

Thème	Territoire	Fiche-bonne pratique	
Énergie pour le bâtiment	Blois	Référence : 41_EB_03	Date : Février 2010

Acquisition – Réhabilitation de 6 logements très sociaux à Blois (41)



Source : PACT 37

le Grenelle Environnement

Historique/Contexte	<p>Le PACT de Loir et Cher a relevé le défi d'entreprendre la réhabilitation de cet ancien corps de ferme afin d'y créer six logements locatifs très sociaux économes en charges. Ce projet lui permet d'expérimenter l'ensemble des phases auxquelles les propriétaires sont confrontés pour livrer des logements locatifs respectueux de l'environnement et de leurs occupants : conception, financement, réalisation et gestion avec une observation de l'occupation des logements une fois livrés (Un logement répond-il aux sollicitations de ses occupants comme prévu par les modèles thermiques et économiques établis lors de la conception du projet ? Les modes de vie actuels sont-ils en accord avec des logements basse consommation ?...).</p> <p>Ces logements seront loués à des loyers très bas, afin de pouvoir reloger un public très modeste et seront donc également économes en charges énergétiques.</p>
Calendrier	<p>- 1992 : souscription du PACT 41 d'un bail à réhabilitation d'un bâtiment d'habitation et de locaux à usage agricole à proximité du centre-ville, pour reloger un couple resté dans le logement depuis cette date</p> <p>- 2007 : fin du bail et difficultés de reloger le couple dans un autre endroit en raison de leur mode de vie ; la taille du bâtiment excède de loin les besoins des locataires, de sorte qu'a été étudiée la possibilité d'acheter l'immeuble afin d'y aménager plusieurs logements, l'un d'eux restant destiné aux locataires actuels</p> <p>-automne 2009 : début des travaux</p> <p>-septembre 2010 : livraison prévue</p>
Territoire	Ville de Blois
Maître d'ouvrage	PACT du Loir et Cher
Maître d'oeuvre	Atelier B. Penneron architectes
Objectifs	<p>Au delà de la création de logements sociaux, le PACT souhaite à travers cette réalisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Démontrer que les logements locatifs sociaux peuvent avoir de faibles charges, • Utiliser cette expérience pour améliorer les conseils donnés aux propriétaires, • Reproduire l'opération sur d'autres sites. <p>Le PACT a voulu, dès l'initiation de ce projet, en faire une référence convaincante, aux coûts maîtrisés, aisément reproductible dans des conditions économiques acceptables, pour les maîtres d'ouvrage, les</p>




le Grenelle Environnement

	<p>maîtres d'oeuvre mais aussi pour les banques.</p> <p>Trois principes ont guidés l'élaboration du programme de travaux :</p> <p>« Duplicabilité »</p> <p>Rusticité</p> <p>Bon sens</p>
Enjeu social	Le projet consiste à réaliser six logements d'insertion sociale .
Singularité	L'objectif est d'individualiser au maximum les logements avec un accès propre. Ce type de logement, rare en centre-ville, est très précieux pour des ménages qui ont un mode de vie particulier. Par ailleurs chaque logement disposera d'un cellier.
Travaux	<ul style="list-style-type: none"> - Ventilation simple flux hygro B - Isolation - Délesteurs pour des abonnements de faible puissance (6kVA) prévus dans les logements dont le chauffage électrique est assuré par des panneaux rayonnants - Production solaire collective d'eau chaude sanitaire avec appoint gaz naturel - Production d'électricité par panneaux photovoltaïques, revendue à EDF
Difficultés	<p>Le programme de réhabilitation devait présenter un coût acceptable et tenir compte de l'existant : sur les 6 logements à livrer, 1 était existant et occupé avant travaux, il n'était donc pas envisageable de le refaire entièrement.</p> <p>+ difficulté pour reloger momentanément les locataires sans trop les déstabiliser.</p>
Sensibilisation	Ce projet est l'occasion de former les professionnels du bâtiment à la prise en compte des critères environnementaux et des performances thermiques dans la réhabilitation de bâtiment. Un partenariat a été noué avec la Chambre des Métiers de Loir et Cher pour former les professionnels lors de ce chantier.
Coût de l'opération	1 032 000€ dont 246€ pour l'acquisition
Financeurs	<p>ANAH,</p> <p>Fondation Abbé Pierre,</p> <p>Ville de Blois,</p> <p>Conseil Régional,</p> <p>ADEME,</p> <p>Union européenne,</p> <p>ANPEEC</p> <p>CIL</p> <p>Groupe Saint-Gobain</p>



le Grenelle Environnement

Dispositif-cadre	- BBC (Bâtiment Basse Consommation) - Lauréat de deux appels à projets ADEME / Région : <ul style="list-style-type: none">• Efficacité Energétique dans les Bâtiments• Intégration architecturale des systèmes photovoltaïques,
Politiques publiques de référence	Économies d'énergie Logement des personnes défavorisées
Évaluation	Ainsi le projet prévoit : <ul style="list-style-type: none">• La mise en place d'instruments de mesure• La réalisation d'un suivi des consommations des bâtiments sur 2 ans
Contacts	Sandrine BERNIER; Tél. : 02 54 55 51 16 
Rédacteur	Correspondant Aménagement Durable pour l'Indre-et-Loire et le Loir-et-Cher - Service Bâtiment Logement et Aménagement Durable –DREAL Centre – Tél : 02 47 70 81 50