



## Réhabilitation de logements sociaux certifiés Patrimoine et Habitat à Sannois (95)

■ Bâtiment

■ Île-de-France

### Pourquoi agir ?

Coopération et Famille, membre du groupe Logement Français gère un patrimoine de 72 000 logements. L'importance de son patrimoine existant représente un enjeu stratégique, notamment en termes de respect de l'environnement et d'objectif d'amélioration environnementale tout en prenant en compte la diversité et la spécificité de son parc immobilier.

Le groupe est en charge notamment de la gestion d'un habitat dont la consommation d'énergie ne répond pas aux critères environnementaux en vigueur. Conscient de cette situation, le groupe souhaite s'inscrire dans une dynamique de progrès intégrant les axes majeurs du développement durable.

Le projet de réhabilitation de Sannois s'inscrit ainsi dans la politique menée par le groupe Logement Français en matière de développement durable et s'intègre au programme d'amélioration des performances énergétiques du parc immobilier.

Le projet conduit par Coopération et Famille concerne 6 immeubles R+4 regroupant 144 logements. Une réhabilitation tranche par tranche inclut une remise à niveau du confort des équipements des parties privatives et communes et des accès aux bâtiments. La réhabilitation et la résidentialisation de cet ensemble immobilier contribuent également à la revalorisation du quartier.

Cette opération de réhabilitation vise la certification « Patrimoine & Habitat », option BBC rénovation. La démarche qualité est issue à la fois de l'analyse du site, des attentes des locataires exprimées par une enquête sociale et de la visite des logements en amont. Elle est renforcée par différents diagnostics techniques.

Malgré l'attention portée à la qualité des logements, le quartier a subi ces dernières années une dévalorisation d'image générale suite au vieillissement prématuré de la peau des bâtiments. Ainsi, outre le programme de réhabilitation, Coopération & Famille lance en parallèle un programme de concertation des locataires afin de redynamiser la vie collective en complément de l'enquête sociale.

Ce projet de réhabilitation bénéficie de l'accompagnement et de l'aide de l'ADEME dans le cadre de la deuxième session de l'appel à projet Bâtiment Basse Consommation.



#### Organisme

Coopération et Famille

#### Partenaires

- ADEME Direction régionale Île-de-France
- Conseil régional Île-de-France

#### Coût TTC

- Total des investissements : 7,8 M€ TTC
- Aide ADEME : 100 k€ HT
- Aide Région : 100 k€ HT
- Aide CRIDF : 288 K€ HT

#### Surface

SHON : 10 000 m<sup>2</sup>

#### Bilan « Développement Durable » en chiffres

- Economies d'énergies : 75,1 kWh/m<sup>2</sup> SHON/an
- Economies de charges énergétiques : 2,5 €/HT/m<sup>2</sup> SHON/an
- Emissions évitées : 18 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SHON/an

#### Date de mise en œuvre

2010

Exemples à suivre et opérations exemplaires téléchargeables sur le site de l'ADEME ([ademe.fr](http://ademe.fr) et [ile-de-france.ademe.fr](http://ile-de-france.ademe.fr))

### Enseignements :

**Isabelle MARQUES, Directrice territoriale Ouest, Coopération & Famille :**

« Cette importante opération de restructuration a contribué à la revalorisation du quartier, à l'amélioration des performances énergétiques et du cadre de vie ainsi qu'à l'adéquation des logements aux besoins de leurs occupants et donne la plus grande satisfaction aux partenaires, notamment à la ville. »



Vu d'ensemble de la résidence

Crédit photo : Gwénael Legrand

## Présentation et résultats

Le programme des travaux a porté sur la rénovation du clos, du couvert et des parties communes, sur la mise en sécurité des réseaux d'eau, de gaz et d'électricité, sur l'amélioration du confort interne des logements ainsi que sur la requalification des espaces extérieurs.

L'enveloppe du bâtiment a été refaite dans sa totalité. Les façades ont été isolées avec 10 cm de polyuréthane, ainsi qu'avec un bardage de qualité. L'isolation et l'étanchéité des toitures terrasse ont également été réalisées avec 10 cm de polyuréthane. L'isolation de la dalle basse est quant à elle réalisée en fibres projetées ( $R = 2,44 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ ).

Des nouveaux vitrages (4/16/4 Argon, peu émissif) avec menuiseries en PVC remplacent les anciennes fenêtres et la ventilation naturelle a été remplacée par une VMC simple flux hygro-réglable de type B (250 W).

En ce qui concerne les parties communes : les cages d'escaliers et les sous-sols ont été rénovés, les halls restructurés et des locaux communs attenants à chaque hall ont été créés. Les portes de paliers ont été remplacées pour une isolation phonique et thermique vis-à-vis des couloirs communs.

Des chauffe-eau individuels produisant de l'eau chaude sanitaire (ECS) ont été posés en plus des deux chaudières gaz à condensation (changées avant la réhabilitation) pour la production d'ECS collective. Des robinets thermostatiques remplacent les robinets manuels préexistants. Après rénovation, chaque logement dispose d'une cuisine, d'une salle de bain et de WC neufs.

## Focus

Au-delà de la performance énergétique et de la qualité du bâtiment, un travail important a été mené autour de la résidentialisation du quartier :

- Création d'espaces de stationnement privés,
- Création de cheminements piétons et refonte de la rue intérieure,
- Création de clôtures de privatisation,
- Restructuration des espaces verts, plantation et engazonnement,
- Création d'aires de jeux,
- Réaménagement des bornes de collecte des déchets.

Ces travaux avaient pour objectif de redonner vie à la résidence, et de requalifier l'image du quartier.

## Facteurs de reproductivité

Ce projet de réhabilitation est reproductible, d'un point de vue technique mais aussi social. Pour accompagner le programme de réhabilitation, Coopération & Famille a mis en place des comités de pilotage (avant, pendant et après les travaux) afin de prendre en compte les attentes et besoins des locataires liés à la qualité interne des logements mais aussi d'identifier les difficultés. À terme, cette approche permet d'obtenir un logement représentatif de la qualité de vie des habitants, mais aussi efficace et performant par rapport aux habitudes d'usage et de comportement.

### POUR EN SAVOIR PLUS

- Le site de l'ADEME : [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)
- Le site de l'ADEME en Île-de-France : [www.ile-de-france.ademe.fr](http://www.ile-de-france.ademe.fr)
- Le site de Coopération & Famille : [www.cooperationfamille.fr](http://www.cooperationfamille.fr)
- Le site d'Ekopolis, centre de ressources pour la construction durable : [www.ekopolis.fr](http://www.ekopolis.fr)

### CONTACTS

- Coopération & Famille  
Tél : 01 61 04 24 29  
[mghoujdami@cooperationfamille.fr](mailto:mghoujdami@cooperationfamille.fr)
- Direction régionale Île-de-France de l'ADEME  
Tél : 01 49 01 45 47  
[ademe.ile-de-france@ademe.fr](mailto:ademe.ile-de-france@ademe.fr)