

Résidence les Chabesses



Gerzat (63)
Livré en 2017



L'opération a consisté à réhabiliter un ensemble immobilier des années soixante composée de deux barres de logements desservies par des coursives.

L'Ophis a souhaité améliorer le bien-être des locataires en travaillant sur le confort intérieur des logements, en diminuant les charges de chauffage, et en changeant la perception et l'image de la résidence.

Les extérieurs et les réseaux ont été entièrement refaits, les coursives ont également fait l'objet d'un traitement qualitatif.

Dans les logements, les cuisines, les salles de bains et les WC ont été refaits avec une intervention sur les sols, les murs et les plafonds ainsi que le remplacement de tous les appareils sanitaires (douches ou baignoires aux choix des locataires). Les travaux ont été réalisés en site occupé et en lots séparés. Cela a nécessité la mise en place d'une coordination de chantier renforcée. Un coordonnateur assurait une présence quotidienne, en gérant l'interface entre les locataires, les entreprises et le maître d'ouvrage. Une charte de bonne entente/bonne conduite a été passée entre ces trois parties prenantes afin de respecter la vie privée, l'intimité et le confort des locataires, de respecter le travail des entreprises et des intervenants, et de satisfaire le maître d'ouvrage.

Les charges de chauffage ont été diminuées de près de 50%. Une enquête post-réhabilitation auprès des locataires donne un taux de près de 80% de satisfaits ou très satisfaits.

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Ophis

ACTEURS : Anne Montrieul et Vincent Brugerolle (Architectes), Laclautre (BE Fluides), BETMI (BE Structure), FONDASOL (BE Géotechnique), Cabinet Debost (Coordonnateur SPS), Arverne coordination (Coordonnateur OPC), Socotec (Bureau de contrôle)

COÛTS DE L'OPÉRATION : 5 847 k€ HT hors foncier

COÛTS DES TRAVAUX : 4 699 k€ HT inclus VRD et aménagements extérieurs

SUBVENTIONS : 838 k€ HT (contrat local de développement, département, CEE)

SURFACE : 8 132 m² SHON

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES : niveau BBC Rénovation

NEUF RÉNOVATION





Caractéristiques architecturales et techniques

Éléments clés

Situation : urbain
Niveaux : R+5
Structure : béton

Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement

- Réfection des extérieurs : circulations, installation de mobiliers (chaises, tables de pique-niques, jeux d'enfants, etc.) pour tisser du lien social entre les habitants
- Plantation d'arbres d'ornement et d'un verger de fruits secs, création d'une prairie fleurie
- Accessibilité PMR de l'ensemble des logements avec l'ajout d'ascenseurs
- Création de quatre garages à vélos couverts et fermés au niveau des espaces de stationnement situés devant les bâtiments, avec un établi extérieur pour l'entretien et la réparation

Choix intégré des procédés et produits de construction

- Conservation des immeubles existants
- Réutilisation des conduits de fumées de type shunt, chemisés à la vapeur pour servir de gaine de ventilation

Gestion de l'énergie

- Murs en béton enduits isolés par 10 cm de polystyrène à l'extérieur, isolant d'origine conservé derrière un parement en plâtre. $U_p = 0,26 \text{ W/m}^2.K$
- Toiture terrasse : plâtre, dalle béton de 20 cm, 8 cm de polyuréthane. $U_p = 0,29 \text{ W/m}^2.K$
- Planchers bas : dalle béton de 20 cm isolée en sous face par un flocage de

3 cm dans les caves. $U_p = 0,97 \text{ W/m}^2.K$

- Menuiseries PVC double vitrage. $U_w = 1,60 \text{ W/m}^2.K$
- $U_{bat} = 1,03 \text{ W/m}^2.K$ et $U_{bat,initial} = 1,85 \text{ W/m}^2.K$
- Production de chauffage par des chaudières gaz remplacées par des chaudières gaz à condensation, installation de vannes d'équilibrage, distribution par des planchers chauffants existant, avec ajout d'un filtre magnétique dans la chaufferie pour éviter l'embouage des réseaux
- ECS produite par 108 m² de panneaux solaires thermiques en toiture, avec un appoint via les chaudières gaz, et distribuée par un réseau de bouclage
- VMC hygro B mise en place dans tous les logements

Gestion de l'eau pluviale

- Création de noues paysagères sur le terrain situé en zone inondable
- Mise en place d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales

Maîtrise des confort

- Hygrothermique : installation d'une ventilation mécanique, menuiseries équipées de volets
- Acoustique : changement des portes palières, traitement du sol des coursives
- Usage : remplacement des équipements sanitaires

Gestion de l'exploitation, entretien, maintenance

- Installation de compteurs individuels pour l'eau froide et l'eau chaude sanitaire

Avec le soutien de



Consommations théoriques

En kWh_{eq}/m²_{SHON}.an

Cep : 113 (Cep_{projet} = Cep_{initial} - 49%)

Chauffage : 69

Rafraîchissement : 0

ECS : 26

Eclairage : 7

Ventilation : 3

Auxiliaires : 7

- Mise en place de clauses d'intéressement sur les contrats de maintenance

Autre

- Prise en compte des occupants : réunions d'information, choix laissés pour les équipements sanitaires, réalisation d'enquêtes de satisfaction