

Sur le site de La Justice à Cergy (95)

Logement Francilien construit les premiers logements sociaux à énergie passive de Cergy et expérimente une nouvelle conception de logements

LES CLAUSTRAS DU COTEAU BOULEVARD DE L'OISE



SUR LE SITE DE SA RESIDENCE JUSTICE, LOGEMENT FRANÇAIS CONSTRUIT LES PREMIERS LOGEMENTS SOCAUX A ENERGIE PASSIVE DE CERGY

Sur la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, constituée de près de 200 000 habitants et 13 communes, Logement Francilien – ESH du Groupe Logement Français – gère un patrimoine de 1606 logements dont 1 158 sur la ville-centre de Cergy, les 448 autres se répartissant sur les communes de Jouy-le-Moutier (75), Eragny (65), Saint-Ouen l'Aumône (54), Pontoise (30) et Osny (224).



Relever le défi de la modernité, s'inscrire dans un développement durable et solidaire, répondre aux aspirations des Cergypontains et aux enjeux du Grand Paris de demain : tels sont les objectifs que se fixe Cergy-Pontoise. Les enjeux d'attractivité de l'agglomération pour ceux qui veulent y habiter et les enjeux de qualité de vie pour ceux qui y sont déjà installés font écho aux ambitions de Logement Francilien, filiale du Groupe Logement Français, acteur majeur de l'habitat social en France.

Un projet global qui s'inscrit dans le plan d'aménagement et de développement durable de l'agglomération (PADD)

Le Plan d'aménagement et de développement durable de la CACP prévoit de sécuriser et de réduire à une voie le boulevard de l'Oise qui borde l'emprise foncière de Logement Francilien. Ces aménagements, qui réduiront la vitesse de la circulation et ses nuisances sonores, permettent de construire en bordure de voie, conformément aux exigences du PLU.

Dans le cadre d'un projet global de rénovation de l'ensemble immobilier Justice, Logement Francilien a décidé, en accord avec la ville, de densifier son patrimoine en réalisant une opération neuve sur une partie de terrain sous-utilisée, exploitée jusqu'alors en parking aérien.



CONSTRUCTION NEUVE LE LONG DU BOULEVARD DE L'OISE

Le projet retenu se compose de deux bâtiments R+6 de 52 logements chacun, sur 2 niveaux de sous-sol communs.

Le choix de cette configuration, qui offre un front bâti cohérent et harmonieux avec une grande ouverture visuelle entre les 2 bâtiments, permet également de créer un cheminement intérieur qui relie directement la résidence La Justice au boulevard de l'Oise.

Un cahier des charges ambitieux pour ces deux bâtiments à énergie passive

Le projet, certifié Effinergie+ et Habitat et Environnement, répond à un cahier des charges ambitieux qui va au-delà des simples obligations thermiques :

- › réaliser un bilan carbone
- › analyser le cycle de vie des matériaux
- › favoriser la biodiversité
- › favoriser les modes de déplacement doux
- › récupérer des eaux de pluies
- › mesurer la qualité de l'air
- › rendre évolutifs certains logements
- › suivre la qualité d'usage et le confort

« Notre ambition est de concevoir un bâtiment à coûts maîtrisés, qui consomme le moins possible tout en respectant le confort des locataires et en proposant une architecture contemporaine et esthétique ».

Olivier Mons, Directeur développement durable, GIE Logement Français

Des parti-pris architecturaux guidés par la performance énergétique...

L'architecture de ces bâtiments est simple et compacte. L'exposition Nord/Sud des bâtiments permet de proposer deux façades radicalement différentes. Alors que la façade sud offre de longs balcons filants animée de claustras en bois coulissant, la façade nord, est sobre avec des ouvertures plus limitées.

Ces choix esthétiques ont été guidés par la simulation thermique dynamique*, les claustras coulissants présentant un véritable intérêt thermique et de confort : positionnés de façon optimale suivant la courbe du soleil, les logements consommeront l'hiver 2,8% de chauffage en moins par rapport à des claustras fixes, et diminueront, en été, de moitié le nombre d'heures où la température dépasse les 28°C dans les logements.

Les toitures terrasses végétalisées favoriseront la biodiversité et participeront elles aussi à l'esthétique contemporaine du programme.



*La Simulation Thermique Dynamique (STD) permet un calcul des consommations d'énergie plus fin par logement, de simuler les consommations réelles des locataires (chauffe à 21°C et non à 19°C réglementaire), de calculer le comportement estival et hivernal du bâtiment pour garantir un confort thermique toute l'année.

«Les 104 logements sociaux de la résidence Les Claustras du Coteau auront une consommation d'énergie inférieure de 40 % à celle d'une résidence BBC classique.»

... associés à des solutions maîtrisées et durables

L'orientation des façades, la réduction optimale de la perméabilité – avec notamment le triple vitrage et l'isolation par l'extérieur qui assurent une étanchéité maximum – devraient réduire à moins de 15KW les besoins de chauffage quand la RT2012 en recommande 50.

Le réseau de chaleur urbain qui alimentera le programme, utilise 55% d'énergies renouvelables, dont la biomasse. La production d'eau chaude sanitaire (qui représente près de la moitié de tous les autres postes de consommation énergétique) sera assurée par des panneaux solaires. Malgré son coût de départ plus élevé que celui la PAC (pompe à chaleur), cette solution offre de meilleures performances . De plus, c'est un système connu et facile d'entretien.

Des locataires sensibilisés à l'usage des nouveaux équipements

Pour mesurer les consommations réelles, assurer l'utilisation optimale du logement et suivre la qualité d'usage et de confort, une mission de «coaching énergétique» sera confiée à une entreprise indépendante qui accompagnera les locataires pendant un an. Ce bon usage est en effet une condition essentielle pour atteindre la performance énergétique promise par la conception technique. Un système de vidéophonie leur permettra de suivre leurs consommations d'énergie et de recevoir des informations de l'équipe de gérance Logement Francilien afin de les aider à maîtriser au mieux leurs charges.

Un programme harmonieux qui favorise la mixité sociale...

Les 104 logements sont financés en PLUS (73), PLAi (21) et PLS (10) avec des typologies allant du studio au 5 pièces. Chaque bâtiment disposera d'un hall d'entrée et de 2 ascenseurs. Une loge de gardien sera située dans l'un des halls. Des locaux vélos sont prévus en sous-sol et en rez-de-chaussée.

... et la protection de l'environnement

Les places de stationnement en sous-sol sont majoritairement boxées. Le second niveau de sous-sol permet d'offrir 55 places de stationnement aux résidents de La Justice. Placé sous vidéo-surveillance, le parking souterrain disposera de bornes de recharge pour voitures électriques. Un système de collecte sélective sera installé sur le site.



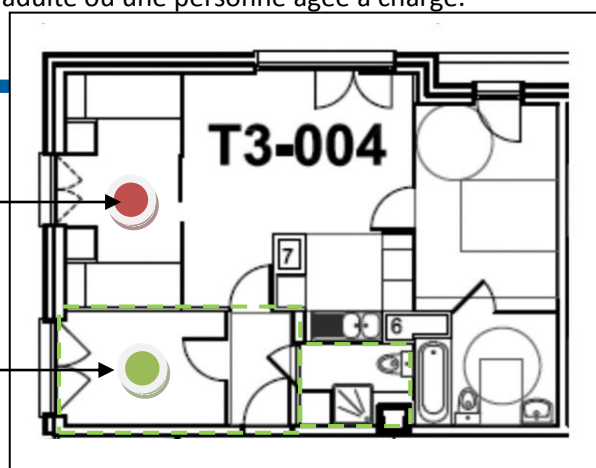
L'Habitat de demain : 10 logements évolutifs

La taille de l'opération le permettant, un projet de logements évolutifs a été testé sur une dizaine de T3 du programme. Cette expérience entre dans le cadre de la réflexion globale menée par le Groupe sur l'évolution des modes de vie et d'habitat des familles.

Conçues pour évoluer avec les besoins des familles, la conception architecturale de ces logements permettra d'adapter le double séjour ou « la pièce en plus » en chambre indépendante, pour accueillir par exemple un jeune adulte ou une personne âgée à charge.

Pièce reliée au double séjour par des parois coulissantes : utilisation en double séjour ou en chambre

« Pièce en plus » permettant de créer un petit espace privatisé chambre/salle d'eau.



FOCUS

L'habitat « de demain » dans le groupe Logement Français

Les évolutions sociétales, économiques et environnementales incitent les maîtres d'ouvrage à inventer de nouveaux modèles de logements. Le Groupe expérimente depuis quelques années, différentes solutions pour répondre à ces évolutions et aux nouveaux besoins des résidents.

Quelques exemples

Dans le cadre de la transition énergétique, Logement Francilien construit actuellement à Lieusaint, en Seine-et-Marne, un programme à énergie positive.

Pour répondre à l'évolution sociale, la filiale lyonnaise du Groupe Logement Français, la société Sollar, expérimente avec succès depuis un an un concept de solidarités intergénérationnelles baptisé Chers Voisins

Chez Logis Familial, à Villeneuve-Loubet, sur le programme de la Pierre au Tambour, tout juste livré, l'accent a été mis sur l'optimisation de la surface habitable. « Notre ambition est de proposer aux habitants des surfaces plus exploitables et habitables. Les études montrent qu'en moyenne la surface allouée aux distributions dans les logements se situe entre 5 et 12%. C'est une surface perdue. Notre objectif est de descendre en dessous des 5% » précise Philippe Toesca, président de Logis Familial.

LES CLAUSTRAS DU COTEAU

LES CHIFFRES

Réservataires	Nb de logts
Préfecture	31
Ville de Cergy	21
CACP	11
Région	5
Action Logement	36
Total	104

Après la visite sur site organisée par Logement Français pour présenter le projet aux collecteurs (action Logement), le nombre de logements placés est passé de 12 à 36.

Exemples de loyers hors charges (valeur 2012)

Type		Surface utile	Loyer HC
T1	PLUS	29,25	277,42 €
	PLAI	29,25	246,64 €
T2	PLUS	49,65	379,83 €
	PLAI	44,01	287,50 €
	PLS	50,04	526,95 €
T3	PLUS	69,53	479,77 €
	PLAI	69,99	428,55 €
	PLS	71,47	675,55 €
T4	PLUS	81,70	540,80 €
	PLAI	81,31	440,79 €
T5	PLUS	96,85	567,59 €
	PLAI	91,31	481,90 €

Prix total del'opération

16 291 266 €

Prix de revient TTC (TVA 5,5%)

Par m2 de SHAB 2 532 €

Par logement 156 647 €

Partenaires de l'opération :

L'Etat
La CACP
La région Ile-de-France
Les collecteurs 1% (Astria, Solendi, Entreprises-Habitat, Alliance, Cilgère, Proclia).
Logement Francilien

La Ville de Cergy a garanti les emprunts contractés par Logement Francilien.

Loyers des annexes et charges prévisionnelles

30 € pour les stationnements non boxés PLUS

35 € pour les stationnements boxés PLUS

25 € pour les stationnements PLAI

40 € pour les stationnements PLS

2,30 €/mois/m2 SU de charges prévisionnelles

Architecte de l'opération :

Le cabinet Synthèse Architecture

Entreprise générale :

Bouygues Habitat Social

LES DATES

L'OS de démarrage des travaux a été signé le 2 septembre 2014. La durée du chantier prévue est de 22 mois, la livraison aura lieu en juillet 2016.

RENOVATION DES RESIDENCES LA JUSTICE ET LES VILLAGEOISES

Le programme de construction neuve s'inscrit dans un projet global qui comprend la réhabilitation des 339 logements sociaux de Logement Francilien construits sur le site en 1978 : 176 logements familiaux de la résidence La Justice et 163 logements de la résidence sociale Les Villageoises.

Au total, 23 millions € sont investis dans le projet, soit plus de 67 000 € par logement pour :

- › **rénover les bâtiments** : façades, fenêtres, halls, partie communes, installations techniques de plomberie, électricité, chauffage, ventilation,
- › **réaménager les espaces extérieurs** : privatisation de la résidence, lisibilité des cheminements et des accès aux bâtiments, aménager les parkings aériens.

3 ans de concertation avec les résidents...

Dès le début de l'opération, les habitants ont été régulièrement consultés et informés :

- › 8 réunions avec les 12 locataires référents
- › 3 réunions en pied d'immeuble avec l'ensemble des locataires
- › 2 enquêtes auprès des locataires sur les besoins en stationnement et le retournement des halls
- › 2 réunions publiques de présentation du projet
- › Des réunions de travail régulières avec les responsables de la résidence sociale Les Villageoises gérée par l'APUI.

... pour réhabiliter les immeubles...

- › **Terrasses et façades** : ravalement des façades avec isolation thermique, étanchéité des terrasses, installation de garde-corps de sécurité et de paraboles collectives
- › **Parties communes** : retournement des halls, embellissement des parties communes, réfection de l'éclairage des halls et des couloirs, installation de bornes de collecte OM enterrée, création de locaux pour vélos et poussettes
- › **Voiries** : recomposition des voiries et des voies pompier, aménagement des cheminements piétons, création d'un accès direct sur le boulevard de l'Oise, aménagement des pieds d'immeubles pour une meilleure protection des rez-de-chaussée, réfection du réseau d'éclairage
- › **Espaces extérieurs** : création d'une aire de jeux pour les enfants, privatisation de la résidence, aménagement des places de parking aérien.

« Nous aurions voulu d'abord démarrer le projet de rénovation car les locataires l'attendent impatiemment. Mais les études préalables, pour l'amiante en particulier, ont duré plus longtemps que prévu, ce qui retarde la mise en chantier. »

Christophe Dujardin,
Directeur régional Nord,
Logement Francilien.

Avant Après



... et les logements

- › **Electricité, plomberie, ventilation** : amélioration de l'installation et des équipements, mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC)
- › **Pièces humides** : réfection des sols, des peintures et de la faïence
- › **Menuiseries** : remplacement des portes palières, des fenêtres (avec PVC double vitrage) et des volets
- › **Logements en rez-de-chaussée** : aménagement d'un espace privatif

FOCUS

La prise en compte du vieillissement des locataires

Pour favoriser le maintien à domicile des personnes vieillissantes en perte d'autonomie, des travaux spécifiques dans la salle de bain et la cuisine sont prévus pour faciliter l'usage de leur logement aux locataires concernés. Un ergothérapeute identifiera les besoins de chacun et proposera des équipements adaptés.

Ces travaux seront financés entièrement par Logement Francilien : aucune participation ne sera demandée aux locataires qui bénéficieront de ces travaux.

LE PROJET DE RENOVATION

LES DATES

Réhabilitation (immeubles et logements)

Diagnostics et études : janvier 2013 à décembre 2014
Consultation des entreprises : à partir de janvier 2015
Travaux : à partir de septembre 2015 (durée 3 ans)

Résidentialisation (espaces extérieurs et parkings)

Etudes : juin 2013 à juin 2015
Consultation des entreprises : 2ème semestre 2015
Travaux : à partir de septembre 2016 (durée 2 ans)

LES CHIFFRES

(budget prévisionnel juillet 2014)

- › Réhabilitation de la Justice : 10,6 M€
- › Réhabilitation des Villageoises : 5 M€
- › Désamiantage : 1,5 M€
- › Rénovation du chauffage : 0,5 M€
- › Maîtrise d'œuvre et frais divers : 1,7 M€
- › Residentialisation : 4 M€

Des études de faisabilité plus complexes que prévu

La réglementation issue du Code de la santé publique, du travail et de l'environnement – notamment pour le désamiantage – s'étant fortement durcie, des diagnostics individuels sont menés sur les 341 logements. Ce qui allonge le processus et retarde le démarrage du chantier. L'ensemble des études devrait se terminer à la fin de l'année.

Et pendant toute la durée des travaux...

Afin de ne pas pénaliser les locataires du patrimoine existant pendant les travaux de construction, de réhabilitation et in fine de residentialisation, Logement Francilien a décidé de construire un parking provisoire d'environ 150 places aériennes sur un terrain de la CACP, de l'autre côté du Boulevard de l'Oise. Ouvert le 1er septembre 2014, ce parking sous vidéosurveillance, sera financé sur le budget de la residentialisation et restera ouvert jusqu'à la fin des chantiers.

GRUPE LOGEMENT FRANÇAIS : UN ENGAGEMENT ECO-RESPONSABLE

Avec 1 300 logements BBC et 3 500 logements certifiés Habitat et Environnement, le groupe Logement Français fonde sa politique de développement sur trois axes :

- › pérennité du bâti et la construction durable
- › maîtrise des charges et lutte contre la précarité énergétique
- › préservation des ressources naturelles.

La certification environnementale : les programmes Logement Français, certifiés Habitat et Environnement respectent sept thèmes environnementaux : chantier propre, économies d'énergie ou d'eau, réduction des gaz à effet de serre, choix des matériaux durables.

La performance énergétique : depuis 2011, toutes les opérations du Groupe sont labellisées THPE (très haute performance énergétique), permettant une réduction de 20% de la consommation d'énergie. Et depuis 2008, elles sont conçues pour être labellisées BBC (bâtiment basse consommation). Le groupe Logement Français sensibilise les usagers aux économies d'énergie et à la bonne utilisation des équipements. Des dispositifs techniques leur permettent d'optimiser leur consommation : kits hydro-économiques, système de suivi des consommations (Effinéo), etc.

La réhabilitation énergétique : sur les 73 300 logements locatifs de son patrimoine, le Groupe Logement Français compte 4 000 logements classés en étiquettes E, F et G. Ils seront traités d'ici 2020 avec l'objectif d'atteindre l'étiquette C, soit un investissement de 100 M€ de travaux sur 10 ans. Le Groupe s'engage par ailleurs à rechercher l'obtention des labels HPE Rénovation ou BBC Rénovation sur toutes ses opérations de réhabilitation importante, notamment pour ses programmes de rénovation urbaine.

GRUPE LOGEMENT FRANÇAIS www.logementfrancais.fr

Avec plus de 80 000 logements gérés, 200 000 personnes logées et un chiffre d'affaires de 401 M€, le Groupe Logement Français est l'un des principaux acteurs du logement social en France. Il rassemble sept Entreprises Sociales pour l'Habitat – Logement Français, Logement Francilien, Coopération et Famille, Sollar, Logis Familial, Logis Familial Varois, Logis Méditerranée – et un GIE. Ses principales implantations se situent en Ile-de-France, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le GIE met à la disposition de toutes les sociétés du Groupe des services mutualisés et à travers ses directions spécialisées son expertise en construction neuve, rénovation urbaine, habitat adapté, gestion de copropriétés...

LOGEMENT FRANCIEN www.logementfrancilien.fr

Logement Francilien est une Entreprise Sociale pour l'Habitat intervenant en Ile-de-France et dans les départements voisins. Elle gère un patrimoine de 33 392 logements locatifs sociaux et est présente sur 112 communes. Pour son développement, elle s'appuie sur les compétences de la direction de la promotion du GIE Logement Français qui recherche et analyse les opportunités foncières et mène les opérations, de la conception à la livraison.

La gestion locative est assurée par des agences décentralisées, pilotées par trois Directions Régionales de Gérance : Sud, Ouest et Nord. Situées à proximité de leur patrimoine et dotées d'une grande autonomie de décision, leurs équipes sont les interlocuteurs privilégiés des résidents et des décideurs locaux.

Contact presse Groupe Logement Français: Véronique Bliet, Direction Communication - Tél. : 01 46 91 25 94

Groupe Logement Français - 51, rue Louis Blanc - 92917 Paris La Défense