

# L'OPAC DE CHALONS EN CHAMPAGNE

## LA COLOMBIERE A CHALONS EN CHAMPAGNE (51)



### PARAMETRES SIGNIFICATIFS

<b>Date obtention PC</b>	01/07/2004	<b>Date livraison</b>	début 2007		
<b>Distribution des logements</b>	9 log. col.	<b>PLUS</b>	SH : 793 m <sup>2</sup>	SU : 869 m <sup>2</sup>	
<b>Label ou certification</b>	HPE 4* (2000), VIVRELEC niveau 3	<b>Performance énergétique</b>	Ubat ref – 30%		
<b>Décomposition des coûts (en €TTC/m<sup>2</sup> SH)</b>					
Construction	Honoraires	Charge foncière	TOTAL	Estimation surcoût	Loyer maxi
1057	100	113	1 270	253	4.21
<b>Montage financier (en €TTC/m<sup>2</sup> SH)</b>					
Subvention Etat	Sub. autres	Prêt CDC	Prêt expérimental	Prêts autres	Fonds propres
52	173	782	0	198	64

# CONTENU TECHNIQUE DE L'OPERATION

## Cible 1 : Relation du bâtiment avec son environnement immédiat

- Pour réduire le risque de nuisance avec le voisinage : absence de logements mitoyens
- Végétalisation des terrasses au sud permettant une meilleure intégration avec l'environnement

## Cible 2. Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction

- Sélection de produits certifiés NF environnement
- Installation de fenêtres PVC avec vitrage peu émissif
- Aménagements paysagers extérieurs

## Cible 3. Chantier à faible impact environnemental

- Recyclage de matériaux présents sur site pour création clôture
- Chaque entreprise trie ses déchets

## Cible 4. Gestion de l'énergie

- Isolation thermique renforcée (ITE)
- Programmateur et sous compteur chauffage électrique pour améliorer la gestion par les habitants
- Recours aux énergies renouvelables : ECS solaire (45 m<sup>2</sup> de capteurs)
- Eclairage naturel amélioré, protection solaire estivale
- Orientation des logements visant à bénéficier des apports solaires
- Lampes Basse Consommation + détecteurs de présence en communs
- 1 PC commandée pour éviter appareils en veille

#### Cible 5. Gestion de l'eau

- Mise en place mitigeurs avec limiteur de débit, réducteurs de pression, chasses double action et de robinetteries à point dur
- Récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des jardins et le nettoyage des communs par cuve de 10 m<sup>3</sup>

#### Cible 6. Gestion des déchets d'activités

- Composteurs jardin
- Adaptation des cuisines (meubles sous éviers) et des locaux poubelles au tri sélectif

#### Cible 7. Maintenance - Pérennité des performances environnementales

- Mise en place de matériaux durables en façade (bardage zinc et ETERNIT)
- Mise en œuvre de béton lissé en parties communes, pour entretien plus facile (sans produits d'entretien)

#### Cible 8. Confort hygrothermique

- Création de séchoirs extérieurs
- Mise en place de VMC DF
- Plafond Rayonnant plâtre
- Créations de masques horizontaux et/ou végétaux façade sud

#### Cible 9. Confort acoustique

- Chape flottante
- Eloignement du stationnement véhicules

**Cible 10. Confort visuel**

➤ Absence de logements mitoyens

➤ Larges ouvertures

**Cible 11. Confort olfactif**

➤ Mise en place de filtres sur VMC DF

➤ Mise en place de séchoirs extérieurs

**Cible 12. Qualité sanitaire des espaces**

➤ Mise en place de sols souples

**Cible 13. Qualité sanitaire de l'air**

➤ Filtres sur VMC DF

**Cible 14. Qualité sanitaire de l'eau**

# MANAGEMENT DU PROJET

1 - Comment ont été prises en compte les attentes des locataires potentiels (de leur logement, des bâtiments)?

- Identification du manque de grands logements
- Pour créer une intimité sociale, des baies vitrées et des jardins suspendus ont été créés
- Résidentialisation
- Présence de peu d'espaces verts, car il est difficile d'obtenir du foncier en ville
- Maintien de la mixité sociale

2 - Comment ont été élaborées les différentes solutions potentielles ?

- Pilotage du projet par la direction de la construction et la direction générale
- Assistant à Maître d'Ouvrage développement durable
- Etude de faisabilité VIVRELEC
- Le process de construction est labellisé : HPE 4 étoiles

3 - Comment et sur quels critères a été retenu le projet définitif ?

- Maîtrise des charges locatives (critères d'attribution des logements sur le taux d'effort)

4 - La gestion du projet conduit-elle à modifier les modes d'organisation internes ?

- Sensibilisation et adhésion du personnel au projet
- Organisation d'une visite de site aux salariés intéressés par le projet
- Approche transversale du projet

**5 – Le projet conduit-il à définir des démarches Qualité pour les professionnels ?**


**6 – Le projet comprend-il des actions de formation pour les agents des collectivités locales et des bailleurs sociaux ?**

- Sensibilisation des personnels par le pilote du projet


**7 – Le projet comprend-il différents engagements collectifs, éventuellement exprimés sous forme de chartes ?**

- Chaque entreprise gère ses déchets


**8 – Moyens mis en œuvre pour pérenniser les investissements, réussir l'exploitation du bâtiment, optimiser la gestion de proximité et la maintenance**

- Visite de logements pour se familiariser avec ce nouveau type d'offres logements
- Action de sensibilisation pour chaque entrant par livret locataire


**9 – Premiers constats et résultats**

- Des finitions non pas été réalisées, les entreprises n'interviennent plus (mauvaise prestation des entreprises)
- Projet aisément reproductible
- Satisfaction des locataires notamment concernant la qualité des espaces verts et par la dimension donnée au projet (respectueux de l'environnement)

--