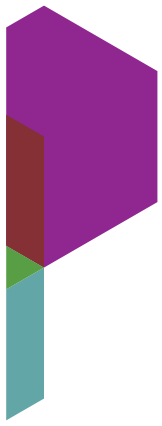


18 OPÉRATIONS REMARQUABLES DE RÉHABILITATION EN HAUTS-DE-FRANCE

édition 2017 - 2018



UNION RÉGIONALE POUR L'HABITAT
Hauts-de-France





PRÉAMBULE

À travers cette nouvelle édition des « Opérations remarquables », fruit d'un travail collectif entre la DREAL Hauts-de-France (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement), la Direction régionale de la Caisse des Dépôts et l'Union régionale pour l'habitat Hauts-de-France, nous avons voulu mettre à l'honneur 18 projets de réhabilitation. Le choix fut difficile, de nombreuses autres opérations auraient pu y figurer.

Les bailleurs sociaux de la région sont engagés de longue date dans la réhabilitation de leur parc avec une attention toujours plus grande à la question des économies d'énergie et de la maîtrise des charges. L'objectif aujourd'hui fixé par le Schéma Régional Climat Air Energie est de réhabiliter thermiquement 10 000 logements sociaux dans les Hauts-de-France.

De nombreux projets présentés dans ce recueil avaient pour objectif prioritaire de relever le défi de diminuer drastiquement les charges liées à la consommation énergétique, c'est en ce sens qu'ils sont remarquables. Pour cela, nous verrons que des solutions innovantes en termes d'équipements ont généralement été employées. Mais au-delà du gain énergétique et donc économique pour les locataires, c'est bien la qualité de vie au sein de l'habitat social de notre région qui bénéficie de ces améliorations. Une qualité de vie améliorée, entre autres, grâce à l'importance donnée par les bailleurs à la concertation et à l'accompagnement des locataires en amont, pendant et après la réhabilitation (réunions d'informations, sensibilisation aux nouveaux équipements...).

Cependant, pour réussir ces projets et surtout pour massifier la rénovation énergétique en région, plusieurs conditions doivent être réunies :

- des conditions financières liées au soutien des différentes parties prenantes : subvention de la collectivité, mobilisation des Fonds européens, prêts de la Caisse des Dépôts, mise en place de la 3^e ligne de quittance, capacité du bailleur à la mobilisation de fonds propres...
- des conditions techniques : le partage et la diffusion des techniques et des process les plus performants sont importants pour atteindre l'objectif ambitieux de 10 000 logements sociaux réhabilités thermiquement / an.

Nous sommes heureux de vous présenter, par l'intermédiaire de ces 18 opérations de réhabilitation, le savoir-faire et les ambitions des organismes Hlm des Hauts-de-France, au bénéfice des locataires.

LE PARC SOCIAL DES HAUTS-DE-FRANCE ET LES PARTENAIRES DU PROJET

Les chiffres clés du parc social des Hauts-de-France

- Le parc social de la région compte 564 000 logements locatifs dont la propriété est répartie entre 42 organismes Hlm (28 ESH, 14 OPH),
- Il représente 21% des logements de la région avec 1,4 millions de personnes logées,
- Le parc social est constitué à 38 % de logements individuels,
- En moyenne, 9 000 logements sont réhabilités par an,
- 29 % du parc locatif social des Hauts-de-France est classé sous une étiquette énergétique A, B ou C (dont 25 % est en étiquette C), 41 % une étiquette énergétique D et 30 % une étiquette énergétique E, F ou G.
- Le parc social régional est un parc ancien dont 58 % date d'avant 1979 (dont 13 % avant 1946 contre 7 % pour la France métropolitaine avant 1946),
- Le loyer moyen est de 5,40 € / m² de surface habitable.

L'Union régionale pour l'habitat Hauts-de-France

L'Union Régionale pour l'Habitat (URH) Hauts-de-France est l'instance fédératrice des bailleurs sociaux de la région. Elle anime le réseau inter-bailleurs à partir de réunions d'échanges et capitalise les bonnes pratiques entre organismes. Elle est également un centre de ressources et d'informations statistiques sur le logement social. L'URH a pour missions de représenter l'ensemble des organismes d'habitat social auprès des pouvoirs publics, des collectivités locales et de l'ensemble des partenaires. Elle produit au niveau territorial ou régional des points de vue et des positionnements communs aux organismes.

La Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)

La DREAL des Hauts-de-France est un service régional de l'État qui met en œuvre et coordonne les politiques publiques des ministères de l'Environnement et du Logement dans les domaines suivants : le développement et aménagement durables ; la transition énergétique ; la lutte contre le changement climatique ; la préservation des ressources et patrimoines naturels, des paysages, de la biodiversité et de la ressource en eau ; la prévention des pollutions et des risques technologiques, naturels, hydrauliques ; le logement ; les transports et leurs infrastructures ; ainsi que la mise à disposition des données et connaissances en matière d'environnement. Dans le domaine du logement, ses priorités sont le soutien à la construction de nouveaux logements, notamment sociaux, la rénovation énergétique de l'habitat, et l'accès au logement des populations les plus fragiles.

La Caisse des Dépôts, premier financeur du logement social

Aux côtés des organismes HLM et des collectivités locales depuis 120 ans, la Caisse des Dépôts est le premier financeur du logement social. Elle développe une offre de prêts adaptée, de très long terme (jusqu'à 60 ans), à des conditions de taux avantageuses. Partenaire des bailleurs sociaux sur le long terme, elle développe également des solutions sur mesure qui s'appuient sur une vision prospective de leurs activités ; elle conseille dans le choix des options, des montages financiers, et dans la gestion active de la dette.

Cette approche personnalisée peut se traduire par des conventions pluriannuelles de partenariat et par des modalités d'engagement et de contractualisation spécifiques.



SOMMAIRE

● Habitat du Littoral - Boulogne-sur-Mer (62)	06
● Habitat du Nord - Coudekerque-Branche (59)	10
● Habitat Hauts-de-France - Grand-Fort-Philippe (59)	14
● ICF Habitat Nord Est - Longueau (80)	18
● Lille Métropole Habitat - Lille (59)	22
● Logis Métropole - Villeneuve d'Ascq (59)	26
● Maison du CIL - Villers-Cotterêts (02)	30
● Maisons & Cités - Bruay-la-Buissière (62)	34
● Norévie - Cuincy (59)	38
● Notre Logis - Roncq (59)	42
● Oise Habitat - Mouy (60)	46
● OPAC d'Amiens - Amiens (80)	50
● Partenord Habitat - Mons-en-Barœul (59)	54
● Pas-de-Calais Habitat - Outreau (62)	58
● Picardie Habitat - Estrées-Saint-Denis (60)	62
● Promocil - Ferrière-la-Grande (59)	66
● Terre d'Opale Habitat - Calais (62)	70
● Vilogia - Tourcoing (59)	74



Tour Oyat à Boulogne-sur-Mer

- 45 logements concernés
- Date de construction : 1966
- Début des travaux : Janvier 2010
- Fin des travaux : Janvier 2012



Projet ANRU : production d'énergie solaire pour atteindre le label BBC Rénovation

S'inscrivant dans le projet de renouvellement urbain du quartier Chemin Vert à Boulogne-sur-Mer, le remodelage de la Tour Oyat a permis non seulement d'assurer la pérennité du patrimoine mais également de proposer un nouveau confort résidentiel. Visant à améliorer à la fois les performances énergétiques (BBC effinergie rénovation), le sentiment de sécurité dans la résidence et l'esthétique des 45 logements, le projet atteint ses objectifs grâce au concours de nombreux acteurs spécialisés, de l'audit à la réalisation.

Le défi de l'économie d'énergie

Avec une surface de 150 m² de panneaux photovoltaïques installés en façade et brise-soleils, la production totale annuelle représente 15 657 kWh soit 6 355 € d'énergie produite. La réflexion sur le bon usage des technologies énergétiques a permis également d'optimiser les dépenses d'électricité. Le système de chauffage et d'eau chaude a lui aussi été repensé en ce sens et la chaufferie au gaz antérieure a été remplacée par une sous-station raccordée au réseau de chaleur (Biomasse), réduisant considérablement les frais d'entretien.

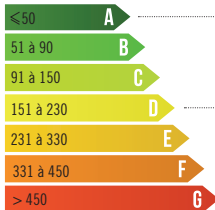
Une requalification significative du cadre de vie

L'ensemble des logements a bénéficié d'une rénovation complète. La création de bow-windows offre aujourd'hui une augmentation de la surface habitable. L'accessibilité, notamment des personnes à mobilité réduite a elle aussi fait l'objet d'une attention particulière. A l'extérieur, les résidents ont vu leurs espaces publics valorisés : améliorations apportées dans la lutte contre le vandalisme (boîtes aux lettres encastrées, gaines techniques sécurisées...), résidentialisation du pied de la tour et pose de containers enterrés.





Logement économe



Logement énergivore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

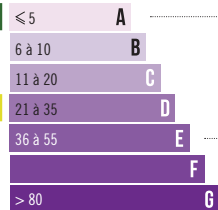
APRÈS

40

AVANT

225

Faible émission de GES



Forte émission de GES

Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO₂/m².an)

APRÈS

1

AVANT

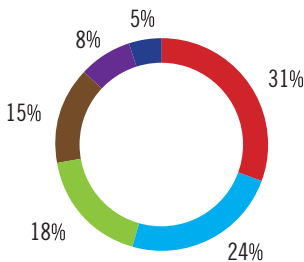
50

CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	
Instrumentation des logements	
Domotique	
Accessibilité / adaptation	✓
Résidentialisation	✓

Restructuration architecturale	✓
Réhabilitation innovante	
Montage financier innovant	
Energies renouvelables	✓
Éco-construction	
Autres	

COÛT ET FINANCEMENT (source : bailleur)



- Subventions
- PAM
- Eco-prêt
- Autres prêts
- Fonds propres bailleur
- FEDER

Coût total de la réhabilitation :	4 346 956 € TTC
Coût par logement :	100 298 € TTC
Coût au m ² :	1 461 € TTC

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL
BBC Rénovation



VALORISATION DE CEE
 OUI NON



**PRISE EN COMPTE
PROBLÉMATIQUE AMIANTE**
 OUI NON CONCERNE



**ACCOMPAGNEMENT
AUX ECO-GESTES**
 OUI NON



ACTIONS CONCRÈTES

- Réfection de l'étanchéité toiture-terrasse
- Désamiantage complet et isolation thermique
- Remplacement des menuiseries intérieures et extérieures
- Mise en place d'une chaufferie biomasse
- Remplacement des garde-corps balcons
- Ventilation naturelle hygroréglable
- Remplacement des descentes d'eau
- Contrôle d'accès complet et vidéophonie
- Abords du bâtiment et parties communes accessibles aux PMR



La Tour Oyat est un symbole de Boulogne. En quoi est-elle caractéristique ?

En effet, parmi toutes les constructions boulonnaises, cette tour est sans doute l'une de celles que tout le monde connaît et aime pour des raisons différentes. Certes, elle est implantée dans une zone urbaine dite sensible, mais elle est avant tout un point de repère connu de tous. Si nous sommes parfois confrontés à l'obligation de détruire un bâtiment au lieu de le réhabiliter, il nous tenait à cœur de gagner le pari qui consistait à redonner une nouvelle vie à cet immeuble. Lorsqu'on arrive par la mer, après la tour Napoléon, celle-ci est la première qu'on voit sur nos côtes. Elle représente un élément de la vie des boulonnais mais également des marins. Et par temps clair, du fait de sa position élevée, nous pouvons voir l'Angleterre depuis son sommet.

Pouvez-vous nous présenter le travail accompli par l'ANRU ?

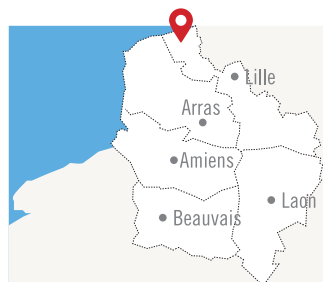
Comme son nom l'indique, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine intervient sur l'ensemble du territoire pour favoriser la rénovation urbaine et la transformation des quartiers les plus fragiles. L'agence apporte son soutien financier aux collectivités et aux organismes privés ou publics pour transformer en profondeur des zones citadines répondant aux critères ZUS. De cette façon, ces quartiers évoluent vers des espaces urbains ordinaires dans lesquels on retrouve une diversité de population et d'activités. Dans le cas de Boulogne, les voiries et les réseaux ont été repensés et des commerces ainsi qu'une salle de spectacle ont été créés. Evidemment, l'ANRU n'est pas le seul financeur de ce type de projet et c'est un effort collectif qui a dû être déployé. La Caisse des Dépôts est le principal investisseur et la ville de Boulogne a également largement contribué. De plus, des fonds européens ont été débloqués par l'intermédiaire du FEDER.

C'est donc un effort collectif au service de la ville entière et non d'un seul bâtiment ?

Oui, mais si on se concentre sur le bâtiment, il faut savoir que nous avons réussi à le faire certifier en Basse Consommation avec une étiquette énergétique A. Ceci étant dû en grande partie au passage à 74% au bois (soutenu par un équipement gaz d'appoint). La transition thermique est un sujet qui tient au cœur des autorités boulonnaises. Il faut savoir que la première maison passive de France y est localisée et que la ville a aussi signé la seconde convention de transition énergétique du pays. Mais au-delà de ces considérations, le fait d'avoir réussi à faire de la Tour Oyat un exemple de réhabilitation fait notre fierté et soulage un grand nombre d'habitants qui y étaient attachés et redoutaient de la voir détruite un jour.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	Habitat du Littoral
Maître d'œuvre / Architecte	Atelier CASTRO-DENISOFF-CASI
Nom de l'opération	Tour Oyat
Adresse de l'opération	1 square Francis Tattegrain à Boulogne-sur-Mer
Nombre de logements	45 logements
Collectif / Individuel	Collectif
Type de financement initial	NC
Typologie de logements	34 T3, 11 T4
Géographie prioritaire politique de la ville	QPV
Projet ANRU	Oui



Résidence Paul Machy à Coudekerque-Branche

- 42 logements concernés
- Date de construction : 1980
- Début des travaux : Septembre 2014
- Fin des travaux : Janvier 2015



Accompagnement spécifique des personnes âgées

Destinés à accueillir des personnes âgées, les 42 logements de ce béguinage mis en location en 1980 étaient conçus selon les normes de performances thermiques de l'époque. Chauffés à l'aide de convecteurs électriques et mal isolés, ce patrimoine vieillissant avait besoin d'une forte remise à niveau. Bien que des travaux d'accessibilité aient déjà été réalisés, d'autres points nécessitaient une attention particulière, notamment en termes de confort, de sécurité et de pérennité.

un système de chauffage avec radiateurs à eau alimentés par une pompe à chaleur a remplacé les convecteurs électriques. Pour parfaire l'installation, les cumulus ont également été changés pour une production d'eau chaude sanitaire stockée et fournie par la pompe à chaleur.

Enfin, une ventilation mécanique a été mise en place afin de gagner en performance et en contrôle et, par conséquent, en charges.

Moderniser le parc à destination d'une clientèle sénior

Afin d'accueillir à nouveau les locataires dans des conditions optimales, les travaux ont été décidés sur des points aussi complémentaires que le remplacement des menuiseries par des équipements PVC double-vitrage, la réfection des terrasses, la révision des toitures et le remplacement de la totalité des installations électriques. De même, un phénomène de lèpre de la brique ayant été détecté, les revêtements des murs extérieurs ont eux aussi fait l'objet d'un traitement en profondeur.

Au-delà de ces interventions de réfection, la performance énergétique était le principal objectif. Pour l'atteindre, les façades extérieures ont toutes été revêtues d'un complexe isolant de même que les combles. A l'intérieur des logements,

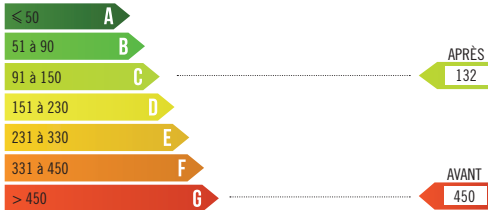
De la concertation à l'emménagement

En concertation avec son agence locale, Habitat du Nord a défini un programme général des travaux et recruté une équipe de maîtrise d'œuvre. Suite à cela, le bailleur a organisé les réunions d'échanges avec les résidents afin de recueillir leurs avis et idées sur le projet. Durant l'ensemble des travaux, un coordinateur social a reçu pour mission de veiller à la bonne organisation des interventions des entreprises chez les résidents et s'est assuré de la bonne perception des enjeux de la réhabilitation. Enfin, Habitat du Nord a effectué une communication spécifique concernant les nouveaux équipements mis en place afin d'assurer leur bonne prise en main par les locataires.





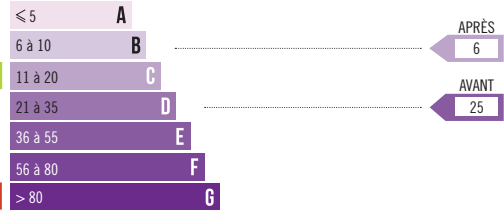
Logement économe



Logement énergivore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

Faible émission de GES



Forte émission de GES

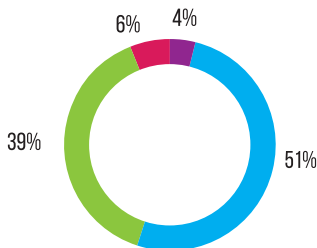
Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO₂/m².an)

CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	✓
Instrumentation des logements	
Domotique	
Accessibilité / adaptation	✓
Résidentialisation	

Restructuration architecturale	
Réhabilitation innovante	
Montage financier innovant	
Energies renouvelables	✓
Éco-construction	
Autres	

COÛT ET FINANCEMENT (source : CDC)



• Fonds propres bailleur • PAM • Eco-prêt • Subventions

Coût total de la réhabilitation :	1 729 800 € HT
Coût par logement :	41 186 € TTC
Coût au m ² :	839 € HT

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL

OUI NON



VALORISATION DE CEE

OUI NON



**PRISE EN COMPTE
PROBLÉMATIQUE AMIANTE**

OUI NON CONCERNE



**ACCOMPAGNEMENT
AUX ECO-GESTES**

OUI NON



ACTIONS CONCRÈTES

- Réfection complète de l'électricité
- Réfection des terrasses, nettoyage et révision des toitures tuiles
- Revêtement extérieur pour endiguer un processus de lèpre de la brique
- Mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée performante et économe
- Revêtement des murs extérieurs
- Renforcement et isolation des logements par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries bois simple vitrage par des menuiseries extérieures en PVC thermiquement performantes



Lors de cette réhabilitation, avez-vous dû relever un défi assez particulier avec des locataires seniors ?

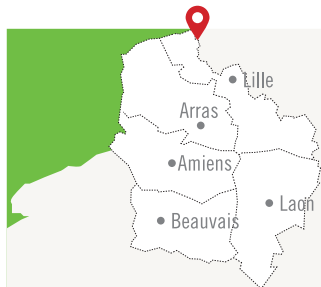
En termes de travaux, je ne dirais pas que le défi était particulier car au final, il s'agissait d'une réhabilitation plutôt classique. Isolation, changement des équipements de chauffage et de ventilation... Ce qui apportait une particularité dans ce projet, c'était avant tout qu'il s'agissait de logements presque entièrement occupés par des personnes âgées, voire très âgées. S'agissant d'un béguinage, la clientèle est d'ailleurs uniquement féminine. Si pour nous, l'apport d'un nouveau confort était indispensable, nos résidentes ne voyaient pas cela forcément d'un même œil. Nous n'avons reçu aucun retour négatif quant au projet mais nous sentions de la crainte car, pour beaucoup des locataires âgés, l'idée de changement est source de stress. C'est sur ce point que nous avons dû faire un gros travail d'information et d'accompagnement.

De quelle façon les avez-vous accompagnés ?

Sachant que l'équipe de maîtrise d'œuvre était particulièrement performante, mon activité dans ce projet a essentiellement été tournée vers la relation entre les entreprises et les résidentes. Pour cela, j'ai rencontré chacune d'entre elles au préalable afin de les connaître et leur situation familiale, leurs éventuels petits et grands soucis de santé. Ce sont des données indispensables pour mettre au point le calendrier des travaux, sachant que pendant toute la durée de ces travaux, les logements restaient occupés. Pour certaines, les familles ont pu les loger le temps que les nouvelles installations soient fonctionnelles dans leurs logements mais ces cas ont finalement été rares. Par conséquent, les fiches reprenant les contraintes et les disponibilités des personnes ont été transmises aux entreprises afin que chaque intervention se fasse dans les meilleures conditions pour tous. Quand on fait face à plus d'une année de travaux, il y a forcément des locataires qui vont les subir en plein hiver, au plus mauvais moment. L'idée était donc d'optimiser l'efficacité des travaux afin de ne pas tout débrancher mais au contraire, de faire la bascule entre l'ancien et le nouvel équipement le plus intelligemment possible. Entre-temps, nous faisons des visites régulières aux résidentes pour vérifier que leur confort de vie quotidienne était respecté. Au final, il nous est apparu que nos efforts d'organisation se sont avérés payants. Si certaines personnes se sont inquiétées du bon fonctionnement des logements, notamment en découvrant que les nouveaux radiateurs pouvaient émettre quelques bruits liés à la circulation de l'eau lors d'un besoin de purge, toutes ont constaté que le confort thermique avait changé drastiquement leur bien-être et baissé les charges liées à la consommation d'énergie.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	Habitat du Nord
Maître d'œuvre / Architecte	Bureau d'étude MANING
Nom de l'opération	Résidence Paul Machy
Adresse de l'opération	47 rue des Peupliers à Coudekerque Branche
Nombre de logements	42 logements
Collectif / Individuel	Individuel
Type de financement initial	NC
Typologie de logements	T3
Géographie prioritaire politique de la ville	Hors QPV
Projet ANRU	Non



Résidence Foch rebaptisée Joseph Creton à Grand-Fort-Philippe

- 24 logements concernés
- Date de construction : 1978
- Début des travaux : Avril 2015
- Fin des travaux : Janvier 2016



Médiation énergétique pour sensibiliser aux éco-gestes

Proches du front de mer, les deux bâtiments qui composent la résidence Joseph Creton sont sujets à des vents importants. Mis en service en 1978, ces immeubles n'étaient pas suffisamment isolés et présentaient la spécificité d'utiliser différents modes de chauffage dont la plupart étaient connectés au conduit de fumée (poêles à charbon ou à bois). Pour les locataires, la commune et le bailleur, il paraissait indispensable de prévoir des travaux d'amélioration de la performance et du confort thermique. Mais au-delà de cet enjeu énergétique, le cachet de la résidence devait également gagner en modernité.

Trois étapes importantes

En amont des travaux, Habitat Hauts-de-France a organisé trois réunions publiques, en présence de représentants de la commune. Lors des deux premières, les locataires ont été invités à faire part de leurs attentes et besoins quant à la réhabilitation de leur résidence. La troisième entrevue a été organisée après le choix des entreprises afin de présenter les décisions. Lors de cette dernière réunion, le médiateur énergétique de l'association Face, a lui aussi pu rencontrer les résidents. Ce type de rencontre a rendu possible la réalisation d'une enquête et l'obtention d'un taux d'accord de

travaux à 100% des 16 locataires répondants.

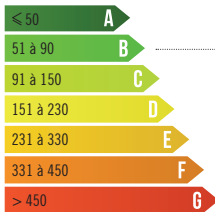
Lauréat du trophée Qualité gaz naturel

Afin d'atteindre les objectifs de nouvelles performances énergétiques, un travail conséquent était nécessaire quant à l'isolation. Pour les extérieurs, la façade a reçu un bardage en terre cuite et les toitures terrasses ont subi un profond travail sur l'étanchéité avec le changement des lanterneaux de désenfumage. Enfin, les planchers bas ont eux aussi été isolés de manière efficace. Concernant les modes de chauffage, l'installation a totalement été refaite avec la mise en place de nouveaux radiateurs et d'une chaudière à condensation. Il est à noter qu'une VMC Hygro-B a aussi été installée et, pour optimiser le système isolant, les portes palières ont été remplacées et un sas d'entrée sécurisé a été créé. Au-delà des efforts thermiques, les travaux se sont également tournés vers le confort et la sécurité puisque chaque logement a fait l'objet d'une remise aux normes complète de l'électricité et qu'un nouveau système d'interphone ainsi que de nouvelles portes de garage ont été installés. Résultat : le projet a remporté le 1^{er} prix du trophée Qualité gaz naturel organisé par USH et GRDF.





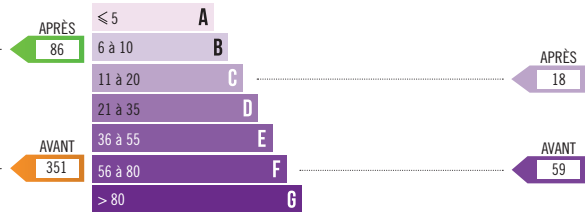
Logement économe



Logement énergivore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

Faible émission de GES



Forte émission de GES

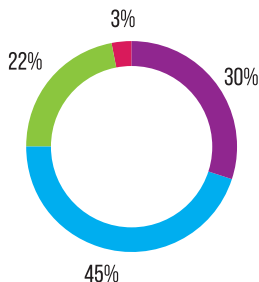
Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO₂/m².an)

CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	✓
Instrumentation des logements	
Domotique	
Accessibilité / adaptation	
Résidentialisation	

Restructuration architecturale	
Réhabilitation innovante	
Montage financier innovant	
Energies renouvelables	
Éco-construction	
Autres	✓

COÛT ET FINANCEMENT (source : CDC)



- Fonds propres bailleur
- PAM
- Eco-prêt
- Subventions

Coût total de la réhabilitation :	1 511 261 € HT
Coût par logement :	62 969 € TTC
Coût au m ² :	564 € HT

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL
 OUI NON



VALORISATION DE CEE
 OUI NON



**PRISE EN COMPTE
PROBLEMATIQUE AMIANTE**
 OUI NON CONCERNE



**ACCOMPAGNEMENT
AUX ECO-GESTES**
 OUI NON



ACTIONS CONCRÈTES

- Isolation des façades par l'extérieur avec un bardage en terre cuite
- Isolation des toitures terrasses et étanchéité avec changement des lanterneaux de désenfumage
- Isolation des planchers bas
- Création de sas d'entrée sécurisés
- Mise en place d'une chaudière à condensation et de l'ensemble des radiateurs
- Remplacement des portes palières et des portes de garages
- Mise aux normes complète de l'électricité dans les logements et des communs
- Mise en place d'un système d'interphone
- Mise en place d'une VMC hygro B



Quelle est la vocation de l'association FACE ?

La fondation FACE est reconnue d'utilité publique depuis 1994. Elle a son siège à Paris et des ramifications sous le statut de club sur les territoires, dont celui que je préside et qui regroupe la Communauté Urbaine de Dunkerque, les Hauts de Flandre et la Flandre intérieure. Notre club a été créé en 2004 et a pour objectif de mobiliser les entreprises pour faciliter l'insertion par le travail, de favoriser l'innovation sociale et d'apporter son soutien dans des actions liées à la lutte contre les formes d'exclusion et de discrimination. C'est dans ce cadre que nous avons été contactés pour intervenir sur le projet de réhabilitation de Grand-Fort-Philippe.

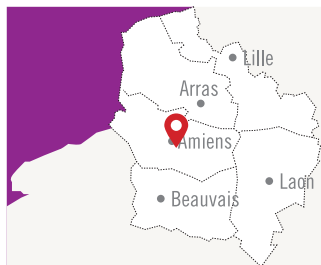
Quel est le rôle du médiateur énergétique ?

L'une des particularités de notre club est que nos membres ont été formés par les entreprises et notamment pas les fournisseurs d'énergie historiques. Nous étions donc tout indiqués pour transmettre nos connaissances en termes de maîtrise d'énergie aux résidents. Et c'est la première mission du médiateur énergétique. Il ne suffit pas d'installer de nouveaux équipements pour réaliser une baisse de consommation et donc une baisse de la facture. Il est indispensable de sensibiliser les occupants aux bonnes pratiques pour atteindre un résultat efficace. Sans cela, la finalité pourrait être contraire à l'objectif escompté. Pour mener cette action de sensibilisation aux éco-gestes, Habitat Hauts-de-France a mis un appartement témoin à notre disposition. Là, nous pouvions recevoir les résidents qui le souhaitaient pour leur montrer le matériel qu'ils allaient avoir et leur en expliquer les principes de bon usage.

Évidemment, comme notre médiateur énergétique était la première personne de contact pour les habitants, sa mission a été bien au-delà de l'aspect énergétique. Il est devenu rapidement un médiateur social au sens large. Il était le pivot de la relation entre les résidents, le bailleur et les entreprises. Avec plus de 20 locataires sur 27 qui sont venus visiter l'appartement, sa mission de veille sociale a su être efficace pour le plus grand nombre. La volonté du bailleur de mettre à disposition ce lieu s'est avérée payante et une nouvelle fois, nous avons pu nous rendre compte que le succès d'un projet dépend de la volonté de toutes les parties prenantes.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	Habitat Hauts-de-France
Maître d'œuvre / Architecte	CREIF
Nom de l'opération	Résidence Joseph Creton
Adresse de l'opération	128 à 134 rue du Maréchal Foch à Grand-Fort-Philippe
Nombre de logements	24 logements
Collectif / Individuel	Collectif
Type de financement initial	PLR et HLMO
Typologie de logements	9 T3, 9 T4, 3 T5, 3 T6
Géographie prioritaire politique de la ville	Hors QPV
Projet ANRU	Non



Cité du Château à Longueau

- 43 logements concernés
- Date de construction : 1920
- Début des travaux : Octobre 2012
- Fin des travaux : Mars 2017

ICF HABITAT
NORD-EST



Requalification d'une cité inscrite aux Monuments Historiques

Inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 2008, la cité du Château de Longueau affirmait dans les années 20 sa volonté d'offrir des logements de grande qualité à prix abordables. Pour lui redonner à la fois son éclat originel et un dynamisme nouveau, les 43 logements de la cité ont été réhabilités fin 2015. Parmi les défis lancés, ICF Habitat Nord-Est avec l'ensemble des partenaires ont mis l'accent sur l'amélioration drastique des performances énergétiques ainsi que sur le renouveau de l'image de cité jardin du site.

De l'historique à la projection dans l'avenir

Ce n'est qu'après avoir réalisé un travail important de recherches historiques que le cabinet d'architectes et les ABF (Architectes des Bâtiments de France) ont pu envisager le devenir concret de la cité. Respect des matériaux, des colorimétries chatoyantes des façades ou encore des modes de pose, tous les aspects visant à retrouver l'esprit des années 20 de la cité ont été explorés. Les normes de confort actuel et de performance énergétique ont été atteints, d'une part, en structurant les espaces intérieurs et, d'autre part,

en repensant globalement la qualité de vie, notamment pour l'accessibilité des seniors.

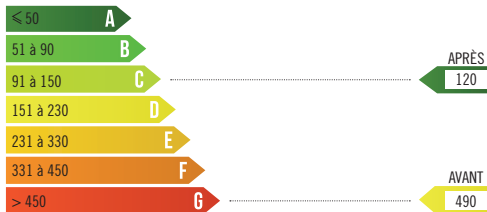
22 nouveaux logements BBC

Dans le prolongement de la cité du Château, ICF Habitat Nord-Est a lancé la construction de 55 nouveaux logements sociaux modernes et novateurs. Veillant scrupuleusement à leur intégration dans l'esprit de la cité jardin, la filière construction bois a été exploitée au maximum et les 22 logements ont été regroupés par deux pour respecter l'ancienne architecture. Ici encore, le respect de l'environnement a été l'un des impératifs et chacune de ces nouvelles constructions a reçu le label Bâtiment Basse Consommation garantissant une faible consommation énergétique. Depuis avril 2016, cette extension de l'éco-quartier vit au rythme des nouveaux emménagements de ménages.





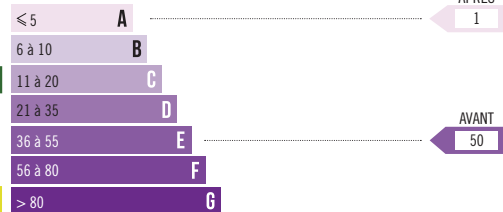
Logement économe



Logement énergivore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

Faible émission de GES



Forte émission de GES

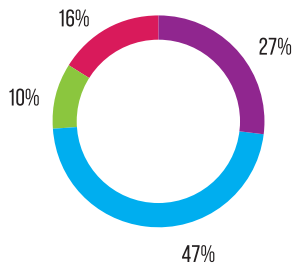
Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO₂/m².an)

CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	✓
Instrumentation des logements	
Domotique	
Accessibilité / adaptation	✓
Résidentialisation	✓

Restructuration architecturale	✓
Réhabilitation innovante	
Montage financier innovant	
Energies renouvelables	
Éco-construction	
Autres	✓

COÛT ET FINANCEMENT (source : CDC)



Coût total de la réhabilitation :	6 869 787 € HT
Coût par logement :	100 388 € HT
Coût au m ² :	1 350 € HT

• Fonds propres bailleur • PAM • Eco-prêt • Subventions

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL
CER QUAL



VALORISATION DE CEE
 OUI NON



**PRISE EN COMPTE
PROBLÉMATIQUE AMIANTE**
 OUI NON CONCERNE



**ACCOMPAGNEMENT
AUX ECO-GESTES**
 OUI NON



ACTIONS CONCRÈTES

- Guide réhabilitation expliquant le fonctionnement des équipements
- Respect de l'organisation de cité – jardin existante
- Réfection complète des toitures
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries
- Remise en état de l'intérieur des logements



En tant qu'architecte chargée du projet, quelles ont été les principales spécificités de celui-ci ?

Je dirais que la première chose notable dans ce travail est le classement des bâtiments à l'inventaire patrimonial. Ce type de situation demande toujours une large collaboration avec les services de la DRAC et les Architectes des Bâtiments de France (ABF). Ensuite, le défi était de faire coïncider les critères de ces institutions avec une enveloppe budgétaire s'inscrivant dans celle du bailleur social. En effet, la démarche patrimoniale est très stricte et rarement source d'économies. C'est là que nous avons débuté notre travail de recherche patrimoniale et la réflexion quant aux possibilités liées au respect du budget dédié.

Quelles ont été les solutions envisagées ?

Toutes ont été envisagées ! Il faut savoir qu'il y a eu de longues discussions sur le périmètre de classement des bâtiments. Certains étaient prévus à la destruction mais étaient encore sur pieds et d'autres qui devaient le rester ont finalement été détruits. Les possibilités ont évolué tout au long du projet jusqu'à trouver la solution finale. Nous avons veillé à rester en permanence dans le respect des fonds alloués mais les discussions entre nous, le bailleur et les Architectes des Bâtiments de France (ABF) ont duré entre un an et demi et deux ans. Finalement, nous avons dégagé plus de terrains à bâtir que prévu initialement, ce qui a permis d'équilibrer l'enveloppe du bailleur (qui a joué le jeu de la réhabilitation à 100%). Cet équilibre a également permis la mise en valeur du patrimoine conservé.

Comment avez-vous géré la coexistence entre programme neuf et ancien ?

Le choix a été délibéré et assumé avec les ABF de travailler sur des bâtiments conservés qui présentent de grandes toitures très complexes. Pour le neuf, nous ne pouvions évidemment pas réaliser des constructions aussi élégantes et la décision a été prise de les équiper de toits plats. L'aspect extérieur allait donc être différent de fait. Pour contrebalancer cela, nous avons créé des bardages bois et regroupé les logements par deux comme les existants. L'utilisation de couleurs dans des teintes similaires aux anciennes constructions a elle aussi permis une parfaite intégration du neuf dans cette cité-jardin. La finalisation du projet est également passée par un travail sur les voiries afin de donner une cohésion maximale au quartier. Ainsi, les anciennes constructions et les nouvelles donnent une parfaite impression de cohérence.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	ICF Habitat Nord Est
Maître d'œuvre / Architecte	3+1 Architectes
Nom de l'opération	Cité du chateau
Adresse de l'opération	Allées des rosiers, aubepines, tilleuls... à Longueau
Nombre de logements	43 logements
Collectif / Individuel	Individuel
Type de financement initial	PLA
Typologie de logements	T3, T4, T5
Géographie prioritaire politique de la ville	Hors QPV
Projet ANRU	Non



Parc Expos à Lille

- 102 logements concernés
- Date de construction : 1950
- Début des travaux : Février 2014
- Fin des travaux : Décembre 2015



Information ciblée et continue des locataires

Au sein de la ville de Lille, les deux bâtiments de la résidence Parc Expos s'élevèrent en R+12 et abritent 102 logements. Construits dans les années 1950 en brique de qualité, ces immeubles nécessitaient une requalification en terme énergétiques autant qu'en terme d'image.

Réduire la gêne occasionnée par les travaux

En amont des travaux et tout au long du chantier, de nombreuses dispositions ont été prises pour optimiser les interventions des entreprises. Ainsi, une visite de l'ensemble des logements a été organisée au démarrage du projet et jusqu'à la fin des travaux par les équipes de LMH. Pour fluidifier l'information, une permanence a été installée avec un pilote social à disposition des locataires. Les résidents avaient également accès à une adresse email et une boîte aux lettres dédiées aux questions relatives à la réhabilitation. Tout au long du processus, des réunions publiques se sont tenues et les locataires ont été informés des avancées par des courriers personnalisés et via le Journal de la réhabilitation. Enfin, dès le début des opérations, un logement témoin a été réalisé. Et spécificité notoire : un logement en rez-de-chaussée a été aménagé et mis ponctuellement à disposition

pour les locataires exerçant l'activité d'assistante maternelle et pour certains résidents âgés.

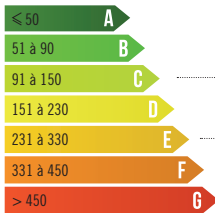
Objectifs : performances énergétiques et bien-vivre

L'enjeu principal était d'accroître considérablement les performances énergétiques de cet ensemble de plus de cinquante ans. Mais le second intérêt de la réhabilitation a été de remettre aux goûts du jour les installations communes. Ces travaux ont permis de passer en étiquette énergétique C. Pour adapter les parties communes, des locaux extérieurs pour les encombrant et les vélos ont été créés. L'installation de réception TV a elle aussi vu des améliorations notamment avec la pose d'une antenne satellite collective. Les parties communes ont été embellies grâce à un mur rideau toute hauteur. Enfin, pour chaque logement, les équipements sanitaires ont été remplacés dans les cuisines et salles de bains.





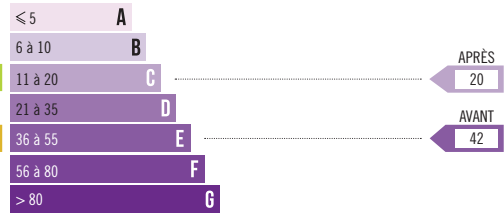
Logement économe



Logement énergivore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

Faible émission de GES



Forte émission de GES

Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO₂/m².an)

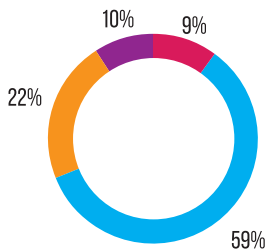


CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	✓
Instrumentation des logements	
Domotique	
Accessibilité / adaptation	✓
Résidentialisation	

Restructuration architecturale
Réhabilitation innovante
Montage financier innovant
Energies renouvelables
Éco-construction
Autres

COÛT ET FINANCEMENT (source : CDC)



Coût total de la réhabilitation :	2 778 422 € HT
Coût par logement :	54 479 € TTC
Coût au m ² :	644 € HT

- PAM
- Prêts bonifiés par la CDC
- Fonds propres bailleur
- Subventions

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL

OUI NON



VALORISATION DE CEE

OUI NON



PRISE EN COMPTE PROBLÉMATIQUE AMIANTE

OUI NON CONCERNE



ACCOMPAGNEMENT AUX ECO-GESTES

OUI NON



ACTIONS CONCRÈTES

- Renforcement du contrôle d'accès et vidéosurveillance des entrées
- Création de locaux extérieurs encombrants et locaux vélos
- Remplacement des équipements sanitaires dans les salles de bain et cuisines
- Remplacement des châssis vitrés et des portes palières
- Mise en place d'une installation de réception de télévision par satellite collective
- Embellissement des parties communes
- Pose de compteurs d'eau chaude sanitaire
- Isolation des planchers hauts de caves
- Réfection des réseaux électriques

TÉMOIGNAGE

Zahia BOULBIT, chargée de médiation à l'agence Eura-centre de LMH



Sur ce projet, quelle est la mission qui vous a été confiée ?

J'étais en poste sur le secteur de Lille Moulin auparavant et j'ai surtout suivi les derniers mois de la réhabilitation. En amont, c'est l'association OSLO qui a opéré le travail de diagnostic social des bâtiments. Ils ont rencontré la totalité des habitants afin de connaître leur profil et de détecter les éventuelles difficultés liées à la salubrité des logements, le niveau d'engagement dans le projet ou encore les questions de santé à prendre en compte chez certains locataires. Ensuite, ma mission était principalement d'intervenir sur les signalements faits par OSLO. Les quelques situations que j'ai dû gérer résultaient de personnes qui ne souhaitaient pas donner accès à leur logement, un autre dans lequel un nettoyage était nécessaire pour réaliser les travaux dans de bonnes conditions ou encore des personnes âgées qui avaient besoin

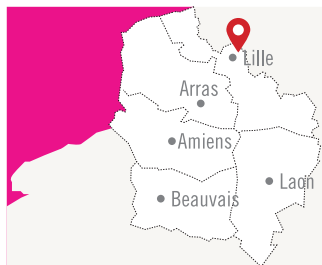
d'aide pour le déplacement de leurs meubles. Dans ce cas, nous les avons mises en contact avec des associations avec lesquelles nous avons l'habitude de travailler. Mais si quelques rares personnes étaient réticentes à l'idée de cette réhabilitation, nous avons constaté que la quasi-totalité était finalement très satisfaite suite aux travaux. Les deux points relevés principalement sont la réduction conséquente des nuisances sonores extérieures et bien sûr le gain d'énergie considérable.

Vous avez un rôle social dans ce type de projet. De quelle manière faites-vous circuler l'information auprès des locataires ?

Bien sûr, il y a un journal de la réhabilitation qui est édité et diffusé à tous les locataires. De plus, ils pouvaient contacter OSLO par mail ou téléphone en cas de question ou de problème. Mais pour ma part, je souligne l'efficacité des habitants relais. Suite à des réunions d'information sur leur rôle, nous les sélectionnons afin d'avoir un panel vraiment représentatif des habitants. Des habitants de longue durée dans la résidence et de nouveaux venus, des personnes d'âges différents, des hommes et des femmes, des personnes occupant des logements de différentes typologies. Une fois ce groupe mis en place, il réfléchit et propose des solutions sur des points tels que le stationnement, la propreté, le mieux-vivre ensemble. Pour ces trois points, nous obtenons grâce à eux et à la participation de LMH, de la ville et d'associations, des résultats très sensibles. Par exemple, le parking qui était ouvert a maintenant été privatisé pour le rendre aux locataires. Dans le cadre du mieux-vivre ensemble ou de la propreté, nous organisons régulièrement des ateliers ou des événements comme « Le Jardin fait le Buzz » qui a permis non seulement de se réapproprier cette zone, mais en plus de créer du lien entre les locataires. Nous avons actuellement deux autres projets de réhabilitation en cours et ce qui est certain, c'est que nous ferons à nouveau appel à ces habitants relais qui sont pour nous une solution idéale pour transmettre la communication.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	Lille Métropole Habitat
Maître d'œuvre / Architecte	EGIS
Nom de l'opération	Parc Expos
Adresse de l'opération	12 et 14 Boulevard Calmette 3 et 14 Boulevard Hoover à Lille
Nombre de logements	102 logements
Collectif / Individuel	Collectif
Type de financement initial	HLMO
Typologie de logements	T3, T4
Géographie prioritaire politique de la ville	Hors QPV
Projet ANRU	Non



Résidence les Cinq tailles à Villeneuve d'Ascq

- 70 logements concernés
- Date de construction : 1970
- Début des travaux : Avril 2015
- Fin des travaux : Septembre 2017



Implication continue des locataires pour une réhabilitation réussie

Classée dans le patrimoine « attractif » dans le PSPS avant la réhabilitation, la résidence des Cinq Tailles de Villeneuve d'Ascq représente 70 logements semi-collectifs. Mis en service pour la première fois en 1970, cet ensemble présentait différents points d'amélioration : infiltration d'eau, dépense énergétique, problématique de courses... Pour répondre à ces impératifs, Logis Métropole a entrepris la réhabilitation entre 2015 et 2017.

Prise en compte des attentes des locataires

Quels que soient les travaux envisagés, l'équipe de maîtrise d'ouvrage et le bailleur ont souhaité les réaliser dans les meilleures conditions d'implication des résidents. Dans ce but, le responsable de projet a piloté les études techniques mais également la concertation et le suivi des travaux en lien avec les différents services de l'organisme. Des réunions publiques de concertation ont été organisées et un film a été réalisé au bout d'un an de chantier, à l'occasion de la fête des voisins. Dans celui-ci, des locataires étaient interviewés pour faire le bilan des travaux. Lors des travaux de désamiantage,

les résidents étaient relogés dans des logements « tiroirs » pendant environ deux mois. Pour minimiser l'impact de ces déménagements, ceux-ci ont été pris en charge par le bailleur.

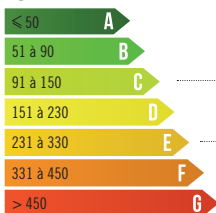
L'organisation, une obligation gage de succès

Si la phase de désamiantage a constitué l'une des étapes les plus importantes du projet, l'un des objectifs prioritaires de la réhabilitation n'en était pas moins un gain conséquent de performance énergétique. Les interventions faites sur les systèmes d'isolation ainsi que de chauffage ont permis le passage de l'étiquette énergétique E à C. Parallèlement, les architectes ont réfléchi à l'amélioration de l'image de la résidence et des espaces verts qui viennent désormais agrémenter le site. Une plaquette a même été éditée pour prendre soin des jardinières nouvellement installées. De plus, des explications sur l'utilisation des bornes d'apport volontaire pour la gestion des déchets ont été données aux résidents.





Logement économe



Logement énergivore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

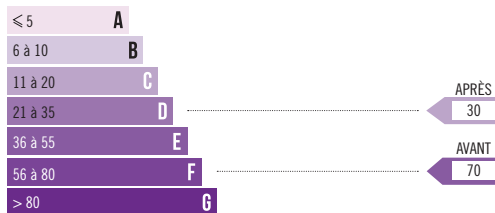
APRÈS

101

AVANT

297

Faible émission de GES



APRÈS

30

AVANT

70

Forte émission de GES

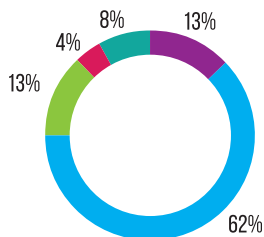
Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO₂/m².an)

CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	✓
Instrumentation des logements	
Domotique	
Accessibilité / adaptation	
Résidentialisation	

Restructuration architecturale	✓
Réhabilitation innovante	
Montage financier innovant	
Energies renouvelables	
Éco-construction	
Autres	✓

COÛT ET FINANCEMENT (source : CDC)



Coût total de la réhabilitation :	8 835 649 € HT
Coût par logement :	126 224 € TTC
Coût au m ² :	1 494 € HT

- Fonds propres bailleur
- PAM
- Eco-prêt
- Subventions
- PAM anti Amiante

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL
 OUI NON



VALORISATION DE CEE
 OUI NON



**PRISE EN COMPTE
PROBLEMATIQUE AMIANTE**
 OUI NON CONCERNE



**ACCOMPAGNEMENT
AUX ECO-GESTES**
 OUI NON



ACTIONS CONCRÈTES

- Guide de bonnes pratiques pour l'entretien des jardinières
- Déménagements temporaires pris en charge
- Sensibilisation à la gestion des déchets
- Amélioration thermique
- Étanchéité
- Désamiantage
- Installation de bornes d'apport volontaire pour la gestion des déchets
- Bardage extérieur

TÉMOIGNAGE

Mathieu CHIROL, responsable de projet immobiliers chez Logis Métropole



Pour ce chantier, vous avez dû réaliser une opération de logements tiroirs. Comment celle-ci s'est déroulée ?

Suite à la découverte d'amiante dans les cloisons intérieures des logements, Logis Métropole a fait le choix du retrait de ces cloisons. Il a donc fallu vider intégralement les logements pour procéder à une réfection complète des logements (cloisons et équipements). Les locataires ont donc dû être relogés pendant une durée de 2 mois. Nous avons donc créé de la vacance dans notre patrimoine pour reloger les 70 familles résidentes. C'est une opération qui est faisable en entreprenant le processus de réservation des logements plusieurs mois à l'avance. Chaque logement tiroir devait être occupé pendant plus ou moins deux mois.

Nous veillons aux caractéristiques (composition des ménages, difficultés de santé, besoin d'assistante sociale...) avant de proposer ces habitations aux résidents. Leurs meubles ont été stockés dans des entrepôts puisque nous les avons installés dans des logements entièrement meublés et équipés. Enfin, avant leur déménagement – que nous avons également pris à notre charge et organisés –, nous leur avons apporté notre aide pour entreprendre les démarches relatives aux abonnements de gaz, d'électricité, d'internet, de téléphone... Les opérations de logements tiroirs sont lourdes à entreprendre et leur réussite demande une très bonne coordination.

Lors du chantier, un film a été réalisé. Quel était son but ?

C'est une démarche originale dont l'initiative revient à Citeo, le pilote social du projet. Ce film a été tourné après la première année de travaux. A cette époque, certaines familles avaient déjà bénéficié de la réhabilitation de leur logement et d'autres étaient sur le point de vivre le début des travaux. Et ce moment est assez anxiogène pour certains. L'idée du film était donc de les rassurer quant au déroulement des futures interventions des entreprises chez eux grâce au témoignage des autres résidents. Concrètement, tous ont pu découvrir cette production lors de la fête des voisins, une date parfaite pour réunir la quasi-totalité des habitants. Dans ce film, plusieurs ménages confirment dans un premier temps le besoin de réaliser des travaux puis font part de la satisfaction qu'ils ont depuis la réhabilitation. Il est vrai que cette idée de filmer les résidents est loin d'être systématique dans ce genre de contexte mais nous avons pu constater qu'elle crée à la fois une source d'information et permet de rassurer les autres résidents de façon plus significative qu'un simple courrier ou une brochure.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	Logis Métropole
Maître d'œuvre / Architecte	NORTEC
Nom de l'opération	Cinq tailles
Adresse de l'opération	Allées des cinq tailles à Villeneuve d'Ascq
Nombre de logements	70 logements
Collectif / Individuel	Semi Collectif
Type de financement initial	HLMO
Typologie de logements	T3 et T4
Géographie prioritaire politique de la ville	Hors QPV
Projet ANRU	Non



Résidence Ile-de-France à Villers-Cotterêts

- 116 logements concernés
- Date de construction : 1971-1972
- Début des travaux : Décembre 2016
- Fin des travaux : Février 2018

La Maison du CIL 
Groupe ActionLogement

Réhabilitation d'un grand ensemble immobilier avec les résidents

Situés dans le quartier Vivières à Villers-Cotterêts, les 116 appartements construits au début de années 1970 étaient tous occupés lors du lancement du projet. Pour autant, la vétusté naissante nécessitait une requalification conséquente. Répartis en cinq résidences (Flandre, Lorraine, IdF, Champagne et Normandie), la réhabilitation de ces logements a demandé une organisation pertinente dès l'amont du projet.

La participation des locataires

Bien que les travaux de rénovations étaient nécessaires, il n'en était pas moins important d'obtenir l'adhésion du projet par les locataires afin que celui-ci se déroule dans les meilleures conditions. Dès juin 2016, des permanences pour présenter les modifications envisagées ont été tenues. Lors de ces réunions d'information, les trois points suivants ont été exposés : amélioration du confort thermique, refonte de la fonctionnalité des parties communes et gain d'énergie et de confort des logements.

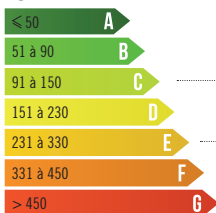
Un accord qui donne lieu à des travaux conséquents

Suite à l'adhésion d'une très grande majorité des occupants, les travaux ont été lancés. La première modification conséquente a été la pose d'un enduit taloché en façade pour optimiser l'isolation thermique de l'enveloppe des bâtiments. Les toitures et planchers ont eux aussi été revus en ce sens grâce à la réfection totale de l'étanchéité des terrasses, ainsi que la pose de garde-corps périphériques et l'isolation des sols par flochage. Concernant les parties communes, une nouvelle porte avec contrôle d'accès a été installée également équipée d'un interphone audio. Chacune des parties communes a été remise aux normes électriques et les éclairages obsolètes ont été remplacés par des hublots LED avec détecteurs de présence. Des locaux poubelles d'ordures ménagères et tri ont été créés à l'extérieur des bâtiments. Au sein des logements, les menuiseries ont toute été remplacées par des équipements en double-vitrage PVC avec volets roulants. Les portes palières blindées iso-phoniques et thermiques ont également été installées. Enfin, pour parfaire ces nouvelles installations, des chaudières individuelles gaz à condensation ont été posées et la ventilation a été remplacée pour une VMC Hygro réglable.





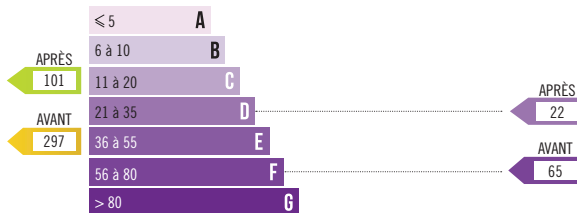
Logement économe



Logement énergivore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

Faible émission de GES



Forte émission de GES

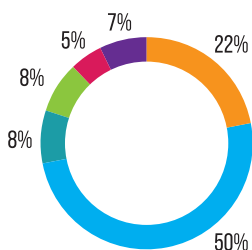
Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO₂/m².an)

CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	✓
Instrumentation des logements	
Domotique	
Accessibilité / adaptation	
Résidentialisation	

Restructuration architecturale	
Réhabilitation innovante	✓
Montage financier innovant	
Energies renouvelables	✓
Éco-construction	
Autres	

COÛT ET FINANCEMENT (source : CDC)



Coût total de la réhabilitation :	4 472 485 € HT
Coût par logement :	42 800 € TTC
Coût au m ² :	535 € HT

- Prêts bonifiés par la CDC
- PAM
- PAM anti Amiante
- Autre prêt
- Subventions
- Fonds propres bailleur

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL

Patrimoine Habitat Environnement



VALORISATION DE CEE

OUI NON



PRISE EN COMPTE PROBLÉMATIQUE AMIANTE

OUI NON CONCERNE



ACCOMPAGNEMENT AUX ECO-GESTES

OUI NON



ACTIONS CONCRÈTES

- Remplacement des chaudières et équipements sanitaires
- Mise aux normes électriques
- Peinture et remplacement des sols dans les pièces d'eau
- Changement menuiseries extérieures
- Remplacement des portes
- Pose de VMC
- Pose d'interphone
- Privatisation de l'accès aux sous-sols pour chaque entrée



Votre cabinet a été choisi pour accompagner le projet de réhabilitation de Villers-Cotterêts. Quelle a été votre mission principale ?

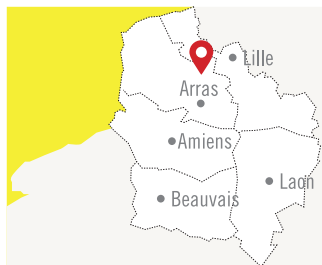
C'est une mission de coordination entre les locataires, le bailleur et les entreprises d'une manière générale. Avant tout, l'un des actes les plus importants était de réaliser un état des lieux approfondi pour préparer parfaitement les interventions dans les logements. En effet, notre plan d'action doit impérativement prendre en compte la situation des gens chez qui nous entrons : horaires de travail, impératifs liés à la santé, situation d'hygiène du logement parfois... Comme les entreprises travaillaient en milieu habité, il était indispensable de bouger les meubles voire de décrocher ceux des murs de cuisine par exemple. Vous comprenez bien que pour un jeune couple, ce n'est pas très compliqué mais pour une personne âgée qui vit seule, c'est tout de suite beaucoup moins simple. C'est ce genre de situations que nous notions également lors de l'état des lieux. Dans ce cas précis, nous avons fait appel à une association pour qu'elle vienne en aide au déplacement des meubles, ou nous contactions la famille tout simplement quand cela était possible. Voilà donc une partie importante de la mission qui m'a été confiée. Évidemment, le reste de mon travail était d'être disponible pour recevoir et répondre aux questions et doléances des locataires.

Vous étiez donc un axe important de la communication du projet.

Le fait d'avoir rencontré personnellement la plupart des locataires lors de l'état des lieux crée un premier lien. Ensuite, ils disposaient tous de mon numéro de téléphone pour me faire part des problèmes qu'ils pouvaient rencontrer. Pour les questions purement techniques, je faisais le lien vers les entreprises de façon à ce qu'elles puissent intervenir le plus rapidement possible. Mais pour d'autres cas, il s'agissait plus de résoudre des problématiques sociales et là, il faut parfois être très diplomate pour trouver les solutions. Par exemple lorsqu'un locataire refuse les travaux, c'est également moi qui suis son premier interlocuteur pour en discuter avec lui. Pour le reste, l'information était transmise de plusieurs manières. La Maison du CIL a édité un livret qui expliquait les interventions à venir. De plus, des réunions et ateliers ont été organisés pour donner les explications globales sur les travaux et le planning général. Suite à ces réunions, je restais disponible pour éclaircir un point ou un autre qui n'aurait pas été bien compris. Je dirais que sur les 116 logements, il y a environ 30 à 40 % des gens qui sont passés par moi à un moment ou l'autre du projet. C'est un travail qui demande une grande disponibilité mais le résultat et le fait que les travaux d'une telle ampleur se passent sans encombre est une vraie satisfaction pour moi.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	Maison du CIL
Maître d'œuvre / Architecte	Le cabinet Silvert
Nom de l'opération	Résidence Île-de-France
Adresse de l'opération	Avenue Jean Zay, Léon Blum, Max Dormoy à Villers-Cotterêts
Nombre de logements	116 logements
Collectif / Individuel	Collectif
Type de financement initial	PLUS
Typologie de logements	47 T3, 69 T4
Géographie prioritaire politique de la ville	QPV
Projet ANRU	Non



Cité des électriciens à Bruay-la-Buissière

- 10 logements concernés
- Date de construction : 1856
- Début des travaux : Octobre 2016
- Fin des travaux : Janvier 2018



Réhabilitation d'une Cité classée au Patrimoine mondial de l'UNESCO

Construite entre 1856 et 1861, la Cité des Électriciens représente l'archétype du modèle du coron du XIX^{ème} siècle. Elle est d'ailleurs la plus ancienne cité de ce genre à l'ouest du bassin minier. Pour cette raison, les 43 logements répartis en sept barreaux qui la composent sont inscrits aux monuments historiques depuis 2009 et font également partie des sites retenus au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de Paysage Culturel Evolutif Vivant depuis 2012. Une trentaine de logements a été cédée à la communauté d'agglomération Béthune-Bruay Artois Lys Romane pour la création d'un projet muséographique de l'habitat minier qui vise à créer une zone socio-culturelle et touristique. Par ailleurs, le projet de réhabilitation concerne les 10 autres logements avec pour ambition d'opérer des transformations modernes en préservant l'identité extérieure en respectant les prérogatives des Architectes des Bâtiments de France. Pour la réussite de ce projet, de nombreux partenaires ont été associés : la communauté de l'agglomération de Béthune-Bruay Artois Lys Romane, les services de l'Etat local (DDTM), la commune de Bruay-La-Buissière, la Mission bassin minier et les Architectes des Bâtiments de France.

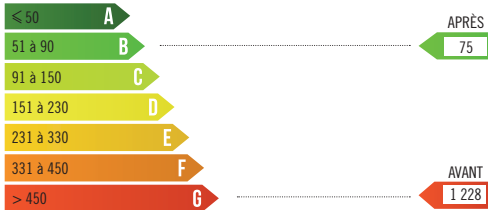
Un patrimoine redevenu performant

Au préalable, il est apparu que des travaux de désamiantage et de déplombage étaient nécessaires. Ces opérations ont permis de débiter les travaux dans des conditions saines. Il est à noter que les logements n'étaient pas occupés lors du lancement du projet, ce qui a favorisé le planning et le déroulement des opérations. Suite aux modifications apportées, telles que la pose d'une isolation performante et le changement du mode de chauffage. Les logements sont à présent labellisés Bâtiment Basse Consommation Rénovation.





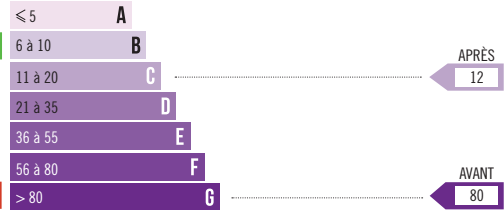
Logement économe



Logement énergivore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

Faible émission de GES



Forte émission de GES

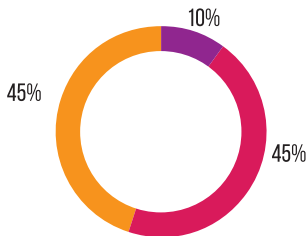
Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO₂/m².an)

CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	✓
Instrumentation des logements	
Domotique	
Accessibilité / adaptation	✓
Résidentialisation	

Restructuration architecturale	✓
Réhabilitation innovante	✓
Montage financier innovant	
Energies renouvelables	✓
Éco-construction	
Autres	

COÛT ET FINANCEMENT (source : bailleur)



Coût total de la réhabilitation :	215 000 € HT
Coût par logement :	179 167 € HT
Coût au m ² :	3 359 € HT

• Prêts bonifiés par la CDC • Fonds propres bailleur • Subventions

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL
BBC Rénovation



VALORISATION DE CEE
 OUI NON



**PRISE EN COMPTE
PROBLÉMATIQUE AMIANTE**
 OUI NON CONCERNE



**ACCOMPAGNEMENT
AUX ECO-GESTES**
 OUI NON



ACTIONS CONCRÈTES

- Aménagement intérieur complet
- Isolation par l'intérieur
- Changement de l'ensemble des menuiseries
- Installation de ballon thermodynamique
- Installation de chaudière à condensation avec thermostat électronique et manœuvre des radiateurs par têtes thermostatiques
- Respect de la trame et de l'architecture existantes de la Cité minière



En tant qu'architecte du patrimoine, quel est votre rôle dans un projet tel que celui-ci ?

Nous sommes spécialisés dans la restauration et la réhabilitation des édifices protégés et classés au titre de bâtiments historiques. Concernant le projet de Bruay, nous sommes intervenus depuis le diagnostic jusqu'à la fin de chantier. A vrai dire, nous avons vu cette opération comme une formation car elle nous a permis d'apprendre et de nous perfectionner dans des domaines tels que le badigeon à la chaux ou encore la réutilisation de tuiles anciennes. D'autres points ont retenu notre intérêt comme la réédition de plaques de rues en ciment et les recherches de teintes d'origine pour les menuiseries. Le seul point que nous

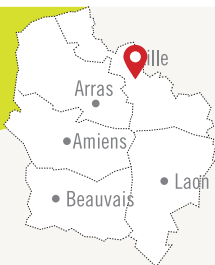
avons pu regretter est de ne pas avoir pu conserver les caves. En effet, la plupart était dans un état avancé d'affaissement et la cité étant construite sur d'anciennes carrières, nous avons craint de rebâtir sur un sol qui ne présentait pas les mesures de sécurité nécessaires. Nous avons donc comblé les caves pour consolider les fondations. De plus, nous avons reçu des directives drastiques quant aux performances thermiques et le fait de combler les caves nous permettait de ne plus avoir de fuites d'air par ce biais.

En quoi ce projet a-t-il été spécifique d'un point de vue architectural ?

Pour la cité des Electriciens, qui est classée à la fois comme site remarquable et au patrimoine mondial de l'UNESCO, il était nécessaire d'avoir une maîtrise d'œuvre habilitée pour les bâtiments existants et neufs. Cette cité minière est l'une des plus anciennes des Hauts-de-France. Elle se distingue par le fait d'avoir été construite vers 1850 et il était primordial de conserver son authenticité tant dans la restauration mais également dans les aménagements extérieurs. De plus, le projet ayant été mené en deux phases dont la première a été confiée à la communauté d'agglomération (pour la restauration d'une partie publique et culturelle), il était important que nous nous accordions pour la cohérence esthétique de l'ensemble. Pour cela, nous avons eu des échanges avec l'architecte des Bâtiments de France qui a agi comme interface entre les deux projets. Une autre complexité a été le respect des standards basse consommation, ce qui a impliqué un important travail d'étude sur l'isolation, l'étanchéité à l'air et le chauffage avec l'isolation intérieure. Enfin, si je devais relever un autre point spécifique, ce serait la réhabilitation des carins, qui sont des petites constructions extérieures qui servaient notamment à l'époque à abriter les cuisines et les sanitaires et que nous avons transformés en locaux poubelles, abris de jardin, et espaces de rangement pour les vélos et poussettes. Bien que ces abris soient aujourd'hui utilisés de façon différente, la DRAC nous avait demandé de conserver les souches de cheminées afin de respecter là aussi l'esthétique d'antan. Finalement, l'excellente collaboration entre les différents intervenants et organismes sur ce projet a permis de redécouvrir ce patrimoine et surtout de lui donner une nouvelle vie conforme aux usages modernes.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	Maisons & Cités
Maître d'œuvre / Architecte	Cabinet d'architectes BDAP
Nom de l'opération	Cité des électriciens
Adresse de l'opération	Rue Francklin à Bruay-la-Buissière
Nombre de logements	10 logements
Collectif / Individuel	Individuel
Type de financement initial	NC
Typologie de logements	4 T2, 4 T3, 2 T4
Géographie prioritaire politique de la ville	Hors QPV
Projet ANRU	Non



Résidence les Treize à Cuincy

- 183 logements concernés
- Date de construction : 1971-1973
- Début des travaux : Avril 2013
- Fin des travaux : Octobre 2016



Contrat de performance énergétique pour un résultat optimum

Située à Cuincy, dans la proche banlieue de Douai, la résidence des Treize est constituée de 5 bâtiments (une tour de 12 niveaux et 4 immeubles bas). Cet ensemble souffrait d'une dévalorisation de son image et de performances énergétiques caduques. Le PSP initié par Norévie visait donc à réhabiliter les 183 logements pour leur redonner une place de choix dans cette commune attractive.

De la concertation à la mise en œuvre

Lors de réunions publiques et via des courriers individualisés, une concertation a été menée en amont afin de recueillir l'accord des locataires sur le projet. A l'issue de celle-ci, il est apparu que 75% des résidents des bâtiments bas et 71% de ceux de la tour émettaient un avis favorable. Une autre réunion publique a été organisée pour présenter les partenaires choisis et les modalités d'intervention. Un numéro vert a été également créé pour recevoir les questions hors des heures et jours ouvrés. Enfin, un pilotage social a été délivré quotidiennement pour prendre en compte les situations particulières lors des visites (animaux, pathologies, problématiques sociales particulières...). Grâce à cette communication, la mise en œuvre des travaux a pu

se faire dans les meilleures conditions entre prestataires et locataires.

Un travail d'ampleur pour des objectifs remarquables

Plus qu'une simple réfection, la réhabilitation de la résidence Les Treize a demandé des interventions sur l'ensemble des aspects afin de moderniser le bâtiment. L'esthétique a d'abord été retravaillée afin de donner une nouvelle image au quartier, favorisant ainsi le sentiment de bien-être et de sécurité. La performance énergétique a été recherchée grâce à l'isolation de l'enveloppe et l'installation de menuiseries extérieures haute performance. Norévie, désirant sécuriser le résultat obtenu en termes d'économie d'énergie, a demandé un engagement fort et durable des partenaires retenus sous la forme d'un Contrat de Performance Énergétique, avec 5 années d'entretien et de maintenance. L'objectif étant d'associer un groupement d'opérationnels pouvant s'engager financièrement et techniquement dans la tenue du résultat optimum (rapport économies/coûts).





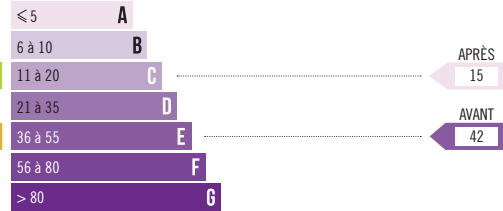
Logement économe



Logement énérgivore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

Faible émission de GES



Forte émission de GES

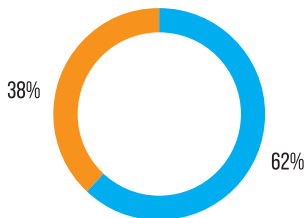
Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO₂/m².an)

CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	✓
Instrumentation des logements	
Domotique	
Accessibilité / adaptation	
Résidentialisation	✓

Restructuration architecturale	✓
Réhabilitation innovante	
Montage financier innovant	
Energies renouvelables	
Éco-construction	✓
Autres	✓

COÛT ET FINANCEMENT (source : CDC)



• PAM • Prêts bonifiés par la CDC

Coût total de la réhabilitation :	6 892 326 € HT
Coût par logement :	37 663 € TTC
Coût au m ² :	397 € HT

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL

OUI NON



VALORISATION DE CEE

OUI NON



PRISE EN COMPTE PROBLÉMATIQUE AMIANTE

OUI NON CONCERNE



ACCOMPAGNEMENT AUX ECO-GESTES

OUI NON



ACTIONS CONCRÈTES

- Remplacement des équipements sanitaires
- Remplacement du revêtement de sol
- Mise en peinture
- Pose de détecteurs autonomes avertisseurs de fumée et de système de vidéophonie
- Remplacement des volets roulants
- Révision de l'étanchéité et des fenêtres et amélioration de l'isolation thermique
- Rénovation des parties communes



Le projet de Cuincy s'inscrit dans un CREM, expliquez-nous en quoi ça consiste ?

C'est un acronyme qui signifie Marché de Conception, Réalisation, Exploitation et Maintenance qui n'est autre qu'une procédure de marché public n'ayant qu'un titulaire qui s'engage à atteindre des objectifs chiffrés. Si dans le projet de Cuincy c'était essentiellement la performance énergétique qui devait répondre à de nouvelles normes, tous les objectifs de performance mesurables peuvent entrer en compte. Il s'agit par exemple de niveau d'activité, de qualité de service ou encore d'incidence écologique.

Norevie vous a confié un projet d'une ampleur considérable. En quoi cette réhabilitation a-t-elle été remarquable selon vous ?

En effet, le projet de Norevie était ambitieux. Le constat du bailleur était que la vétusté qui s'était installée faisait peser sur les locataires de lourdes charges en termes de consommation énergétique. Autrement dit, le bâtiment présentait de gros problèmes d'étanchéité ce qui en faisait un lieu impossible à chauffer de façon optimale sans déperditions conséquentes de chaleur. La première étape a donc été de recréer une enveloppe efficace et d'en assurer une isolation vraiment performante. Les consommations énergétiques sont inférieures à 150 kWh/m².an et pendant cinq ans, nous continuons à nous réunir avec Norevie pour contrôler les installations de chauffage et de ventilation notamment. Pour le moment, nous constatons que les températures restent constantes et que l'hygrométrie est conforme aux normes. Pour cela, non seulement notre travail de réhabilitation a été efficace mais il faut aussi préciser que le bailleur a tenu des séances d'informations auprès des locataires pour leur fournir le maximum d'explications quant au bon usage des nouvelles installations. Ce serait dommage d'avoir fait tant de changements et qu'ils ne soient pas utilisés de façon optimale !

Un autre point a été à prendre en compte. C'est le fait que nous avons travaillé en situation d'occupation des lieux par les locataires. Ce n'est vraiment pas un simple détail pour un chantier de cette ampleur. Pour gérer au mieux cette donnée, nous avons engagé une pilote sociale qui a joué un rôle considérable dans le bon déroulement des travaux, la circulation de l'information et la mise au point du planning des interventions. Nous avons eu la chance de trouver la bonne personne pour cela car c'est une tâche complexe qui demande une disponibilité quasi-permanente. Quoi qu'il en soit, nous sommes fiers du travail qui a été accompli par l'ensemble de nos équipes et surtout par la parfaite coordination des efforts fournis par tous les intervenants dans ce projet.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	Norévie
Maître d'œuvre / Architecte	Abiliti / Architecte Habourdin
Nom de l'opération	Résidence Les Treize
Adresse de l'opération	Rue de Douai à Cuincy
Nombre de logements	183 logements
Collectif / Individuel	Collectifs
Type de financement initial	PLUS, PLAI, PLS
Typologie de logements	T3, T4
Géographie prioritaire politique de la ville	Hors QPV
Projet ANRU	Non



Résidence Les Hêtres à Roncq

- 24 logements concernés
- Date de construction : 1970
- Début des travaux : Juillet 2014
- Fin des travaux : Mai 2015



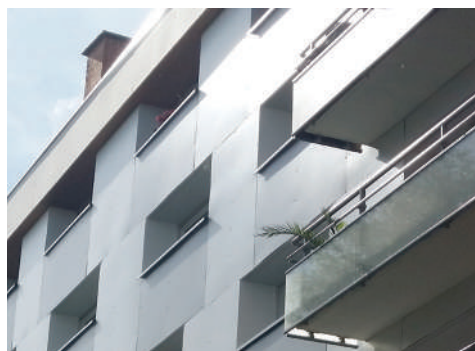
L'enveloppe du bâtiment, la clé pour atteindre l'objectif thermique

Construite dans les années 1970, la résidence Les Hêtres représente un immeuble collectif d'habitations (R+5) de 24 appartements (T2 et T3) qui se trouve sur la commune de Roncq dans une zone résidentielle en périphérie de la ville. Les bâtiments voisins sont essentiellement des logements individuels d'habitation. Pour maintenir le patrimoine attractif, une révision de ses équipements intérieurs s'imposait ainsi qu'une mise aux normes en terme de performances thermiques. L'accessibilité et la sécurisation de l'immeuble ont fait eux aussi l'objet d'une profonde révision.

L'architecture de bâtiment revisitée

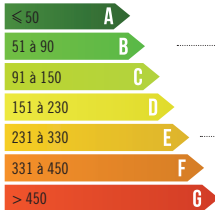
Pour atteindre l'objectif de performance énergétique, le cabinet d'architectes a pointé l'enveloppe de la structure comme source de déperdition de chaleur importante. Ainsi, pour améliorer son isolation, l'architecture du bâtiment a été modifiée tout en veillant à maintenir la luminosité et la température intérieure des logements. Ces travaux ont permis au final d'améliorer le niveau d'isolation globale tout en conservant le confort visuel malgré la réduction des ouvertures. Pour compléter ces travaux de façade, les

caves ont été isolées. Les menuiseries ont été entièrement modernisées avec la pose de matériel PVC performant dans les logements et dans l'entrée de l'immeuble. Une chaudière à condensation complétée par des robinets thermostatiques et thermostat d'ambiance programmable ont été posés. Enfin, la ventilation a été transformée en ventilation collective mécanique simple flux Hygro B. L'ensemble des travaux réalisés a permis d'atteindre l'étiquette énergétique B.





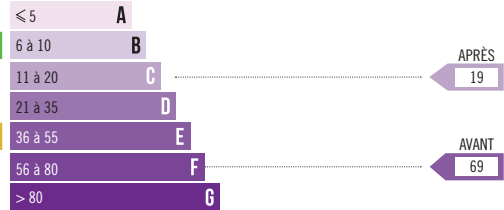
Logement économe



Logement énergivore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

Faible émission de GES



Forte émission de GES

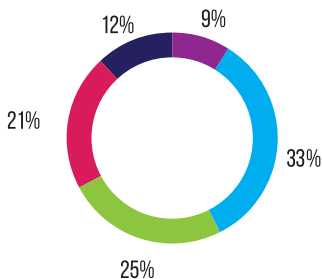
Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO₂/m².an)

CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	✓
Instrumentation des logements	
Domotique	
Accessibilité / adaptation	
Résidentialisation	✓

Restructuration architecturale	✓
Réhabilitation innovante	
Montage financier innovant	
Energies renouvelables	
Éco-construction	
Autres	

COÛT ET FINANCEMENT (source : CDC)



- Fonds propres bailleur
- PAM
- Eco-prêt
- Subventions
- FEDER

Coût total de la réhabilitation :	1 350 106 € HT
Coût par logement :	56 254 € TTC
Coût au m ² :	700 € HT

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL
 OUI NON



VALORISATION DE CEE
 OUI NON



**PRISE EN COMPTE
PROBLÉMATIQUE AMIANTE**
 OUI NON CONCERNE



**ACCOMPAGNEMENT
AUX ECO-GESTES**
 OUI NON



ACTIONS CONCRÈTES

- Pose d'une isolation thermique extérieure sur l'ensemble du bâtiment
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement de l'ensemble menuisé de l'entrée d'immeuble
- Installation de chaudières à condensation
- Pose de robinet thermostatique et de thermostat d'ambiance programmable
- Transformation de la ventilation naturelle par conduits shunts en ventilation collective mécanique simple flux Hygro B
- Isolation des plafonds des caves compris dépose de l'isolant existant
- Remplacement du fibristyrène en caves



Expliquez nous le travail architectural qui a été réalisé sur la résidence des Hêtres.

L'un des objectifs majeurs étant de donner une performance énergétique élevée au bâtiment, le défi consistait principalement à trouver les solutions pour revoir le système d'isolation extérieure. L'immeuble étant caractéristique des années 70, il a fallu repenser totalement son architecture. Nous devons former une image qui soit celle d'une arche – symbole de protection – et adapter les matériaux pour le remplissage au niveau des façades. Pour des raisons techniques, il était indispensable d'utiliser un bardage léger à base de panneaux composites. Cette solution nous permettait également d'atteindre un autre objectif : ne pas

perdre de surface à l'intérieur des logements. Mieux encore, nous en avons gagné un peu, disons 3 ou 4 m² par appartement puisque les celliers sont clos à présent.

Votre implication a dépassé le cadre strict de l'architecture, semble-t-il ?

Oui et non. Si l'on parle d'architecture en termes de création d'un bâtiment, oui. Mais notre métier est avant tout destiné à offrir des cadres de vie adaptés aux habitants. Pour cette raison, nous avons assisté à l'ensemble des réunions avec le bailleur, les résidents et les entreprises. Chaque idée, chaque besoin qui en ressort nous donne des indications sur la création à venir. De plus, nous savons que Notre Logis travaille systématiquement en concertation totale avec les locataires et leur explique chaque étape et tous les travaux qui vont être faits. Ensuite, nous recevons leur accord ou pouvons répondre aux questions restées en suspens. Evidemment, certaines questions dépassaient le cadre strict de l'architecture en elle-même mais ces interrogations nous indiquaient un peu plus les attentes de chaque partie prenante au fur et à mesure de l'élaboration du projet. Au final, il me semble que nous avons relevé l'ensemble des défis tant au plan thermique, qu'humain ou esthétique et c'est là, la satisfaction première de notre métier.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	Notre Logis
Maître d'œuvre / Architecte	Projet et le cabinet Tao (aujourd'hui Farwest)
Nom de l'opération	La résidence Les Hêtres
Adresse de l'opération	10 rue Eugène Pottier à Roncq
Nombre de logements	24 logements
Collectif / Individuel	Collectif
Type de financement initial	NC
Typologie de logements	1 T2, 23 T3
Géographie prioritaire politique de la ville	Hors QPV
Projet ANRU	Non



Résidence des Peintres à Mouy

- 194 logements concernés
- Date de construction : 1977-1986
- Début des travaux : Février 2016
- Fin des travaux : Septembre 2017



Réhabilitation et transition énergétique à Mouy

Diviser par 4 les consommations énergétiques des locataires

Bâti entre 1977 et 1986, les 194 logements qui constituent la résidence des Peintres à Mouy dans l'Oise, ne répondaient plus aux impératifs actuels de consommation énergétique et de confort des locataires. Pour répondre à ce constat, Oise Habitat a entrepris leur réhabilitation début 2016. Après l'analyse des modes de consommation, un diagnostic a été dressé et lors d'une réunion d'information à destination des locataires, les objectifs ont été présentés. Parmi eux, la division par 4 des consommations énergétiques des locataires

L'objectif « étiquette énergétique B »

Au-delà de l'application des obligations liées au Grenelle de l'environnement, la volonté a été d'agir pour la maîtrise des charges des locataires. Pour y répondre, des modifications remarquables ont été effectuées dans différents domaines. La principale transformation étant de remplacer le chauffage électrique par un système au gaz individuel. Pour accroître les effets positifs de ce nouveau mode de production, l'isolation des couvertures et façades a été entièrement

refaite et les menuiseries extérieures neuves ont été équipées de volets roulants. Grâce à l'ensemble de ces travaux, le projet a atteint son objectif et reçu l'étiquette énergétique B, synonyme de bâtiments économes en énergie. En outre, à l'intérieur des logements, les installations électriques ont été mises aux normes actuelles, les équipements sanitaires ont été remplacés et les pièces humides ont bénéficié d'un embellissement.

Une opération rendue possible grâce à un important partenariat financier

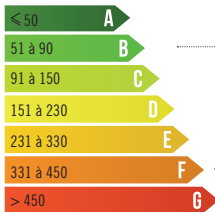
Non seulement, l'opération a été soutenue par la Région, le Département et GRDF ; elle a également pu bénéficier de fonds provenant de l'appel à projet du FEDER « Lutte contre la précarité énergétique par la rénovation thermique des logements à caractère social ».

Afin d'optimiser les nouvelles performances de la résidence, les locataires ont reçu un livret d'utilisation des équipements et un accompagnement sur la sensibilisation aux éco-gestes leur a été proposé. A la fin du chantier, Oise Habitat a poursuivi le travail de sensibilisation en informant les locataires pour une utilisation toujours plus efficace des équipements.





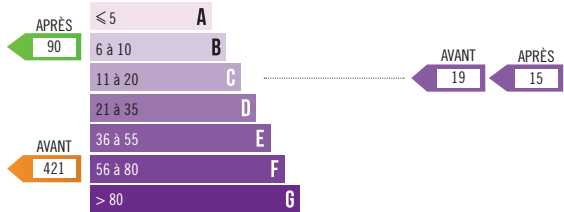
Logement économe



Logement énergivore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

Faible émission de GES



Forte émission de GES

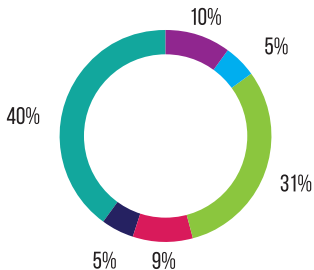
Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO₂/m².an)

CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	✓
Instrumentation des logements	
Domotique	
Accessibilité / adaptation	✓
Résidentialisation	✓

Restructuration architecturale	
Réhabilitation innovante	✓
Montage financier innovant	✓
Energies renouvelables	
Éco-construction	
Accompagnement social sur analyse factures	✓

COÛT ET FINANCEMENT (source : bailleur)



Coût total de la réhabilitation :	8 770 885 € TTC
Coût par logement :	45 210 € TTC
Coût au m ² :	745 € TTC

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL
Patrimoine Habitat Environnement



VALORISATION DE CEE
 OUI NON



**PRISE EN COMPTE
PROBLEMATIQUE AMIANTE**
 OUI NON CONCERNE



**ACCOMPAGNEMENT
AUX ECO-GESTES**
 OUI NON



ACTIONS CONCRÈTES

- Remplacement du chauffage électrique par un chauffage individuel gaz et individualisation des frais de chauffage
- Isolation thermique des façades
- Réfection de la plomberie, sanitaire et réfection électrique
- Remplacement des revêtements de sol des pièces humides
- Remplacement des faïences de salle de bain et cuisine
- Réfection et isolation de la couverture
- Mise en oeuvre d'une VMC
- Remplacement des revêtements de sol paliers et demi-paliers
- Isolation des circulations non chauffées (halls d'entrée, locaux techniques)
- Remplacement des menuiseries extérieures et pose de volets roulants



Quel a été le travail de préparation pour cette réhabilitation thermique ambitieuse ?

Avant de réaliser les travaux énergétiques, nous avons pris le soin de mener une enquête de concertation auprès de l'ensemble des locataires afin de recueillir leurs souhaits. Ces informations ont été prises en compte dans le choix des équipements techniques des logements et parties communes ainsi que dans la configuration architecturale des bâtiments. Il s'agissait d'un projet de grande ampleur car nous avions pour ambition de répondre aux critères environnementaux actuels. Il nous fallait notamment transformer le mode de production de chauffage, passant de la trame électrique et des convecteurs individuels à un chauffage individuel gaz. Pour préserver le confort des locataires pendant la phase travaux, Oise Habitat a veillé à recourir à des moyens et process permettant de limiter le temps d'intervention à l'intérieur du logement.

Les logements étant occupés, quels dispositifs avez-vous mis en place pendant les travaux ?

A Oise Habitat, nous avons l'habitude d'intervenir en milieu occupé. En effet, peu de locataires demandent d'être relogés pendant les phases de travaux et le faible nombre de logements vacants nous le permet difficilement. Nous prenons donc le temps de rencontrer chaque locataire afin d'adapter nos interventions et éviter ainsi au maximum d'occasionner de la gêne. Au cours des travaux, l'entreprise a aménagé spécialement un bungalow de courtoisie afin d'accueillir, en journée, les locataires souhaitant se reposer. Des plannings de réservation étaient ainsi tenus entre l'entreprise et les locataires.

Cette réhabilitation a permis de passer d'un DPE de G à B

Oui, c'était notre objectif et nous sommes fiers de l'avoir atteint. Grâce notamment aux travaux d'isolation thermique en façade, de réfection complète de la toiture ou encore au changement de mode de production de chauffage, nous avons contribué à diviser par 4 les consommations énergétiques de nos locataires. Ce qui est loin d'être négligeable ! Nous avons reçu, d'ailleurs, un témoignage d'un locataire nous affirmant qu'il faisait encore 20° dans son logement, fin novembre, sans allumer le chauffage. Voilà une belle récompense de nos efforts.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	Oise Habitat
Maître d'œuvre / Architecte	Thierry Silvert contractant Cabinet Corinne Vercoutère et CET Kelvin
Nom de l'opération	Résidences les Peintres
Adresse de l'opération	Résidence des peintres rue du 19 mars 1962 à Mouy
Nombre de logements	194 logements
Collectif / Individuel	Collectifs
Type de financement initial	PLUS
Typologie de logements	T1 à T5
Géographie prioritaire politique de la ville	Hors QPV
Projet ANRU	Non



Résidence Samarbrive à Amiens

- 106 logements concernés
- Date de construction : 1959
- Début des travaux : Décembre 2015
- Fin des travaux : Mai 2017



Réhabilitation et modernisation des équipements de la résidence

Implantée au cœur d'Amiens, à la limite du quartier Saint-Leu, la résidence Samarbrive est essentiellement habitée par des séniors. Si le quartier est agréable par son dynamisme, il est également soumis aux nuisances d'une vie nocturne à proximité. Les performances en terme d'isolation des deux immeubles (R+8 avec sous-sols), issus du patrimoine de la ville et ayant été mis en service en 1959, mettaient en péril le maintien de l'équilibre de peuplement de la résidence. Au-delà de l'objectif « performance thermique », l'amélioration de l'image des bâtiments était visée.

Adapter le parc pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui

Construites en briques sans isolation et pourvues de fenêtres bois à simple vitrage, les immeubles ont fait l'objet d'un diagnostic classique. Une vigilance particulière a été apportée au sujet de l'amiante. Une étude de pollution des sols a été conduite car une partie du terrain fut dédiée dans le passé à l'exploitation d'une station-service. Les résidus d'hydrocarbures ainsi détectés ont été éliminés. Les travaux d'isolation tant phonique que thermique ont permis d'améliorer considérablement le confort des résidents

et la maîtrise de leurs charges. Au-delà de ces réfections, l'aspect extérieur a lui aussi été repensé notamment avec la résidentialisation des espaces paysagers et des parkings de l'immeuble.

Tenir compte des impératifs liés à une population sénior

Lors des concertations avec les locataires, il est apparu qu'ils souhaitaient essentiellement retrouver de la tranquillité, mise à mal par les discothèques et autres institutions bruyantes à proximité de l'immeuble. L'isolation des fenêtres faisait également partie de leurs préoccupations premières. Le programme de travaux a pris en compte l'ensemble des demandes formulées et a été complété avec la maîtrise d'œuvre. Pendant la durée du chantier un service de portage a été mis en place pour palier à l'indisponibilité temporaire des ascenseurs. Deux employés ont été formés à l'accompagnement des personnes fragiles pour l'aide aux cartons, la mise à disposition de logements vacants pour le stockage des effets personnels ou l'accueil de jour.





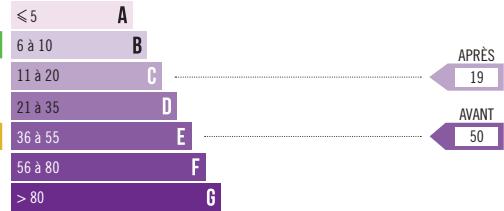
Logement économe



Logement énergivore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

Faible émission de GES



Forte émission de GES

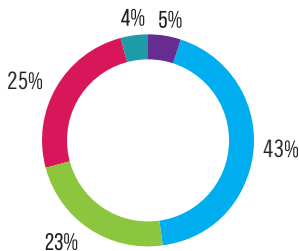
Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO2/m².an)

CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	✓
Instrumentation des logements	
Domotique	
Accessibilité / adaptation	✓
Résidentialisation	✓

Restructuration architecturale	
Réhabilitation innovante	✓
Montage financier innovant	✓
Energies renouvelables	
Éco-construction	
Autres	✓

COÛT ET FINANCEMENT (source : CDC)



- Fonds propres bailleur
- PAM
- Eco-prêt
- Subventions
- PAM anti Amiante

Coût total de la réhabilitation :	5 889 205 € HT
Coût par logement :	55 559 € HT
Coût au m² :	1 114 € HT

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL

BBC Renovation
Bilan Patrimoine Habitat



VALORISATION DE CEE

OUI NON



PRISE EN COMPTE PROBLÉMATIQUE AMIANTE

OUI NON CONCERNE



ACCOMPAGNEMENT AUX ECO-GESTES

OUI NON



ACTIONS CONCRÈTES

- Réfection des façades des immeubles
- Rationalisation de la salle d'eau et de la cuisine
- Amélioration thermique de l'immeuble
- Mise en sécurité incendie
- Résidentialisation des espaces paysagers et des parkings de l'immeuble
- Mise aux normes de l'électricité



Quelles sont les spécificités du bâtiment réhabilité ?

La résidence du Square Samarobrive comporte 106 logements collectifs mis en service en 1959. Elle est composée de 2 bâtiments R+8 et 3 cages d'escalier, c'est une résidence attractive et très demandée, la vacance est faible. Néanmoins, le nombre de réclamations techniques étant croissant, il a semblé nécessaire de réhabiliter cette résidence. L'objectif de cette réhabilitation est de pérenniser l'attractivité de ce site en améliorant le confort de vie tout en continuant à proposer de loyers faibles en cœur de ville dans un environnement agréable afin de maintenir la mixité sociale établie. Ainsi le programme de l'opération s'intéresse aussi bien au confort intérieur des logements, à la pérennisation du clos et du couvert, à l'amélioration de la qualité du travail du gardien, à l'adaptation aux personnes handicapées et/ou aux populations seniors, qu'au réaménagement total des espaces extérieurs permettant la promenade, le stationnement, et la délimitation physique et sécurisée entre les espaces publics et privés. L'opération été certifiée Patrimoine Habitat et Environnement. Grâce à l'aide Européenne reçu de la part du FEDER, la consommation d'énergie de la résidence a pu être divisée par 3 en atteignant un niveau équivalent au niveau Bâtiment Basse Consommation Rénovation.

De nombreuses personnes âgées occupent cette résidence. De quelle façon avez-vous géré cette caractéristique ?

Plus de 33% de la polupation de la résidence du Square Samarobrive est âgée de plus de 55 ans. Certains locataires disposent également d'une invalidité permanente. L'OPAC d'Amiens est engagé dans une politique de maintien à domicile de la population senior et permet aux locataires âgés ou en situation de handicap, de rester dans leur logement quand cela est possible. Ainsi, des prestations au cas par cas ont été réalisées au sein des logements des populations ciblées (motorisation des volets roulants, installation de siège de douche, wc surélevés...). Pendant les travaux, des services ont été spécifiquement mis en place tels que l'instauration d'une agence OPAC permettant de traiter les sollicitations des locataires. Des emplois service civique ont été créés pour le portage des courses et l'aide au quotidien des seniors. Au-delà des travaux, l'association AGISSONS OPAC, représentée majoritairement par des anciens locataires de la résidence Samarobrive, a mis en place une bibliothèque participative, favorisant le lien entre les locataires, mais également entre les générations. Cette opération demeure un exemple en la matière, à tous points de vue.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	OPAC d'Amiens
Maître d'œuvre / Architecte	AIP, CARA, THERMICLIM, A+P – BOURG-ACHARD
Nom de l'opération	Résidence Samarobrive
Adresse de l'opération	Bâtiments A, B et C Square Samarobrive à Amiens
Nombre de logements	106 logements
Collectif / Individuel	Collectif
Type de financement initial	PLUS
Typologie de logements	25 T1, 27 T2, 44 T3, 9 T4, 1 T5
Géographie prioritaire politique de la ville	Hors QPV
Projet ANRU	Non



Immeuble Bartholdi à Mons-en-Barœul

- 40 logements concernés
- Date de construction : 1966
- Début des travaux : Avril 2013
- Fin des travaux : Juin 2015



Réhabilitation dans le cadre de l'ANRU : traitement architectural et paysager

Entre 2007 et 2015, le programme ANRU du Nouveau Mons a permis la réalisation de nombreux projets immobiliers, dont la réhabilitation de l'immeuble Bartholdi. Comportant 40 logements (T3 et T4), celui-ci devait faire face aux défis d'améliorer ses performances énergétiques, de repenser l'accessibilité de ses entrées aux personnes à mobilité réduite et de résidentialiser ses abords. Pour y parvenir, Partenord Habitat a souhaité notamment s'inscrire dans une démarche initiée par le FEDER qui incitait les bailleurs à optimiser leur intervention en anticipant les futures réglementations thermiques.

Un projet impliquant les locataires

En amont du projet, les habitants et riverains ont été conviés à une consultation via la mise en place d'un diagnostic. Suite à cela, un atelier de travaux urbains a été créé afin de répondre à des questions concrètes telles que le problème des déjections animales, la gestion du jardin potager ou encore la valorisation des espaces végétaux. Dès le lancement des travaux, une association de locataires a été lancée (cette association regroupe des locataires d'autres résidences adjacentes également concernées par la réhabilitation soit 480 logements). Celle-ci a permis de recueillir les doléances

diverses via des rencontres régulières et la mise en place d'une permanence sur le site. Enfin, la fin du projet a vu la naissance de CLES (comités locaux d'évaluation et de suivi) visant à capitaliser sur la réhabilitation et à mettre en place les bonnes pratiques pour le NPNRU (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine).

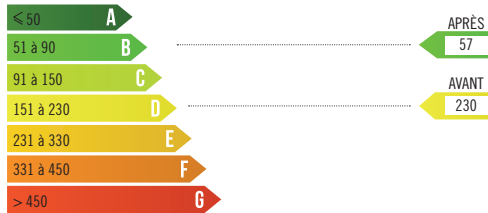
De l'objectif à la réussite d'un projet

Afin de répondre au défi énergétique, Partenord Habitat a privilégié la mise en œuvre de matériaux simples pour générer le minimum de changement dans l'usage du logement tout en améliorant la performance des bâtiments. La maîtrise de la consommation en énergie a été optimisée par une amélioration de la ventilation, une robinetterie économe en eau et la mise aux normes des installations électriques. Les cuisines et salles de bains ont été entièrement rénovées (sols, murs, plafonds et équipements sanitaires) et les sols souples ont été remplacés par du parquet. Enfin, les extérieurs ont également reçu des modifications considérables grâce à l'externalisation du tri sélectif, la création d'abris cycles ou le traitement des espaces verts, synonymes de bien-vivre au sein de l'immeuble.





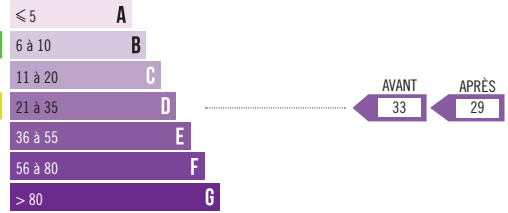
Logement économe



Logement énergivore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

Faible émission de GES



Forte émission de GES

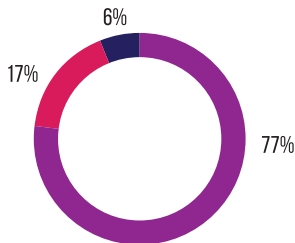
Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO2/m².an)

CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	✓
Instrumentation des logements	
Domotique	
Accessibilité / adaptation	✓
Résidentialisation	✓

Restructuration architecturale
Réhabilitation innovante
Montage financier innovant
Energies renouvelables
Éco-construction
Autres

COÛT ET FINANCEMENT (source : bailleur)



- Fonds propres bailleur
- Subventions
- FEDER

Coût total de la réhabilitation :	3 374 427 € TTC
Coût par logement :	84 361 € TTC
Coût au m² :	797 € HT

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL

OUI NON



VALORISATION DE CEE

OUI NON



PRISE EN COMPTE
PROBLÉMATIQUE AMIANTE

OUI NON CONCERNE



ACCOMPAGNEMENT
AUX ECO-GESTES

OUI NON



ACTIONS CONCRÈTES

- Amélioration de la ventilation
- Remplacement des sols souples par du parquet
- Remplacement des équipements sanitaires
- Réfection complète des cuisines et salles de bain (sols, murs, plafonds)
- Mise aux normes des installations électriques
- Chauffage régulé
- Robinetterie peu consommatrice en eau
- Remplacement de l'interphonie par une visiophonie
- Traitement des espaces verts en pied d'immeuble
- Externalisation du tri sélectif
- Motorisation des portes d'entrée des halls et création d'un sas
- Création d'un local vélos et un local encombrants
- Embellissement des cages d'escalier
- Remplacement des appareils d'éclairage avec détecteurs de présence
- Création de nouveaux réseaux de plomberie et chauffage en face des ascenseurs
- Remplacement du réseau électrique en gaine technique



Les travaux prévus étaient considérables, comment les avez-vous appréhendés ?

A vrai dire, je n'appréhendais pas les travaux en tant que tels mais le fait de devoir déménager. Comme le projet concernait l'ensemble du bâtiment et des logements, il était impossible de rester pendant la durée des travaux et nous avons dû nous loger ailleurs pendant près de deux mois. Nous avons reçu pas mal d'informations de la part de Partenord. Ils ont vraiment pris ce sujet en charge, ce qui nous a rassuré. Une fois notre tour venu, nous avons reçu les clés d'un appartement très confortable et propre. Bien sûr, ce n'était pas chez nous, mais tout était fait pour que nous nous y sentions bien. Ensuite, les travaux ont pu commencer exactement comme on nous l'avait indiqué. La seule chose que nous n'avions pas envisagée était la démarche administrative qui suivrait la réhabilitation. Il a fallu signer un nouveau bail, revoir nos assurances et je ne l'avais pas prévu. Mais c'est bien peu de choses par rapport à ce que les travaux ont apporté de positif.

Comment s'est déroulée l'information relative aux travaux durant l'ensemble du chantier ?

Nous avons accès au bureau d'étude situé au-dessus du bâtiment 29. Là, le pilote social était à notre écoute. Je l'ai rencontré à trois reprises et, chaque fois, il a répondu immédiatement à mes demandes. En fait, mon père habite également dans l'immeuble et il devient très âgé. Pour lui, les changements ont été encore plus difficiles à vivre. Pour des petites choses, il pouvait être assez bouleversé. Une fois sa prise de télé ne fonctionnait plus, une autre, c'était l'interphone. Et chaque fois, ces petits désagréments ont été réglés sans attendre. Le plus notable a été lorsqu'on lui avait attribué un logement avec escalier alors qu'il a des difficultés de mobilité. Là encore, le pilotage social a permis de résoudre cela sans délai en lui fournissant un autre appartement bien plus accessible pour lui. Mais l'information a aussi été transmise de façon plus naturelle avec les ouvriers et chefs de chantiers. Bien sûr, ils sont là avant tout pour exécuter leur travail mais je sais qu'ils étaient toujours ouverts à la discussion à propos de ce qu'ils faisaient ou allaient faire et cela aussi était rassurant. Non seulement ils faisaient bien les choses mais en plus, l'entreprise choisie n'oubliait pas le caractère humain de leur mission et c'est remarquable.

En tant que locataire, quels sont les changements notables au quotidien ?

Au-delà du gain énergétique qui a été réalisé, ce qui change ma vie au quotidien, c'est le fait de pouvoir recevoir mes amis ou ma famille dans un immeuble vraiment agréable. C'est important pour nous d'avoir un logement valorisé comme cela a été fait. Avant cela, nous hésitions à dire que nous habitions Boulevard Napoléon Premier mais depuis, nous vivons dans une petite résidence dont nous sommes fiers. Je ne suis pas la seule à avoir ce sentiment.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	Partenord Habitat
Maître d'œuvre / Architecte	Egis Bâtiment Nord
Nom de l'opération	Immeuble Bartholdi
Adresse de l'opération	Boulevard Napoléon 1 ^{er} à Mons-en-Baroeul
Nombre de logements	40 logements
Collectif / Individuel	Collectifs
Type de financement initial	NC
Typologie de logements	T3, T4
Géographie prioritaire politique de la ville	QPV
Projet ANRU	Oui



Projet européen IFORE à Outreau

- 96 logements concernés
- Date de construction : 1979
- Début des travaux : 2013
- Fin des travaux : 2016



Projet européen Interreg : l'engagement des habitants dans la maîtrise des usages énergétiques

Financé par l'Interreg IVa France-Manche-Angleterre, le projet IFORE (Innovation for Renewal) consistait à régénérer 96 individuels groupés des rues Braque et du Biez à Outreau. IFORE visait la mise au point d'un procédé industriel de la rénovation thermique, combiné à une approche sociotechnique des usages des énergies du logement permettant de réduire les besoins en énergies et de développer une bonne maîtrise des usages énergétiques par les habitants. Cette approche a permis de mesurer la performance globale possible en combinant technique et usages adaptés.

Les locataires en mode R&D

Le partenariat entre AmicusHorizon (bailleur social britannique), Pas-de-Calais habitat et les universités de Brighton et d'Artois à Béthune, a été piloté pour la partie française par un Groupe de Recherche Consolidé, qui a mis au point le Blok, procédé préfabriqué industriel d'isolation, combiné à des fenêtres pariétodynamiques réchauffant l'air entrant. Les locataires, regroupés en collectif puis en association Outrifore, ont participé en tant qu'acteurs-chercheurs à la conception du dispositif et à la création d'un logiciel, EnergyCoach, permettant l'enregistrement continu des données de consommation du logement afin de maîtriser

les usages des énergies. Ils ont également participé à la création du flux d'information du projet : newsletter, site web, livrets de pratiques et leur propre lettre Voisins-Voisines.

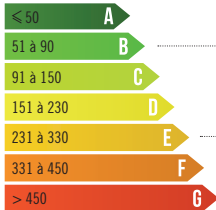
Des résultats à hauteur des espérances

Le suivi et l'analyse des bilans énergétiques dans les 4 ans suivants la fin des travaux permettent d'évaluer les usages en contexte innovant : les objectifs de baisse considérable de la consommation énergétique ont bien été atteints car les trois quarts des logements atteignent aujourd'hui moins de kWh/m².an, la facture (tout compris) diminuant de 75%, d'autant qu'aucun coût de maintenance ne s'ajoute à la charge locative. Les locataires ont ainsi gagné en pouvoir d'achat. Ces résultats plus qu'encourageants ont été possibles grâce au dispositif global, mais avant tout grâce à l'implication de l'ensemble des acteurs. Ainsi, les métiers de proximité, notamment ceux de gardien, se sont modifiés et les meilleures pratiques issues du projet ont été intégrées dans leurs missions, comme dans celles des prestataires. En parallèle, l'association Outrifore, au travers de multiples activités, sensibilise les nouveaux locataires et apporte ses conseils quant aux bons usages et éco-gestes du quotidien.





Logement économe



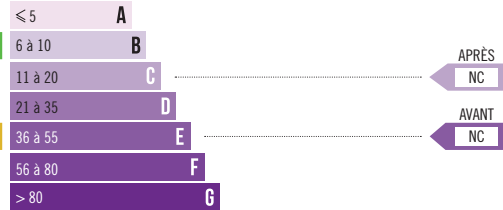
Logement énergivore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

APRÈS
75

AVANT
260

Faible émission de GES



Forte émission de GES

Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO₂/m².an)

APRÈS
NC

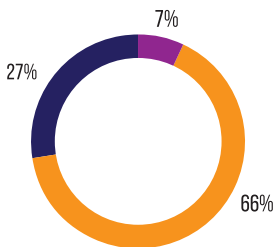
AVANT
NC

CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	✓
Instrumentation des logements	✓
Domotique	
Accessibilité / adaptation	
Résidentialisation	

Restructuration architecturale	
Réhabilitation innovante	✓
Montage financier innovant	
Energies renouvelables	✓
Éco-construction	✓
Autres	

COÛT ET FINANCEMENT (source : CDC)



Coût total de la réhabilitation :	5 111 200 € HT
Coût par logement :	53 242 € TTC
Coût au m ² :	892 € HT

- Fonds propres bailleur
- Prêts bonifiés par la CDC
- FEDER

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL
Passivhaus



VALORISATION DE CEE
 OUI NON



**PRISE EN COMPTE
PROBLÉMATIQUE AMIANTE**
 OUI NON CONCERNE



**ACCOMPAGNEMENT
AUX ECO-GESTES**
 OUI NON



ACTIONS CONCRÈTES

- Visualisation des données de consommation, par logement, à partir d'un support numérique
- Conception de systèmes modulaires, en structure bois, d'isolation par l'extérieur
- Mobilisation des ressources locales – circuit court pour la construction des modules
- Participation des habitants et du public aux actions de sensibilisation aux éco-gestes
- Engagement des habitants dans le projet regroupés en collectifs d'habitants
- Site web et vidéo du projet bilingue en anglais et français
- Mise en place de meilleures pratiques de consommation énergétique



Vous êtes le président de l'association Outrifore. Comment votre mouvement est-il né ?

Lorsque Pas-de-Calais Habitat a lancé le projet IFORE, il est vite apparu que l'objectif premier était de réaliser des économies d'énergies drastiques. Pour cela, il y avait bien sûr des travaux à faire mais également de la sensibilisation auprès des résidents pour leur transmettre les bonnes pratiques en matière de consommation d'énergie. Ce que beaucoup appellent les éco-gestes. Et donc, en 2011-2012, lors de la réhabilitation des maisons, le bailleur que je connais bien m'a demandé si j'étais d'accord pour m'investir dans ce projet.

En quelque sorte de devenir un facilitateur d'échanges entre eux et les résidents, une sorte d'ambassadeur si j'ose dire. A l'époque, nous pensions déjà tout connaître des pratiques à appliquer pour maîtriser la consommation d'énergie. Mais après avoir reçu nous-même des formations et effectué des voyages chez nos homologues Anglais, nous nous sommes rendus compte que le bon sens ne suffisait pas.

L'association a été créée lors du projet IFORE mais ses activités perdurent bien après la fin du chantier.

En effet, c'est lors du lancement du projet IFORE que nous nous sommes rassemblés en association mais lorsque le chantier touchait à sa fin, nous aurions regretté de ne pas continuer notre engagement dans les éco-gestes. Comme nous l'avons fait dans un premier temps avec les résidents à Outreau, nous continuons aujourd'hui de transmettre ce que nous avons appris : savoir utiliser les outils de calcul de consommation, connaître les équipements mis à disposition et savoir les programmer au mieux, savoir régler son thermostat... Mais ces conseils techniques sont aussi accompagnés d'autres gestes très simples à mettre en place au quotidien comme placer simplement un couvercle sur une casserole, penser à couper l'eau de la douche lors du savonnage, récupérer l'eau de pluie pour les besoins de jardinage par exemple... Il y a tant de petites choses qui peuvent être améliorées, vous n'imaginez pas ! Et c'est pour cette raison qu'à la fin des travaux d'IFORE, nous avons souhaité continuer ces contacts avec la population. Régulièrement, vous pouvez nous croiser dans les manifestations de la région. Très souvent, nous sommes présents avec notre Smoothie Bike ! C'est un vélo qui nous a été donné par nos amis Anglais dont la dynamo est reliée à un blender. Lorsque les enfants pédalent, l'électricité produite alimente le blender et comme récompense, ils ont le jus de fruit qu'ils viennent de faire. C'est un excellent moyen pour entamer la conversation avec les enfants et les parents à propos des économies d'énergie et de poursuivre notre mission.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	Pas-de-Calais Habitat
Maître d'œuvre / Architecte	Groupement de recherche consolidée
Nom de l'opération	IFORE, Innovation for Renewal
Adresse de l'opération	Rue Braque et du Biez à Outreau
Nombre de logements	96 logements
Collectif / Individuel	Individuel
Type de financement initial	NC
Typologie de logements	T2, T4, T5
Géographie prioritaire politique de la ville	Hors QPV
Projet ANRU	Non



Sablons 1 à Estrées-Saint-Denis

- 100 logements concernés
- Date de construction : 1974
- Début des travaux : Janvier 2016
- Fin des travaux : Novembre 2016

Picardie Habitat 
Groupe ActionLogement

Restructuration architecturale de 100 logements énergivores

Picardie Habitat a décidé d'entamer un projet de fond sur le bâtiment Les Sablons 1 à Estrée-Saint-Denis afin de requalifier cette résidence. Il a été décidé de prendre en compte les aspects extérieurs et les parties communes. Suite à une concertation avec les locataires puis une présentation des travaux envisagés, l'intégralité des rénovations a été effectuée de janvier à novembre 2016.

Restructuration architecturale et performance énergétique

Dans un premier temps, le désamiantage de l'édifice a été effectué, de la couverture au soubassement. Suite à cela, l'ensemble de la structure a été revisitée notamment grâce à la réfection de l'enveloppe, du bardage et l'installation de nouvelles isolations et menuiseries extérieures. Au sein des logements, les radiateurs ont été remplacés et des têtes thermostatiques ont été mises en place ainsi qu'un nouveau système de VMC. Le système électrique a lui aussi été complètement rénové et d'autres travaux de réfections ont été effectués (sanitaires, branchements de plomberie, remplacement des portes palières et des sols...). D'un point

de vue énergétique, la performance est passée de 278 à 113 KWh/m².an.

Les parties communes revues pour conforter les progrès

Si la structure et les logements ont été totalement réhabilités, l'effort n'aurait pas été complet sans revoir également les parties communes. Ainsi, ces espaces ont également reçu de nombreuses améliorations telles que le remplacement des boîtes aux lettres, des portes et de l'isolation des murs, sols et plafonds. La sécurité a été accrue aussi grâce à la réfection du système de désenfumage et au calfeutrement coupe-feu des locaux techniques.





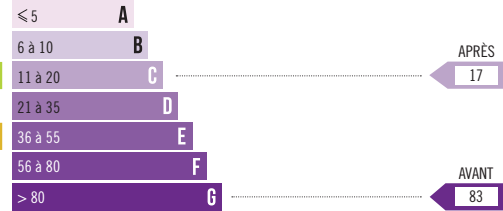
Logement économe



Logement énergivore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

Faible émission de GES



Forte émission de GES

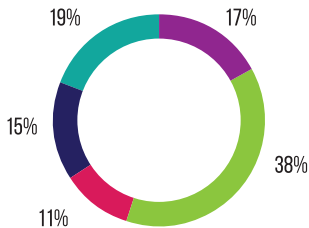
Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO₂/m².an)

CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	✓
Instrumentation des logements	✓
Domotique	
Accessibilité / adaptation	
Résidentialisation	

Restructuration architecturale	✓
Réhabilitation innovante	
Montage financier innovant	
Energies renouvelables	
Éco-construction	
Autres	

COÛT ET FINANCEMENT (source : CDC)



- Fonds propres bailleur
- Eco-prêt
- Subventions
- FEDER
- PAM anti Amiante

Coût total de la réhabilitation :	3 391 516 € HT
Coût par logement :	33 915 € TTC
Coût au m ² :	464 € HT

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL

Patrimoine Habitat Rénovation



VALORISATION DE CEE

OUI NON



PRISE EN COMPTE PROBLÉMATIQUE AMIANTE

OUI NON CONCERNE



ACCOMPAGNEMENT AUX ECO-GESTES

OUI NON



ACTIONS CONCRÈTES

- Désamiantage de la couverture, du bardage et du soubassement en briques
- Création d'une aire pour les containers poubelle
- Création d'une rampe d'accès à chaque entrée
- Réfection complète du bardage et de l'isolation extérieure
- Remplacement des portes de hall et mise en place d'un contrôle d'accès et de l'interphonie
- Réfection électrique complète des parties communes
- Réfection complète des sols, murs et plafonds des halls
- Réfection complète des peintures des murs et plafonds des parties communes
- Isolation des planchers hauts du sous-sol
- Réfection complète des sols souples de toutes les pièces
- Remplacement de tous les équipements sanitaires des logements
- Remplacement des radiateurs et mise en place de têtes thermostatiques
- Réfection complète du système de VMC
- Réfection complète des installations électriques
- Réfection des peintures des murs et plafonds des pièces humides (canalisations y compris)



Picardie Habitat est certifiée ISO 9001, comment s'inscrit un projet de réhabilitation dans le cadre de cette norme ?

C'est véritablement une démarche volontaire de notre part. En fait, cette norme peut s'appliquer à l'ensemble des métiers du bâtiment mais nous avons voulu bénéficier de ces critères pour améliorer encore notre offre de service. Ce système est basé sur la qualité de notre management et pour atteindre la classification dans cette norme, nous devons notamment réaliser des audits et analyser la gestion de nos actions collectives en vue de leur amélioration. Le but étant de comprendre les attentes de nos locataires pour atteindre une plus grande satisfaction de leur part.

Concrètement, de quelle manière vous êtes-vous engagés ?

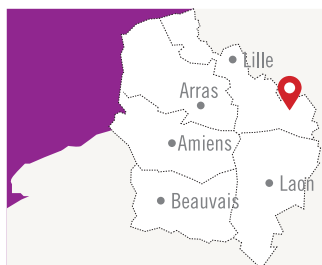
Picardie Habitat a initié cette démarche en 2014 et a obtenu sa première certification en 2016. Il faut savoir que cette certification n'est pas acquise définitivement mais doit être confirmée chaque année. Ce qui veut dire que nous sommes en amélioration constante de notre service. Nous voyons la norme ISO comme un guide des bonnes pratiques de management de notre patrimoine. L'avantage est de bénéficier ainsi d'une gestion uniforme d'une même donnée ou d'un même besoin. Aujourd'hui, Picardie Habitat est dans les normes ISO 9001 sur les activités de gestion locative, ce qui comprend la gérance des logements tout au long du parcours de location, de l'entrée au départ du locataire. Accueil, qualité du logement, travail sur les assurances, performance des entretiens courants, satisfaction sur le délai et la qualité des interventions jusqu'à la sortie du locataire : tout est normé et bien défini. Je n'oublie pas que notre service contentieux fait aussi l'objet de critères quant à la qualité du recouvrement amiable.

Où en êtes-vous aujourd'hui ?

Nous avons été confirmés en 2017 dans la certification de gestion locative. La prochaine évolution est la version 2015 (puisque'il existe toujours un différé entre la dénomination de la norme et sa mise en œuvre). Sur Estrée-Saint-Denis, l'enquête après travaux a permis de recevoir les retours d'un tiers des locataires. Même si nous espérons toujours mieux, ce chiffre est déjà au-dessus de la moyenne constatée. Quoi qu'il en soit, cette enquête nous a permis de constater que la satisfaction atteignait plus de 75% d'avis favorables aux questions relatives à la réalisation des travaux et à l'information transmise. Des données qui ne peuvent que nous encourager dans la continuité de notre démarche qualité.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	Picardie Habitat
Maître d'œuvre / Architecte	I.P.H et AMAC
Nom de l'opération	SABLONS 1
Adresse de l'opération	1 à 5 rue des Sablons à Estrée-Saint-Denis
Nombre de logements	100 logements
Collectif / Individuel	Collectif
Type de financement initial	HLMO
Typologie de logements	17 T2, 41 T3, 32 T4, 10 T5
Géographie prioritaire politique de la ville	Hors QPV
Projet ANRU	Non



Résidence Les Jonquilles à Ferrière-la-Grande

- 30 logements concernés
- Date de construction : 1975
- Début des travaux : Mars 2014
- Fin des travaux : Septembre 2015



Une rénovation qui contribue à la revitalisation du territoire

Située en quartier prioritaire de la commune de Ferrière-la-Grande, la résidence Les Jonquilles regroupe trente logements dans un immeuble mis en service en 1975. La réhabilitation devenue nécessaire s'inscrivait dans le cadre d'une stratégie globale de repositionnement de l'offre intégrant les sept projets ANRU de Promocil et les travaux de reconstruction suite à la tornade de 2008. Ces projets ont contribué au renouveau du territoire. Cette opération comprenait des interventions tant au niveau du bâti qu'au niveau des usages des résidents afin de maintenir la qualité de vie et l'attractivité du patrimoine et du territoire.

Renforcer l'attractivité commerciale du territoire

Au-delà de l'aspect technique, la réhabilitation a permis de renouveler l'attractivité commerciale de la résidence. Il est important de signaler que ces travaux font aujourd'hui de l'immeuble un des rapports qualité/prix les plus intéressants sur le secteur pour un ensemble collectif. Des économies considérables sont effectivement constatées sur la facture énergétique grâce notamment à une enveloppe thermique performante associée à une ventilation adaptée et efficace.

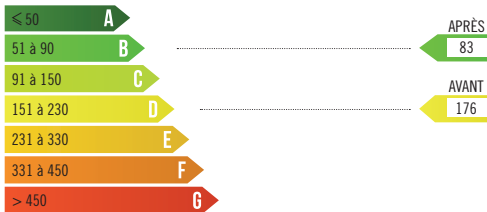
L'amélioration de la qualité de vie

Pour atteindre les objectifs de requalification des travaux considérables ont été effectués. En façade, une vêtue permet d'améliorer l'isolation thermique. De plus, l'aspect esthétique extérieur a également gagné en qualité grâce à ce dispositif. Les toitures sommitales et privatives ont reçu une nouvelle gaine isolante et étanche. Les acrotères ont été rehaussés et des garde-corps en verre rouge sécurisent les terrasses. Au sein des logements, une VMC Hygro B a été installée et les portes palières ont été remplacées par du matériel plus performant. L'installation de volets roulants électriques a également contribué à réduire les dépenses énergétiques. Pour parfaire les travaux réalisés dans les logements, les parties communes ont elles aussi fait l'objet d'amélioration: remplacement des portes d'entrée, réfection de l'interphone et mise aux normes de l'électricité. Pour améliorer le confort et l'accessibilité, des sorties extérieures pour les conteneurs poubelles et les vélos ont été créées, une clôture végétale a été installée et les accès ont été revus pour faciliter la circulation des personnes à mobilité réduite.





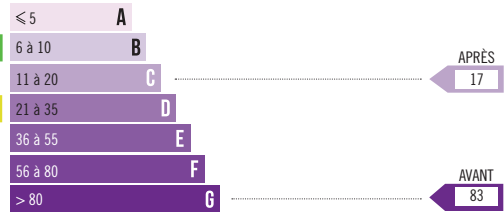
Logement économe



Logement énévore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

Faible émission de GES



Forte émission de GES

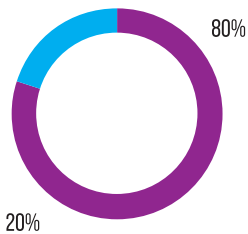
Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO₂/m².an)

CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	✓
Instrumentation des logements	
Domotique	
Accessibilité / adaptation	✓
Résidentialisation	✓

Restructuration architecturale	✓
Réhabilitation innovante	
Montage financier innovant	
Energies renouvelables	
Éco-construction	
Autres	

COÛT ET FINANCEMENT (source : CDC)



• Fonds propres bailleur • PAM

Coût total de la réhabilitation :	1 770 240 € HT
Coût par logement :	59 008 € TTC
Coût au m ² :	843 € HT

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL

OUI NON



VALORISATION DE CEE

OUI NON



**PRISE EN COMPTE
PROBLÉMATIQUE AMIANTE**

OUI NON CONCERNE



**ACCOMPAGNEMENT
AUX ECO-GESTES**

OUI NON



ACTIONS CONCRÈTES

- Mise en œuvre d'une vêtture extérieure
- Isolation et étanchéité pour les toitures et terrasses
- Installation d'une VMC
- Remplacement des portes palières
- Installation de volets roulants électriques
- Remplacement des portiers d'entrées, réfection de l'interphonie et de l'électricité des parties communes
- Création d'une sortie extérieure des locaux pour les conteneurs poubelles et vélos
- Création d'un local équipé pour le personnel de ménage
- Mise aux normes électriques des logements
- Réfection totale des halls d'entrée
- Réfection des sols souples et marches d'escaliers
- Installation d'une clôture végétale
- Aménagement accessibilité PMR
- Aménagement du parvis



Vous êtes le Maire de Ferrière-la-Grande, comment avez-vous vécu la réhabilitation de la résidence des Jonquilles ?

Je l'ai vécue avec soulagement et enthousiasme ! Je suis Maire depuis 2004 et je voyais cette résidence vieillir de plus en plus mal au fil des années. Les infiltrations se multipliaient et j'avais peur que les dégradations ne deviennent irréparables. J'ai donc contacté Promocil pour leur faire part de ma demande concernant ce bâtiment et pour mon plus grand plaisir, j'ai reçu une réponse très favorable de leur part après discussion. Le projet était lancé. Nous nous sommes réunis à de multiples occasions pour évoquer avec le bailleur, la commune et les résidents, les besoins urgents et les autres types de travaux envisageables pour redonner

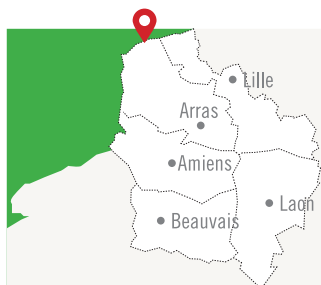
une bien meilleure image à ce bâtiment. Ce qui a été remarquable au-delà des travaux réalisés, c'est l'organisation mise en place par Promocil. Ils ont rencontré les ménages un par un afin d'établir un planning détaillé des interventions et c'est un travail particulièrement conséquent. Tout ceci s'est déroulé sans aucun problème et au vu de l'ampleur du projet, je trouve cela admirable !

En quoi cette réhabilitation a-t-elle été bénéfique pour votre commune ?

Il est vrai qu'en plus de pouvoir offrir un logement aux normes de confort actuelles aux résidents, c'est l'ensemble du quartier qui profite des retombées positives. Cet immeuble a été revalorisé et l'image de la ville n'en est que meilleure car les travaux ne se sont pas cantonnés à l'immeuble, mais les alentours ont également été retravaillés. Les voiries ont été refaites aux alentours et des espaces verts ont vu le jour. C'est l'ensemble de l'aménagement urbain qui a permis de mettre en valeur le travail réalisé sur le bâtiment. La preuve que les gens s'y sentent bien c'est que depuis la fin des travaux, nous n'avons eu aucune nouvelle dégradation à regretter. Parallèlement à ceci, nous avons constaté que de nouvelles familles ont investi dans l'achat de leur maison dans ce quartier. Phénomène que je relie sans aucun doute à la réhabilitation des Jonquilles. Dans celle-ci, il y a un très faible taux de rotation. Les gens s'y sentent bien et s'attachent à ce logement de qualité. Et lors des commissions d'attribution pour les rares logements vacants, nous recevons 3 ou 4 candidatures, ce qui est également un signe d'attrait. Vous appelez le livret « Opérations Remarquables » et je pense sincèrement que la résidence des Jonquilles y a toute sa place. Ce projet a été un succès en termes de travaux, tant qu'au plan humain et de collaboration des différentes parties intervenantes.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	Promocil
Maître d'œuvre / Architecte	Jean Michel Simon, Cabinet BAUSIERE
Nom de l'opération	Résidence les Jonquilles
Adresse de l'opération	rue Léonce Delens à Ferrière-la-Grande
Nombre de logements	30 logements
Collectif / Individuel	Collectif
Type de financement initial	HLMO
Typologie de logements	11 T2, 12 T3, 7 T4
Géographie prioritaire politique de la ville	QPV
Projet ANRU	Non



Groupe Mollien à Calais

- 252 logements concernés
- Date de construction : 1965 / 1968 / 1969
- Début des travaux : Avril 2017
- Fin des travaux : Mai 2019



Quand la réhabilitation renforce le sentiment de sécurité

Construits dans les années 60, les 11 bâtiments du groupe Mollien de Calais sont situés dans le centre-ville à proximité de la mairie. Pour Terre d'Opale Habitat, outre l'aspect esthétique, il était devenu indispensable d'offrir au millier de personnes qui y logent, une optimisation des performances thermiques notamment grâce à l'utilisation d'énergies renouvelables. Avant d'opérer les changements nécessaires, un diagnostic a été établi avec les locataires. De cette enquête sont ressorties notamment les priorités sur la rénovation des voiries, des espaces extérieurs, l'isolation du bâtiment ainsi que la réfection des parties communes ou encore l'amélioration du confort des logements.

Une nouvelle approche visuelle

Afin de redonner au groupe un aspect convivial et offrir un sentiment de sécurité, les emprises piétonnes ont été redéfinies ainsi que les aires de jeux. Les accès routiers et les trottoirs ont été repensés et refaits en totalité. Le tri sélectif a également fait son apparition. Des parkings et de nouveaux éclairages ont été mis en place apportant ainsi un réel confort pour l'accès automobile. La végétalisation de la zone devient un exemple en terme de développement durable

(ampoules LED réglables en intensité, système de rejet des eaux propres et sales approprié...).

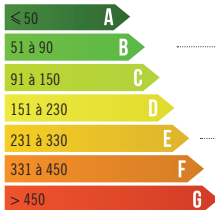
L'amélioration de la performance énergétique

Les façades du bâtiment ont bénéficié d'une amélioration drastique d'efficacité par la mise en place d'un bardage et d'un isolant thermique. Les couvertures ont elles aussi reçu un traitement similaire ainsi que les combles. Les portes palières des logements et les châssis extérieurs ont été renouvelés et des volants roulants ont été installés. Les chaudières individuelles ont été remplacées par des chaudières à condensation. Les radiateurs ainsi que les équipements thermiques et sanitaires ont été changés et une VMC hygro-réglable de type B a été installée. Afin de familiariser les locataires à ces nouveautés, un appartement témoin a été mis à leur disposition tout au long du chantier. L'ensemble des travaux de réhabilitation a permis de passer de l'étiquette énergétique E à une étiquette B ou A selon les bâtiments.





Logement économe



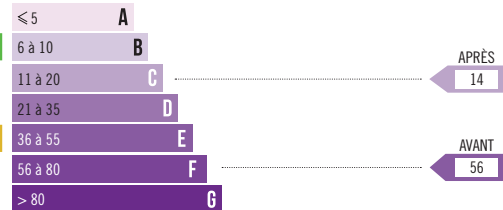
Logement énérgivore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

APRÈS
53

AVANT
273

Faible émission de GES



APRÈS
14

AVANT
56

Forte émission de GES

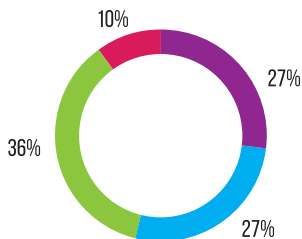
Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO₂/m².an)

CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	✓
Instrumentation des logements	✓
Domotique	
Accessibilité / adaptation	✓
Résidentialisation	✓

Restructuration architecturale	✓
Réhabilitation innovante	
Montage financier innovant	
Energies renouvelables	✓
Éco-construction	✓
Autres	

COÛT ET FINANCEMENT (source : bailleur)



• Fonds propres bailleur • PAM • Eco-prêt • Subventions

Coût total de la réhabilitation :	11 171 524 € HT
Coût par logement :	44 331 € HT
Coût au m ² :	843 € HT

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL
BBC Rénovation



VALORISATION DE CEE
 OUI NON



**PRISE EN COMPTE
PROBLÉMATIQUE AMIANTE**
 OUI NON CONCERNE



**ACCOMPAGNEMENT
AUX ECO-GESTES**
 OUI NON

Deux ans pour rafraîchir les logements de la rue Mollien

Après une longue attente, les locataires de Terre d'Opale habitat rue Mollien vont voir leurs immeubles rénovés au cours des deux prochaines années.

LES FAITS

- **Onze immeubles** du parc de Terre d'Opale habitat rue Mollien vont être progressivement rénovés.
- **Les premiers travaux** devaient commencer en mai 2017. L'ensemble des rénovations devaient être terminées en juin 2018. Les travaux vont se concentrer sur l'isolation, le chauffage, les sanitaires, les revêtements, les équipements.
- **L'investissement total** est de 11 millions d'euros, payés en partie par le conseil régional, mais aussi par de petites hausses de loyer, modulées en fonction des ressources des locataires.
- **Le 22 mars**, les locataires concernés étaient invités à une réunion publique d'information dans les locaux du bailleur.

Sous les yeux d'une soixantaine de locataires de la rue Mollien, les représentants de Terre d'Opale habitat, ex-OPH, dévoilent le nouveau visage des immeubles de la rue Mollien. Ces loca-



ACTIONS CONCRÈTES

- Remplacement des couvertures et isolation
- Remplacement des volets roulants
- Mise en sécurité de l'électricité
- Remplacement de la chaudière et installations de robinet thermostatique
- Réfection du contrôle d'accès
- Amélioration de l'isolation thermique
- Réfection des sanitaires



En tant que locataire, de quelle façon avez-vous été informée des projets de travaux ?

Au tout début du projet, nous avons tous été conviés par Terre d'Opale Habitat à un petit-déjeuner pendant lequel la réhabilitation a été abordée sous tous ses aspects. C'était très pratique car il y avait des représentants de toutes les parties prenantes : le bailleur, les entreprises, la mairie et les organismes de financement. Ils ont répondu à toutes nos questions. Du moins, à celles que nous nous posions à ce moment car au fil de l'avancée du chantier, d'autres interrogations sont venues. Pour y répondre, Madame Bernard, pilote sociale du projet, était toujours disponible et je tiens à souligner son extrême efficacité. A tous les stades des travaux, elle résolvait chaque problème dans un délai record. Par exemple, nous avons eu un problème collectif de réception de télé et grâce à son intervention, celui-ci a été réparé en moins de 24 heures, alors que, sans elle, cela aurait sans doute duré bien plus longtemps.

L'appartement témoin mis à disposition a-t-il été une autre source d'informations ?

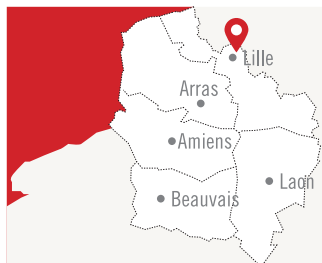
Oui, c'est une excellente idée d'avoir créé cet appartement témoin. D'ailleurs, c'est utile pour nous, locataires, car on peut voir concrètement ce qui va être fait chez nous mais c'est aussi une bonne chose pour les entreprises car elles ont pu se rendre compte des améliorations à apporter grâce à ce premier logement. Là encore, nous avons été invités à visiter cet appartement dès l'inauguration et il me semble qu'une douzaine de familles s'y sont rendues mais par la suite, nous pouvions retourner le visiter en contactant simplement Madame Bernard par téléphone, mail ou directement à son bureau sur place. Il y a tellement de choses qui ont changé comme le chauffage, la VMC ou les modes d'isolation que nous ne pensions pas forcément à toutes les questions en une seule fois et avoir cette possibilité de revoir les choses était parfaite pour cela.

Une formation aux éco-gestes est prévue. Comment cela est-il perçu par les locataires ?

Avant les travaux, beaucoup étaient septiques ou craintifs. Mais il faut avouer que tout a été tellement bien fait et avec beaucoup de tact de la part des entreprises que nous attendons avec impatience ces nouvelles informations pour modifier nos gestes quotidiens. Grâce aux travaux, à présent, il fait chaud chez nous. C'est incroyable comme nous sentons la différence et forcément, toute cette isolation se voit sur notre facture. Alors si en plus, nous apprenons à utiliser encore mieux les équipements, ça sera encore un bénéfice pour nous et notre budget eau, électricité et chauffage. Alors que nous avions peur des changements au début, nous sommes tellement heureux à présent, que cela valait bien le dérangement subi pendant les mois de travaux.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	Terre d'Opale Habitat
Maître d'œuvre / Architecte	BATSUP
Nom de l'opération	Groupe Mollien
Adresse de l'opération	27, 29 Rue Mollien, Bizet, Beethoven à Calais
Nombre de logements	252 logements
Collectif / Individuel	Collectifs
Type de financement initial	NC
Typologie de logements	12 T1, 48 T2, 156 T4, 36 T5
Géographie prioritaire politique de la ville	Hors QPV
Projet ANRU	Oui



Résidence Santos Dumont à Tourcoing

- 18 logements concernés
- Date de construction : 1953
- Début des travaux : Décembre 2014
- Fin des travaux : Avril 2016



Transformation en résidence Izidom pour jeunes actifs

Située juste en face du quartier Belencontre à Tourcoing, la résidence Santos Dumont a été mise en service en 1953. Longtemps inoccupée, elle a été réhabilitée et transformée en 2016 en une résidence sociale pour jeunes actifs (logements Izidom). Elle accueille aujourd'hui des jeunes des centres de formation alentours.

Izidom est un concept créé par Vilogia pour répondre aux besoins des jeunes. Les résidences sont situées à proximité des centres-villes des grandes agglomérations et bien desservies par les transports en commun. Les logements sont de petites tailles et entièrement équipés. Pour faciliter l'entrée dans le logement des jeunes, les démarches administratives sont simplifiées (pas d'ouverture ni de fermeture des compteurs).

Adapter les services à une clientèle jeune

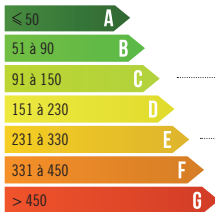
Totalement remise à neuf, la résidence Santos Dumont compte désormais 20 logements de petites typologies (T1 bis et T2) répartis sur 4 niveaux. Une laverie, un accès Internet haut débit et un espace de vie commune sont mis à la

disposition des locataires. La résidence répond aux normes de la réglementation thermique 2012 ; l'un des objectifs prioritaires a été d'optimiser la maîtrise des modes de chauffage afin de permettre aux jeunes résidents de maîtriser leurs charges.





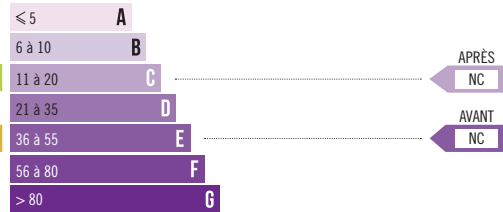
Logement économe



Logement énergivore

Consommation énergétique (kWhEP/m².an)

Faible émission de GES



Forte émission de GES

Emission de gaz à effet de serre (kgéqCO₂/m².an)

APRÈS
96

AVANT
247

APRÈS
NC

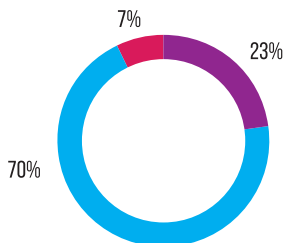
AVANT
NC

CIBLES VISÉES

Performances énergétiques	✓
Concertation	✓
Instrumentation des logements	
Domotique	
Accessibilité / adaptation	✓
Résidentialisation	✓

Restructuration architecturale	✓
Réhabilitation innovante	
Montage financier innovant	✓
Energies renouvelables	✓
Éco-construction	✓
Autres	

COÛT ET FINANCEMENT (source : CDC)



• Fonds propres bailleur • PAM • Subventions

Coût total de la réhabilitation :	1 329 000 € HT
Coût par logement :	73 833 € TTC
Coût au m ² :	1 932 € HT

PRINCIPAUX RÉSULTATS



LABEL

OUI NON



VALORISATION DE CEE

OUI NON



**PRISE EN COMPTE
PROBLÉMATIQUE AMIANTE**

OUI NON CONCERNE



**ACCOMPAGNEMENT
AUX ECO-GESTES**

OUI NON



ACTIONS CONCRÈTES

- Transformation en résidence sociale
- Desserte des logements par coursive extérieure
- Remplacement des châssis extérieurs
- Remplacement de la porte d'entrée
- Conservation de la brique apparente
- La trame structurelle conditionne le découpage typologique existant, chaque logement est séparé de l'autre par un mur porteur



La réhabilitation de l'immeuble s'est faite dans un objectif particulier. Pouvez-vous nous en dire plus ?

Oui, nous étions sur des logements classiques à usage social, toute population confondues. Comme il ne répondait plus aux normes de fonctionnement à cause de coursives extérieures, nous avons été contraints de le vider. Cette situation de latence a duré 8 années en tout. Nous nous interrogeons sur l'usage que nous pouvions en faire. La démolition a même été évoquée pour récupérer le foncier. Puis, nous avons étudié le cas d'une démarche Izidom. L'idée nous plaisait beaucoup mais pour cela il fallait valider la faisabilité du projet. Vilogia avait déjà une résidence inscrite dans ce programme à Nantes mais dans un immeuble neuf et la particularité des coursives demeurait comme une interrogation chez nous. Heureusement, au final, il est apparu que nous répondions à l'ensemble des critères et nous

avons pu nous lancer dans cette réhabilitation particulière.

En quoi consiste ce programme Izidom globalement ?

Il s'agit de favoriser l'insertion par le logement pour un public de jeunes adultes dont c'est la première expérience d'un logement autonome. Nos résidents sont tous accompagnés par le centre des apprentis proche de la résidence ou ont des référents sociaux. L'idée est de leur donner l'accès à un logement entièrement équipé pour un loyer minimum. Les appartements sont meublés et équipés jusqu'à la moindre petite cuillère. Ils bénéficient aussi d'un abonnement internet collectif, d'une laverie et de salles communes dans lesquelles ils peuvent participer à des activités ou en créer. Ils ont à la fois leur propre chez eux et une vraie vie de groupe. D'ailleurs, au final, les coursives qui nous posaient des problèmes par le passé se sont finalement révélées utiles pour favoriser ces échanges de groupe.

Et cela s'inscrit totalement dans la vie de quartier ?

En fait, nous avons finalement réalisé peu de transformations intérieures. Ce qui nous tenait à cœur au-delà du programme Izidom, c'était de rehausser le standing du bâtiment car il est intégré dans un quartier avec de magnifiques maisons individuelles et ses 8 années d'inoccupation n'ont pas aidé à conserver sa fraîcheur. Nous avons donc changé les châssis pour des équipements gris plus modernes et nous avons posé une très belle porte vitrée à l'entrée. Nous avons hésité sur la pose d'un bardage mais finalement, le choix de conserver la brique a été fait pour rester dans le style des habitations voisines. Au final, l'emplacement agréable contribue au succès de l'objectif Izidom.

INFOS PROJET

Maître d'ouvrage	Vilogia
Maître d'œuvre / Architecte	CADETEL Ingénierie
Nom de l'opération	Résidence Santos Dumont
Adresse de l'opération	246 Chaussée Denis Papin à Tourcoing
Nombre de logements	18 logements
Collectif / Individuel	Collectif
Type de financement initial	11 PLAI, 6 PLUS, 1 PLS
Typologie de logements	11 T1, 1 T1bis, 6 T2
Géographie prioritaire politique de la ville	Hors QPV
Projet ANRU	Non



REMERCIEMENTS À :

L'ensemble des bailleurs sociaux ayant participé au projet, l'ensemble des personnes ayant apporté leur témoignage sur ces opérations de réhabilitations, toutes les personnes ayant participé à la réalisation de ce document.

Publication sous la responsabilité de Vincent MOTYKA (DREAL Hauts-de-France), de Sylvie RUIN (URH Hauts-de-France) et Gaëlle VELAY (Caisse des Dépôts - Direction régionale Hauts-de-France).

Rédaction : Stéphane LEFEBVRE (journaliste) et Thierry CIEUTAT (Lemon & Pepper), avec le soutien de Christelle COMÈS et Simon RAMBOUR (URH Hauts-de-France), Dominique BUISSON, Laurent HERLIN, Sophie HUCHETTE (DREAL Hauts-de-France) et Isabelle CAMBRONNE (Caisse des Dépôts - Direction régionale Hauts-de-France)

Conception graphique et mise en page : Lemon & Pepper

Imprimé par Didier ALKENBRECHER





Pour nous contacter



phc.seclat.dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr



hauts-de-france@caissedesdepots.fr



UNION RÉGIONALE POUR L'HABITAT
Hauts-de-France

contact-hdf@union-habitat.org