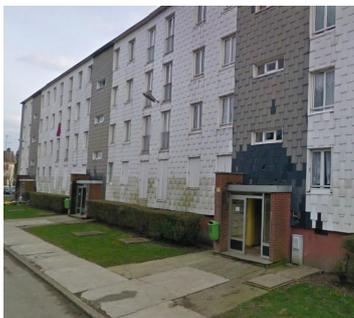
- 2003 : lancement des études urbaines et sociales, et de la concertation
- 2009 : démolition de la barre 1, démarrage des réhabilitations et constructions
- 2010 : livraison des réhabilitations et constructions
- 2011 : démolition de la barre 2

Programme :

- **2 x 32 logements démolis**
- **2 x 32 logements réhabilités**
- création d'un citystade près de la maison de quartier
- construction de 34 logements PLUS (10 T3, 20 T4, 4 T5) avec garage

Site :

Les 30 logements de la rue Jean Goubet ont été construits sur un terrain de 7200m², appartenant à la commune, qui a cédé l'emprise des bâtiments seulement au bailleur. Les 4 logements rue des Lilas ont été construits sur un ancien parking sous utilisé appartenant à l'OPSOM (terrain de 650m²)



logements démolis



4 logements rue des Lilas

22 logements individuels et 8 logements superposés,
rue Jean Goubet



4 logements individuels mitoyens

Ecoles

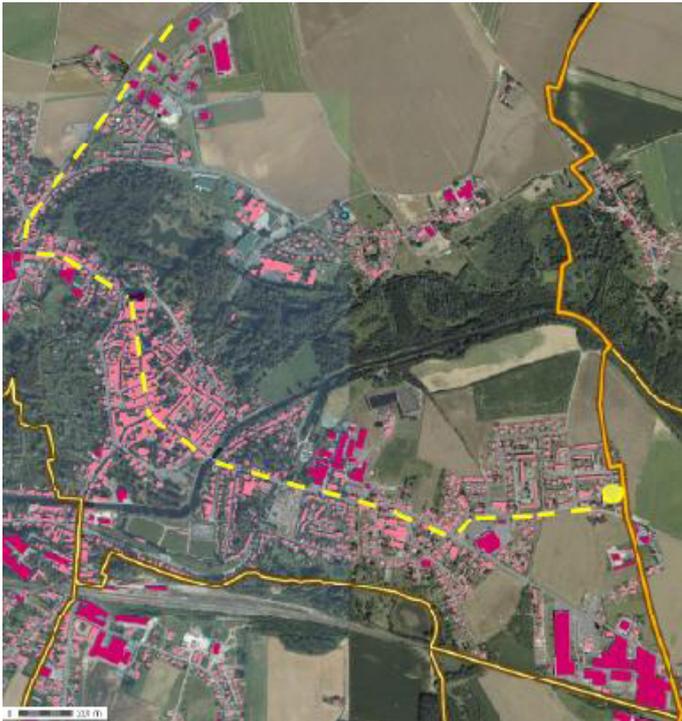
2x3 logements individuels mitoyens

10 garages indépendants

4x2 logements superposés

A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

LIAISONS, CONTINUITES, INSERTION



- Une commune étendue
- Un centre bourg ancien et dense
- La vallée de la Somme : un espace naturel préservé
- Plusieurs zones d'activités développées
- Un quartier de la plaine Saint Martin aux limites communales et départementales
- Dans ce quartier, des formes d'habitat de logement collectif : barres, plots...
- De nombreux services et commerces dans le quartier et à proximité
- Une navette de bus gratuite relie le quartier au centre-ville et au supermarché au nord



IDENTITE DU LIEU, QUALITE PAYSAGERE, PERSPECTIVES

L'opération se greffe en limite communale et départementale dans un quartier où coexistent différentes formes d'habitat, collectifs et individuels : barres, plots, pavillons, etc. Le parti pris de l'architecte pour une implantation en peigne permet une exposition plein sud des jardins et loggias. Elle optimise, également, l'utilisation du foncier et densifie une parcelle en longueur. L'ensemble présente une unité d'aspect et une volumétrie

qui contraste avec les alentours. Initialement prévues en bardage bois, les façades ont finalement été enduites avec deux couleurs. Le rouge rappelle la couleur de la brique présente sur les façades de l'école et sur quelques éléments de modénature des immeubles voisins. La résidence semble très minérale même si les quelques places de stationnement sont engazonnées. Les abords sont peu aménagés.



Un mode d'habiter populaire et rural à proximité des services

Loyer maximum du logement en € / m² de surface utile :
4,84 €/m² SU

(surface utile = surface habitable + la moitié de la surface des annexes (garages, loggias)).

Evaluer la qualité des formes urbaines en Somme, pour un habitat économe en ressources – CETE Nord-Picardie

A L'ECHELLE DE L'ÎLOT

MOBILITES, DEPLACEMENTS, STATIONNEMENTS

Une nouvelle voie a été créée dans le prolongement d'une rue existante. Elle permet de rejoindre une autre voie perpendiculaire. D'abord prévue en double sens, la circulation a rapidement été contrainte en sens unique afin d'améliorer la sécurité. En effet, la proximité d'une école et le peu de visibilité en sortie de garage la rendaient dangereuse, notamment pour les enfants jouant dans la rue.

Le cheminement piéton se fait d'un seul côté de la voie avec un trottoir large et matérialisé par un revêtement spécifique. L'autre côté de la chaussée présente une bande engazonnée qui permet de mettre légèrement à distance les habitations de la rue.

Un point de vigilance : la faiblesse des espaces publics, manque de convivialité.



Une desserte en sens unique pour limiter la circulation



Un garage et une place de stationnement enherbée sont prévus pour chaque logement

QUALITE DES INTERFACES PUBLIC-PRIVE



Des espaces extérieurs et des interfaces public-privé très investis par les habitants : multiples usages des loggias, des jardins arrières (potagers, jeux d'enfants...), fleurissement des balcons, rebords de fenêtres, jardins avant...

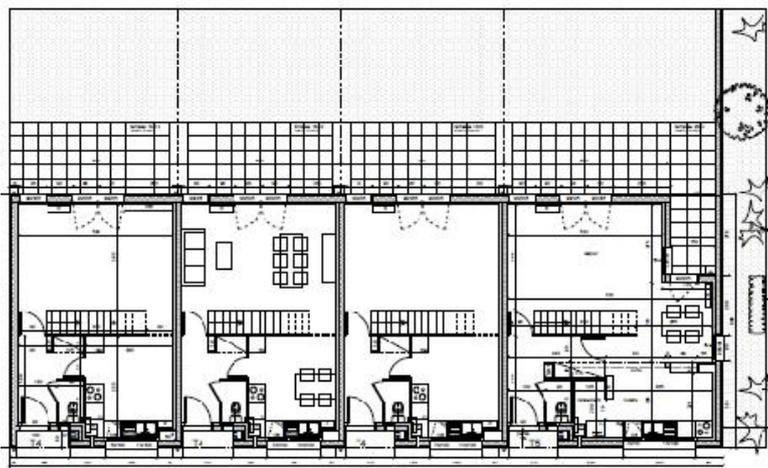
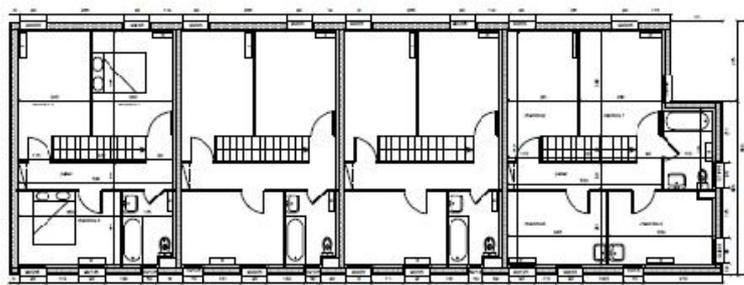


... mais les limites entre l'espace public et les jardins, et entre les jardins arrières, en simple grillage bas, ne permettent pas aux habitants de préserver leur intimité : pour se soustraire aux regards, ils ont installé des toiles synthétiques ou des palissades, généralement de faible qualité, créant un ensemble hétéroclite.

Évaluer la qualité des formes urbaines en Somme, pour un habitat économe en ressources – CETE Nord-Picardie

A L'ECHELLE DU LOGEMENT

CONFORT D'USAGE



La conception des logements est classique et fonctionnelle : au rez-de-chaussée, un espace jour comprend entrée, WC, séjour ouvert sur le jardin, orienté plein sud, cuisine séparée assez spacieuse pour permettre un coin repas. A l'étage, un espace nuit comprend un palier, 3 ou 4 chambres et une salle de bain.

En l'absence de rangement dans les logements, les garages constituent des espaces de réserve importants, accessibles pour la majorité par les jardins. Les jardins sont de petite surface, mais les terrasses offrent une plus grande qualité d'usage, et sont orientés au sud. Les loggias sont très utilisées par les habitants.

Les parties communes sont réduites, même pour les logements superposés (cf. photo de l'escalier ci-dessous), ce qui permet de limiter les charges payées par les locataires. Les sources de conflits potentiels entre habitants sont également réduites de ce fait.

Les architectes avaient prévu un habillage en bois des pignons, mais pour des raisons de facilités d'entretien, le bailleur a préféré un enduit coloré.

Séquences identiques de 4 logements : 3T4 et 1 T5 à l'extrémité



Le projet avait prévu des locaux pour containers à déchets à l'extrémité de chaque impasse, espace ouvert sans porte. Mais inusités (les locataires préférant garder leur poubelle à leur porte), ils sont devenus des lieux de rencontre pour des jeunes extérieurs au quartier. Créant des problèmes de sécurité et salubrité, ces locaux ont été murés (à l'exception d'un local technique, sur la photo). Les containers restent dans la rue.

Des locaux communs respectés

SOBRIETE DE L'OPERATION

Thermique: l'intérêt de la mitoyenneté a été exploité par le côté et en superposition. Le recours au gaz de ville et aux chaudières individuelles à condensation permet de limiter les consommations et de bénéficier d'une énergie avec un meilleur taux de conversion entre énergie primaire et énergie finale que l'électricité. Les compteurs individuels de gaz permettent aux habitants de contrôler leur consommation. L'implantation des logements perpendiculaire à la voie, qui peut paraître surprenante, permet d'orienter les séjours et les jardins au sud.

Gestion de l'eau: les eaux pluviales et usées sont évacuées dans le réseau d'assainissement communal.

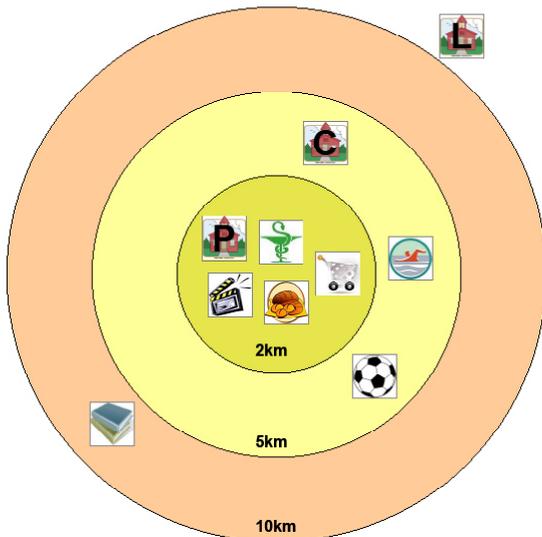
Les places de stationnement enherbées contribuent à l'infiltration des eaux pluviales, et au renouvellement des eaux souterraines.

Raccordements: les raccordements sur le réseau public pour l'eau potable, les eaux usées, l'électricité, le gaz, sont particulièrement courts grâce à la proximité des habitations avec la rue. La longueur des voiries et réseaux nouvellement créés est de 162m, pour 30 logements.

Aménagements: le recours à la mitoyenneté, y compris avec logements superposés, a permis de limiter le linéaire de voirie à créer.

INDICATEURS DE QUALITE ET SOBRIETE

INDICATEUR D'ACCES AUX SERVICES



moins de 2km : moins de 10 mn en modes doux (marche, vélo) entre 2 et 5km : moins de 10mn en véhicule motorisé au delà de 5km : plus de 10mn en véhicule motorisé

Commerces de proximité	Équipements scolaires	Équipements culturels / loisirs
boulangerie	école primaire	cinéma
pharmacie	collège	piscine
supermarché	lycée	stade / gymnase
		bibliothèque

INDICATEUR D'ACCES AUX TRANSPORTS



- gare régionale, desservant Amiens (45mn) Saint-Quentin (20mn) et Laon (1h) se situant à 800m du centre-ville



- 4 lignes de cars : vers Péronne (1h15), St Christ Briost (1h10), Nesle (1h) et Roye (1h20)

INDICATEURS DE QUALITE D'USAGE

- surface habitable : **67m²** pour les T3, **77m²** pour les T4, **95m²** pour les T5
- 26 logements disposent d'un accès individuel de plain pied, 2 groupes de 4 logements disposent d'un accès commun aux 4 logements, dont deux en étage
- 30 logements disposent d'un jardin, d'une surface moyenne de **66m²** (entre 50 et 80m²)
- 4 logements disposent d'une loggia de **9m²**
- tous les logements disposent d'un garage de 16m² dont 8 sont indépendants, sans accès direct depuis l'espace privé
- tous les logements superposés disposent de rangement de **5,5m²**

INDICATEURS CHIFFRES

- surface de l'opération : **7.850m²**
- SHON totale : **3.107m²**
- densité résidentielle : **43 log/ha**
- coefficient d'emprise au sol net : **0,45**
- densité bâtie nette : **0,6**
- surface moyenne des parcelles : **120m²** (entre 100m² et 160 m²)
- performance énergétique : **RT2005**
- **coût de l'opération :**
- * foncier aménagé : 18€/m² en 2007
- * bâti : 964 €HT/m²SHON en 2007
- * bâti pour un T4 de 80m² : 92 568€ en 2007
- **loyers :** T3 : 320€/mois en 2012
- T4 : 390€/mois en 2012
- T5 : 460€/mois en 2012



CONTACTS

Mairie de HAM:
7 place de l'Hôtel de Ville
80400 HAM
03 23 81 00 00
www.ville-ham.fr

OPSOM
36 rue Gén. Leclerc
BP 70 605
80 006 AMIENS cedex 1
03 22 53 76 00
www.opsom.org
contact@opsom.org

Agence Pattou-Tandem:
2 rue de la Collégiale
59000 Lille
03 20 55 03 33
www.pattoutandem.fr
agence@pattoutandem.fr