

EN DIRECT DES ORGANISMES

RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE

P3. La réhabilitation énergétique de la résidence Champ de Mars

P.13 Une réhabilitation d'ampleur pour Terre Des Fleurs !



**AURA
HLM**

1ÈRE RÉSIDENCE À ÉNERGIE POSITIVE - VOREPPE

Cette opération fait partie d'un projet européen appelé Zéro+ qui porte sur la réalisation de 18 logements BEPOS (bâtiment à énergie positive).

Il a pour objectif d'atteindre une consommation et une production d'énergie maîtrisée par une gestion optimale des besoins et sources d'énergie tout en assurant la qualité de vie et le confort des habitants.

En participant à ce projet, l'Opac38 conforte ainsi sa volonté de ne pas être simplement un bâtisseur, mais un acteur engagé et exigeant, attaché à répondre au mieux aux défis de demain.

Cette opération répondra aux objectifs européens de 2020 de concevoir des bâtiments à très haute performance énergétique, en intégrant :

- Une architecture bioclimatique optimisant les apports solaires,
- Des systèmes de production d'eau chaude sanitaire thermiques et électricité photovoltaïque très performants,
- Des systèmes basés sur les technologies de l'information et de la communication pour la gestion de ces équipements et le maintien de leur performance.



CONTACT

Anne-Christine Rebelle,
Responsable du service
communication, Opac38
Tél. 04 76 20 50 71

LA RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉSIDENCE CHAMP DE MARS



©-Communication-Advivo---Champ-de-Mars---Bâtiments-A-et-B

Fin 2018 se finalisait pour Advivo une opération de réhabilitation de grande ampleur : celle de la résidence « Champ de Mars », construite à la fin des années 50, en plein cœur de la ville de Vienne (Isère). Une résidence historique, composée de 274 logements locatifs répartis sur 6 bâtiments.

Advivo est inscrit depuis plusieurs années dans une démarche visant à améliorer les performances énergétiques globales de son patrimoine. Pour cela, l'Office a fait procéder à un diagnostic de l'ensemble de ses résidences afin de cibler les plus énergivores d'entre elles, pour déployer

ensuite un programme de réhabilitations ciblé. L'opération de réhabilitation de la résidence Champ de Mars est venue s'inscrire dans ce cadre. La construction de cette résidence s'est échelonnée de 1952 à 1959 et a été réhabilitée deux fois depuis sa construction : de 1985 à 1989, puis de 2016 à 2018. En 2016, avant la seconde opération de réhabilitation, les bâtiments possédaient une étiquette énergétique E.

Les travaux, réalisés en site occupé, ont été organisés selon trois grands volets de travaux : amélioration thermique,

amélioration de l'habitat et travaux sur les espaces extérieurs.

Une réhabilitation PRINCIPALEMENT ÉNERGÉTIQUE

L'un des principaux objectifs de cette réhabilitation a été l'amélioration des performances énergétiques de la résidence. Les travaux ont permis de ramener l'étiquette énergétique des bâtiments, initialement situés en classe E, à la classe énergétique B.

De nombreux travaux ont rendu possible cette amélioration significative des performances énergétiques : remplacement des menuiseries extérieures, isolation thermique par l'extérieur, installation de chaudières individuelles gaz basse température, réfection des

étanchéités en toiture terrasse, isolation des combles, etc.

Outre la réduction de l'impact environnemental de la résidence, cette réhabilitation a permis de réduire de près de 60% la facture énergétique des locataires.

Cette opération est certifiée BBC Effinergie Rénovation et a suivi le référentiel Qualité Environnementale du Bâti (QEB) de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Amélioration du confort et DU CADRE DE VIE DES LOCATAIRES

Les deux autres volets de travaux ont contribué à améliorer le confort et le cadre de vie des locataires de la résidence. Ils comprennent la création ou



©-Communication-Advivo—Champ-de-Mars---Bâtiments-A-et-B-2

l'agrandissement des balcons (l'ensemble des logements possède aujourd'hui un balcon), la création de loggias finlandaises amovibles, la mise en place de boîtes de croisement au niveau des coursives, la réfection des façades et des parties communes, la sécurisation des accès avec la mise en place de platines Vigik et d'un système de vidéosurveillance.

Un projet de grande envergure

Outre la réhabilitation de la résidence, des projets annexes contribuant également à l'amélioration de la qualité de vie des locataires ont été menés. Le déploiement du plan parabole a permis à l'ensemble des locataires de bénéficier de l'accès à la télévision satellite collective et une micro-crèche a été créée en rez-de-chaussée de l'un des bâtiments. Dans le cadre d'une convention conclue avec l'entreprise SUBSOL Ingénierie Solaire, des panneaux photovoltaïques ont été installés sur les toitures de certains des bâtiments. L'électricité collectée est revendue à Enedis ; le montant obtenu sera réinvesti dans le cadre de futures opérations de réhabilitation ou pour financer des travaux de maintenance ou de remplacement de composants.

Les travaux ont été conduits par l'entreprise Bouygues Bâtiment Sud-Est, entreprise générale, qui a assuré une maîtrise d'œuvre technique et sociale du projet. Ils ont débuté en septembre 2016 et se sont achevés en décembre 2018. Les esquisses ainsi que la MOE, maîtrise d'œuvre en gestion de projet, ont été réalisées par l'atelier d'architecture Paris et Associés.

Cette opération a permis à Advivo d'accéder à l'ensemble de la gamme des prêts réhabilitation proposés par la Caisse des Dépôts.

En 2017, cette opération s'est positionnée comme l'une des plus importantes réhabilitations thermiques sur le territoire national en 2017, et comme la plus importante en Région Auvergne-Rhône-Alpes sur la même année.

Coût prévisionnel de cette opération : 13M€ Ce projet est cofinancé par l'Union européenne (fonds FEDER).

Contact

Aurélie Ganamet – Chargée de communication - Advivo
Tél. : 04.74.78.39.00



RÉHABILITATIONS ÉNERGETIQUES DES RÉSIDENCES SAINT-MARTIN 2 ET TEYTU

Ces deux résidences sont situées au sein du quartier de la Vallée de Gère, à Vienne (Isère), identifié comme le lieu d'un projet d'intérêt régional au titre du NPNRU, Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Les résidences Saint-Martin II et Teytu font partie d'un ensemble regroupant au total 106 logements locatifs et 7 locaux.

La résidence Saint-Martin II a été livrée en 1933. Elle est composée de 3 bâtiments, composés respectivement de 31, 36 et de 15 logements (82 logements au

total). La résidence Teytu était à l'origine une ancienne usine « colle à air » (où l'on encollait des fils de laine cardée) construite vers 1850. Elle fut rachetée dans les années 1930 par Henri Teytu qui la transforma en entrepôt pour diverses activités textiles. Elle fut réhabilitée et convertit en bâtiment locatif de 24 logements au début des années 1980.

Outre l'amélioration du confort et du cadre de vie des locataires, cette réhabilitation a pour principal objectif l'amélioration énergétique du bâti.



©-Jean-Nallet-Construction-et-Atelier-d'architecture-Paris-&-Associés—Perspective-du-projet-Saint-Martin-II-Teytu

Pour cela, différents travaux sont programmés et concerneront majoritairement le traitement global de l'enveloppe des bâtiments : mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur (Saint-Martin II), reprise des étanchéités, remplacement menuiseries extérieures et des occultations, remplacement des descentes d'eaux pluviales et des boîtes à eau, restauration des façades (Teytu), réfection des parties communes avec sécurisation des accès, remplacement des portes-palières des logements, changement des têtes thermostatiques des radiateurs, mise en sécurité électrique des logements, remplacement des caissons de ventilation, des bouches d'extraction et d'entrée d'air

dans les logements.

Cette opération de réhabilitation permettra d'obtenir le label BBC Effinergie Rénovation et répondra au référentiel QEB rénovation exigé par la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Les travaux s'échelonneront de mars 2019 à la fin d'année 2020.

Coût prévisionnel de cette opération : 4M€

CONTACT

Aurélié Ganamet – Chargée de communication - Advivo
Tél. : 04.74.78.39.00

RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE DU MOULIN À VENT À VÉNISSIEUX

Au début des années 80, La Sauvegarde Immobilière (aujourd'hui CDC Habitat social) construit deux bâtiments situés rue Ludovic Bonin à Vénissieux à proximité de la route de Vienne et à la limite du 8ème arrondissement de Lyon, au sein d'un ensemble immobilier plus vaste de 5 groupes de bâtiments.

Ces derniers sont composés de 3 allées chacun : les allées 4-6-8, soit 148 logements et 28-30-32, 142 logements, du R+6 à R+10, et possèdent des stationnements en sous-sol sur 2 niveaux.

Une première réhabilitation partielle avait déjà eu lieu en 2006 pour renforcer le contrôle d'accès, rénover les parties communes et remplacer les cabines d'ascenseurs.

En 2017, CDC Habitat décide d'investir 12,4 M€ TTC soit 42,8 K€ TTC/logement afin de rénover ce parc de 290 logements représentant 21 293 m² de surface habitable.



> AVANT RÉHABILITATION

EN DIRECT DES ORGANISMES

Dans une volonté de redynamiser ces bâtiments et de leur donner un pouvoir attractif et chaleureux, l'architecte Jacky Suchail a opté pour une dynamique verticale « blanc et noir » en composant avec de l'ITE classique et des panneaux composites à base de résine, très résistants dans le temps et possédant des reliefs intéressants donnant des effets différents suivant l'inclinaison du soleil.

L'ensemble des balcons et des jardinières aura une touche chaleureuse par l'apport de végétalisation et d'un parement bois en faux plafond. La réfection des jardinières qui seront replantées avec des essences choisies par les locataires, permettra une réappropriation de cet espace souvent laissé à l'abandon.

Les six entrées des immeubles seront reconfigurées et rénovées dans le même esprit : le faux plafond bois des terrasses sera réutilisé dans les halls et la dynamique verticale « blanc / noir » sera retranscrite au niveau des panneaux des boîtes aux lettres.

En plus de l'intervention sur l'enveloppe, des travaux importants sont prévus dans les logements : le remplacement des

menuiseries extérieures bois en PVC (double vitrage), la mise en sécurité des réseaux électriques dans les logements (norme NF 15100), la rénovation complète des salles de bains, le changement de l'évier, meuble évier et reprise de la faïence dans les cuisines, la mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs, le remplacement de la ventilation mécanique par une hygro B.

Les bâtiments ainsi rénovés atteindront une performance énergétique « BBC rénovation ».

Démarrés depuis novembre 2017, les travaux se termineront en décembre 2019 pour les allées 28-30 et 32 et fin 2020 pour les allées 4-6 et 8 rue Ludovic Bonin. Ils sont financés en partie par la Banque Européenne d'Investissement dans le cadre d'un prêt global devant permettre la réhabilitation de 25 000 logements sociaux en zone tendue du patrimoine de CDC Habitat.

Contact

Karine Giordano – Responsable communication – CDC Habitat
Tèl : 06.25.97.73.69



> APRES RÉHABILITATION

ZOOM SUR LE PROGRAMME DE RÉHABILITATION DE LA SA MONT BLANC

L'ESH LE MONT-BLANC est un organisme HLM qui comptabilisera 4000 logements locatifs sociaux au 1er novembre prochain situés en Haute-Savoie. La performance énergétique de ces bâtiments est aujourd'hui un enjeu majeur, particulièrement dans ce département où les hivers peuvent être rudes et longs et où les problématiques de pollution de l'air sont de plus en plus prégnantes.

L'actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine en 2017 a été l'occasion pour la société de redéfinir les actions à engager à ce sujet notamment en termes de réhabilitations, de travaux d'amélioration, d'achats d'énergie et d'apport des nouvelles technologies.

A noter que ce travail n'aurait pu être

mené à bien sans la réalisation préalable d'une campagne d'audits énergétiques sur l'ensemble du patrimoine livré avant la RT 2000 et ce afin de disposer d'un état des lieux fiable.

Zoom sur le programme de réhabilitation et les travaux d'amélioration ponctuels

Pour définir son programme de réhabilitation, la SA MONT BLANC s'est basée sur les 3 principes suivants :

- Une priorité donnée aux bâtiments les plus énergivores (consommations ou montant des charges),
- La détermination d'un volume annuel en phase avec les échéances moyennes



« LES GROTTES » À EVIAN-LES-BAINS

de réhabilitation des bâtiments et les capacités de financement de l'organisme,

- Un ajustement du programme prenant en compte la « cotation » des immeubles (état global du bâti, attractivité, etc.)

Cette stratégie a abouti à l'établissement d'un plan sur 6 ans avec un volume de réhabilitation de 80 logements par an, l'objectif étant d'obtenir à minima une classe C en énergie primaire.

Une programmation triennale de travaux d'amélioration énergétique ponctuels est également établie en parallèle. Ce programme comprend des opérations du type isolation des combles, rénovation de chaufferie, mise en œuvre de VMC hygroréglable, etc.

Afin d'illustrer notre propos : Une réhabilitation thermique sera menée sur nos 2 résidences « La Feuillée » à Saint-Julien-en-Genevois comprenant un total

de 32 logements. Les travaux prévus sont l'isolation par l'extérieur des façades, l'isolation des combles, l'isolation du plancher bas, l'installation d'une chaudière à condensation, la création d'une VMC hygroréglable, le remplacement des portes d'entrée et la fermeture des loggias. La baisse estimée des consommations de chauffage est de 50%.

Les travaux de réhabilitation sont achevés ou en cours sur les résidences « Les Grottes A » à Evianles-Bains (24 logements) et « Les Cyclamens » à Annecy (88 logements). Les études sont en cours sur les résidences « Les Bleuets » à Frangy (28 logements), « La Feuillée » à Saint-Julien-en-Genevois (32 logements) et « Le Champ du Comte » à Rumilly (32 logements).

Contact

Isabelle BERRY -
Assistante développement &
communication - SA Mont-Blanc
Tel. 04 50 88 54 03



« LA FEUILLÉE » À SAINT-JULIEN-EN-GNEVOIS

OPAC38 : DES LOGEMENTS QUALITATIFS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES AMÉLIORÉES

L'Opac38 est engagé dans une démarche de gestion durable de son patrimoine afin de fournir à ses clients des logements qualitatifs aux performances énergétiques améliorées. En 2018, 49M€ ont été consacrés à l'amélioration du patrimoine. Parmi ces opérations voici deux exemples d'amélioration de patrimoine existant :

Les SABLONS (Péage-de-Roussillon)

Il s'agit d'une opération d'envergure qui concerne 138 logements. Les travaux réalisés sont :

1. Isolation des façades, des toitures et des plafonds des caves
2. Conversion énergétique du chauffage et de l'eau chaude sanitaire électrique en chauffage collectif et eau chaude sanitaire gaz



3. Amélioration de la ventilation des logements (VMC hydro réglable)
4. Remplacement des garde-corps et des persiennes

En complément de travaux d'amélioration thermique, d'autres prestations ont été effectuées :

5. Mise en sécurité électrique dans les logements
6. Mise en place de paraboles collectives en toitures
7. Réfection de la téléphonie et contrôle d'accès

- + Pour le bâtiment 1 : Création d'ascenseurs en demi palier pour les 5 allées.
- + Pour les bâtiments 2 et 3 : Création de balcons.

Le Vercors (Jarrie)

Les atouts de ce programme de travaux sont à la fois d'avoir réussi à effectuer les travaux de protection identifiés dans le plan de prévention des risques technologiques mais aussi d'avoir contribué à améliorer le confort thermique de cette résidence sans hausse de loyers pour les locataires, tout en générant une baisse des charges énergétiques de l'ordre de 38 %.

Il s'agit d'une opération qui concerne 20 logements répartis sur 3 bâtiments datant de 1930 pour :

- Rénovation des façades et reprise des toitures
- Remplacement du chauffage électrique
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Aménagement d'une pièce de confinement dans chaque logement et de SAS d'entrées dans les parties

communes pour retarder la propagation de gaz toxique

- Arrêt d'urgence de la VMC en cas d'alerte
- Mise en sécurité des installations électriques
- Peintures dans les montées d'escaliers

La commune a facilité la réalisation de ce projet en permettant à l'Opac38 d'acquérir ces bâtiments après des années de partenariat en gestion pour tiers. Elle témoigne également de la volonté de mise en conformité du patrimoine dans une zone soumise à un « Plan de Prévention des Risques Technologiques », impliquant la mise en place de mesures préventives destinées à protéger les vies humaines en cas d'accident chimique.

CONTACT

Anne-Christine Rebelle, Responsable du service communication, Opac38
Tél. 04 76 20 50 71



UNE RÉHABILITATION D'AMPLEUR POUR TERRE DES FLEURS !

En septembre 2017, Bourg Habitat lançait la réhabilitation du quartier « Terre des Fleurs » et de ses 168 logements à Bourg-en-Bresse. Objectifs : offrir aux locataires des logements plus confortables et plus performants, mais aussi donner un coup de jeune à ce secteur qui n'avait pas connu de réhabilitation depuis sa construction au début des années 1970.

Aujourd'hui, après plus de deux ans de travaux, le chantier est entré dans sa dernière phase.

136 logements ont déjà été réhabilités : rénovation électrique ; remplacement des carrelages, faïences et sols ; changement des équipements sanitaires et émetteurs de chauffage ; rénovation de la VMC ; peinture intérieure ; changement des portes palières et des portes intérieures ; remplacement des fenêtres par des menuiseries PVC avec volet roulant intégré, etc. Au niveau du bâtiment, les portes d'entrée et de garages ont également été remplacées et un système de contrôle d'accès a été mis en place. Des ascenseurs ont été créés pour rendre accessible ces bâtiments en R+4. Les façades ont été isolées avec de la laine de roche et les toitures terrasse ont été refaites en améliorant l'isolation !



En parallèle des travaux de réhabilitation, une chaufferie biomasse a été construite. Mise en service en décembre 2018, elle remplace depuis la chaufferie gaz qui fonctionnait auparavant sur le quartier. Mieux isolés, les logements sont aujourd'hui beaucoup plus performants au niveau énergétique. Alors qu'ils étaient étiquetés E, les travaux ont permis d'atteindre le niveau BBC rénovation.

Les équipes travaillent actuellement au désamiantage des deux dernières entrées. C'est là que, par un dispositif de vacance volontaire mis en place en amont des travaux, Bourg Habitat a créé les 32 appartements-relais permettant le relogement des locataires pendant les travaux. En effet, ils ont tous dû quitter leur logement pendant 5 à 6 mois, notamment pour permettre le traitement de la problématique amiante. Pour accompagner les locataires au quotidien durant les travaux, Bourg Habitat a confié à CITINEA, filiale du groupe Vinci, une mission de maîtrise d'œuvre sociale en complément de celle de suivi du chantier.

Les déménagements ont été intégralement pris en charge par Bourg Habitat.

Ce programme ambitieux représente un investissement de plus de 13 millions d'euros. Il est réalisé grâce au soutien financier de différents partenaires : la Communauté d'agglomération du bassin de Bourg-en-Bresse, le Conseil départemental de l'Ain, Action Logement, la Caisse des dépôts et Consignations ainsi que l'Union Européenne grâce à la mobilisation du fonds européen de développement régional (FEDER).

AU-DELÀ DES TRAVAUX, LE PROJET A PERMIS DE NOUER DE NOMBREUX PARTENARIATS

- Avec le centre social Terre en Couleurs : réalisation d'un guide d'utilisation des nouveaux équipements des logements par 8 adolescents de « l'Espace jeunes », mobilisation lors des événements organisés pour animer le quartier pendant les travaux (repas partagé, concours de pétanque, etc.)



- Avec le lycée Gabriel Voisin, dans le cadre de leur participation au concours « l'Europe agit dans ma région » : un reportage de vingt-six minutes a été réalisé par les élèves de la classe de 1ère professionnelle en exploitation transport et logistique. Le jury s'est réuni le 30 avril 2018 pour désigner les gagnants du concours. Et c'est le 25 mai, à l'Hôtel de Région de Lyon, que les résultats ont été dévoilés et que les lycéens de Bourg ont appris qu'ils avaient remporté le premier prix.

Leur film est toujours accessible : www.youtube.com/watch?v=aHDwRwY6SSg

- Avec le SDIS de l'Ain : organisation de session « portes ouvertes » sur le chantier permettant un échange entre l'équipe travaux, le service prévention et le personnel de la caserne de Bourg-en-Bresse. Différents thèmes ont été évoqués : le site occupé, les déménagements des locataires, le phasage global, les plans d'installation de chantier, mais surtout les travaux de désamiantage. Ce moment de partage a permis d'intégrer les risques et les dangers afin d'acter une organisation lors d'une éventuelle intervention.

Aujourd'hui, alors que les travaux de réhabilitation se terminent, Bourg Habitat va choisir, après consultation, les entreprises qui réaliseront le traitement des réseaux et des abords. Une consultation des habitants a également été lancée afin de définir le cahier des charges concernant l'installation de nouvelles aires de jeux.

La fin des travaux est prévue en mars 2020 : le quartier aura alors été entièrement réhabilité !

Une inauguration est déjà programmée en septembre prochain. A suivre...

CHIFFRES-CLÉS

168 logements

Coût global du projet (désamiantage, réhabilitation, aménagement des abords et chaufferie) :

- 13,5 millions d'euros TTC financés
- 31 mois de travaux
- 4175 heures d'insertion prévues ; 8488 réalisées au 26/02/2019 avec arrêt des compteurs à cette date-là

En savoir plus :

Ludovic PEREIRA

Chargé d'opérations - Bourg Habitat

Tél. 04 74 22 90 88

Ludovic.pereira@bourg-habitat.com





Service Communication AURA-HLM

Chloé Giraud - Chargée de mission communication

Tél. 04 78 77 01 13

c.giraud@aura-hlm.org

