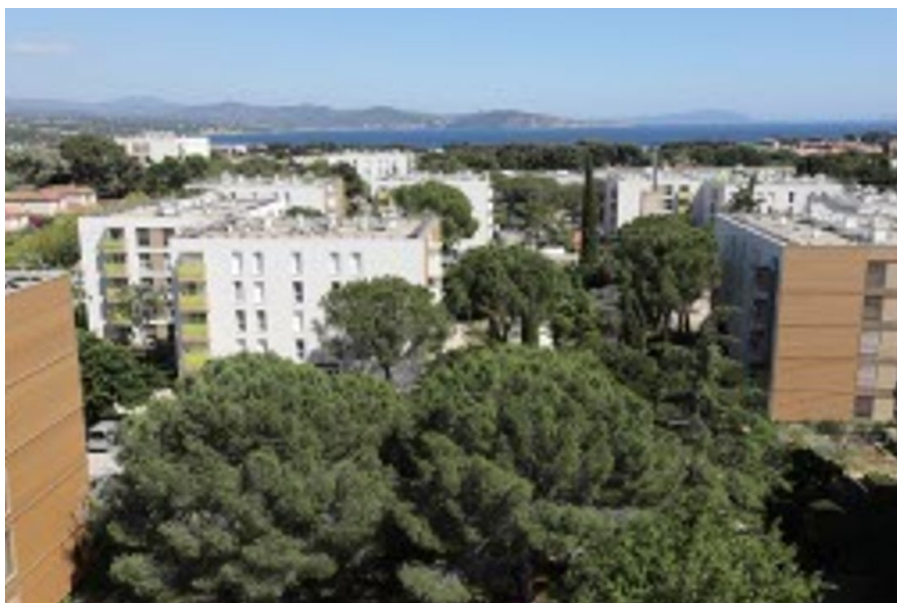


Le LOGIS DE BRUNET

Une réhabilitation en site occupé ambitieuse et réussie





COLLOQUE BÂTI RĚHAB

Vendredi 4 octobre 2024 à Marseille

Avec le soutien de



Un événement organisé par

envirobatbdm

QUI SOMMES NOUS ?



- **JC JAMBET**,
- Responsable régional
Maitrise d'ouvrage
ERILIA DELTALIA,

Erilia



- **Sébastien LABASTIE**,
- Architecte DPLG ,



- **Antoine BOUYGUES**,
- Directeur Agence
Réhabilitation EIFFAGE



- **Stephane VIBOUREL**,
- Directeur de travaux
Réhabilitation EIFFAGE

1. ERILIA

ERILIA est une entreprise sociale de l'habitat à compétence nationale qui gère 65 000 logements en France, dont le siège social est situé à Marseille et qui existe depuis 65 ans.

ERILIA est la première Entreprise Sociale pour l'Habitat à être devenue une Société à Mission, démontrant la volonté des décideurs de s'engager dans sur une finalité sociale et environnementale.

ERILIA appartient au groupe HABITAT EN REGION, livre 1700 logements neufs environ par an et lance autour de 2100 logements en réhabilitation.

ERILIA est engagée dans les grands projets de rénovations urbaines avec plusieurs collectivités régionales et l'ANRU, en particulier sur Marseille, Avignon, ou sur la rénovation en Centre Ancien sur la Ville de Marseille.

Actions et ambitions d'ERILIA s'intégrant dans le plan stratégique d'HABITAT EN REGION au niveau du volet Construction et Rénovation dans le cadre de sa politique bas carbone

- Elles sont principalement de réhabiliter, de construire et maintenir l'attractivité de notre patrimoine intégrant notamment :
 - la prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques.
 - L'amélioration du confort de notre patrimoine immobilier à destination de nos clients locataires.
- Les objectifs de la feuille de route concernant le volet construction et rénovation donnent des orientations pour mettre en œuvre, dans notre secteur d'activité, la transition vers une économie bas-carbone, circulaire et durable.
- Elle a deux ambitions : atteindre la neutralité carbone pour nos futurs bâtiments et réduire l'empreinte carbone de la consommation des locataires du parc immobiliers d'ERILIA.
- **Notre feuille de route s'inscrit dans un contexte global de lutte contre le réchauffement climatique.**

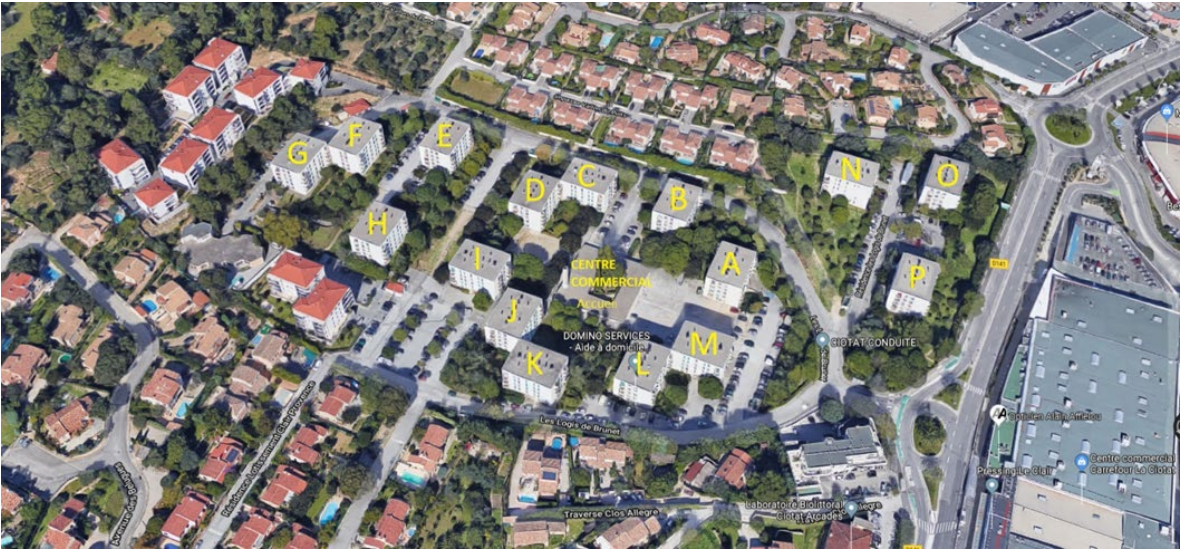
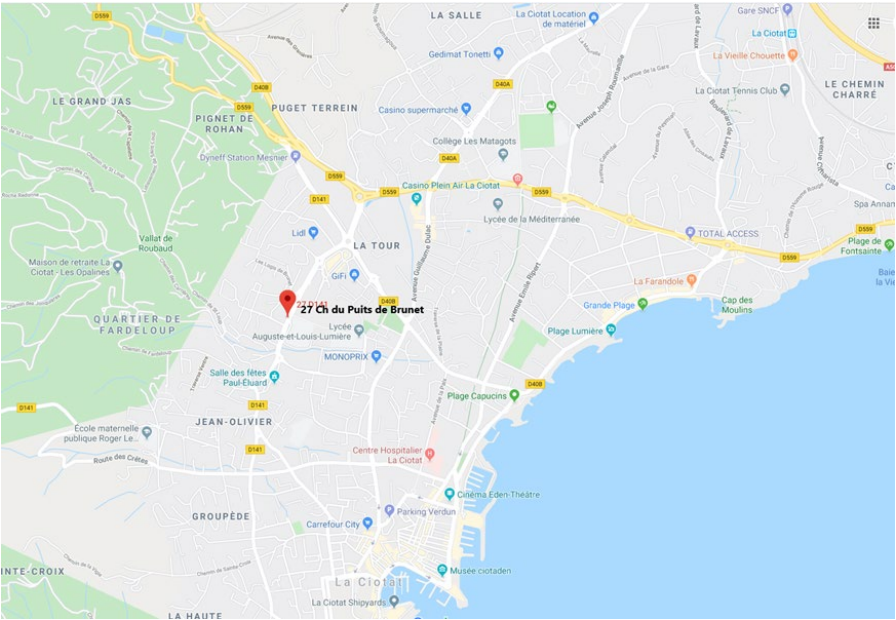
DELTALIA est un groupement d'intérêt économique (appartenant à ERILIA) qui a pour vocation d'assurer la maîtrise d'ouvrage d'opérations immobilières de construction neuves, de réhabilitation et de renouvellement urbain

Le GIE DELTALIA à Marseille c'est une équipe de :

12 Collaborateurs dont 7 responsables d'opérations
434 logements livrés en 2022
343 logements mis en chantier en 2022
891 logements réhabilités livrés en 2022

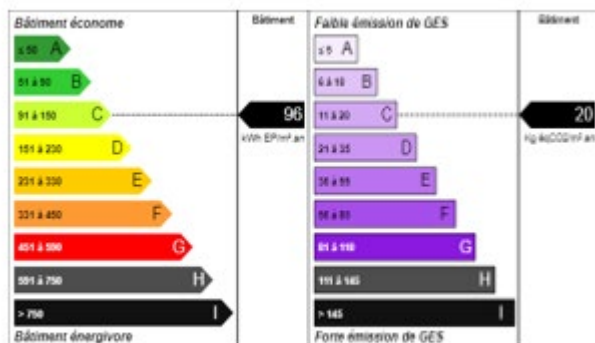
1. Présentation de l'existant

L'ensemble immobilier est composé de 16 bâtiments d'habitation R+4 distincts, au centre un bâtiment de type commercial et la chaufferie. La construction de l'ensemble s'est achevée en 1965



1. Présentation de l'existant

- L'ensemble immobilier « Les Logis de Brunet » est composé de 16 bâtiments d'habitation distinct et au centre, d'un bâtiment de type commercial et la chaufferie. Ces bâtiments furent construits entre 1960 et 1965. La résidence est composée de 320 logements répartis autour de 16 cages d'escaliers de 4 niveaux chacune.



	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Collectifs	41	135	135	9	320
SH moyenne m ²	53	65	77	86	70
SC moyenne m ²	94	107	119	135	114
Loyer moyen €/mois	264	288	312	379	311
Charges moy. €/mois	103	127	149	135	128

1. Présentation de l'existant

il est à noter **une forte problématique de vieillissement** sur la résidence (52.8% de 60 ans et +), à corrélér avec une part importante de logements en sous occupation (10.63%)

- **Satisfaction locataire :**

- Les locataires sont globalement très satisfaits de leur logement et du niveau de loyer.

- **Les points négatifs :**

- **Sur le logement**

- Les sanitaires (71.2%) soit 8 points de moins que l'agence

- Le mode de chauffage (50 %) soit 19 points de moins que l'agence

- Les revêtements de sols (48.5 %) soit 3.5 points de moins que l'agence

- **Sur les parties communes**

- La protection des accès à l'immeuble (36.4%) soit 22.5 points de moins que l'agence

- Le hall d'entrée (51.5%) soit 22 points de moins que l'agence

- La cage d'escalier (50.8%) soit 20 points de moins que l'agence

- L'éclairage des parties communes (69.7%) soit 12.5 points de moins que l'agence

- Le local poubelles (57.9%) soit 15 points de moins que l'agence.

1. Les ambitions du projet

La transformation de 5 logements en logements adaptés Handitoit permettrait de favoriser la libération de grands logements par des séniors tout en assurant un maintien des personnes âgées sur la résidence.

- Les objectifs du programme
- Le traitement et l'isolation des toitures et des façades
- Le confort et la sécurité des appartements
- La rénovation des parties communes



UN PROGRAMME EN 4 POINTS FORTS

- Des actions engagées pour l'environnement : mise en place de matériaux bio-sourcés, Bornes véhicules électriques, ...

- Une amélioration du cadre de vie dans les logements et les parties communes.
- Un embellissement global de la résidence.
- Une amélioration forte de la performance énergétique des bâtiments.

UN PROGRAMME SANS AUGMENTATION DE LOYER, ENTIÈREMENT FINANCÉ PAR ERILIA

- Un budget d'environ 12,3 M€ TTC finance l'ensemble de l'opération.



2. Un projet, une équipe

- La procédure de sélection
- Le groupement sélectionné

ERILIA

- DIRECTEUR DE L'AGENCE D'AUBAGNE
M. LAMBERT
- CHEF DU SERVICE MAITRISE D'OUVRAGE
M. JAMBET
- RESPONSABLE D'OPERATION
M. GIACHI
- RESPONSABLE TECHNIQUE
M. CARDONA
- GESTIONNAIRES SUR SITE
Sophie BARRIELE & Rui RIBEIRO

LE GROUPEMENT DE MOE Architecte & Bureau d'étude

- ARCHITECTE M. LABASTIE
- BET SOL.A.I.R M. DULUC
- BET SIAREM M. MONNET
- BET EMTS M. RAMOS



2. Un projet, une équipe

- Le projet architectural

UN CONTEXTE QUALITATIF

1/ Une organisation «tramée et rationnelle», **grâce au procédé industriel du béton préfabriqué**

2/ Des logements optimisés et qualitatifs bénéficiant tous d'une double orientation et d'un extérieur mais orientés différemment générant une inégalité de confort



2. Un projet, une équipe

- Des enjeux liés au contexte

1/ Recomposer les façades et les loggias : enjeu Thermique

- Garantir les performances thermiques et intervenir pour une équité « bioclimatique » **un travail sur l'enveloppe et les occultations**



2. Un projet, une équipe

- Des enjeux liés au contexte

1/ Recomposer les façades et les loggias : enjeu Esthétique

- Un nouveau visage donné à la résidence par un jeu d'enduit / Une animation et du volume grâce aux nouvelles occultations



2. Un projet, une équip

- Des enjeux liés au contexte
- Traitement thermique et énergétique



ATTEINTE DU NIVEAU



EXISTANT

ITE en laine de roche ou fibre de bois
 $R > 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$



Flocage en vide sanitaire réalisé

193 kWh.ep/m²/an

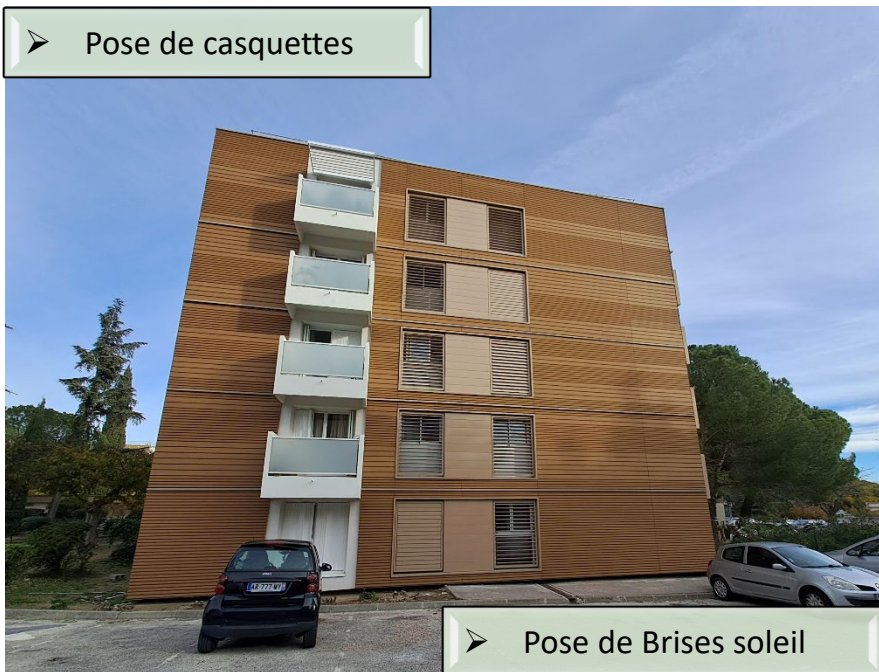
57 kWh.ep/m²/an



2. Un projet, une équipe

- Des enjeux liés au contexte Traitement du confort d'été

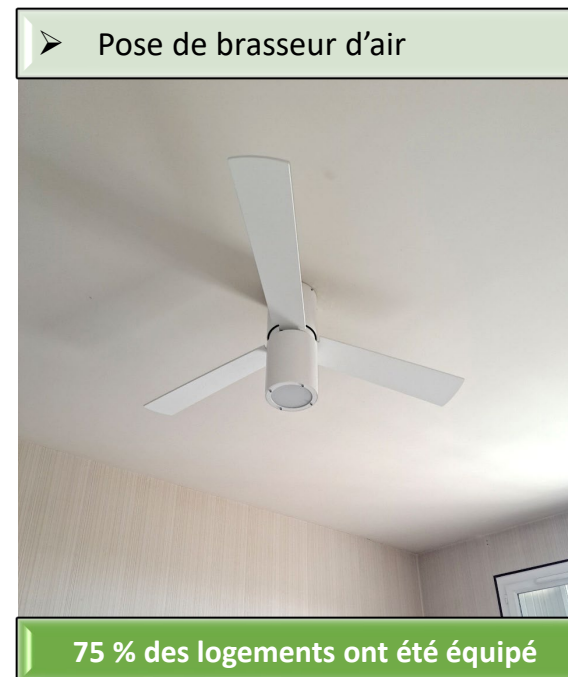
➤ Pose de casquettes



➤ Pose de Brises soleil



➤ Pose de brasseur d'air



75 % des logements ont été équipé



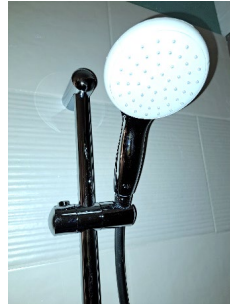
2. Un projet, une équipe

- Des enjeux liés au contexte : Equipements techniques



➤ Nouvelle chaudière gaz à condensation de 840 kW

➤ Chauffe bain à bas NOx



➤ Douchette hygro-économe 9l/min



➤ Ventilation mécanique basse pression Hygro A



2. Un projet, une équipe

- Un processus éprouvé de réalisation des travaux en site occupé

CYCLE LOGEMENT

➤ Atelier Logistique sur site

➤ Délai réduit : Moyenne de 9 logements/semaine

➤ 9 mois de travaux pour les pièces humides

➤ 7 mois de travaux pour les pièces sèches

➤ Qualité : Part propre et autocontrôles

➤ 1 chef de chantier par cycle

➤ Peu de réserves (5 en moyenne/logement)

CYCLE FACADE

➤ Achat/Pose sur lots façades, menuiserie et serrurerie

➤ Confort pour les détails de mise en œuvre et aller/retour bureau d'étude façade

➤ Maitrise de l'ensemble des lots

➤ Délai réduit : 3 poseurs simultanément

➤ Qualité sur la mise en œuvre

➤ 1 conducteur de travaux dédié à ce lot

➤ Peu de réserves (12 en moyenne/bâtiment)

2. Un projet, une équipe

- Un processus éprouvé de réalisation des travaux en site occupé

LOGEMENTS



Crédit photo Thierry LAVERNOS



2. Un projet, une équipe

- Un processus éprouvé de réalisation des travaux en site occupé

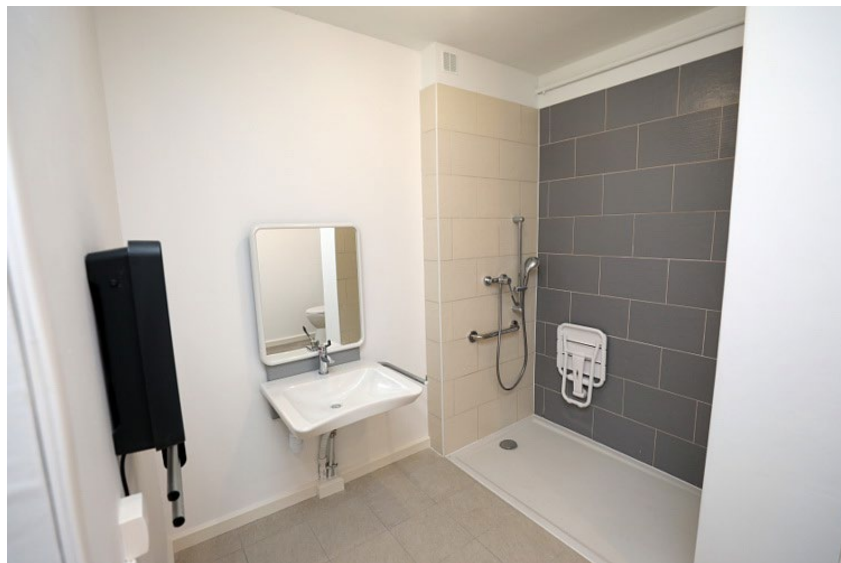
FACADE



2. Un projet, une équipe

- Un processus éprouvé de réalisation des travaux en site occupé

LOGEMENTS



Crédit photo Thierry LAVERNOS



2. Un projet, une équipe

- Mettre le résident au cœur de l'exécution des travaux

*Assistante technique
Information Locataires
Une Relation Locataire
Rania HAKIMI
Durant les horaires de chantier*



*Un numéro d'Astreinte
En dehors des horaires de chantier*

DIALOGUER INFORMER

Montant HT Tx: 11 200 551€. Sans augmentation de loyer.

Planning prévisionnel:
Démarrage travaux: Janv. 2023
Durée du chantier: 18 Mois

Programme des travaux:

TRAVAUX SUR ENVELOPPE

- Isolation Thermique Extérieure
- Bardage bois composite
- Réfection des étanchéités
- Isolation des vides sanitaires
- Fermeture des Loggias
- Remplacement des gardes-corps des balcons
- Brises soleil orientables

TRAVAUX PARTIES COMMUNES

- Remplacement portes des halls
- Création Interphonie
- Faïences avant-halls
- Eclairages détection Leds
- Tableaux électriques communs VMC
- Travaux en chaufferie
- Réseaux en vides sanitaires

TRAVAUX LOGEMENTS:

- Équipements sanitaires
- Remplacement portes palières
- Mise en sécurité électrique
- Sols souples pièces humides
- Remplacement des chauffages
- Sèche serviette électrique VMC

TRAVAUX EXTERIEURS:

- Rames d'accès «PMR»
- Eclairages extérieurs
- Bornes véhicules électriques
- Réseaux enterrés EUEP

NIVEAU BBC RENOVATION ETIQUETTE ENERGETIQUE B MATERIAUX BIO-SOURCES

TRAVAUX IN LOGEMENTS

Persiennes orientables en fermeture des loggias S-O.

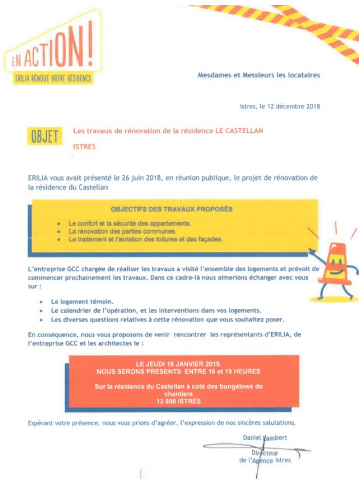
Bardage Bois composite NeoLife - Biosourcé

Garde corps Vitre Opale.

2. Un projet, une équipe

Les innovations en gestion de projet : les ateliers pied d'immeuble

- 2 réunions Publiques : 1 en Mairie en phase APD / l'autre en phase démarrage de l'opération
- Visite de logement témoin / Présentation échantillon



EN ACTION!
ERILIA RÉNOVE VOTRE RÉSIDENCE

PROGRAMME DE RÉHABILITATION
« LOGIS DE BRUNET »

Réunion publique du 11 Mai 2022

ERILIA **HR** HABITAT EN RÉGION GROUPE

2. Un projet, une équipe

- Visite de logement témoin / Présentation échantillon

REHABILITATION DE LA RESIDENCE LES LOGIS DE BRUNET - 320 LOGEMENTS A LA CIOTAT



2. Un projet, une équipe

la démarche chantier propre

Performance environnementale de la valorisation matière
 Attention : ces éléments prennent en compte les poids réels ET les poids estimés

Emissions CO2 évitées



29

eq tonne CO2

Energie économisée



137

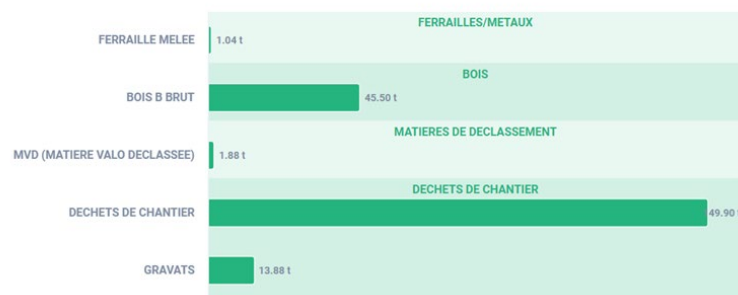
MWh



La charte d'engagement CHANTIER PROPRE® est un outil contractuel qui s'applique à toute entreprise intervenant sur le chantier, qu'elle soit en relation contractuelle directe ou indirecte avec le maître d'ouvrage (soustraitance) et a pour objectifs de :

- ☒ Limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier ;
- ☒ Limiter les risques sur la santé et la sécurité des opérateurs sur chantier
- ; ☒ Limiter les pollutions

Détail de la répartition des tonnages par matière



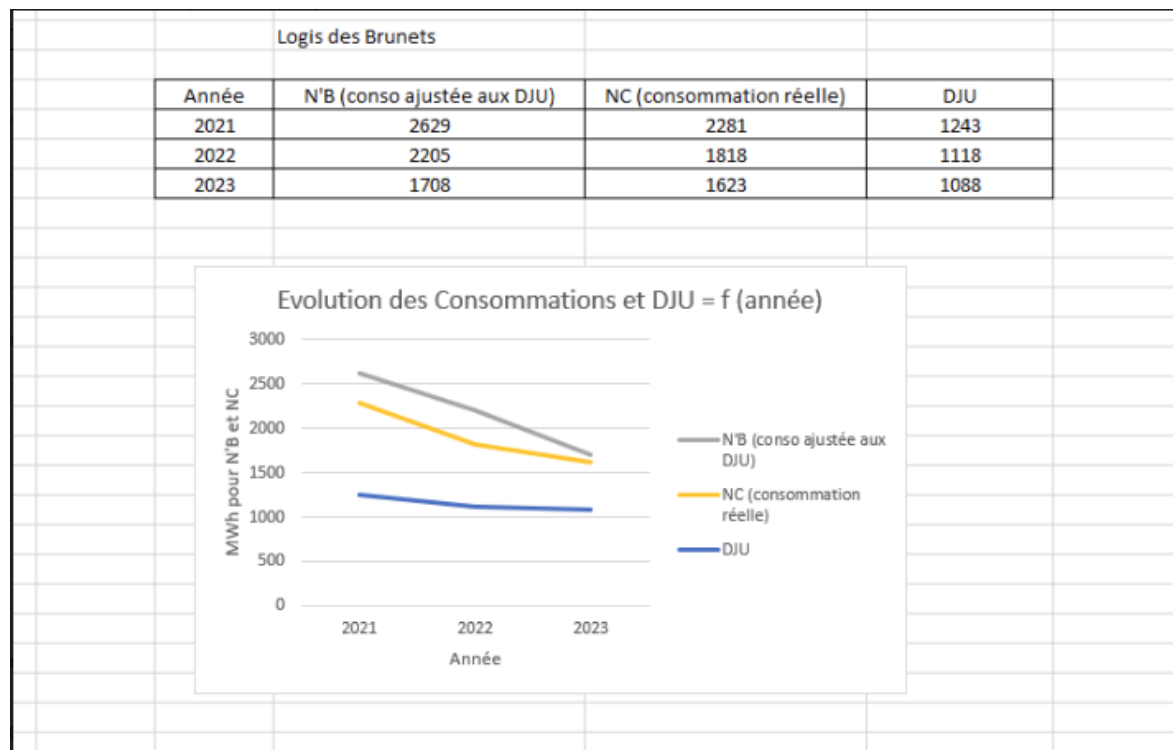
3. Suivi d'exploitation

Retour sur l'enquête habitants réalisée cette année, le suivi énergétique



"Tous nos modèles indiquent une reprise en 2021, mais après cela, ça ne s'annonce pas bon pour toi, Edward."

3. Suivi d'exploitation



Objectif de diminution de **25%** des consommations d'énergie

Réalisé 2022-2023 : **-29%** (Ajustées au DJU)

Des économies significatives suite aux travaux confortées par les actions de conduite et d'équilibrage

3. AMU-I

Vers une méthode d'évaluation des impacts sociotechniques des démarches centrées usages et usagers (AMU)



Accompagner Nos LOCATAIRES et adapter une partie de leurs pratiques et usages à cette nouvelle configuration,

- qui aura un impact probable sur le confort et les consommations.
- Erilia, en partenariat avec l'équipe du projet, souhaite accompagner les locataires dans cette adaptation.
- Pour cela, et afin de comprendre comment assurer le confort et réduire les consommations, Les locataires sont accompagnés
- Comment ?
 - Entre septembre 2024 et la fin d'année 2025, trois questionnaires pour comprendre les usages et pratiques des locataires de la résidence.
 - deux chercheuses de l'équipe AMU-i, vont venir à votre rencontre, le 4 juillet prochain, pour tester cette série de questions et prendre en compte vos réponses et remarques. Cet entretien durera entre 30 et 45 mn

Méthodologie mission AMU

Aucune action n'est menée dans le **bâtiment Bo**

Pour le **bâtiment B1** :

- Création d'un livret basique de prise en main vers novembre 2024.

Pour le **bâtiment B2 – exemples d'ateliers** : Actions AMU menées auprès des occupants du **bâtiment B2** sur 12 mois : **quelques actions AMU**

3. AMU-I

Vers une méthode d'évaluation des impacts sociotechniques des démarches centrées usages et usagers (AMU)

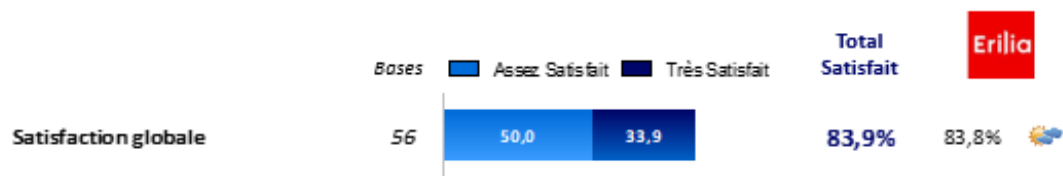


Pour accueillir dans les logements , de juin 2024 à fin 2025, **5 capteurs discrets et non intrusifs**. Ils récupéreront les données de température, d'humidité et d'ouverture des fenêtres des logements.

3. Suivi d'exploitation

• Le retour des utilisateurs

57 locataires ont répondu à l'enquête (sur les 122 concernés) - soit un taux de sondage de 46,7%



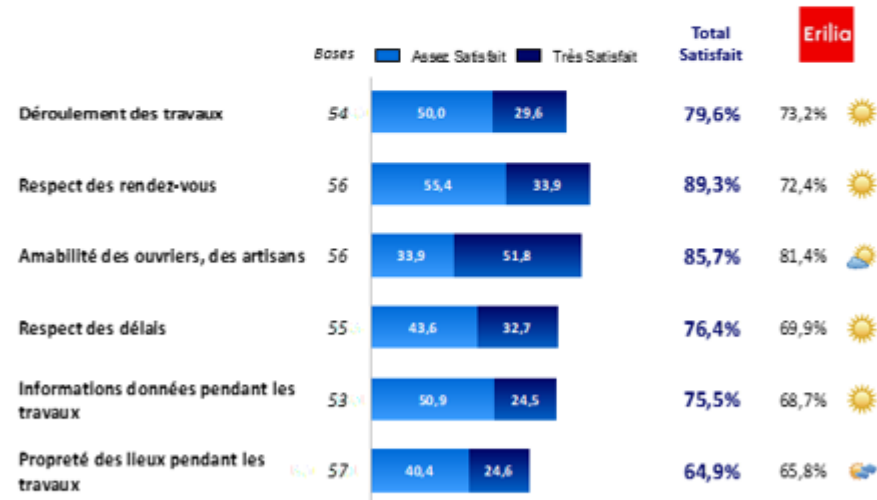
Ces travaux étaient-ils nécessaires ? Ont-ils répondu à vos attentes ?

	Travaux réalisés - « perçus »		Travaux nécessaires		Travaux ont répondu aux attentes			
	%	Effectif	%Oui	Effectif	%Oui	Effectif	%Non-NSP	Effectif
Chauffage	100,0%	57	94,7%	54	80,7%	46	19,3%	11
Fenêtres	100,0%	57	78,9%	45	64,9%	37	35,1%	20
Isolation extérieure	100,0%	57	94,7%	54	86,0%	49	14,0%	8
Halls et Cages d'escaliers	96,5%	55	89,5%	51	74,5%	41	25,5%	14
Porte d'entrée du logement	94,7%	54	91,2%	52	92,6%	50	7,4%	4
Protection des accès à l'immeuble	94,7%	54	82,5%	47	79,6%	43	20,4%	11
Electricité	91,2%	52	80,7%	46	73,1%	38	26,9%	14
Plèces d'eau (salle de bain / toilette)	87,7%	50	77,2%	44	78,0%	39	22,0%	11
Revêtements de sols	86,0%	49	73,7%	42	57,1%	28	42,9%	21
Stationnement	26,3%	15	21,1%	12	46,7%	7	53,3%	8
Chemins piétons dans la résidence	10,5%	6	8,8%	5	66,7%	4	33,3%	2
Clôtures et portillons	7,0%	4	3,5%	2	40,0%	2	60,0%	3

Annnonce de la réhabilitation



Déroulement des travaux



4. Réalités et enseignements

Les difficultés de l'exploitation pendant les travaux, le traitement de la GPA en pratique, les écueils rencontrés

3. Suivi d'exploitation

- **Retours d'expérience en phase usage :**

- Ce qui fonctionne très bien / **nécessite des réglages**



Le traitement thermique de l'enveloppe et l'aspect architecturale



Le traitement du confort d'été (Brises soleil / Brasseurs d'air



L'intervention en site occupé et la communication avec les locataires



Le traitement de l'eau chaude sanitaire / Conservation de la chaufferie gaz

4. Bilan financier de l'opération

Coût travaux

- Opération : 12 985 000 € H.T.
- Dont :
 - Travaux TCE_ 11 668 000 k€
 - Travaux chaufferie et réseaux_ k€
 - Exploitation Maintenance_ k€
 - Honoraires conception : 470 000 k€

RATIO(S)
579 € H.T. / m² SHON
41 000 € H.T. / logement

Prix de revient TTC : 13, 86 M€ sans augmentation de loyer (45 000€/logement)

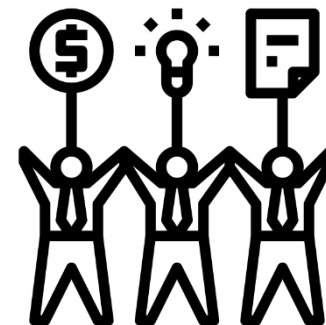
4. Les enseignements à retenir

Les points de vigilance,

- Le traitement de la GPA (les temps d'interventions / l'absence d'information ou de réponse)
- Les réponses à apporter aux locataires de manière générale

Les éléments clés de la réussite du projet:

- Un travail main dans la main avec l'agence qui gère la résidence (Gestionnaire / techniciens / direction)
- Une Maitrise d'ouvrage engagée
- Des habitants volontaires et rassurés
- Des entreprises et une MOE professionnelles



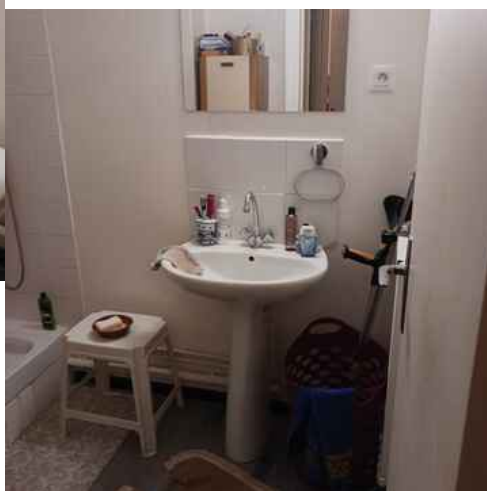
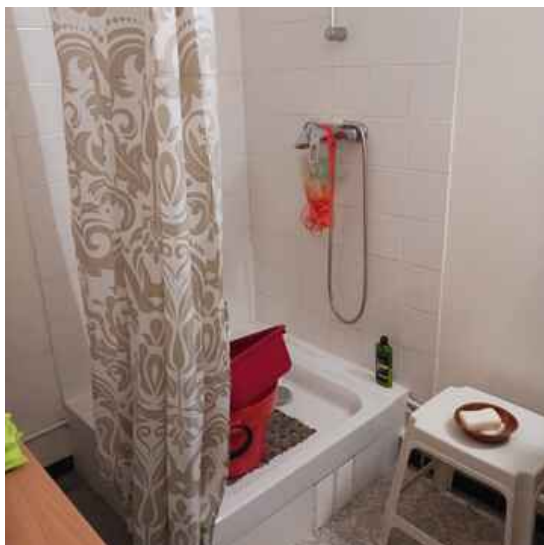
Éléments reproductibles,

- Le lien avec les habitants / la communication / la gestion du chantier / les interventions en site occupé

Visuels avant- après



Visuels avant- après



Visuels avant- après



Visuels avant- après





COLLOQUE BÂTI RĒHAB

Vendredi 4 octobre 2024 à Marseille

Avec le soutien de



Un événement organisé par

envirobatbdm

RESTONS EN CONTACT :

- Insérez vos coordonnées si vous le souhaitez

(évittez les numéros de portable, car la présentation sera disponible sur l'EnviroBOITE en accès libre)



COLLOQUE
BÂTIRÉHAB

Vendredi 4 octobre 2024 à Marseille

Avec le soutien de



Un événement organisé par

envirobatbdm

RETROUVEZ CE RETOUR D'EXPÉRIENCES :

**ENVIRO
BOITE**

www.enviroboite.net