



Résidence intergénérationnelle BBC à Montreuil (93)



■ Bâtiment

■ Île-de-France

Pourquoi agir ?

L'Office Public de l'Habitat Montreuillois (OPHM) gère un patrimoine de plus de 11 000 logements familiaux répartis sur le territoire de la commune. Face au vieillissement de la population et aux problèmes de réduction de mobilité corporelle que peut susciter l'avancée en âge, il souhaite proposer des logements adaptés pour repousser le recours aux établissements spécialisés. Dans cet esprit, il s'est engagé à la fin des années 2000 dans un projet porté par l'association « *La maison des Babayagas* ». Créée en 1999, l'association milite pour que soit construite une maison de retraite autogérée réservée à des femmes disposant de très faibles revenus. Concrètement, il s'agit de réaliser un ensemble de 25 logements organisés autour de 2 corps de bâtiment en R+6 et R+3+1 en centre-ville et qui soient exemplaires en sur le plan environnemental. Une fois réalisée, la résidence sera intergénérationnelle : 21 logements seront réservés à des femmes âgées de plus de 60 ans ; 4 logements seront réservés à des jeunes.

L'enjeu est très important dans un contexte où, avec une consommation de 70 millions de tonnes équivalent pétrole par an, le secteur du bâtiment est le premier consommateur d'énergie en France. Pour la Ville de Montreuil et l'OPHM, il s'agit de développer les certifications BBC sur le territoire communal et d'appliquer une logique énergétique aboutissant à la fois à des charges amoindries pour les locataires et à une réduction des émissions de gaz à effet de serre, grâce notamment à l'utilisation des énergies renouvelables.

La maîtrise de l'énergie constitue donc l'un des piliers de l'opération. Les multiples séances de travail entre le maître d'ouvrage, l'architecte et le bureau d'études thermiques ont permis d'atteindre le label « *Qualitel BBC Effinergie* » (Bâtiment Basse Consommation), soit une consommation inférieure à 65 kWh d'énergie primaire par m² et par an. Le projet a également obtenu la certification « *Habitat & Environnement* » profil A.

Cette opération a été lauréate de l'appel à projets « *Bâtiments Basse Consommation* » lancé par la Direction régionale Île-de-France de l'ADEME et le Conseil régional Île-de-France en 2009.



Organisme

- Office Public de l'Habitat Montreuillois
- Association « *La maison des Babayagas* »

Partenaires

- Direction régionale Île-de-France de l'ADEME
- Conseil départemental de Seine-Saint-Denis
- Conseil régional Île-de-France
- Etat
- Ville de Montreuil

Coût (HT)

Montant total : 4,1 millions €

Financement

- ADEME : 32 k€
- Conseil départemental de Seine-Saint-Denis : 88 k€
- Conseil régional Île-de-France : 275 k€
- Etat : 318 k€
- Ville de Montreuil : 612 k€

Chiffres clés

- 1 477 m² de SHON
- 25 logements
- Consommation d'énergie primaire de 64,73 kWh/m² par an
- 63 m² de panneaux photovoltaïques

Date de lancement

2009

Bonnes pratiques téléchargeables sur notre site : <http://bonnes-pratiques-idf.ademe.fr>

Enseignements :

M. Jean-Paul Blery, directeur général de l'Office Public de l'Habitat Montreuillois :
« Tous les projets devront faire l'objet d'une attention particulière sur le bâti et les équipements pour améliorer la performance thermique de notre patrimoine et la qualité d'usage des logements. Une implication totale et une réflexion accrue sont attendues des collaborateurs et de tous nos prestataires participant à la conception des projets en cours et à venir, afin d'optimiser l'enveloppe des bâtiments, les équipements, l'accessibilité et le cadre de vie de nos locataires. Cette démarche est en parfaite adéquation avec la mission sociale qui incombe à l'Office et doit, avant tout, profiter à nos locataires pour lesquels des réductions de charges sont à rechercher en priorité. »



Façade Sud du bâtiment
Crédit photo : Sophie Loubaton

Présentation et résultats

Pour optimiser les consommations, les architectes ont conçu les bâtiments avec des ouvertures vers le sud, l'est et l'ouest. La protection des ouvertures par les avancées des loggias assure le confort d'été et des rupteurs de ponts sur les dalles de balcons réduisent les ponts thermiques. Par ailleurs, le voile béton et l'isolation extérieure assurent une inertie thermique importante et permettent de réduire les besoins de chauffage. Enfin, des vitrages performants à lame argon et des menuiseries mixtes bois/alu renforcent l'isolation des fenêtres.

63 m² de panneaux photovoltaïques ont été installés en toiture. L'électricité produite (12 kWhep/m²/an) peut être utilisée par le bâtiment ou injectée sur le réseau électrique. Le chauffage est pour sa part assuré par deux chaudières gaz à condensation.

Pour compléter le dispositif, les eaux pluviales sont récupérées. Un mécanisme de chasse d'eau économique à double commande a été installé, et des robinets et des pommeaux de douche avec réducteurs de débit ont été installés.

L'ensemble de ces installations et équipements permet de limiter la consommation d'énergie primaire à 64,73 kWhep/m² par an.

Focus

L'OPHM et le Conseil départemental de Seine-Saint-Denis ont voulu réunir sous le même toit des personnes âgées autonomes et des jeunes pour créer une ambiance dynamique tout en préservant l'autonomie et l'intimité de chacun des habitants. Le but de ce concept est de développer le lien social entre les différentes générations. Des locaux associatifs communs situés en rez-de-chaussée participent au développement de la vie collective et accueillent des activités ouvertes aux habitants du quartier (soutien scolaire, expositions, activités culturelles diverses, etc.).

Facteurs de reproductibilité

La résidence est conçue selon le principe de logements adaptés autonomes pour chacun des locataires, complétés de pièces de vie associative accessibles depuis la rue. De son côté, l'association s'est engagée à développer un service d'entraide pour limiter la dépendance et le recours aux services payants. L'établissement est réalisé dans un esprit d'évolutivité ; les prestations sont adaptées en fonction des besoins réels de chacun et les espaces extérieurs sont partiellement aménagés afin de recueillir de possibles activités de jardinage.

Cette opération est facilement reproductible sur le plan technique. Elle nécessite un réel engagement et une vraie volonté politique sur le plan social.

POUR EN SAVOIR PLUS

- Sur le site internet de l'ADEME : www.ademe.fr/batiment
- Le site de la Direction régionale Île-de-France de l'ADEME www.ile-de-france.ademe.fr
- Le site de l'Office Public de l'Habitat Montreuillois www.ophmontreuillois.fr

CONTACTS

- Office Public de l'Habitat Montreuillois
Tél : 01 49 20 53 08
vmarchand@ophmontreuillois.fr
- Direction régionale Île-de-France de l'ADEME
Tél : 01 49 01 45 47
ademe.ile-de-france@ademe.fr