



UNE RÉHABILITATION EXEMPLAIRE



Dans le cadre de sa démarche RSE (Responsabilité Sociale de l'Entreprise), Vendée Habitat a lancé 2 projets innovants : un en matière de construction de logements à énergie positive à Treize-Septiers (cf. Résidences n° 35 de janvier 2015) et un en matière de réhabilitation aux Lucs-sur-Boulogne. Pour ces 2 programmes, Vendée Habitat a réuni les professionnels du bâtiment pour élaborer des programmes innovants.

DES BRISE SOLEIL POUR UN TRAITEMENT ESTHÉTIQUE DE LA FAÇADE

La 1^{ère} action du programme RSE de Vendée Habitat concerne une réhabilitation expérimentale, c'est-à-dire un programme de travaux élaboré conjointement avec les professionnels du bâtiment et du logement. Plusieurs professionnels ont participé à la réflexion initiale et à la conception du cahier des charges : la FFB, la CAPEB, le CAUE, l'Ordre des Architectes, un coordonnateur sécurité et le Conseil Général.

La résidence Les Hortensias

Construite en 1974, la résidence Les Hortensias est un bâtiment collectif de 14 logements en R+3 (3 étages) située sur la commune des Lucs-sur-Boulogne. Elle a fait l'objet d'une réhabilitation en 1986 et de plusieurs interventions d'améliorations (menuiseries...).

Le classement énergétique de cet immeuble est de type D, puisque sa consommation est estimée à 187 kWh/m²/an.

Bien que le bâtiment soit très compact, les balcons sont sources de ponts thermiques. Le chauffage est au fioul et l'eau chaude est fournie par des ballons électriques.

Le coût moyen de chauffage est de 10,78 € TTC/m²/an alors qu'un bâtiment similaire récemment rénové se situe à 3,61 € TTC/m²/an.

Atteindre la classe B

L'objectif de ce projet est de trouver des solutions thermiques efficaces, de viser le label réno BBC (< à 80 kWh/m²), d'utiliser des matériaux ou des techniques qui pourraient être dupliquées pour d'autres projets de réhabilitation.

De plus, Vendée Habitat reste particulièrement vigilant aux charges supportées par les locataires. Différentes simulations ont permis de mesurer l'impact de réduction des charges locatives.

Enfin, les conditions d'accueil et de confort

dans les logements ont été prises en compte.

Une architecture originale

Le choix du maître d'œuvre s'est porté sur une proposition alliant composante architecturale contemporaine et qualitative, impact budgétaire maîtrisé, aspect fonctionnel appréhendé.

L'équipe de maîtrise d'œuvre retenue est DGA accompagné d'ORIGAMI, ainsi que de FIB et de SERBA pour les bureaux d'études fluides et structures.





Un patrimoine performant : 30 % de conso en moins

Le patrimoine de Vendée Habitat est très performant sur le plan thermique. En effet, la moyenne des 14 000 logements locatifs n'atteint que 162 kWh/m²/an alors que la moyenne du parc immobilier français (tout logement confondu) s'élève à 240 kWh/m²/an (source ADEME), soit 30% de conso en moins par rapport à la moyenne nationale.

De plus, la consommation moyenne d'énergie de nos logements a diminué de 10% entre 2009 et 2014, du fait de la livraison de logements basse consommation et de réhabilitations performantes.

Ainsi, entre 2009 et 2014, les travaux entrepris ont permis le changement de classe énergétique de 1298 logements, passant des étiquettes EFG à C.

Les locataires concernés ont ainsi pu faire des économies.

Ce résultat souligne la politique de notre organisme à offrir des logements peu énergivores tant dans le neuf qu'en réhabilitation et à être soucieux des charges supportées par nos locataires.

UNE CHAUDIÈRE BOIS POUR UN GAIN ÉNERGÉTIQUE DE 63 % !

Selon les résultats de l'étude thermique avant travaux, le gain prévisionnel en énergie atteint 63 % !

Pour y parvenir, plusieurs aspects de la résidence sont traités.

Une démarche énergétique globale

La maîtrise de l'énergie passe par un travail sur les performances thermiques du bâti, en termes d'isolation, afin de limiter les déperditions et de dimensionner correctement la puissance du chauffage.

Ainsi, la mise en place d'une isolation par l'extérieur et le traitement des ponts thermiques en fermant les balcons permettront de limiter la consommation de chauffage d'environ 30 %.

Parallèlement, le choix pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire s'est porté sur une chaudière bois. Afin de faciliter l'approvisionnement de la chaudière, 1 silo sera construit à proximité de la résidence.

Enfin, la ventilation mécanique contrôlée (VMC) sera remplacée et permettra l'amélioration du traitement de la qualité d'air.

Un renforcement du confort

Dans les logements, le programme de réhabilitation prévoit d'intervenir dans plusieurs pièces. Dans les cuisines, les sols et les meubles évier seront remplacés. Les balcons fermés offriront une plus grande utilisation de cet espace. Les salles de bain seront refaites (remplacement des baignoires par des bacs à douche, changement des lavabos et réfection des sols). Enfin, le programme prévoit la réfection des WC.

En ce qui concerne **les parties communes**, l'accent est mis sur l'aspect accueillant des halls d'entrée par un jeu de couleurs et de matériaux attrayant et lumineux. De ce fait, les sols, les boîtes aux lettres, les luminaires, les portes, ... seront remplacés et colorisés.

Ce projet a pour but d'améliorer les conditions d'accueil des résidents et de confort dans les logements.



LE PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE

Ce projet s'inscrit dans la dynamique de développement durable du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). Ce PSP planifie les priorités d'amélioration des résidences au regard de leurs caractéristiques en termes d'attractivité, d'adaptation à la demande locative locale, des travaux déjà entrepris, ... Ainsi, un plan de réhabilitation a été fixé sur plusieurs années.

Avec ce PSP, Vendée Habitat a pu définir les objectifs d'amélioration thermique fixés dans la Convention d'Utilité Sociale (CUS), signée avec l'État pour les années 2010-2016.