

LETTRE D'INFORMATION

USH CENTRE-VAL DE LOIRE - 34 ORGANISMES AU SERVICE DU TERRITOIRE



Edito

A la croisée des enjeux environnementaux, économiques et sociaux, les innovations technologiques à l'œuvre dans le secteur du bâtiment et de la construction introduisent de nouveaux modes de faire et de nouvelles filières dont se saisissent de plus en plus massivement les pouvoirs publics pour orienter leur action. En leur qualité de maîtres d'ouvrage, les bailleurs sociaux se sont eux aussi emparés de cette question et contribuent aujourd'hui à proposer des logements sociaux toujours plus responsables.

- En matière de construction neuve, les nouveaux logements bénéficient de matériaux innovants et efficaces pour mieux maîtriser les dépenses en ressources.

- En matière de réhabilitation, des stratégies dédiées permettent de conjuguer préservation de l'environnement, technologie et amélioration de la performance énergétique.

Souvent en avance sur les évolutions réglementaires dans ces domaines, les organismes expérimentent et innovent dans le domaine de l'économie circulaire et de l'usage des matériaux biosourcés. Cette lettre d'information couche un premier bilan positif et encourageant des actions menées par les bailleurs de la région au profit de leurs locataires, et de la planète.

Jean Luc TRIOLLET,
Président de l'Union Sociale pour l'Habitat Centre-Val de Loire

CONSTRUCTION

p. 2

RÉHABILITATION

p. 4

INNOVATION

p. 6

PAROLE D'EXPERT

p. 8



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT DE
la région Centre-Val de Loire

Constr



St-Jean de Braye ⁽⁴⁵⁾

Cocoon&Co, l'habitat participatif à St-Jean de Braye, a été pensé et conçu dans l'esprit du développement durable avec les futurs habitants.

Il promeut un mode de vie solidaire et social au sein d'un habitat économe et vertueux avec son système de récupération des eaux de pluie, sa chaufferie collective bois, son isolation en laine minérale et sa consommation d'énergie inférieure de 40 % à la RT 2012. Au cœur de Cocoon&Co se tient la Casanou, un espace commun de rencontre de 84m², en ossature bois avec des isolants biosourcés (niveau Passif) et une toiture végétalisée.

Livraison fin 2020.



Reugny ⁽³⁷⁾

Sur les hauteurs de Reugny, au cœur du vignoble, la première opération en matériaux biosourcés de VTH (2 T2, 3 T3 et 3 T4) est exemplaire.



Un projet Innovant

- Construction en ossature bois ;
- Isolation par laine minérale de 150 mm et laine de bois de 60 mm ;
- Façade en bardage bois.

L'objectif d'une labellisation en matériaux biosourcés de niveau 1 est largement atteint et l'opération pourrait même prétendre à une labellisation niveau 2 ou 3.



Mainvilliers ⁽²⁸⁾



15 % de béton recyclé ont été utilisés pour la construction des murs et planchers du dernier niveau des 51 logements en cours de réalisation à Mainvilliers, rue du 14 Juillet.

Ce programme se compose d'un seul bâtiment sur 4 niveaux dont la livraison est prévue fin du 1^{er} trimestre 2021.



St-Ouen ⁽⁴¹⁾

Construction de 6 pavillons à St-Ouen (près de Vendôme), en structure bois et autres matériaux biosourcés (laine de bois etc).



uction



Nazelles-Négron ⁽³⁷⁾

“Les jardins de Vilvent”, à Nazelles-Négron, est un projet de construction de 75 logements qui montre l'exigence de Touraine Logement en matière de lutte contre le changement climatique et de préservation des ressources.



Cette opération vise deux objectifs :

- Proposer une résidence peu énergivore avec une performance répondant à la RT 2012 améliorée de 20 %
- Utiliser des matériaux issus de ressources renouvelables ou de l'incorporation de matériaux issus du recyclage

Concernant le second point, une part significative de matériaux d'origine végétale ou animale, communément appelés “biosourcés”, sera utilisée dans la construction des immeubles. Ainsi, les façades des bâtiments seront constituées de caissons à ossature bois, comprenant un isolant en laine de bois semi-rigide. Dans les combles, l'isolation sera également en laine de bois, augmentant ainsi la proportion de matériaux biosourcés. Enfin, une structure faisant office de “pare-soleil” sera proposée sur certaines façades très exposées. Cette structure rapportée est à base de Douglas, un bois issu de nos forêts locales (Chinon entre autres). L'objectif initial visant à utiliser 18 kg/m² de surface de plancher construite est atteint, avec la mise en œuvre de 136 tonnes de matériaux biosourcés sur cette opération.



St-Jean de la Ruelle ⁽⁴⁵⁾

La RSE en action, construction en matériaux biosourcés

Très impliqué dans le développement durable, Valloire Habitat travaille sur 3 axes, la réduction de l'émission de carbone, l'émission de gaz à effet de serre et l'empreinte écologique. Nous avons actuellement dans le Loiret, deux projets en cours, 15 logements locatifs à ossature bois et isolation paille dans l'agglomération de Montargis à Châlette-sur-Loing et 26 appartements à Saint-Jean-de-la-Ruelle en métropole d'Orléans.



Saran ⁽⁴⁵⁾ La Guignace

Cet ensemble immobilier associe services de proximité, loyers accessibles et accession à la propriété abordable dans un environnement écologique et résidentielisé.

De conception Innovante grâce à la maquette numérique 3D-BIM et certifiée NF HABITAT HQE, la démarche de construction et de commercialisation concilie confort, performance technique et développement durable. Labellisée Effinergie, la résidence bénéficie d'un niveau thermique RT 2012 -10% qui garantit des dépenses d'énergie réduites pour ses habitants. Par ailleurs un projet participatif est mené avec les habitants afin d'aménager des lieux de vie communs intérieurs et extérieurs afin d'y développer des activités communes.



Réhabi



La Riche (37)

La visite du chantier de La Riche permet de mieux mesurer l'ampleur des travaux de réhabilitation engagés sur le quartier et plus particulièrement sur les groupes "Levée de la Loire 1-2-3 et PSR 1" : 208 logements au total (dont 127 concernés par la fibre de bois).



Matériau biosourcé issu d'une filière durable, provenant de la récupération des déchets du bois, la fibre de bois permet de conjuguer qualité des matériaux et préservation de l'environnement.

L'objectif est de multiplier par plus de 2 la performance énergétique du bâtiment pour passer de 273 kWh/m².an avant travaux à 113 kWh/m².an en moyenne, après travaux.

La qualité de la réhabilitation et l'esthétisme des bâtiments sont très appréciées des locataires. Ainsi mis en valeur, le quartier voit son image changer progressivement, pour le plus grand bénéfice des habitants.



Vierzon (18)

Pour **chauffer efficacement et à moindre coût**, 24 maisons locatives à Vierzon (18) bénéficient d'un équipement de confort à la fois économique et écologique : un

ballon thermodynamique associé à une pompe à chaleur air/air. Cette installation comprend un groupe extérieur et un module intérieur qui produit l'eau chaude sanitaire et le chauffage par "air chaud" diffusé à basse vitesse dans les pièces sèches via un réseau de gaines. Il assure également une filtration de l'air intérieur.



Fleury-les-Aubrais (45)

LogemLoiret réhabilite actuellement 100 logements (répartis sur 4 bâtiments) dans un quartier emblématique de Fleury-les-Aubrais, Les Marronniers.



Au-delà des travaux de réhabilitation plus classiques (dans les logements et les parties communes), la partie la plus importante des travaux se situe au niveau de l'extérieur. En effet, les façades existantes vont être remplacées pour laisser place à de nouveaux murs très performants au niveau de l'isolation thermique.

L'originalité de ce procédé réside dans la mise en place d'une cloison provisoire à l'intérieur du logement le temps de réaliser la pose définitive de la nouvelle façade. Cette réalisation offre la possibilité de changer entièrement la façade de l'immeuble tout en permettant aux locataires de rester dans leur logement.



Orléans (45)

Réhabilitation de la résidence Léo Delibes
En cours d'achèvement. Après travaux, les 40 logements rénovés seront certifiés BBC Rénovation. Cette certification garan-

tit que le bâtiment rénové présentera une qualité, un confort et une performance supérieure à ceux respectant uniquement la réglementation thermique en vigueur. Cette rénovation s'inscrit dans une logique de construction durable et les travaux réalisés permettront aux locataires d'importantes économies d'énergie.



litation



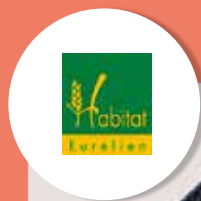
Fleury-les-Aubrais (45)

Dans le quartier des Andrillons à Fleury-les-Aubrais, 3F Centre Val de Loire réhabilite 203 logements répartis en 5 bâtiments. Les travaux s'articulent autour de deux principaux axes :

- **la mise aux normes des équipements techniques et l'amélioration du confort des locataires** : renouvellement d'équipements électriques et sanitaires, embellissement des parties communes et accessibilité PMR des halls d'entrée, etc.
- **l'amélioration de la performance énergétique** : isolation thermique par l'extérieur, mise en place d'un nouveau système de renouvellement d'air et remplacement d'équipements de régulation de chauffage permettant de passer de l'étiquette D aux étiquettes B ou C selon les bâtiments.

Ce dernier axe intègre à titre expérimental l'installation d'un **système de régulation intelligent** (COMAP Smart Home) sur les corps de chauffe. Ce dispositif, **autonome et apprenant**, s'adapte aux habitudes quotidiennes des résidents. **Connecté aux stations de météo**, il anticipe également les besoins de chauffage selon les apports solaires. Sans programmation, il permet de réduire les consommations d'énergie tout en augmentant le confort dans les logements.

Les travaux ont démarré début 2019 et la livraison de la dernière tranche est prévue fin 2020.



Mainvilliers (28)



Réhabilitation énergétique de 120 logements. 1 à 12 rue Pierre Brossolette

Création de 12 ascenseurs extérieurs en façade arrière avec aménagement de nouveaux balcons pour desservir les logements à partir du 1er étage. L'accès au logement, depuis l'ascenseur, se fera par une passerelle menant à un portillon permettant l'accès au balcon. Ce projet novateur sur le département permettra d'assurer l'accessibilité à tous les logements qui sont occupés en grande partie par des personnes âgées.



Blois (41)

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Blois (2018-2024), la majorité des réhabilitations thermiques devront utiliser de l'isolant biosourcé, car les façades actuelles sont en pierre de taille.

Il est donc nécessaire que les bâtiments continuent de respirer. De plus, l'isolant naturel, plus lourd, procure une meilleure inertie (diffusion de la chaleur ou de la fraîcheur). Les études sont en cours, avec la demande d'aides dédiées.





Tours ⁽³⁷⁾ Les Jardins Perchés : habitat social et agriculture urbaine

Associer 76 logements locatifs sociaux à la création d'une ferme maraîchère urbaine professionnelle se développant à la fois sur les toits de la résidence (près de 1 000 m² cultivables dont 776 m² sous serres) et au sol (1 200 m² d'espaces cultivables). L'agriculteur urbain vient de prendre possession du site, les premières plantations sont prévues courant septembre 2020.



- Innover en optimisant des espaces inexploités : une serre qui contribue à l'efficacité énergétique du bâtiment.
- Mutualisation des espaces – partage de l'ascenseur entre locataires et agriculteur.
- Cohabitation en agriculture urbaine professionnelle et lieu de vie : points de rencontre imaginés pour permettre aux habitants de suivre l'activité du maraîcher, acheter et consommer les produits cultivés sur place et développer du compostage en commun.



Cher ⁽¹⁸⁾ La domotique pour la création de résidences seniors services



Le Conseil Départemental du Cher et Val de Berry (Office Public de l'Habitat du Cher) se sont associés pour créer un ensemble de résidences seniors services visant à favoriser l'autonomie des personnes âgées. Ces nouveaux ensembles sont constitués de 10 à 12 pavillons domotisés et d'une maison commune.



Cette solution innovante a pour objectif de permettre à nos aînés de vieillir dans leur environnement habituel, dans un habitat adapté. Chaque locataire gardera ses services à la personne habituels (portage des repas, aide à domicile...) en toute autonomie, pourra connecter des e-services à sa convenance (vidéoprotection, alerte des proches par SMS...) et pourra, s'il le souhaite, bénéficier d'un soutien, d'activités et d'un espace de rencontre grâce à la présence d'une maison commune au cœur de son quartier. Une dizaine de résidences seniors services seront implantées dans les centres-bourgs des communes rurales du département du Cher. Les deux premières réalisations sont en cours de construction à Bigny-Vallenay et Plaimpied-Givaudins.



Tours ⁽³⁷⁾ Réemploi des matériaux

Mise en place d'une démarche de gestion des matériaux issus des démolitions, dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur le quartier du Sanitas à Tours. Démarche s'inscrivant dans une logique d'économie circulaire.

C'est la présence importante de pierre de taille de tuffeau, qui a conduit Tours Habitat à se poser la question du réemploi dans le cadre des démolitions. Au-delà du réemploi de la pierre de taille, le but est le recensement exhaustif des ressources et des pistes de réemploi potentielles. Objectifs : Quantifier les matériaux présents, les qualifier et lister ceux pouvant être réutilisés sur site ou orientés vers des filières de réemploi.

INNOVATIONS :

- Optimiser la gestion des matériaux issus de démolitions
- Favoriser le réemploi, la valorisation, le recyclage et ainsi diminuer la quantité de déchets
- Impliquer et sensibiliser les acteurs locaux au réemploi
- Contribuer à la "seconde vie", lien entre passé et futur, travail de mémoire du quartier

ation



Joué-lès-Tours ⁽³⁷⁾ "Ilôt Gratiass"

L'opération prend place dans le cadre du programme NPNRU de la ville.

Cette première opération de recomposition de l'offre de 42 logements locatifs sociaux (suite à démolition) sur la Métropole de Tours est particulièrement innovante.

Labellisé E+C-, le bâtiment sera réalisé avec des façades à ossature bois, raccordé au réseau de chaleur de la ville alimenté à 55% par la biomasse, et auto consommateur d'électricité d'origine photovoltaïque pour les services généraux. Enfin, parce que le bien-être de nos locataires est notre priorité, cette opération bénéficie de plusieurs dispositifs dont nous espérons qu'ils trouveront une place importante dans le quotidien des futurs habitants : **un potager sur le toit, une salle commune et une chambre d'invités au rez-de-chaussée et des jardins d'hiver à tous les étages pour offrir un prolongement vers l'extérieur de l'espace de vie.**



Architecte Ivars & Ballet

Démarrage chantier : 22/09/20
Livraison prévisionnelle : 2022
Performance énergétique : RT 2012-20%
Label E3C1 - Label BEE+ (Biosourcé 1)

L'objectif du label E+C- est de préparer la future réglementation thermique prévue en 2020 et de parler dorénavant de réglementation énergétique et environnementale. Le principe est de continuer à améliorer la **performance énergétique des bâtiments E+** (volet "Bilan énergétique" qui permet de viser l'énergie positive), mais d'agir également sur le **bilan carbone de la construction et de son exploitation C-** (volet "Analyse du cycle de vie" qui permet d'estimer les émissions de gaz à effet de serre du projet).



Cormenon ⁽⁴¹⁾

En 2019, Loir&Cher Logement construit un foyer de 15 logements écologiques en bois et paille pour les personnes en situation de handicap.



Ce projet a pour objectif de construire un bâtiment alliant lieu de vie moderne et éco-responsable. Celui-ci est ainsi composé de 11 logements entièrement indépendants à l'étage. Au rez-de-chaussée, les 4 logements totalement adaptés pour personnes à mobilité réduite ainsi que les pièces de vie communes offrent un cadre de vie valorisant la convivialité et l'autonomie en vue d'un équilibre de vie dans un logement individuel.

La particularité de ce projet réside dans son isolation efficace et respectueuse de l'environnement. La paille, premier constituant des modules, assure l'isolation et le bois constitue l'ossature. L'association bois et paille donne naissance à des ambiances de vie saine et des logements aux qualités esthétiques indéniables. Ces deux matériaux biosourcés stockent naturellement le CO₂ et contribuent ainsi à limiter l'effet de serre. De plus, la paille constitue un déchet agricole ne nécessitant pas de transformation pour sa mise en œuvre. Ainsi, l'alliance d'une structure bois et d'une isolation paille donne naissance à un bâtiment performant thermiquement (isolation renforcée R=10 m².K/W en murs et plafond). La construction est orientée pour favoriser les apports solaires passifs et réguler les apports solaires d'été. L'ensemble des dispositions prises permet d'obtenir un bâtiment présentant une consommation totale d'environ 45 kWh/m²/an, incluant un mode constructif bas carbone.



Vierzon et Bourges ⁽¹⁸⁾

Transformer 2 résidences des années 70-80 en résidence connectée, c'est le projet lancé à Vierzon et Bourges !

A partir de leur smartphone ou d'une tablette, les habitants pourront contrôler le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les volets de leur logement.

Dans les parties communes, une solution d'interphonie avec autorisation d'accès via son smartphone sera également installée, ainsi qu'une boîte à colis connectée.

En plus des objets connectés, des panneaux photovoltaïques seront mis en place sur la toiture avec revente de la production ou autoconsommation totale.

Depuis septembre, des locataires volontaires et des col-laborateurs expérimentent la clé connectée.

Objectif avec cet équipement programmable à distance et en temps réel : optimiser la gestion des clés ainsi que les états des lieux et simplifier l'accès au logement pour les locataires, les collaborateurs, les prestataires. Des panneaux d'affichage digitaux et des boîtes aux lettres connectées sont également testées dans les parties communes de 2 résidences pilotes. A suivre...

PAROLE D'EXPERT



Jean-Baptiste THÉVARD

Directeur général
ACCORT-Paille
agence pour
le développement
de la filière
construction paille

L'usage de matériaux biosourcés dans la construction est devenu une évidence et même une orientation inévitable avec la future réglementation environnementale RE2020.

Que ce soit pour l'isolation en hiver, le confort en été ou pour leur durabilité, les bailleurs sociaux ont intérêt à se tourner vers ces nouvelles pratiques, ces nouveaux matériaux.

En région Centre-Val de Loire, depuis 2016, la société coopérative ACCORT-Paille développe la filière paille et accompagne les maîtres d'ouvrage dans leur changement de façon de construire, afin de concevoir des bâtiments sains, thermiquement efficaces et économiques.

Loin de se limiter à l'isolation en paille, sa maîtrise de la technique couvre l'ensemble des matériaux biosourcés car la paille se marie très bien avec les autres matériaux tels que la laine de bois, de chanvre ou la ouate de cellulose et son expérience s'étend aussi vers le bâtiment passif ou BEPOS. Sa compétence en tant qu'organisme de formation lui permet d'intervenir chez les bailleurs sociaux pour apporter aux équipes de techniciens les compétences nécessaires pour réussir les projets.

Neuf ou rénovation ? Tout n'est pas faisable en paille bien sûr, mais le penser dès le départ c'est s'ouvrir un nouveau champ de compétence, de performance et d'économie, au profit direct des locataires qui verront leurs factures énergétiques se réduire considérablement. L'agence ACCORT-Paille Centre-Val de Loire est AMO, expert en construction en paille, organisme de formation certifié et chargé du développement de la filière paille, tout comme Arbocentre pour le bois.

Les équipes d'ACCORT-Paille se tiennent à la disposition des bailleurs sociaux de la région pour envisager un éventuel projet et lever les freins à la construction du 21^{ème} siècle.

agencecvdl@accortpaille.fr



ORGANISMES ADHÉRENTS À L'USH CENTRE-VAL DE LOIRE

Offices Publics de l'Habitat (OPH)

Chartres Habitat Métropole, Habitat Drouais, Habitat Eurélien, Le Logement Dunois, Les résidences de l'Orléanais, LogemLoiret, Nogent Perche Habitat, Tours Habitat, OPAC 36, Terres de Loire Habitat, Val de Berry, Val Touraine Habitat

Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH)

Eure-et-Loir Habitat, France Loire, ICF Habitat, 3F Centre-Val de Loire, La Roseraie, Loir&Cher Logement, CDC Habitat Social, Pierres et Lumières, Scalix, SIAP, Touraine Logement, Valloire Habitat

Sociétés Coopératives

Cogeco, Coopéa, La Ruche Habitat, Le Foyer d'Eure-et-Loir, SCP d'Hlm d'Indre-et-Loire, Vie & Lumière

Sociétés Anonymes Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP)

Procivis Berry, Procivis Eure-et-Loir

Autres adhérents

Ligéris, Ficosil



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT DE
la région Centre-Val de Loire

22, rue du Pot de Fer - 45000 ORLÉANS

Tél : 02 188 45 000

arhlmce@union-habitat.org

WWW.USH-CENTRE.ORG

[@ush_cvd1](https://twitter.com/ush_cvd1)

L'USH Centre-Val de Loire a trois missions principales :

- La représentation du mouvement Hlm,
- L'animation professionnelle et la production d'informations,
- L'interface entre les instances nationales du mouvement professionnel (USH et fédérations) et les organismes.