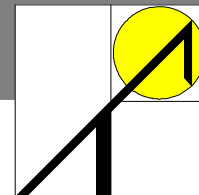


# Vers le renouveau du logement social

## Un besoin impératif

A.DE HERDE

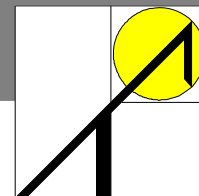


Le nombre de logements dont la SWL et ses sociétés agréées sont propriétaires s'élève à 101.242 ; le montant annuel des investissements est de l'ordre de 250.000.000 €.

L'âge moyen de ce parc est de 35 ans.

55% du parc sont des maisons unifamiliales ;  
45% du parc sont des appartements.

Aujourd'hui, la rénovation du parc de logements sociaux ne peut pas être qu'énergétique : il est impératif de parler de renouveau des logements sociaux.



Le renouveau des logements sociaux doit s'inscrire dans une politique plus globale de valorisation du quartier à travers une réflexion sur

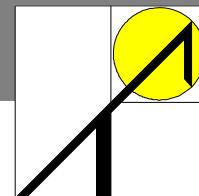
- l'espace public
- l'image
- la mixité des populations
- la mixité des fonctions
- ...

Il s'agit de désenclaver les cités de logements sociaux par une approche globale basée sur les origines de la discontinuité spatiale de l'habitat social due,

- à l'architecture,
- au système de voiries,
- au mode d'implantation dans l'environnement,
- à l'unidimensionnalité de la fonction de logement.

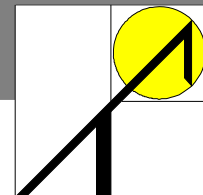
Ainsi il faut,

- repenser les vides autour des bâtiments afin de recréer un tissu urbain qui permette des interactions entre les habitants,
- favoriser la mixité par l'ajout de nouvelles fonctions dans le quartier : équipements, commerces, bureaux, logements acquisitifs, ...



Le renouveau du logement social passe ainsi par :

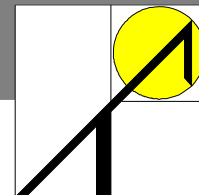
- l'utilisation parcimonieuse du sol,
- la cohésion sociale,
- la qualité et l'attractivité du quartier,
- l'accessibilité pour tous aux services,
- la réflexion climatique de l'urbain et du bâti,
- le respect des exigences de confort,
- la minimisation des besoins de chaleur et de froid,
- la régulation optimale des systèmes complémentaires,
- l'économie d'eau potable,
- le choix des matériaux,



## L'utilisation parcimonieuse du sol

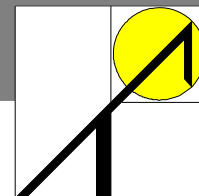
- limiter l'étalement urbain et favoriser la densité (la ville),
- qualifier les espaces urbains non exploités,
- équilibrer les fonctions liées aux logements, à l'emploi, aux équipements et infrastructures collectives.

« Les espaces les plus denses, c'est là où il y a des vues »  
Chr. Brunner



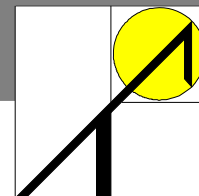
## La cohésion sociale

- assurer la mixité sociale et générationnelle,
- assurer la mixité des fonctions au sein du quartier,
- offrir des possibilités d'échanges sociaux.



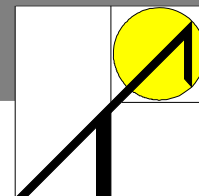
## La qualité et l'attractivité du quartier

- améliorer l'attractivité et l'image du quartier,
- améliorer la qualité et la convivialité de l'environnement local (qualifier l'espace public et l'espace rue)

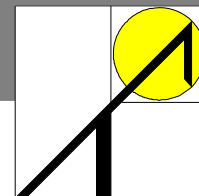


## L'accessibilité pour tous aux services

- limiter les déplacements motorisés  
(limiter l'impact de la circulation automobile sur le site),
- gérer les raccords avec les réseaux existants et prévoir des aménagements favorisant la sécurité routière,
- hiérarchiser les voiries (zone 30 – 50 – 70)

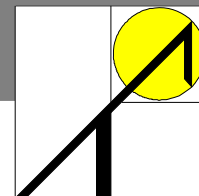


- distribuer l'espace public entre l'ensemble des usagers au profit des piétons et des modes doux,
- favoriser l'accès aux transports en commun,
- assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.



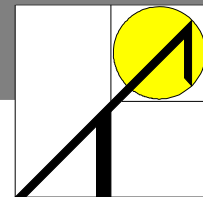
## La réflexion climatique de l'urbain et du bâti

- assurer le confort des piétons de jour comme de nuit,
- disposer toujours de 20% à 80% de surface ensoleillée dans chaque espace public,
- mettre en place un maillage écologique,
- privilégier les appartements traversant,
- limiter le risque de surchauffe.



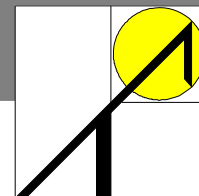
## Le respect des exigences de confort

- acoustique : se protéger des bruits extérieurs et intérieurs,
  - éviter de placer des locaux et équipements bruyants en contact direct avec les pièces calmes, ainsi que les gaines de ventilation, de distribution ou d'évacuation.

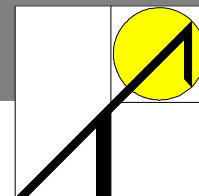


– visuel :

- permettre une relation visuelle avec l'extérieur,
- utiliser la lumière naturelle (privilégier les teintes claires),
- optimiser l'éclairage artificiel

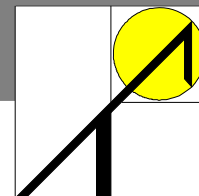


- hygrothermique : assurer le confort thermique par une conception du bâtiment qui intègre une stratégie du chaud et une stratégie du froid,
  - éviter l'excès de vitrage,
  - prévoir des protections solaires,
  - permettre une ventilation de nuit,
  - laisser la masse thermique du bâtiment accessible.



– confort respiratoire :

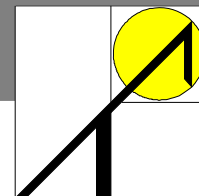
- garantir une qualité de l'air,
- réduire les sources d'odeur,
- éviter les matériaux qui retiennent les poussières dans les lieux sensibles,



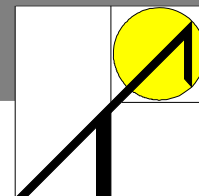
La minimisation des besoins de chaleur et de froid

La régulation optimale des systèmes complémentaires

- limiter la consommation d'eau chaude sanitaire,
  - choisir des appareils limitant la quantité d'eau utilisée : limiteur de débit, pommeaux de douche, robinetterie,
  - limiter les pertes de chaleur du système

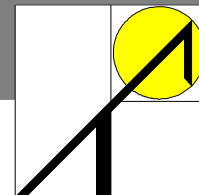


- diminuer les consommations électriques relatives à l'éclairage artificiel
  - lampes fluorescentes ou fluo compactes,
  - privilégier les ballasts électroniques aux ballasts magnétiques,
  - contrôler l'éclairage en fonction de la présence,
  - installer plusieurs circuits d'éclairage.



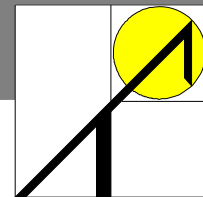
## L'économie d'eau potable

- limiter la pression de distribution,
- choisir des équipements faibles consommateurs,
- valoriser l'eau de pluie  
(et réguler le rejet des eaux pluviales et mettre en valeur le cycle de l'eau)



## Le choix des matériaux

- choisir les matériaux selon leur impact sur l'environnement (limiter la production de déchets et l'énergie grise)
- choisir des matériaux ne dégradant pas la qualité de l'air,
- choisir les matériaux selon leurs possibilités d'entretien.



# Vers le renouveau du logement social

## Un besoin impératif

A.DE HERDE

22

