



RENOVER ET ACCOMPAGNER POUR DEMAIN

Revue de Presse



Dernière mise à jour : Novembre 2019

Sud-Ouest

Le maître d'ouvrage de la semaine

→ Proposez vos informations à : agnes.delanoe@lemoniteur.fr

OPH de l'agglomération de La Rochelle (La Rochelle, 17)

Le bailleur développe son parc locatif et participe à la métamorphose des quartiers de La Rochelle. Engagé dans une démarche de développement durable, il accompagne et sensibilise ses locataires aux économies d'énergie et à la gestion de leurs déchets. En avril, l'Office a ouvert 20 sites de compostage en pied d'immeuble dans le quartier de Port-Neuf.

Secteur d'activité: OPH. **Zone d'intervention:** agglomération de La Rochelle. **Investissement:** 30 M€ par an pendant dix ans.

Projets: en 2019, 228 logements neufs en construction et 246 en réhabilitation. **Décideur:** Jean-Jacques Carré (DG).

Contact: contact@office-agglo-larochelle.fr, tél. : 05.46.00.49.94.



OLIVIER BENOIT - PESTHIER/ALIAS

A La Rochelle, le VLS 500 a été primé par le trophée Promotelec 2018 de la rénovation responsable, Agence Cointet et Associés.

3



Transition énergétique : l'Office Public de l'Habitat montre l'exemple

L'opération de réhabilitation du bâtiment « VLS 500 », dans le quartier de Villeneuve-les-Salines, a permis d'aboutir à une réalisation inédite en matière de performance énergétique, récompensée par le Trophée Promotelec de la rénovation responsable. Elle préfigure ce qui pourrait être fait à plus grande échelle dans le cadre du projet « La Rochelle Territoire Zéro Carbone ». La réussite de cette réalisation repose à la fois sur des procédés innovants et sur la constitution d'un consortium de partenaires rassemblant l'Université de La Rochelle et la Plateforme Tipee, des spécialistes de l'énergie, du bâtiment, des industriels et des sociologues.

Texte : Maud Parnaudeau • Photos : Julien Chauvet

Denis Rubé,
chargé d'opération
à l'Office Public de l'Habitat
de l'Agglomération

« Des locataires associés au bon fonctionnement du chantier »

« La réhabilitation de ce bâtiment de 64 logements, à Villeneuve, a porté sur l'aspect thermique mais aussi sur l'intérieur des logements pour améliorer le confort des cuisines, des salles-de-bain et des toilettes. Le fait de mener la réhabilitation sur un bâtiment occupé a été une donnée importante à prendre en compte. Nous avons travaillé avec un bureau d'études sur la meilleure manière d'intégrer les locataires au projet. Une enquête a été réalisée auprès d'eux, par des sociologues, pour définir leurs besoins et une charte a été établie pour les associer au bon fonctionnement du chantier. Travailler dans le cadre d'un consortium nous a permis d'échanger directement avec les industriels sur nos visions, nos contraintes. Nous avons pu confronter nos réalités, trouver des solutions à partir des problématiques de chacun. Le recours à des murs en ossature bois en façade a, par exemple, permis de réduire l'impact du chantier pour les locataires. »

OUVERTURE DE LA MAISON PLURIDISCIPLINAIRE DE SANTÉ

Située avenue du 14 juillet, la nouvelle Maison Pluridisciplinaire de Santé de Villeneuve-les-Salines, à La Rochelle, offre aux habitants la possibilité d'une prise en charge globale au plus près de leur lieu de vie. Elle accueille une vingtaine de professionnels : médecins, infirmières, kinésithérapeutes, diététicienne, podologue, orthophonistes, psychologue, sage-femme. Le bâtiment, construit par l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération, est précurseur des transformations qui vont s'opérer dans le quartier ces prochaines années dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain.

+ www.agglo-larochelle.fr/grands-projets



**Cécile Jolas, chef de projet ingénierie à la plateforme technologique Tipee à Lagord
Coordinatrice du projet Rupella-Reha**

« De multiples scénarios et une volonté de répliquabilité »

« L'objectif de performance atteint après rénovation est de 35 kilowatts/heure d'énergie primaire par m² par an, soit un bâtiment trois fois moins « déperditif » après travaux. D'habitude, on tourne plutôt autour des 80 kilowatts en réhabilitation. La phase de diagnostic et d'études a été extrêmement poussée. Elle a duré environ 18 mois. Les tests sur le bâtiment avant travaux ont été démultipliés pour connaître exactement son comportement (étanchéité à l'air, qualité énergétique...). Nous avons réalisé de multiples scénarios avec la volonté d'aller vers du répliquable. Mais la spécificité du projet tient aussi à la constitution du consortium de partenaires. C'est un vrai projet collaboratif. Le travail de conception et l'exécution ont été alimentés par des compétences externes. Ces partenaires ont proposé des produits innovants et des méthodes différentes. »

REPÈRES

• **Le projet Rupella-Reha** consiste à réhabiliter 3 immeubles de logement social occupés par leurs résidents à Villeneuve-les-Salines (VLS 500), Mireuil (Le Lurçat) et Port-Neuf (Bâtiment 6). Leur rénovation repose sur la mise en œuvre de solutions différentes mais toutes innovantes et répliquables. Porté par l'Office Public de l'Habitat et coordonné par la Plateforme Tipee (Parc bas carbone Atlantech à Lagord), le projet est soutenu par l'Ademe • **Le Trophée Promotelec de la rénovation responsable** a été attribué à la réhabilitation du bâtiment VLS 500 à l'occasion du dernier Salon des Maires, en novembre 2018 • **L'OPH en chiffres**. Un parc de plus de 8 800 logements sociaux, dont plus de 1 100 maisons individuelles, près de 16 000 personnes logées sur l'agglomération, 700 logements en cours de réhabilitation ou en étude, 30 millions d'€ d'investissement annuel pour les 10 prochaines années.



Brice Maurange, Économiste et Maître d'Œuvre de l'Agence d'Architecture Cointet et associés chargée du projet

« La technologie existait mais n'était pas utilisée en réhabilitation »

« L'une des contraintes du projet était de proposer des solutions à la fois innovantes et répliquables. Le traitement des façades pour l'isolation et le remplacement des menuiseries extérieures ont été réalisés en utilisant des murs à ossature bois traditionnels préfabriqués en usine, équipés des menuiseries et du bardage (à 70 %), positionnés en façade sous forme de « mur manteau ». Ce système a permis d'améliorer l'étanchéité à l'air et de remplacer les fenêtres dans un délai d'à peine quatre mois, au lieu de dix à douze mois quand on utilise un bardage traditionnel. La technologie existait mais n'était pas utilisée en réhabilitation. Les panneaux de bois ont été posés sans échafaudage, avec une grue et une nacelle, ce qui est plutôt rare aussi. Grâce à ce procédé de panneaux préfabriqués nous avons pu réaliser une sur-toiture en pente pour intégrer la centrale photovoltaïque et des panneaux solaires alimentant la production d'eau chaude. »

* Laboratoire des Sciences de l'Ingénieur pour l'Environnement

Une rénovation innovante et primée

La réhabilitation de l'immeuble VLS 500 du quartier de Ville-neuve-les-Salines (17), construit en 1974, vient de valoir à l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'agglomération de La Rochelle le Trophée Promotelec de la rénovation responsable dans la catégorie Logement social. Ce projet avait déjà été sélectionné par l'Ademe dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt lancé en 2011 sur les « Bâtiments et îlots à énergie positive et à bilan carbone minimum » (projet Rupella-Reha).

Le maître d'ouvrage a considéré une approche globale pour atteindre un objectif de performance après travaux de 35 kWep/m².an sur un bâtiment trois fois moins déperditif après rénovation. Un pari réussi grâce à la mise en place d'un partenariat innovant entre l'Office, un laboratoire de recherche, des industriels et des acteurs du bâtiment et de l'énergie. Une charte a été établie, avec l'appui du bureau d'études, pour intégrer les locataires des 64 logements au bon fonctionnement du chantier.

De nombreux tests ont été conduits avant le début des travaux pour mesurer avec précision l'étanchéité à l'air et la qualité énergétique du bâtiment. Les façades ont été traitées par mur ossature bois préfabriqué en usine (MOB) rapporté



© OPH CDA La Rochelle

🕒 Livrée en avril 2018, la réhabilitation du bâtiment VLS 500 a démarré en 2014, pour un coût global de 3,7 M€.

sur la façade, un procédé encore peu courant à l'époque qui a permis de faire gagner trois mois de chantier, d'optimiser l'étanchéité à l'air, de limiter les nuisances et le traitement de l'amiante. Une surtoiture a été créée, avec la pose d'une installation photovoltaïque de 36 kWc et d'une installation solaire thermique volontairement surdimensionnée pour permettre de réinjecter la production non utilisée pour la consommation d'eau chaude sur le réseau de chaleur de la Ville.

Le projet a vocation à être dupliqué. ● D.V.