

LES TURBAUDIÈRES

CHOLET _ MAINE ET LOIRE



146

logements locatifs
construits en 1977

> 1^{re} tranche de
60 logements

4 187 m² SHab
après travaux

Une recherche de solutions innovantes pour la maîtrise de la facture énergétique

Afin de diminuer les charges de chauffage des locataires et d'augmenter le confort résidentiel, SLH a engagé une importante réhabilitation de ce patrimoine, le plus énergivore de l'office. L'objectif visé était un niveau de performance énergétique BBC. Cette opération a consisté en :

- **Des travaux de requalification architecturale et thermique** des bâtiments par des actions conjointes sur le bâti (façades, terrasses) et sur les équipements ;
- **Une forte concertation et une forte participation des locataires tout au long du projet**, mobilisés tout au long de l'opération et accompagnés par du personnel de SLH ;
- **Une gestion exemplaire du chantier réalisé en site occupé**, avec la pose d'une cloison étanche dans l'appartement le temps de l'intervention (3 jours) et la mise à disposition d'appartements relais. Pour compenser la gêne occasionnée, les locataires ont bénéficié en fin d'année d'un mois de loyer gratuit.

ÉQUIPE PARTICIPANTE

> **Maître d'ouvrage :**
Sèvre Loire Habitat
• Daniel Doteau
• Thomy Baccam

> **Maîtrise d'œuvre :**
• Triade architecture
• Arest (BET structures)
• Poureau (BET thermique)

> **Entreprise :**
CMB

LES CHOIX CONSTRUCTIFS

Une **procédure d'appel d'offres compétitif en conception-réalisation** a permis d'associer, en amont, la maîtrise d'œuvre et l'entreprise.

Ce choix a permis de réduire la complexité du projet, par un nombre limité d'interlocuteurs, d'optimiser les choix techniques, de maîtriser des coûts des solutions apportées et de mutualiser les compétences. Ce choix a permis le respect des objectifs : **aucune incidence sur les niveaux de loyers et des délais d'intervention courts.**

Les panneaux ont été adaptés pour chaque appartement, par des relevés précis et des plans d'exécution réalisés au fur et à mesure de l'avancement. Les avantages de cette ossature bois préfabriquée sont nombreux : gain important de place habitable dans les logements (+7m²), processus rapide d'intervention, réduction des emprises chantier et réduction de nuisances pour les locataires et les riverains.

Ce choix constructif a permis de mesurer, sur le premier bâtiment réhabilité, **une diminution par 4,5 des déperditions dues aux parois, une diminution par 3 des consommations énergétiques et une baisse de 38% des charges de chauffage.**

COÛT

5440 K€ TTC
• 385 €/m² SHab
• 34 128 €/logt

ÉNERGIE

> **57 kWhep/m².an**
(avant : 177 kWhep/m².an)

GES

> **18 kgeqCO₂/m².an**
(avant : 41 kgeqCO₂/m².an)

Ubat

> **0,360 W/m².K**
(gain de 465%)

Cep

> **57,34 kWhep/m².an**
(gain de 304%)

Loyers après
travaux : **4,81€/m²**
Opération sans hausse
de niveau de loyer

Comparaison des charges locatives

€/ m ² /an	Avant travaux	Après travaux
Consommation réelle	8,88 €	6,61 €
Chauf+ECS +cuisine	8 €	5,66 €
dont chauffage	6,95 €	4,34 €
Dont ECS	1,05 €	1,32 €
dont maintenance (chauf +VMC)	0,88 €	0,95 €
Consommation d'eau Litres/Logt	20 480	17 850
Consommation gaz kWh/DJU	290	190

LES POINTS FORTS

Un mode innovant d'intervention sur les façades, qui a guidé les autres travaux

Après dépôt de façades et menuiseries extérieures, une nouvelle ossature bois des logements est réalisée selon le principe du système de panneaux fermés de grandes dimensions. Le matériau bois a évité de surcharger la structure béton et a permis la suppression des ponts thermiques. Pour réduire le temps de pose, le mur manteau a été préfabriqué en atelier avec finition sur les deux faces et les menuiseries intégrées.

Les autres interventions ont porté sur la réfection de l'étanchéité de la toiture-terrasse, la fermeture des loggias par des menuiseries extérieures pour créer des espaces tampons, l'agrandissement des balcons triangulaires par des structures métalliques indépendantes et la pose de persiennes bois coulissantes en balcon. Un travail sur l'acoustique a été réalisé par doublage des cloisons donnant sur les parties communes et les cages d'escalier.

Pour le chauffage (collectif gaz), seuls les paramètres de la courbe de chauffe ont été revus, après remplacement des radiateurs et des colonnes montantes. La production d'eau chaude est inchangée.

Créée en 1922, Sèvre Loire Habitat gère 6 000 logements sur un territoire qui s'étend de la Sèvre à la Loire (logements familiaux, résidences étudiants et personnes âgées, commerces et bureaux, accession sociale...). SLH s'est peu à peu dotée de compétences nouvelles (aménagement de ZAC, maîtrise d'ouvrage déléguée, rénovation urbaine...). La programmation annuelle de SLH est de 100 logements/an en réhabilitation et de 60 logements en construction neuve. La démarche qualité de SLH a été labellisée en 2013.

Office public de l'habitat du Choletais - 34, rue Saint Christophe CS 32144 49321 CHOLET CEDEX
tél : 02 41 75 25 25

Sèvre Loire Habitat

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Trophées
Qualité Gaz Naturel
en logement social

GrDF
GAZ RÉSEAU
DISTRIBUTION FRANCE

Projet financé par :

