



HABITAT44

6 JUIN 2016 :

venez découvrir notre nouveau site
Internet www.habitat44.org

L'actualité de l'habitat social en Loire-Atlantique

Numéro 3 • Mai 2016

parole d'expert

L'habitat est l'un des secteurs les plus concernés par les enjeux de respect de l'environnement pour rendre notre planète plus vivable. Le logement social n'échappe pas à cet impératif.

Qu'elles soient de construction modulaire ou classique, les opérations d'Habitat 44 répondent aux obligations réglementaires en matière d'efficacité énergétique, voire visent des niveaux supérieurs (passif). Nous développons également des opérations de rénovation énergétique, comme à Belligné, Paimboeuf, Saffré, Puceul... pour permettre à nos locataires des économies de charges significatives. Une démarche validée par le Conseil d'administration d'Habitat 44, qui vient de voter un programme d'investissement de 14,5 millions € d'ici 2024, pour continuer à améliorer l'efficacité énergétique de près de 10% du patrimoine de l'office.

Par ces réalisations, Habitat 44 démontre qu'il est parfaitement possible de proposer des logements neufs ou renouvelés à des coûts maîtrisés, avec des niveaux énergétiques bas voire minimes, et qui gardent entière leur vocation sociale.

Michel Ménard
Président d'Habitat 44



développement

HABITAT 44 S'IMPLANTE À HERBIGNAC

La Résidence Christiane Cabalé propose 29 logements locatifs sociaux, composés de modules à ossature bois en trois dimensions.

La municipalité d'Herbignac et Loire-Atlantique Développement-SELA ont confié à Habitat 44 la construction de 29 logements locatifs sociaux. Pour cela, Habitat 44 a attribué au groupement d'entreprises Linéa Architectes (concepteur) - BH, filiale du groupe Bénéteau (constructeur), la réalisation de cette opération selon un procédé de construction modulaire : les logements, à ossature bois, sont composés de modules tridimensionnels (murs, plancher, plafond), préfabriqués et équipés en usine (chauffage, plomberie...), puis assemblés sur site. Ce principe de construction réduit considérablement les risques d'aléas (conditions météorologiques, difficultés d'organisation des différents corps d'état...), garantit l'enveloppe financière, et assure la date d'arrivée des locataires. Nos logements sont proposés à des niveaux de loyers abordables, entre 225 € pour un T2 et 505 € pour un T5 (hors accessoires et charges). Parmi les 29 nouveaux locataires, 9 sont du contingent Préfecture et 11 d'Action Logement. L'agence Loire Littoral, située à Guérande, est chargée de sa gestion.

- 9 mois de chantier
- 22 logements collectifs en R+2
- 7 logements individuels familiaux.
- Prix de revient : 4,1 m€
- 513 500€ de subventions
- 630 522€ de fonds propres

patrimoine



Rénovation énergétique et amélioration du confort.

HABITAT 44 RÉNOVE ET AMÉLIORE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Habitat 44 compte aujourd'hui 7600 logements en Loire Atlantique, dont un millier qui présente une efficacité énergétique insatisfaisante. Pour répondre aux enjeux majeurs de la transition énergétique, l'office a décidé de rénover son patrimoine.

Des opérations-test de rénovation énergétique ont d'ores et déjà été lancées sur certaines de nos résidences, dont La Grotte à Belligné. Construits en 1995, ces cinq pavillons (classés en F) ont été totalement renouvelés sur le plan énergétique, réhabilités et mis en accessibilité pour les personnes âgées, cible essentielle de cette résidence. En menant cette opération d'envergure, Habitat 44 visait plusieurs objectifs :

- Viser le niveau B du DPE et réduire

ainsi les consommations énergétiques de 373 kWh ep/m²/an à 84 kWh ep/m²/an : pour cela, Habitat 44 a notamment isolé les combles et remplacé les chauffe-eau et le chauffage par un système de pompe à chaleur...

- Améliorer le confort et l'accessibilité des personnes âgées : la salle de bains et les sanitaires ont été décroissés et sont désormais accessibles grâce à une porte coulissante; les baignoires ont été remplacées par des douches à l'italienne, équipées d'un siège et d'une barre de maintien.
- Maintenir et créer des emplois, en faisant notamment travailler des entreprises locales (un tiers d'entre elles).

Le montant global des travaux s'est élevé à 145 972 € HT, soit un investissement de près de 29 200 € au logement. Il est financé sur fonds propres

d'Habitat 44, avec une demande de subvention auprès de l'Union européenne (FEDER).

D'ICI 2025, LA TOTALITÉ DES LOGEMENTS D'HABITAT 44 SERA CLASSÉE À UN NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ENTRE A ET D.

762 € / an

SOIT 63€ D'ÉCONOMIE PAR MOIS

C'est le montant économisé visé par foyer grâce à la rénovation énergétique effectuée sur la résidence.

partenariats



Signature de la convention entre David Colin de Grdf et Jean-Noël Freixinos d'Habitat 44. Au second plan : Hervé Guinard, Bruno Baroni, Christophe Bonneau et Yoann Brault

TÉMOIGNAGE

« Cette convention est le fruit de la volonté commune d'Habitat 44 et de Grdf de développer le gaz naturel, qui est une énergie propre, et de favoriser les économies d'énergie pour les habitants. »

Sur le département de Loire Atlantique, Habitat 44 est le premier bailleur social à signer cette convention. Nous allons ainsi étudier sur près de 400 logements individuels la possibilité de remplacer la solution électricité par le gaz, avec la pose d'une chaudière à condensation. En ce qui concerne les résidences neuves 44, Grdf proposera des solutions innovantes, pour que les logements présentent une performance énergétique allant au-delà de la RT 2012, en atteignant un niveau a minima passif. »

Hervé Guinard,

Responsable Conseil et Développement chez Grdf

GRDF, PARTENAIRE D'HABITAT 44 DANS L'INNOVATION ÉNERGÉTIQUE

La recherche d'économies d'énergie pour les locataires est un objectif phare d'Habitat 44. Une convention signée avec GRDF participe à cette démarche.

Cette convention triennale (2016-2018) prévoit de la part de GRDF un accompagnement technique d'Habitat 44 dans ses projets, la prescription

de solutions techniques innovantes et la valorisation de la solution gaz naturel auprès des locataires. Dans ce cadre, l'office a identifié 383 logements individuels et collectifs n'utilisant pas l'énergie gaz naturel. GRDF réalisera un diagnostic énergétique détaillé afin d'étudier la possibilité d'y installer un système de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire avec gaz naturel.

Parallèlement, Habitat 44 s'engage à équiper plus de 60% de ses logements au gaz naturel sur les zones desservies. Des solutions innovantes

seront favorisées : couplage chaudière individuelle / micro installation photovoltaïque, chaudière hybride... Un accompagnement financier et des aides à l'investissement de la part de GRDF pourront également être apportés sur certaines opérations spécifiques.

Et afin de garantir la sécurité des installations, Grdf définira un plan annuel de modernisation et de sécurisation des conduites d'immeubles et conduites montantes

brèves

Habitat 44 expérimente les maquettes numériques (BIM) au Petit-Mars

Le Ministère du Logement vient de sélectionner le groupement d'entreprises composé d'Habitat 44, de CMB Construction, de Tetrarc (architecte) et de Bois HD, pour expérimenter un outil numérique d'aide à la conception et à la construction d'une opération neuve réelle d'habitats. Cette méthode de travail collaborative s'appuie sur une maquette numérique évolutive (BIM)

d'une construction, à laquelle collabore chaque corps d'état concerné. Elle permettra de concevoir précisément en amont le bâtiment et ses équipements, de mieux maîtriser les coûts et la durée du chantier, de contrôler en continu la construction et de réaliser un suivi actualisé de son exploitation. Le projet, présenté par Habitat 44 et ses partenaires, est le seul mené par un bailleur social. Il porte sur la construction du Dareau, résidence de 19 logements individuels, au Petit Mars (44).

professionnels



CONSEILLER LOGEMENT, UN MÉTIER QUI NÉCESSITE ORGANISATION ET SENS DU CONTACT

Emilie Goichon est Conseiller logement à l'agence Loire Vignoble. Son rôle ? Renseigner les demandeurs de logements, préparer les dossiers des candidats et les présenter lors de la commission hebdomadaire d'attributions des logements (CAL) d'Habitat 44. « Lorsque l'un de nos logements se libère, ou bien lors de la livraison d'une nouvelle résidence, je cherche dans le fichier commun départemental de la demande les profils de demandeurs qui répondent à la typologie du logement et à sa situation géographique ». Une mission plus ou moins délicate, selon le nombre de candidats à trouver, les spécificités du logement et son environnement. « D'autant plus que la loi stipule que nous devons présenter 3 candidats par logement lors des CAL ». Pour préparer les dossiers

NOUS NE SOMMES PAS UNE AGENCE IMMOBILIÈRE CLASSIQUE

de candidature, Emilie travaille donc en étroite collaboration avec les services des Mairies, mais aussi avec les associations (ASUR, Le 102 Gambetta, Une famille un toit...), les services de la préfecture et Action Logement (collecteurs 1%). « Les échanges en amont avec nos différents partenaires sont essentiels pour gérer les attributions en fonction du profil social de la résidence. Pour la livraison de notre dernière résidence sur Ancenis, nous avons ainsi réussi à favoriser les mutations (20% de nos attributions), à mélanger des locataires qui travaillent, des couples et des familles monoparentales... Notre partenariat avec tous ces acteurs est donc primordial. Pour certains d'ailleurs, il se poursuit sur du long terme afin d'assurer un service de proximité soutenu avec les locataires ».

Une fois le candidat installé dans son logement, c'est le conseiller de proximité de l'agence qui prend le relai pour l'accompagner tout au long de son bail.

BIO

Après un Bac ES option SES et un BTS en économie sociale et familiale, **Emilie Goichon** fait un stage de 4 mois chez Habitat 44 en gestion locative, tout en poursuivant une licence en management, gestion de l'habitat social. Puis elle est employée en CDI comme hôtesse d'accueil et de caisse chez Decathlon. Elle démissionne en septembre 2013 pour un CDD de 3 semaines chez Habitat 44, qui sera reconduit pour quelques mois, avant de décrocher son CDI en juin 2015 comme Conseiller logement.



HABITAT44

Habitat 44,
Office public
de l'habitat
de Loire-Atlantique

3 boulevard Alexandre Millerand
BP 50 432 • 44 204 Nantes cedex 2
TÉL. 02 40 12 71 00 • Fax 02 40 35 48 31
E-mail : contact@habitat 44.org

Directeur de Publication :

Jean-Noël Freixinos,
Rédaction : Jérôme Alemany,
Carole Anizon

Crédit photos : © MOA Habitat 44,
Architecture Linéa, Photos J.J.
Bernier, Grdf, Habitat 44

Mise en page : Agence Scopic

Imprimé avec des encres végétales
sur papier ecolabellisé par :

Goubault Imprimeur
N° CPPAP : en cours
N° ISSN : en cours
Tirage : 1250 exemplaires