



Dossier de presse

La réhabilitation du quartier Villeneuve à Cholet :
une requalification architecturale et urbaine à l'échelle
du quartier

La réhabilitation du quartier Villeneuve à Cholet : une requalification architecturale et urbaine à l'échelle du quartier

ALTEREA, ingénieur de la transition énergétique, écologique et numérique des bâtiments, intervient sur des projets liés à la performance énergétique et environnementale des bâtiments en réhabilitation ou en construction neuve. Avec le cabinet d'architecte LATITUDE, le bureau d'études mandataire s'est engagé auprès de SLH (Sèvre Loire Habitat), pour la rénovation énergétique du quartier Villeneuve à Cholet (49). Le projet est de taille car il concerne non seulement 463 logements, mais les travaux se déroulent en logements occupés. Un contexte particulier, qui requiert tout le savoir-faire d'ALTEREA.

SLH, acteur majeur du logement social dans le choletais, gère plus de 6 000 logements sur un territoire qui s'étend sur 2 régions et 3 départements de la Sèvre à la Loire. Depuis sa création en 1922, l'Office met en œuvre au quotidien sa mission de bailleur social au service des collectivités et des partenaires.

Son engagement en matière de développement durable et responsable est indissociable de sa volonté de répondre aux enjeux énergétiques, économiques et sociaux.

CONTEXTE du PROJET

Construit en 1976, le quartier Villeneuve se répartit en 4 îlots de 3 bâtiments mitoyens, pour un total de 463 logements soit une surface de 38 620 m². La rénovation énergétique engagée par Sèvre Loire Habitat conformément à son Plan Stratégique Patrimonial (PSP) a pour objectif d'améliorer la performance énergétique du bâtiment, le cadre de vie des locataires et de diminuer les dépenses de chauffage de ces derniers. La livraison de l'ensemble est prévue pour décembre 2019.

Le montant total des travaux s'élève à 7 250 000 € HT, soit près de 15 650 € HT par logement.

La consommation énergétique des bâtiments passera de 137 kWhEP/m²/an (*Étiquette énergétique C*) à 56 kWhEP/m²/an (*étiquette énergétique B*), soit un gain énergétique de 81 kWhEP/m²/an permettant de diviser la facture de chauffage du locataire par 2. Enfin, 20% de la production d'eau chaude sera assurée par le solaire.

NATURE des TRAVAUX

TRAVAUX ÉNERGÉTIQUES

- Création d'un système de production solaire d'eau chaude sanitaire collective en toiture
- Remplacement des baies coulissantes de la cuisine et du séjour dans les logements
- Remplacement de l'ensemble des caissons de ventilation, des bouches d'extraction et entrées d'air et des gaines de ventilation en toiture

TRAVAUX DE CONFORT

- Remplacement d'appareils sanitaires vétustes : lavabos, meubles éviers, WC et baignoires
- Remplacement des baignoires par des douches dans les logements de type 1 à 3
- Création de jardins privatifs pour certains logements du rez-de-chaussée

TRAVAUX DE MISE À NIVEAU THERMIQUE

- Isolation thermique par l'extérieur des façades
- Flocage en plafond des caves et des parties communes du rez-de-chaussée

TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN

- Réfection des halls (plafonds, murs, portes, escaliers...)
- Réfection partielle des embellissements à l'intérieur des logements

Photos avant travaux



Photos près travaux



FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

Subvention Agglomération du Choletais	174 000 €
Subvention ADEME	124 869 €
Subvention FEDER	387 138 €
Prêt Caisse des Dépôts et Consignations	7 500 000 €
Fonds propres	54 126 €
TOTAL (TTC)	8 240 133 €



ADEME



Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Energie



**Caisse
des Dépôts**

LISTE DES INTERVENANTS ET ENTREPRISES

INTERVENANTS

MAÎTRE D'OUVRAGE SÈVRE LOIRE HABITAT (Cholet)

MAÎTRE D'OEUVRE ALTEREA - Mandataire du groupement MOE (Nantes)
LATITUDE (Rennes)
ECOBAT (La Chaize le Vicomte)

BUREAU DE CONTRÔLE APAVE (Cholet)

COORDINATEUR SPS ANJOU MAINE COORDINATION (Angers)

ENTREPRISES

VRD - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	VERT PAYSAGES (Mazières en Mauges)
ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR	EUROPEINTURES (Joué-Les-Tours)
MENUISERIE ALUMINIUM - MÉTALLERIES	MPO (Alençon)
PLOMBERIE - ELECTRICITÉ ECS SOLAIRE - VENTILATION	ABG CLIMATIQUE & VINCI FACILITIES (Cholet)
MENUISERIES INTÉRIEURES - FAÇADES DE PLACARD	AMIOT (Cholet)
PEINTURE	RINGEARD DECORATION (Cholet)

LE BIM AU COEUR DU PROJET

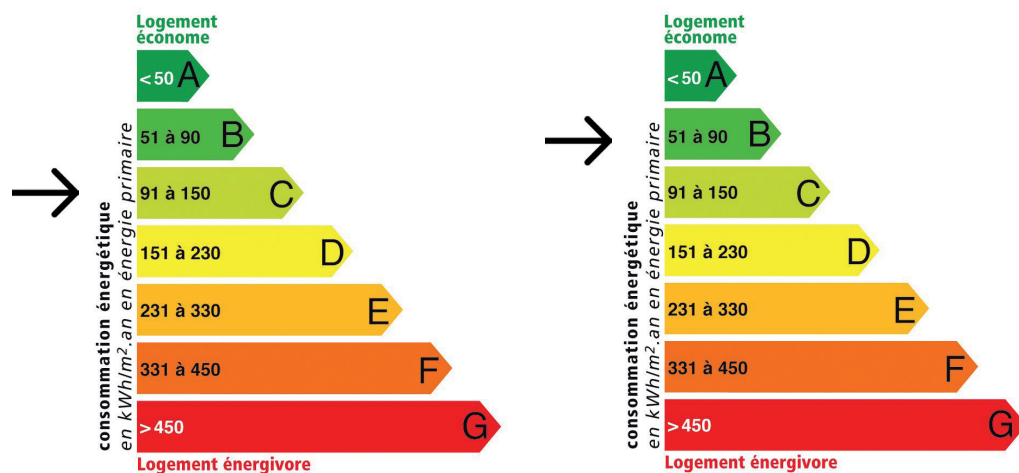


ALTEREA privilégie, depuis 3 ans, la modélisation du bâtiment associée à un système de conception globale, le processus BIM. Ce processus de travail permet à l'ensemble des acteurs du marché de la construction (architectes, maîtres d'ouvrages, bureaux d'études, entreprises, exploitants, économistes et industriels) de collaborer autour d'une maquette numérique. Le BIM rend possible une meilleure fiabilité des données, une meilleure compréhension de projet entre les différents acteurs internes et externes, ainsi qu'une optimisation de la conception.

ALTEREA a donc intégré pour ce projet un BIM Manager dans son équipe. Celui-ci est central car il assure la cohérence architecturale et énergétique du projet. Il accompagne également les clients et partenaires dans la compréhension du processus BIM durant n'importe quelle phase du projet.

Les plans ont ainsi été numérisés au format 3D et les travaux de rénovation élaborés via une maquette numérique au format BIM.

LES AMÉLIORATIONS THERMIQUES OBTENUES PASSAGE D'UNE ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE C À B



RETOURS D'EXPÉRIENCE



Un chantier de grande envergure où la collaboration avec SLH se déroule parfaitement. Nous mettons tout en œuvre pour accompagner de la meilleure des manières les occupants des 463 logements afin de rendre ce projet de réhabilitation énergétique et de requalification architecturale le plus agréable possible pour les uns et les autres. C'est un contexte que nous avons l'habitude de gérer et qui nous passionne. Nous remercions chaleureusement SLH et les habitants du quartier Villeneuve.

Maxime PITHOIS,
coordinateur de travaux
chez ALTEREA



L'objectif était de réduire les consommations énergétiques des bâtiments et de requalifier la partie architecturale sans oublier le confort et la qualité de vie de nos locataires. Cette réhabilitation permettra également de labelliser un certain nombre de logements sur le quartier, dans le cadre de la labellisation « Bien Vieillir à SLH ». () Un groupe de travail est en cours de réflexion pour identifier ces logements. Nous remercions ALTEREA pour leur professionnalisme et pour leurs conseils tout au long du projet.*

Thomy BACCAM, chef
de projets à la Direction
Patrimoine chez SLH



(*) Le Label « Bien Vieillir à SLH » constitue un pas de plus dans la garantie de services proposés aux seniors. Elle est l'une des actions phares du projet d'entreprise EVA 2016-2020 mis en place par SLH. La réflexion menée en 2017 a pour objectifs de :

- Labelliser 40 logements dans le patrimoine existant d'ici fin 2018
- Intégrer sur les 5 prochaines années, 10 % de logements labellisés « Bien Vieillir à SLH » dans les programmes de constructions
- Labelliser, chaque année, 5 logements dans le patrimoine existant
- Mettre en place un programme de formation spécifique pour le personnel pour l'accompagnement des publics seniors

Un logement labellisé c'est la garantie :

- D'un logement aménagé pour le confort du senior et sa sécurité
- D'un logement situé à proximité des services et des commerces
- D'un accompagnement pour améliorer le quotidien



ALTEREA EN BREF



ALTEREA est une société d'ingénierie spécialisée dans l'énergie et le bâtiment pour des projets d'optimisation, de réhabilitation et de construction :

- CA 2017 : 13 millions d'euros
- Effectif : 200 collaborateurs
- Siège social : Nantes
- Agences françaises : Nantes, Paris, Lille, Bordeaux, Lyon et Strasbourg
- Agences prévues en 2019 : Toulouse et Marseille
- Filiale Asie : Shanghai

DOMAINES D'INTERVENTION :

Habitat social, habitat résidentiel/copropriétés, foyers, ouvrages publics (mairie, écoles, collèges, lycées, ...), bâtiments tertiaires et commerciaux, établissements de santé, industries

www.alterea.fr

CONTACTS PRESSE :

Camille Bourgain | Florent Vergereau
02 52 20 01 68 | camilleb@oxygen-rp.com

SLH EN BREF



SLH est un bailleur social présent sur 50 communes des Mauges, du Nord Vendée et des Deux-Sèvres :

- CA 2017 : 24 899 000 €
- Investissement 2017 construction / réhabilitation : 10 523 000 €
- Effectif : 98 collaborateurs
- 2 agences
- 6 133 logements au 31/12/2017 (dont 4 021 logements collectifs, 1 963 logements individuels et 149 équivalents logements)
- 50 % des logements sont situés en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)
- Plus de 12 000 personnes logées

www.slh-habitat.fr

CONTACTS PRESSE :

02 41 75 65 10 | communication@slh-habitat.fr