



métropoles

LETTRÉ D'INFORMATIONS INNOVATION VILOGIA

n°3 / juin 2016

De l'innovation à la reproductibilité

Comment d'un « simple » projet de requalification d'une cité-jardin des années cinquante en quartier à énergie positive faire naître une méthode de requalification reproductible tout en faisant participer les habitants ? C'est le défi qu'ont choisi de relever ensemble **Vilogia et Rabot Dutilleul Construction**, en lien étroit avec la **ville de Mouvaux**. Une ambition saluée en mars lors de la présentation à Paris des 16 lauréats de l'appel à projet gouvernemental « Démonstrateurs Industriels pour la Ville Durable », parmi lesquels le projet HEP® porté par Vilogia et ses partenaires en présence de **Ségolène Royal, Ministre de l'Environnement, et d'Emmanuelle Cosse, Ministre du Logement et de l'Habitat Durable**.

« Droit à l'expérimentation »

Lancée depuis 2013 à Mouvaux, la méthode HEP – pour Habita[n]ts à énergies positives - repose sur 2 leviers : **l'autonomie du quartier en énergie & la mise au point de solutions reproductibles** et accessibles à tous pour permettre l'implication directe des habitants au cœur de la transition énergétique. Pour y parvenir, **Philippe Réminon, Directeur général de Vilogia, et François Dutilleul, Président de Rabot Dutilleul**, ont souligné l'importance de mettre en place un « droit à l'expérimentation ». « *Les Démonstrateurs vont recevoir un accompagnement pour lever tous les obstacles administratifs* », a annoncé Ségolène Royal, qui rappelle que la Ville Durable représente un marché « *considérable* », notamment en termes d'emplois. « *La Ville sobre, économe et agréable à vivre n'est pas une utopie* », a insisté pour sa part Emmanuelle Cosse pour qui l'implication des habitants est une des conditions de réussite. A Mouvaux, le projet HEP a déjà donné lieu à plus de 40 ateliers avec les habitants, locataires et propriétaires. Un travail de co-conception continu !



De gauche à droite : Emmanuelle Cosse, Ministre du Logement et de l'Habitat Durable, François Dutilleul, Président de Rabot Dutilleul, Philippe Réminon, Directeur général de Vilogia, et Ségolène Royal, Ministre de l'Environnement.

EDITO



À contre-courant, grâce à l'Europe !

Tandis que la tendance semble être au repli sur soi, chez Vilogia nous croyons au contraire à la force des réseaux, notamment européens. S'enrichir, échanger les bonnes pratiques, mutualiser les expériences par-delà les frontières, qu'elles soient physiques, culturelles ou linguistiques.

Nous avons ainsi fait le choix d'adhérer dès 2011, à l'association EFL. « European Foundation for Living » est une association unique de bailleurs sociaux, d'entreprises et d'instituts de recherche, active dans le domaine de l'innovation, du développement immobilier et du financement. Vilogia participe également activement au projet européen TRIME, qui vise à faire de la pédagogie autour des économies d'énergie auprès des locataires. Autre exemple avec le projet I-stay@home, qui réunit bailleurs et entreprises de nouvelles technologies, autour de la problématique du maintien à domicile des seniors.

Autant de démarches auxquelles Vilogia participe, des expérimentations déployées à l'échelle européenne dont les fruits feront un jour partie du quotidien de nos clients locataires.

Bonne lecture !

Eric Danesse,
Directeur Technique et Innovation
chez Vilogia

Retrouvez-nous sur :





Vilogia, partenaire d'Energiesprong

Energiesprong. Le « saut énergétique ». C'est ainsi que se nomme une méthodologie de réhabilitation révolutionnaire, née aux Pays-Bas. Son atout : industrialiser le processus, pour faire baisser les coûts et donc en faire profiter le plus grand nombre. Vilogia est partenaire de ce projet.

Sur un chantier de réhabilitation « classique », un bailleur consulte les entreprises pour rénover les logements avec les produits disponibles sur le marché. Avec Energiesprong, ce sont les bailleurs qui impulsent la création de solutions techniques par les industriels. Pour simplifier, on « scanne en 3D les logements à réhabiliter ». Les plans numériques ainsi créés sont transmis à des industriels pour fabriquer en usine les éléments de réhabilitation thermique sur-mesure. Lesquels seront enfin posés par l'extérieur sur les logements avec un objectif « zéro énergie ». Résultat : des chantiers très courts, avec peu de nuisances pour les habitants, et donc moins chers. On estime ainsi à 30% les économies à réaliser sur une filière arrivée à maturité.

Une filière à construire

En France, cette filière constructive est aujourd'hui inexistante. Les enjeux sont pourtant colossaux : d'une part le parc ancien constitue

un vrai défi énergétique, mais c'est aussi un véritable marché, levier de croissance et d'emplois. C'est pourquoi Vilogia est l'un des bailleurs partenaires d'un consortium français piloté par GreenFlex sur le thème d'Energiesprong.



Adapter le modèle hollandais

Le niveau de performance énergétique visé est « zéro énergie ». Un vrai plus pour le locataire dans sa maîtrise des charges. En six ans, quelque 1 000 maisons ont ainsi été rénovées aux Pays-Bas. Et des contrats ont été signés pour 10 000 supplémentaires.

On parle même désormais de 100 000 maisons supplémentaires. Tout l'enjeu pour Greenflex est désormais d'adapter la méthode hollandaise au contexte français. Une ambition soutenue financièrement par l'Europe dans le cadre du projet Horizon 2020.

Le mot de Agnieszka Bogucka

« Les projets comme Energiesprong rendent l'Europe très concrète ! », s'enthousiasme ce Chef de projet innovation chez Vilogia. « De l'entreprise Vilogia jusqu'au locataire dans son propre logement, c'est toute la chaîne qui au final est bénéficiaire des subventions qui vont nous permettre de financer des prototypes ».



Le chiffre clé : 5,4M€

Après son succès aux Pays-Bas, l'initiative Energiesprong vient d'obtenir 5.4 M€ de fonds européens par le biais du programme Interreg NWE.

Objectif : étendre cette démarche inédite de rénovation de logements « zéro énergie » en France, au Royaume-Uni, au Luxembourg et aux Pays-Bas.

Partenaire de ce projet révolutionnaire, Vilogia va pouvoir ainsi lancer les premières opérations immobilières tests de rénovation industrielle « zéro énergie » grâce à cette subvention.



Des logements neufs, sur les toits !

C'est un projet assez inhabituel : dans le quartier de Beauregard à Poissy (Yvelines), la réhabilitation de 5 bâtiments (216 logements) va s'accompagner de la construction de 33 logements neufs sur... les immeubles rénovés !

A Poissy, après les 200 logements de la place Savorgnan de Brazza en 2013, Vilogia entame la réhabilitation des résidences Racine, Blanche de Castille, Foucauld et Ronsard, soit 216 logements. Les entreprises ont été présentées aux locataires au mois de mai. En plus de l'installation de cages d'ascenseurs, le chantier concerne l'intérieur des logements, les parties communes mais également l'enveloppe des bâtiments : les fenêtres seront changées, des balcons seront créés et l'isolation extérieure renforcée pour

atteindre les performances BBC* Effinergie Rénovation. « L'objectif est que l'impact des travaux sur le loyer soit compensé en tout ou partie par une baisse des charges payées par nos locataires », avance **Abdelhamid Si Ahmed, Chargé d'opérations chez Vilogia.**

Cette réhabilitation s'accompagne en parallèle de deux projets qui vont modifier à terme l'aspect du quartier. Vilogia construira en effet 33 logements neufs sur les toits de 3 des immeubles rénovés. Ces modules de bois, du T2 au T4, donneront l'impression de véritables maisons posées sur les immeubles. Construits en usine dans les Deux-Sèvres, ils seront acheminés par convoi exceptionnel à Poissy à partir de septembre 2016 avant d'être montés et assemblés sur les toits. Livraison fin 2017.



ZOOM

A proximité immédiate de ce chantier atypique, débutera également fin 2016, la construction d'un immeuble de 3 étages face au lycée Le Corbusier. L'immeuble comptera 15 logements conventionnés et accueillera en rez-de-chaussée la future agence locale de Vilogia ainsi qu'un local d'activité. Cette réalisation vise l'obtention du label PassivHaus.

Sur la route du logement « passif »

Recherche et expérimentation sont les clés maîtresses pour réaliser des progrès techniques, anticiper la réglementation et proposer de nouveaux services aux clients.

En 2021, tous les bâtiments neufs devront répondre aux normes de « passif ». Vilogia multiplie donc les projets en ce domaine dont le niveau de performance thermique interroge les méthodes traditionnelles de conception des projets immobiliers, les techniques de construction mais aussi les pratiques d'utilisation des logements par leurs habitants.

En 2016, Vilogia a ainsi déposé 5 permis de construire PassivHaus, soit l'équivalent de 152 logements qui s'ajoutent aux 163 déposés en 2014. L'opération emblématique en la matière est le programme Soléo de Carquefou au Nord-est de Nantes qui compte 110 logements. Les premiers lots sont prévus en livraison fin 2016. Une formation des collaborateurs de proximité est prévue afin d'accompagner ces changements d'usage auprès des habitants.



Le programme Soléo sur la ZAC de La Fleuriaye à Carquefou, plus importante opération en France de logements collectifs certifiés PassivHaus, qui proposera au total 300 logements passifs.



Cap sur la pédagogie !

Basse consommation ou passifs, les bâtiments « nouvelle génération » sont conçus, implantés et orientés pour utiliser les sources de chaleur disponibles permettant de réduire la consommation d'énergie. **L'usager est l'acteur principal de la performance énergétique du bâtiment.** Ventilation, chauffage, fenêtres, appareils électriques économes, suivi des consommations sont autant de paramètres que doit gérer le locataire. Les habitudes de vie, les informations parfois contradictoires, les difficultés à maîtriser les outils techniques font que ces logements performants sont parfois mal compris et mal utilisés.

Les bailleurs sociaux accompagnent leurs locataires afin de les informer et de **les aider à s'approprier ces équipements destinés à maîtriser leur consommation d'énergie.** Ils ont mis en place une stratégie pour soutenir leurs locataires : information avec un livret explicatif des outils techniques du logement, site web, brochure, questionnaire simple mais aussi accompagnement et formation aux gestes techniques en appartement témoin, entretiens personnalisés et suivi régulier, responsabilisation et implication des habitants au cours d'ateliers où les messages d'information sont développés par et pour les locataires.

Les solutions qui fonctionnent sont le fruit d'une **collaboration entre les différents acteurs du monde du logement social** : bailleur, mairie, habitants, associations locales, équipes techniques, constructeur. L'utilisation d'un logement BBC doit être simple. Un travail de pédagogie peut être réalisé pour les gestes verts qu'il est bon de connaître.



La déclinaison Vilogia

Chez Vilogia, outre un livret explicatif des outils techniques du logement, la pédagogie passe également par le web avec des informations dédiées et ciblées sur l'espace en ligne et personnalisé du locataire. Vilogia a également entrepris de former des locataires « ambassadeurs » pour diffuser les bonnes pratiques.

À l'agenda

29 JUIN 2016 :

- Paris, Smart Cities 2016 : Quelles innovations urbaines durables au service des citoyens ?

7 JUILLET 2016 :

- BtoBIM, salon numérique du BTP à Clisson, près de Nantes

DU 16 AU 18 SEPTEMBRE 2016 :

- Immoissimo Metz, salon régional de l'immobilier

DU 23 AU 25 SEPTEMBRE 2016 :

- Salon du logement neuf à Bordeaux

DU 27 AU 29 SEPTEMBRE 2016 :

- Congrès HIm à Nantes

16 NOVEMBRE 2016 :

- Energy Class Factory à Lille (Cité des Echanges), journée opérationnelle dédiée aux enjeux de l'efficacité énergétique et hydrique.

Soirée innovation chez Vilogia

Début juin, Vilogia a organisé une soirée dédiée à l'innovation dans le cadre de son exposition sur les bâtiments connectés, hébergée au siège de Villeneuve d'Ascq.

L'occasion pour l'auditoire d'écouter une conférence du sociologue Gérald Bronner, sur la nécessité pour l'homme et les sociétés occidentales de « ré-enchanter le risque ».

