

PRESCRIPTIONS HABITAT

• Prescriptions relatives au programme

Afin d'anticiper au maximum les démolitions dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain, la MEL et la Ville de Lille engagent la reconstitution de l'offre, en allant au-delà de l'objectif de 2000 PLUS et PLAI initialement inscrit au PLH. Dans le cadre du protocole de préfiguration de l'ANRU, il a été convenu d'augmenter l'objectif annuel à 2300 logements locatifs sociaux.

- Au regard du contexte local et du PLH en vigueur, les propositions formulées tendront vers la réalisation de logements, pour une Surface de Plancher plafonnée à 12 500 m² de la constructibilité sur cette opération et un rééquilibrage de l'offre sociale avec la répartition suivante :
 - 40 % de LLS minimum (30 % PLAI et 70 % PLUS)
 - 15 à 20 % accession durable à la propriété (type Bail Réel Solidaire)
 - 40 à 45 % libre

L'offre LLS pourrait être répartie en 2 résidences distinctes, et comprendre environ 15 logements abordables et indépendants en direction de publics spécifiques (handicap psychique, addiction...), conformément aux actions identifiées dans le PLH.

- Afin de répondre à l'augmentation des objectifs de production liés au nouveau programme de renouvellement urbain et selon les orientations de la stratégie métropolitaine de reconstitution, tout ou partie de l'offre en logements locatifs sociaux de cette opération devra participer à la reconstitution des logements démolis dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine. A titre indicatif, LMH, Vilogia, Partenord et INA 3F sont à ce jour les bailleurs concernés par la reconstitution de l'offre.

• Typologies des logements

L'opération affichera une offre diversifiée de logements répondant aux besoins des personnes seules comme à ceux de familles de tailles différentes. Il est également nécessaire d'offrir des logements de morphologies variées pour une même typologie.

. La Servitude de Taille de Logements sera respectée : 50% des logements devront comporter au moins 3 pièces principales **et** 15% minimum de logements au moins 4 pièces principales pour les programmes à partir de 15 logements.

. Les logements locatif sociaux seront composés au minimum de :

- 30% de T3
- 20% de T4
- 10% de T5 et plus.

Les logements financés en PLAI seront équitablement répartis dans les différentes typologies.

- **Orientations pour la conception et la qualité intérieure des logements**

La conception d'ensemble des bâtiments et la mutualisation de certains services veillera à limiter les **charges de fonctionnement et de copropriété**, du point de vue de l'eau et de l'énergie, mais également des charges collectives : optimisation des espaces communs de circulation (surfaces, entretien, éclairage...), des ascenseurs, éclairage naturel des parties communes, gestion raisonnée des espaces verts, choix de matériaux facilitant et limitant l'entretien...

De même, on recherchera dans la mesure du possible une double orientation des logements, et aucun séjour ne sera exposé au Nord (sauf en cas de double exposition).

Le projet devra **offrir des surfaces maximisées, privilégier le confort individuel et la qualité de vie des occupants**, notamment par l'éclairage naturel des pièces, leur conception et les espaces annexes.

Les plans des logements seront variés de façon à couvrir une plus large palette de besoins et de demandes (familles monoparentales/recomposées, réflexion sur la (non) séparation jour/nuit, réinvention des faux types, 1 ou 2 chambres plus grandes...). Il est attendu une inventivité des projets de ce point de vue.

Il est demandé **que les logements soient de taille confortable** selon les indications reprises dans le tableau ci-dessous :

	T2	T3	T4	T5
SHAB minimale	45 m ²	65 m ²	78 m ²	90 m ²

Une attention particulière sera portée à la taille des séjours (supérieurs à 25 m² pour les T4 et plus, hors surface de la cuisine ; supérieurs à 22 m² pour les T3 ; supérieurs à 18 m² pour les T2) qui devra être adaptée à celle de la famille et faciliter l'installation éventuelle par les occupants d'un coin salon et d'un coin salle à manger. Afin d'optimiser la surface disponible, les murs et leurs "équipements" (baies, tuyauteries, coffrets, radiateurs) seront étudiés pour offrir un maximum de possibilités pour la disposition rationnelle des meubles. Pour cela, l'accent sera mis sur la qualité des plans intérieurs.

Les plans des logements seront meublés, afin d'apprécier au mieux leur habitabilité.

Les cuisines doivent pouvoir être fermées pour la totalité des T4/T5, et pour une partie des T3 locatifs sociaux.

Les grands logements T4/T5 devront obligatoirement disposer d'un cellier, d'une surface utile minimum de 5 m². Tous les logements doivent intégrer des rangements généreux ou un cellier. Une réflexion doit avoir lieu pour favoriser le **séchage naturel du linge** (espace abrité en extérieur...).

Chaque logement devra disposer d'une entrée distincte, avec rangement.

Globalement, **une réflexion d'ensemble doit avoir lieu sur les espaces de rangement et de stockage** trop souvent sacrifiés dans les projets. La réalisation de caves ou d'espaces de stockage sera privilégiée.

En particulier pour les logements locatifs sociaux, il est souhaité **qu'une partie des logements soient réellement accessibles aux personnes handicapées**, au-delà des strictes normes réglementaires

(accessibilité réelle des balcons et terrasses, douches non surélevées, emplacement des interrupteurs...).

Les logements collectifs disposeront **d'espaces annexes privatifs généreux** de type jardins, balcons et terrasses utilisables par les habitants (possibilité d'y installer une petite table et 2 ou 4 à 6 chaises en fonction de la taille du logement).

Le traitement des balcons et terrasses devra favoriser l'intimité des logements au risque de voir se multiplier les solutions d'occultation individuelles et peu qualitatives. Des rangements sur balcons peuvent utilement limiter l'entassement constaté ordinairement.

Le confort acoustique et visuel mais aussi les économies d'énergie seront permis par l'éclairage naturel de toutes les pièces.

Un travail particulier sera mené sur la qualité de l'air intérieur : positionnement judicieux des prises d'air pour le renouvellement d'air des logements, soin porté à la sélection des matériaux des logements.

- **Qualité de vie urbaine et mieux vivre ensemble**

Le projet devra proposer une réflexion sur un mode de vie citadin attractif et se poser en innovation par rapport aux produits habituellement mis sur le marché. Il s'agit bien de créer une offre résidentielle particulièrement attractive au-delà de sa seule localisation centrale. Le projet devra donc apporter une réflexion nouvelle et approfondie en matière de vivre ensemble (la mixité en actes), en partant de l'usage des espaces résidentiels et des modes de vie.

Le programme répondra de fait aux exigences de la réglementation « personnes à mobilité réduite », mais une réflexion plus approfondie devra être menée sur leur insertion dans l'opération globale.

Eu égard à la taille du programme, il est attendu des propositions quant aux modalités de gestion quotidienne, de maintenance et de vie sociale (la présence d'un gardien, à temps partiel, sera étudiée).

En complément, l'accent sera mis sur :

- La facilitation des déplacements doux : confort, fonctionnalité, accessibilité et sécurité des locaux et abris vélos. Les locaux vélos doivent être sûrs (locaux fermés, présence d'arceaux où accrocher son vélo) et facilement accessibles (donc situés à proximité de la porte d'entrée de l'immeuble et sans escaliers). Des abris vélos peuvent également être envisagés.
- La qualité de l'aménagement des cours intérieures permettra leur appropriation et leur usage effectif par les habitants : elles seront accessibles aisément et de façon agréable à partir des logements (ex : possibilité pour les adultes de surveiller les enfants depuis les logements), et seront aménagées avec soin.

Les limites entre espaces privés, collectifs et publics feront l'objet d'un traitement minutieux de façon à favoriser les usages respectueux et hiérarchisés de chacun des espaces : clôtures basses, séparations végétales, traitement des cheminements, noues paysagères...

- **Qualité de l'opération et Développement Durable**

Afin de respecter la démarche de développement durable, le projet intégrera les principes d'éco construction et d'éco gestion par le développement de procédés simples et facilement appropriables par les occupants.

L'opérateur s'engage sur des obligations de résultats dans les domaines suivants :

- **Gestion de l'énergie**

Le choix de la solution de chauffage et de production d'ECS devra être explicité.

En tout état de cause, il est demandé que :

- . toute solution rende possible la réversibilité de la source énergétique
- . le chauffage électrique individuel soit proscrit
- . le confort thermique soit permis (ne pas brider la température de chauffage intérieur à 18°C).

Le projet sera étudié de manière à favoriser l'ensoleillement des pièces principales, mais aussi, autant que possible, des pièces de service ainsi que des parties communes afin de limiter le poids des charges. L'implantation et les gabarits des immeubles seront donc choisis afin d'apporter les meilleures expositions à chaque logement.

Les constructions neuves devront respecter, au minimum, les exigences de la réglementation en vigueur.

Il est souhaité qu'elles répondent à un niveau de performance énergétique dépassant les obligations actuelles.

Compte tenu de l'orientation nord-sud de la parcelle, le projet devra favoriser une démarche bioclimatique utilisant au mieux l'orientation sud.

La solution d'énergie solaire photovoltaïque sera valorisée.

En plus du test d'étanchéité à l'air, qui sera réalisé dans le cadre de la RT 2012, l'opérateur s'engage à suivre le chantier de manière régulière pour s'assurer notamment de la bonne mise en œuvre des matériaux.

Pour que la performance énergétique annoncée de l'immeuble soit conforme aux consommations réelles, il est donc attendu un suivi des consommations après livraison et l'engagement de l'opérateur à remédier aux dysfonctionnements éventuels.

L'opérateur fera réaliser une analyse des consommations énergétiques des occupants un an après la mise en fonctionnement des appareils de chauffe et la transmettra aux services de la Ville de Lille.

Dans le cadre des obligations de résultats auxquelles il s'engage, l'opérateur mettra en œuvre les éventuelles mesures d'ajustement nécessaires pour atteindre la performance attendue en phase de conception.

L'opérateur ne devra pas imposer aux acquéreurs un contrat les liant à un fournisseur d'énergie (à l'exception des contrats de performance énergétique avec engagement de résultats).

- **Gestion de l'eau**

Dans un souci de maîtrise des charges pour les locataires et de préservation de la ressource, l'équipe privilégiera les équipements et systèmes permettant l'économie, la maîtrise des consommations et la récupération des eaux de pluie.

Le projet devra intégrer, dans la mesure du possible, une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

- **Gestion des déchets**

Le projet devra faciliter le tri à la source.

- **Espaces verts**

Le projet veillera à la création d'espaces verts de qualité pour les occupants, favorisant la biodiversité, les essences locales et non allergisantes.

- **Qualité sanitaire et réduction des nuisances dans les logements**

Selon l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), plus de 25% des maladies sont liées aux dégradations de l'environnement. Or l'environnement est l'un des quatre déterminants de la santé.

Premier environnement, le bâti accueille l'homme dès sa naissance et au cours de la plus grande partie de sa vie.

Cependant il peut être aussi une cause d'expositions multiples si des aspects sont négligés (qualité de l'air intérieur, bruit, phénomène d'îlot de chaleur...).

Les aspects suivants devront être ainsi pris en compte :

- **Pour le bruit**

Le projet devra permettre que chaque logement ait au moins une façade calme, si possible en cœur d'îlot. Les façades calmes seront privilégiées pour les chambres.

Les objectifs fixés en matière de bruit sont le respect des recommandations de l'OMS.

Les propositions de prévention de la nuisance bruit pourront être multiples et complémentaires :

- . conception des logements, leur orientation, leur disposition spatiale
- . aménagement des espaces
- . choix des usages et leur répartition spatiale
- . choix des matériaux d'isolation phonique

- **Pour la prise en compte du changement climatique**

Les îlots de chaleur contribuent à augmenter la morbidité et la mortalité lors des épisodes de pollution et de chaleur.

Différentes solutions existent afin de lutter contre ce phénomène et devront être mises en œuvre.

- . *Le choix de matériaux*

- . *L'utilisation du végétal*

Une solution d'aménagement intéressante pour lutter contre les îlots de chaleur urbains est la réintroduction d'espaces naturels et plus largement de végétal en ville. Cela permet d'augmenter le taux d'humidité de l'air et de le rafraîchir.

- Arbres et Espaces verts

- Toitures et murs végétalisés

- . *Les solutions architecturales* : la stratégie du chaud et du froid dans le bâtiment, la disposition des pièces et lieux de vie, l'orientation du bâtiment, l'isolation....

- . Enfin *la place de l'eau* : les fontaines, les bassins ou les plans d'eau permettent de lutter efficacement contre les îlots de chaleur.

- **Pour la qualité de l'air intérieur**

La qualité de l'air intérieur est particulièrement influencée par les produits de construction, de décoration, et par l'efficacité de la ventilation.

Pour les produits de construction et de décoration : une réflexion devra être mise en œuvre afin de limiter au maximum les émissions issues de ces produits. Tous les produits devront répondre aux exigences réglementaires en vigueur et justifier d'un label environnemental.

- **Pour la ventilation**

Une ventilation satisfaisante des bâtiments devra être assurée, et l'opérateur est soumis à une obligation de résultats.

Dès la phase de conception : un système de ventilation performant sera intégré pour assurer la qualité de l'air intérieur. Ainsi, l'installation devra être conçue pour permettre une maintenance périodique aisée des systèmes de ventilation (changement des filtres, nettoyage régulier des entrées d'air et bouches d'aération, vérification de l'étanchéité du réseau de gaines, etc.).

L'opérateur effectuera une évaluation du système de ventilation 6 mois après l'emménagement des occupants, qu'il transmettra à la Ville de Lille.

Il s'engage à mettre en œuvre les éventuelles mesures d'ajustement nécessaires pour atteindre la performance attendue en phase de conception.