

03 JUILLET 2024

À ROUBAIX, VILOGIA INAUGURE LA PREMIÈRE OPÉRATION ENERGIESPRONG SUR UN BÂTIMENT COLLECTIF EN FRANCE



Après avoir éprouvé la méthode EnergieSprong à Hem et à Wattrelos sur 170 maisons individuelles, Vilolia applique désormais la démarche au logement collectif. A Roubaix, le bailleur social a réhabilité une résidence de 32 logements construite dans les années 1950 pour en faire un bâtiment à énergie 0. La rénovation a été réalisée dans le cadre du projet européen Interreg Europe du Nord-Ouest « MustBe0 ».

ENERGIESPRONG, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Initiée aux Pays-Bas, la démarche EnergieSprong (« saut énergétique » en hollandais), vise à opérer un changement d'échelle en matière de rénovation énergétique des logements. Il s'agit de transformer massivement des logements énergivores en logements à énergie 0, c'est-à-dire qui produisent autant d'énergie qu'ils n'en consomment.

Pour y parvenir, le process de réhabilitation est industrialisé. Après un scan 3D du bâtiment, une façade et une toiture isolantes sont fabriquées en usine. Elles servent de « manteau thermique » au logement et permettent d'en réduire de 60% les besoins énergétiques.



Parallèlement, les menuiseries sont équipées de triples vitrages et une ventilation double-flux assure le renouvellement de l'air, tout en récupérant la chaleur de l'air extrait du logement. La production d'eau chaude sanitaire est assurée par une pompe à chaleur et des panneaux photovoltaïques installés en toiture couvrent l'intégralité de la consommation énergétique du bâtiment.

Au terme de la réhabilitation, l'étiquette de performance énergétique passe de E, F ou G à A, ce qui signifie pour les locataires une nette amélioration du confort et des économies substantielles.

EnergieSprong : un outil pour éradiquer les logements énergivores

La loi « énergie-climat » de 2019 fixe un calendrier ambitieux en matière de performance thermique du parc immobilier. Les logements étiquetés E, F et G seront interdits à la location respectivement en 2025, 2028 et 2034. Même si le parc social s'en sort mieux que le parc privé, (8,1 % d'étiquettes F et G dans le parc social contre 18,5% dans le parc privé*) la rénovation thermique des logements représente un enjeu immédiat pour le monde HLM.

* Source : *Observatoire national de la rénovation énergétique, chiffres au 01/01/2023*

VILOGIA AU CŒUR DE LA DEMARCHE FRANCAISE



Vilogia a fait office de pionnier dans l'appropriation de la démarche EnergieSprong en France. Dès 2017, à Hem, le bailleur social testait le principe sur 10 logements sociaux individuels avec une étiquette énergétique E. Ce projet pilote a démontré que la méthode EnergieSprong était transposable à un cadre juridique français et que des entreprises locales étaient capables de maîtriser la technique.

En 2020, Vilogia poursuivait cette dynamique en réhabilitant 160 maisons individuelles dans le quartier Beaulieu à Wattlelos. Les travaux se sont effectués par tranches de 40 maisons et se sont étalés sur 15 mois.

RUE D'ORAN À ROUBAIX : PREMIER PROJET ENERGIESPRONG SUR UN BÂTIMENT COLLECTIF EN FRANCE

Construite dans les années 1950, la résidence Philippe le Hardi compte 32 logements (20 T3, 12 T2). Les travaux ont fait passer l'étiquette énergétique des logements de E à A. A la clef, un meilleur confort thermique et acoustique pour les locataires et des économies importantes sur les factures d'énergie. Concrètement, la consommation énergétique du bâtiment a diminué de 67% et ses émissions de gaz à effet de serre de 96%.



Fabriquées par l'entreprise belge Build Up, les nouvelles façades ont été posées en l'espace de quelques semaines entre fin septembre et fin octobre 2022. Des longrines posées sur des micropieux sont venues les soutenir. De la même manière, la toiture a été recouverte de panneaux isolants préfabriqués. Elle a été réorientée vers le sud avec une inclinaison de 10° pour garantir l'efficacité du dispositif photovoltaïque.



Jusqu'alors équipés au gaz, les logements sont désormais chauffés grâce à une pompe à chaleur (1 pour 4 logements) tandis que l'air est renouvelé par une VMC double-flux qui récupère la chaleur de l'air extrait des logements. En parallèle, les locataires ont bénéficié d'une réhabilitation de leur intérieur avec la rénovation complète des salles de bain et la fourniture et pose d'une nouvelle cuisine équipée de nouveaux électro-ménagers. Afin de faciliter les relations entre les locataires et les équipes de maîtrise d'œuvre et de maîtrise d'ouvrage, un pilotage social a été mis en place sur le chantier pendant toute la durée des travaux.

DETAIL DES TRAVAUX

Phase préparatoire (réalisée en octobre 2021) :

- Dévoisement du réseau d'évacuation pluviale
- Fondations porteuses pour les panneaux de façade

Travaux extérieurs

- Créations d'un poste de transformation pour les panneaux solaires
- Pose des panneaux de façade à partir de septembre 2022
- Création de logettes techniques pour les pompes à chaleur

Travaux intérieurs

- Déplacement des WC et retrait des lavabos
- Installation d'un système passif de récupération de chaleur sur eaux usées
- Pose des meubles vasque et miroirs
- Mise en place des douches
- Création des ventilations double flux
- Remplacement des portes d'entrée
- Remplacement des sols souples
- Mise aux normes électriques
- Dépose des chaudières à gaz
- Fourniture et pose des meubles de cuisines et de l'électroménager (four, frigo, machine à laver, plaques à induction)



UN PROJET COFINANCÉ PAR LA COMMISSION EUROPÉENNE

La rénovation en habitat collectif diffère de la rénovation de maisons individuelles, tant techniquement, que financièrement et contractuellement. C'est pourquoi la Commission européenne, au travers du programme Interreg Europe du Nord-Ouest, subventionne cette rénovation dans le cadre du projet MustBe0 (Multi STorey Building E=0 refurbishment ou Rénovation d'habitat collectif à énergie zéro). Le projet MustBe0 regroupe 18 partenaires (bailleurs publics et privés, organismes publics, universités, entreprises) de 4 pays (France, Pays-Bas, Royaume-Uni et Allemagne) et permet la rénovation énergétiquement performante de 9 sites, totalisant 415 logements.

Le but du projet européen est de promouvoir l'innovation et développer un marché pour la rénovation d'immeubles, abordable, désirable et à énergie zéro, garantie sur le long terme. En effet, le cumul de la demande, l'amélioration de la réglementation et du financement, créeront plus de volume de marché et conduiront les fournisseurs à produire des rénovations plus qualitatives à moindre coût, permettant ainsi l'autofinancement du marché.

Informations clés sur le chantier

Maîtrise d'ouvrage : Vilogia S.A. représenté par le GIE Septalia

Maîtrise d'œuvre : Alterea Ingénierie, AIP Architectes, Tech'Off, Dujardin SAS

Investissement total (TTC) : 5 627 250 €

Financements : Emprunt CDC (2 860 271 €), Fonds propres Vilogia S.A (1 406 812 €), Subvention Interreg Europe du Nord-Ouest (540 000 €), Subvention Métropole Européenne de Lille (288 000 €), CEE (217 000€)

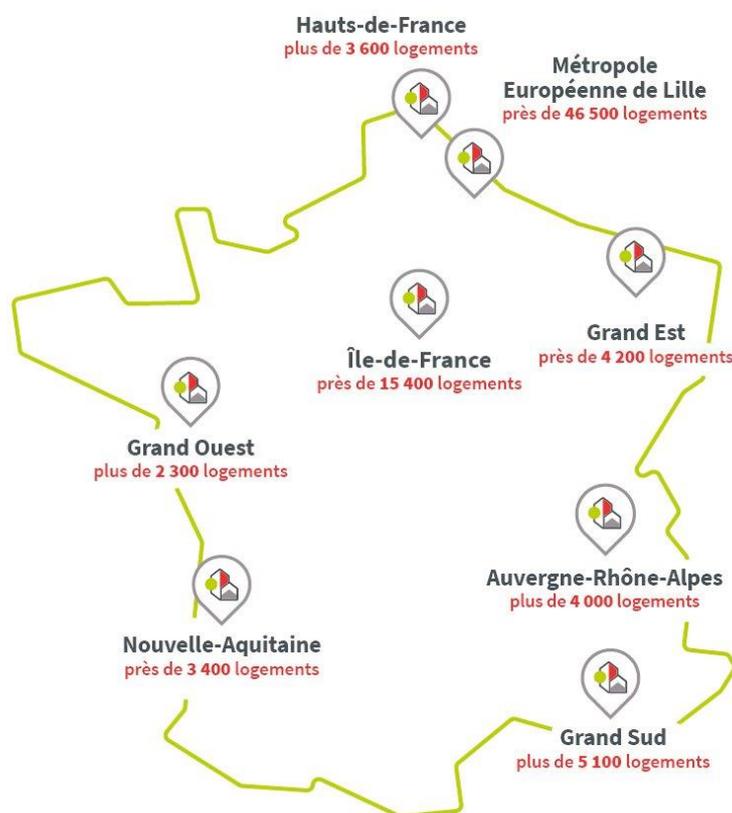
Qui sommes-nous ?

Le Groupe Vilogia rassemble 5 sociétés spécialisées dans l'habitat social. A la fois bailleur, constructeur, aménageur, promoteur et syndic de copropriété, Vilogia poursuit 3 objectifs inscrits dans ses statuts de société à mission : bâtir durable, loger abordable et accompagner solidaire.

Né il y a plus d'un siècle à l'initiative d'un réseau d'entrepreneurs du Nord et basé à Villeneuve d'Ascq, Vilogia est aujourd'hui implanté dans les principales zones tendues. Le Groupe est adossé à un patrimoine de près de 85 000 logements à travers la France.

Vilogia accompagne les collectivités locales dans leurs politiques d'habitat et de développement urbain. Avec plus de 2 500 logements neufs livrés chaque année et 2 000 logements réhabilités, le Groupe est l'un des acteurs les plus dynamiques de son secteur.

Près de 85 000 logements



Chiffres-clefs 2023



Plus de
178 500
personnes logées



421€
le loyer moyen
(pour 66 m²)



2 643
constructions
livrées



1 306
collaborateurs



530
millions d'euros
de CA