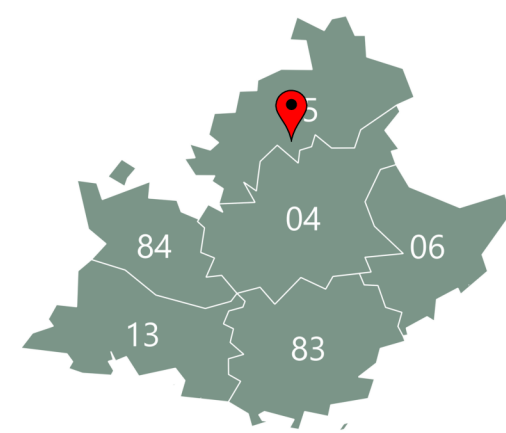




Années 50
Construction de la Cité du Claps

Années 90'
Travaux de rénovation sur 5 hameaux

Juin 2022
Passage en commission BDM, phase Conception

Novembre 2024
Début du chantier

Réhabilitation d'un
hameau de logements

bcdm
OR

RECONNU EN PHASE
CONCEPTION

Le chantier du quartier du Claps à Espinasses se veut exemplaire avec des solutions bioclimatiques innovantes et performantes qui seront ensuite répliquer sur les autres hameaux.

Contexte

Construite dans les années 50 pour héberger les ouvriers du barrage de Serre-Ponçon et du lac de compensation d'Espinasses, la cité du Claps porte les stigmates de la transformation de la vallée avec des logements sociaux dégradés aux factures énergétiques élevées. La volonté de la Commune, labellisée Petite ville de demain, pour être plus attractive et transformer l'image du quartier, est de réhabiliter et d'enrichir l'offre d'habitat. Le projet se découpe en trois volets :

- réhabilitation de 14 logements avec des solutions innovantes qui seront répliquées sur les autres logements dans un second temps
- construction de 11 logements
- construction d'une Maison en partage de 13 logements.

L'existant

Concernant les structures du bâti à rénover, il s'agit de pavillons type structure Phoenix avec des parois légères non isolées supportant une petite ITE de 10cm en laine de roche rapportée en 1994. Quant aux toitures, elles contiennent de l'amiante et doivent être intégralement refaites. L'occasion de renforcer l'isolation en combles perdus.

Les solutions bioclimatiques

- ITE fibre de bois et isolation périphérique du plancher bas
- Remplacement des toitures amiantées par des toitures isolées en laine de roche
- Inversion de la configuration des logements avec le salon au Sud
- Intégration de chauffe-eau solaires individuels
- Remplacement des chaudières gaz par des poêles à granulés
- Création d'une serre climatique attenante à une terrasse avec une bande plantée

Crédit : Jérôme Solari architecte



ACTEURS DU PROJET

Maîtrise d'ouvrage
Commune d'Espinasses
Architecte
Jérôme Solari - Solari architecte
AMO
Albedo AMO
AMO QE
DOMENE Scop
Accompagnateur BDM
Gabrielle Raynal

BE fluides - thermique
SOLA.I.R
BET structure
CALDER ingénierie
Paysagiste - écologue
Nicolas Faure - NFP
Julien Barret
BET VRD et économiste
Sud Etudes Engineering
Sociologues
Matthias Bourissoux
Mathieu Leborgne

Fiche d'identité

Typologie : réhabilitation et construction, habitat social

Surface réhabilitation : 1288 m² SDP

Altitude : 680 m

Zone climatique : H1

Budget prévisionnel réhab : 1,6 M€ H.T

Début des travaux : novembre 2024

Fin des travaux : 2026

Enjeu 1 : Les serres bioclimatiques

Pour chacun des 14 logements rénovés, une serre bioclimatique en structure bois est installée en façade sud. Le procédé consiste en une valorisation de la solarisation. En hiver, l'apport de chaleur solaire entraîne a minima une baisse de 17% des consommations de chauffage. La légère baisse de luminosité dans les logements est compensée par l'apport de cette pièce supplémentaire. Les pans vitrés inclinés placés au sud s'ouvrent. Les habitants seront sensibilisés à leur bonne utilisation. En été, une ventilation nocturne traversante et l'ouverture des parties basses et latérales en journée maintiennent la température intérieure à 26° pour 32° à l'extérieur. En guise de protection solaire pour la période estivale, un arbre de haut-jet est planté devant chaque serre, en attendant leur pousse, des protections temporaires sont installées.

Enjeu 2 : Le volet social

Avec la promulgation de la loi NOtre, les logements sociaux de cette cité à fort patrimoine historique n'ont pas intéressé les bailleurs sociaux. La mairie a donc pris la décision de sauver les résidents et son patrimoine en reprenant la gestion locative directe de 144 logements sociaux situés sur sa commune. Ce projet de réhabilitation s'inscrit dans une volonté d'apporter plus de confort aux habitants, d'alléger leurs charges mais également de créer un nouveau lieu d'échanges culturels et intergénérationnels. C'est l'objectif de la Maison en partage et de sa place.



Crédit : Gabrielle Raynal

LA SERRE CLIMATIQUE DEDANS ET DEHORS

Enjeu 3 : La Maison en partage (MEP)

Ce nouveau bâtiment non médicalisé compte 13 petits logements pour personnes âgées à très faible revenu en appui sur un local partagé et une animation à temps partiel. Il remplit les conditions de la subvention PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) ce qui permet aux résidents de bénéficier d'un loyer et de charges très faibles (loyer, eau, énergie, maintenance et animation<550€ pour un T2 de 42m2). Une installation photovoltaïque assure un bilan BEPOS et l'optimisation du bilan économique de l'espace partagé.

Enjeu 4 : Le projet paysager

L'ensemble du quartier bénéficie d'un projet paysager d'envergure permettant de gérer l'ensemble des eaux pluviales à la parcelle, de lutter contre le risque torrentiel et de stabiliser les sols et sous-sols pour soutenir le développement arboré qui transforme l'ensemble du site et ses ambiances bioclimatiques.

SYSTÈMES CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	Enduit perspirant Laine de verre / plaque de plâtre	Rafrâichissement	Ventilation naturelle
Plancher bas	Isolation périphérique 120 mm Dallette béton 200 mm / Carrelage	Chauffage	Dépose chaudière gaz pour pose de poêle à granulés de bois Panneaux rayonnants électriques chambres et sèche-serviette
ITE	Fibre de bois 120 mm		
Toiture	Bac acier / plaque de plâtre 13 mm Isolation sous comble LM 200 à 300 mm	ECS	CESI électro-solaire

La commission BDM a apprécié

- L'engagement de la maîtrise d'ouvrage pour valoriser ce patrimoine.
- La gestion des espaces publics et la création d'une voie de mobilité douce en coeur d'îlot
- L'apport de la Maison en partage pour la cohésion du quartier



Crédit : EnvirobatBDM

