

Dans le Val d'Ille, des logements sociaux et écologiques

Publié le 07/07/2009

Social - Santé

Ille-et-Vilaine (35)

La communauté de communes du Val d'Ille s'est donnée pour objectif la construction de logements performants à la fois sur le plan social et sur le plan écologique. Objectif quasi atteint : dix-huit logements à faible consommation énergétique, accessibles aux personnes à bas et très bas revenus sont en chantier sur la commune de Langouët.

Située à 25 km de l'agglomération rennais, la communauté de communes du Val d'Ille (dix communes, 18.700 habitants) est dans l'aire d'influence d'une pression urbaine qui surenchérit le coût du foncier. En 2007, la communauté a pris la compétence "logement social", estimant que "dix communes sont plus fortes qu'une seule pour négocier avec un opérateur HLM". Engagée dans une politique de développement durable, elle s'est donnée le double objectif de créer des logements écologiquement performants, notamment sur les plans thermique et énergétique, et accessibles aux personnes à bas voire très bas revenus. "Cet objectif est difficile à atteindre", explique Daniel Cueff, président de la communauté de communes. "Or, il est déterminant pour ces personnes qui, en termes de pouvoir d'achat, sont très impactées par leurs factures énergétiques. Il nous fallait faire la démonstration que des logements sociaux écologiques pouvaient ne pas être plus coûteux que des logements 'classiques'. Non sans obstacle, l'objectif est en passe d'être atteint. En ce printemps 2009, un chantier a commencé, sur un terrain de la commune de Langouët, pour douze maisons, qui seront vendues en accession sociale à la propriété, et un collectif de six logements locatifs destinés aux personnes aux revenus très bas. Toutes les habitations seront caractérisées par une basse consommation en énergie primaire : un maximum de 55 KWatt/heure/m2/an pour les maisons et 31 KWatt/heure/m2/an pour les appartements. La livraison des logements est prévue pour mars 2010.

Des matériaux écologiques qui n'altèrent ni la santé des artisans, ni celle des occupants

Pour conduire le projet, la communauté a délégué la maîtrise d'ouvrage à la commune de Langouët. Cette dernière a confié la maîtrise d'œuvre à l'opérateur "Habitations familiales", travaillant sur le bassin rennais, auquel elle a transmis un plan de masse d'aménagement d'ensemble du lotissement (élaboré avec un urbaniste) et défini un cahier de charges précisant par exemple l'orientation des habitations. "Nous avons tout négocié ensemble, jusqu'au choix des matériaux car notre exigence de performance énergétique et thermique était doublée d'une exigence quant à la qualité écologique des matériaux", raconte Daniel Cueff. Les constructions, à ossature bois, sont orientées sud et situées sur un terrain protégé des vents de nord et d'ouest par un bois, qui donne en contre-plongée sur une vallée verte. Tous les matériaux utilisés sont naturels (sol, isolation) et les peintures sont sans

composés organiques volatiles (COV). "L'utilisation de ces matériaux de qualité est positive aussi bien pour la santé des ouvriers travaillant sur le chantier que pour celle des futurs occupants des logements", souligne le président de la communauté. Les maisons sont équipées d'une chaudière à bois individuelle et les logements locatifs d'une pompe à chaleur (chauffage par le sol à énergie passive). Pour tous, l'eau chaude provient de l'énergie solaire.

Aller vers des constructions sobres et minimalistes

Le coût des habitations, terrain compris, s'élève à 1.700 euros/m² pour les maisons et à 1.900 euros/m² pour le collectif, ce qui correspond aux coûts moyens relevés dans le département. Pour l'opérateur, le surcoût à la construction est compensé par les subventions. La communauté de communes attribue 8.000 euros par logement : pour les maisons, 4.000 euros à l'opérateur et 4.000 euros à l'accédant (qui bénéficie par ailleurs du dispositif du Pass foncier) et 8.000 euros à l'opérateur pour les appartements locatifs. Ces sommes seront versées sous conditions de performances énergétiques qui seront validées en partenariat avec le conseil local à l'énergie. A cela s'ajoutent, pour les logements locatifs, une subvention de 20 euros/m² de la communauté de communes et une subvention de 40 euros/m² du conseil régional pour une consommation énergétique inférieure à 55 KW/h. "A mesure que ces caractéristiques énergétiques deviendront la règle et que l'ingénierie de ce type de logement progressera, les surcoûts disparaîtront", estime le président de la communauté de communes. En attendant, souligne-t-il, il reste aussi à faire évoluer les modes de pensée : "Pour mener à bien ce type de projets, il faut revoir la conception des habitations et les schémas traditionnels des opérateurs. Il y a par exemple une vraie difficulté de la part des architectes à penser en même temps les différents aspects du développement durable : prendre en compte la dimension thermique au moment de la définition du plan fonctionnel. Par ailleurs, l'idée d'aller vers des constructions sobres et minimalistes est combattue par une école dominante de l'architecture qui tient à montrer son art. Cependant, nous sommes en train de gagner notre pari : Nous avons dû être déterminés face à l'opérateur pour ne lâcher aucune de nos exigences et cela a pris du temps. Or, non seulement il les a finalement acceptées, mais il souhaite aujourd'hui continuer à travailler pour des maîtrises d'ouvrage allant dans le sens du développement durable."

Maryline Trassard, pour la rubrique Expériences des sites Mairie-conseils et Localtis