

Écoquartier du Ponceau, réhabilitation de 550 logements

Cergy Pontoise, Val d'Oise (95)

OPATB 2008-2015

Lieu de Réalisation **Cergy Pontoise (95)**

Surface **13,6 HA**

Coût travaux **24 M euros HT**

Maître d'Ouvrage **Ville de Cergy**

Maîtrise d'œuvre **Atelier Patrick Bertrand, T. Valentino, Pact Arim 95, APOES**

Programme concours **réhabilitation de 550 logements**

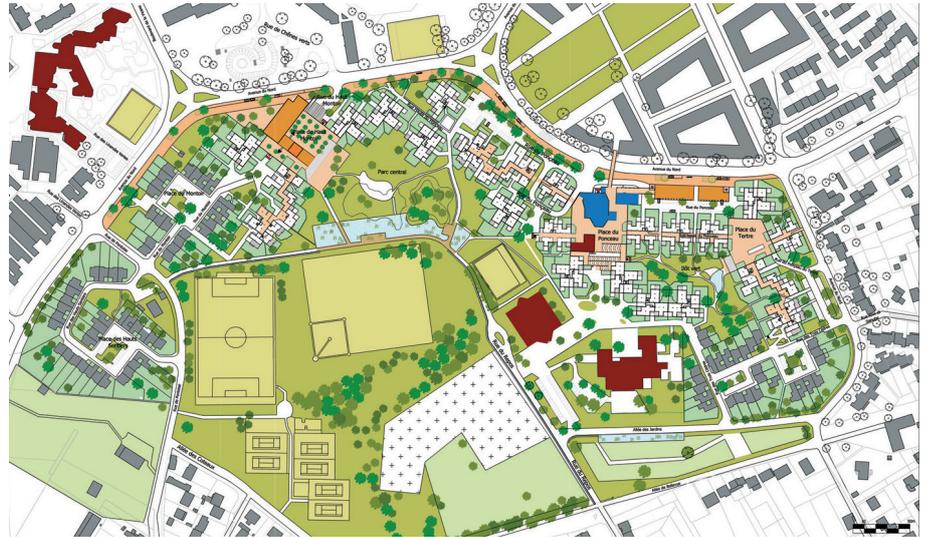
MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE LA MER

VILLE
DURABLE
ÉCO-
QUARTIER
2009

SUSTAINABLE
CITY
ÉCO-
DISTRICT
2009



ANTE PRIMA / AAM ÉDITIONS



Plan masse du projet

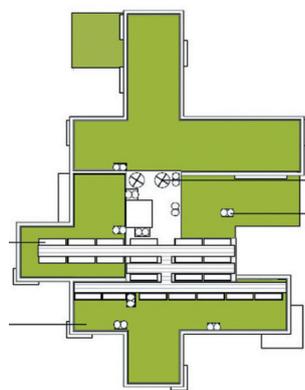
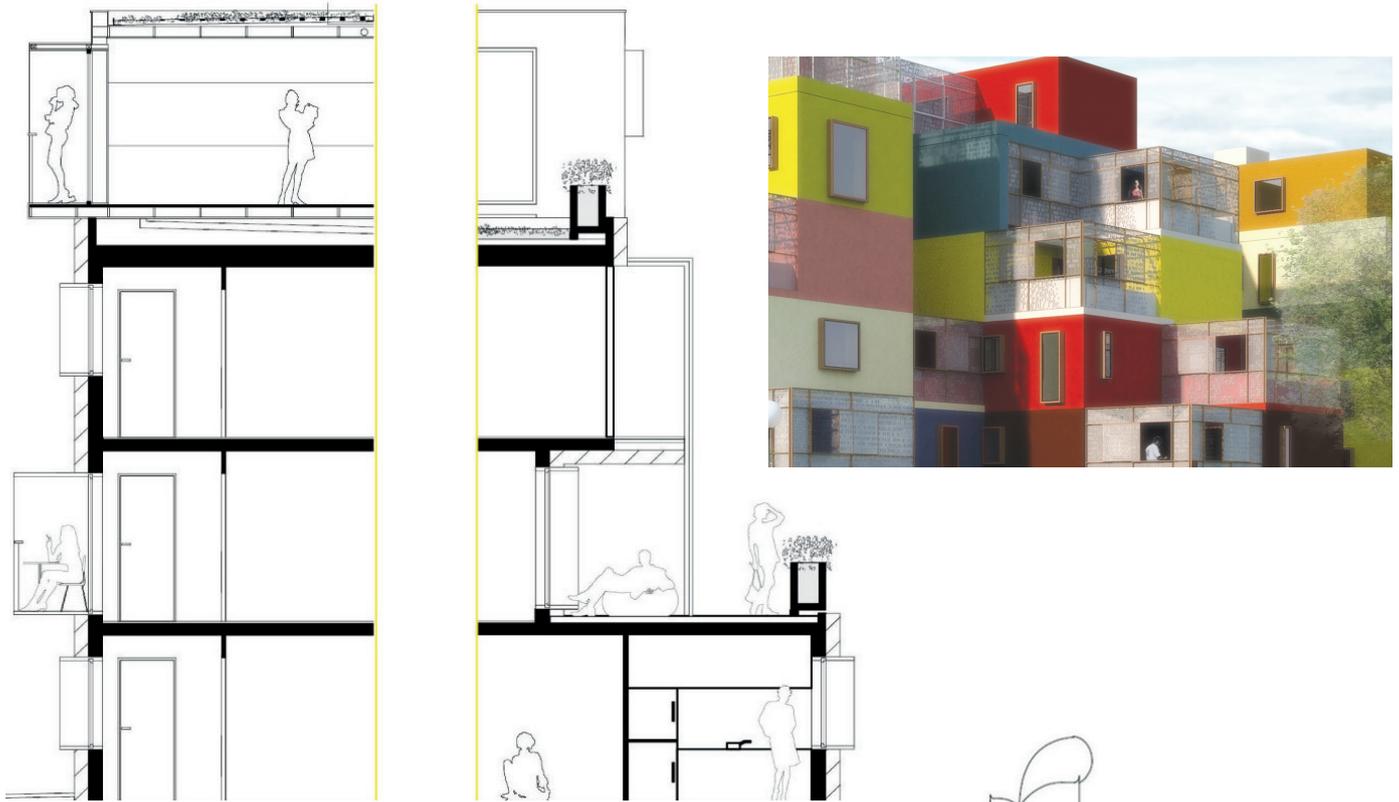
Le projet consiste en la réhabilitation du quartier existant du Ponceau construit dans les années 70 pour en faire un vrai quartier écologique.

Le bâti existant public ou privé sera rénové, et les espaces extérieurs vont être repensés pour coller aux impératifs de développement durable.

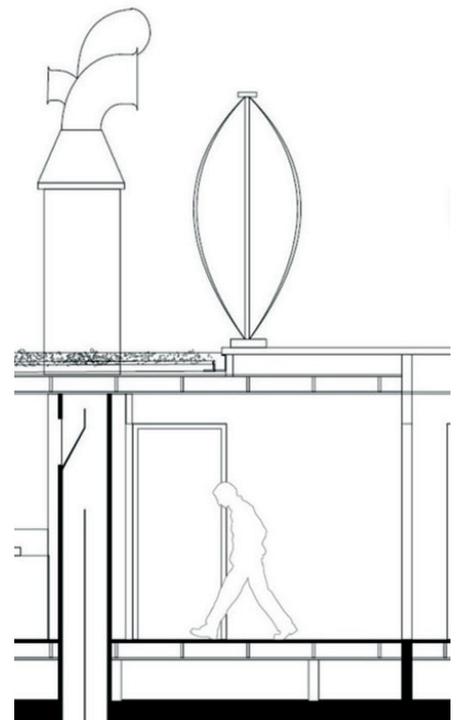


Vue sur l'unité 5 réhabilitée depuis le parc

les objectifs du développement durable : l'énergie et les extensions en toiture : végétalisation des toitures, installation de panneaux photovoltaïques, mise en oeuvre de ventilation naturelle, double flux, installation d'éoliennes



Plan R+4 et plan toiture



Coupe sur l'extension en toiture et les différents systèmes énergétiques, ainsi que les cheminées du système de ventilation naturelle

Écoquartier du Ponceau, réhabilitation de 550 logements

Cergy Pontoise, Val d'Oise (95)

les objectifs du développement durable : densité urbaine et programmation



vue sur les programmes de logements étudiants depuis la passerelle

Le projet de densification des unités grâce à la construction de logements sur certains types d'immeubles correspond à une proposition qui relève du développement durable sur plusieurs points :

- L'espace occupé par le quartier du Ponceau n'est pas urbanisé de manière très dense (50 logements à l'hectare contre 80 logements à l'hectare à minima, pouvant atteindre 120 logements à l'hectare dans certains écoquartiers) permettant ainsi d'économiser le territoire et le foncier disponible.
- trouver des ressources nouvelles pour aider les copropriétés à engager leurs travaux de réhabilitation,
- améliorer la qualité d'isolation des bâtiments existants dont les toitures terrasses génèrent des déperditions thermiques importantes. D'autre part, à cause de la proximité des universités, la demande en logements étudiants et à loyers accessibles est forte sur Cergy.



localisation des programmes de construction de logements étudiants

publication :

VAL-D'OISE

A Cergy, projet d'écორéhabilitation du quartier du Ponceau

Construits dans les années 1970, les 550 logements en copropriété du quartier du Ponceau vont faire l'objet d'une opération programmée d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments. Objectif : réduire la consommation de 250-300 kWh/m².an à environ 100 kWh/m².an.

La réhabilitation du quartier du Ponceau, à Cergy, trace une voie nouvelle : l'écóréhabilitation. L'outil ? Une opération programmée d'amélioration thermique et énergétique des bâtiments (OPATB) après que l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) est devenue partenaire de l'opération. «Le quartier du Ponceau compte 550 logements. De l'individuel superposé, système de cubes superposés à R + 4 maximum, datant de 1978 (Entra, équipe d'architectes). Ce sont des copropriétés dont le bâti n'a jamais été réhabilité et qui connaît des problèmes d'étanchéité et d'isolation», décrit Laurence Dubin, chargée de mission à la direction de l'habitat de Cergy.

Economies d'énergie

La procédure initiale choisie par la commune fut d'abord l'Opah (Opération programmée d'amélioration de l'habitat). «La solution de l'écóréhabilitation s'est imposée après discussion avec les copropriétaires, qui se sont constitués en association et sont partenaires de l'opération (un blog est en place). En même temps, le CAUE 95 a réalisé un travail de



VILLE DE CERGY



ATELIER 15

Les 550 logements du quartier du Ponceau (photo du haut), qui n'ont jamais été réhabilités, connaissent des problèmes d'étanchéité et d'isolation. Ci-dessus, le projet non définitif, qui doit être soumis à concertation. L'architecte, Patrick Bertrand, propose une couleur par logement pour souligner l'esprit de l'habitat individuel superposé.

sensibilisation et d'information des habitants, ce qui a donné une identité supplémentaire au quartier», explique Bruno Stary, adjoint au maire, chargé de l'environnement. Le Ponceau dispose d'atouts permettant cette OPATB : les unités de logements sont bien orientées par rapport au soleil, chaque appartement dispose d'un jardinnet, avec de nombreux espaces verts, une riche biodiversité, et des jardins familiaux. L'étude Opah sur le bâti est terminée. Celle de l'Ademe, en vue de l'OPATB, commence en septembre. On s'oriente vers une base de travaux nécessaires et

des options. «Premier but : améliorer le quartier pour garder les habitants, en faisant des économies d'énergie pour faire baisser les charges. On consomme entre 250 et 300 kWh/m² par an. L'objectif est de parvenir à une consommation inférieure à 100 kWh/m² par an, voire même à un bâtiment basse consommation (80 kWh/m² par an en réhabilitation)», précise Laurence Dubin. Pour réhabiliter le bâti, on réfléchit, côté isolation, à un système de double peau constituée de 20 cm de matière isolante et, côté étanchéité de la toiture, à une végétalisation. L'architecte, Patrick

Bertrand, propose de retrouver l'architecture colorée initiale : un logement, une couleur pour souligner l'esprit de l'habitat individuel superposé.

Pistes de réflexion

Outre ces travaux de base, on aurait, en option, des panneaux photovoltaïques et un système de récupération des eaux pluviales. La réfection du bâti s'accompagnera d'un réaménagement des espaces extérieurs : amélioration des circulations douces, aménagement paysager permettant de distinguer les espaces publics et les espaces privés (avec une vue paysagère évitant les grilles). Un premier travail devrait être l'isolation des sept kilomètres de réseau du chauffage urbain non isolé, alors qu'il relève à 60% de l'énergie renouvelable.

L'opération est complexe, car elle se réalisera en site occupé. Le démarrage est prévu pour 2011. Le volet habitat du Grenelle de l'environnement s'esquisse, mais le dossier de la réhabilitation des logements existants, le plus difficile à mettre aux normes vertes, peine à se concrétiser. Cette écóréhabilitation du quartier du Ponceau propose donc des pistes de réflexion et des éléments de méthode pour leur réalisation. **HERVÉ GUÉNOT**

Fiche technique

- **Maître d'ouvrage des études :** Ville de Cergy, assistée et conseillée par le CAUE 95.
- **Etude préopérationnelle d'Opah et projet d'écoquartier :** Pact du Val-d'Oise ; Atelier 15, Patrick Bertrand, architecte-paysagiste ; BET environnement : Alter Développement, Loïc Chesne ; juristes : Association des responsables de copropriété (ARC) ; communication : La Commune.