

RÉSIDENCE LES FONTANELLES – TOULOUSE UNE RÉNOVATION EXEMPLAIRE SIGNÉE PATRIMOINE SA

Le 26 avril, Thierry COTELLE, Conseiller Régional représentant la Région LRMP, Monsieur Jean-Luc MOUDENC, Président de Toulouse Métropole, Maire de Toulouse, seront aux côtés de Jean-Pierre DEYMIER, Président de l'Entreprise Sociale pour l'Habitat PATRIMOINE SA Languedocienne pour inaugurer la Résidence LES FONTANELLES, quartier Soupetard à TOULOUSE. Une résidence qui a fait l'objet d'une opération de réhabilitation exemplaire menée dans le cadre du Programme REHA avec requalification à haute performance énergétique et agrandissement des logements.

Un choix ambitieux de réhabilitation

Sept bâtiments construits au début des années 1960 pour 180 logements, un bâti qui n'intégrait aucune réglementation thermique, des logements exigus, une accessibilité inexistante pour les personnes âgées et à mobilité réduite, un Diagnostic Performance Énergétique classe D, telle était la situation de la Résidence Les Fontanelles fin 2013. Les premières études menées ainsi que les 1^{ers} éléments de diagnostic préconisaient de tout raser et reconstruire....

C'est pourtant le choix d'une requalification qu'a fait PATRIMOINE SA Languedocienne, propriétaire des immeubles. L'entreprise sociale, attachée au respect de l'environnement et forte de son engagement RSE, a en effet décidé de privilégier une réhabilitation ambitieuse assurant à l'échelle du projet d'éviter 90% de rejet de GES par rapport à une opération de démolition/reconstruction (soit 640 tonnes de CO² économisées).

Cette réhabilitation a en outre permis d'apporter une réponse beaucoup plus rapide aux préoccupations des habitants tout en les maintenant dans leur logement et en évitant ainsi les traumatismes des relogements liés aux opérations de démolition. Enfin, côté financier, ces travaux n'ont engendré aucune majoration du prix au m², le niveau des loyers restant parmi les plus bas, bien inférieurs à ceux qui auraient pu être pratiqués dans le cadre d'un programme neuf.

A l'issue du chantier achevé dans un délai de 20 mois, l'image du quartier est radicalement transformée.

Une rénovation exemplaire pour un investissement de 17 M€

PATRIMOINE SA souhaitant s'inscrire dans le cadre d'une approche globale, a lancé une consultation en conception-réalisation selon les critères du programme PUCA-REHA, concours national pour la requalification à haute performance énergétique de l'habitat collectif qui distingue les projets les plus innovants.





Agrandissement des logements par l'extérieur (+13% de surface habitable), création d'une terrasse ou d'un balcon pour chacun d'eux, remise aux normes de l'électricité, des sanitaires et des cuisines, remplacement des portes d'entrée par des portes coupe-feu et de sécurité antieffraction, intégration de la réglementation accessibilité avec 100% des logements accessibles par ascenseur, 20 logements restructurés afin d'être accessibles aux personnes à mobilité réduite, installation de paraboles collectives, remplacement des persiennes par des volets roulants...

Mais aussi ravalement des façades avec pose d'une isolation thermique, pose de panneaux solaires destinés à la production d'eau chaude sanitaire, installation d'une chaufferie collective biomasse au bois, réfection des toitures avec isolation des combles, accessibilité de tous les bâtiments aux personnes à mobilité réduite, remplacement des portes d'entrée par des portes sécurisées avec contrôle d'accès et visiophone, réfection des halls d'entrées et des escaliers, mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée basse pression, réaménagement des espaces verts et réfection de la voirie, création de nouveaux cheminements piétonniers...



17 M€ auront été investis dans la réhabilitation de la Résidence Fontanelles soit un coût moyen de près de 95 000 €/logement. Le financement de ce programme a été assuré par PATRIMOINE SA avec le concours de la Région Midi-Pyrénées, de Toulouse Métropole et de l'ADEME.

L'objectif était de hisser cette résidence aux normes actuelles du neuf, bien au-delà de la norme BBC réhabilitation. Opération totalement réussie. Au-delà de la métamorphose et des performances supérieures aux standards de la construction neuve, Les Fontanelles ont obtenu le label BBC Effinergie. La performance énergétique est de 38 kWhEP/m²/an (classe A). Enfin, il faut également retenir la dimension environnementale de cette opération qui se manifeste par un chiffre symbolique : 0 émission de GES en fonctionnement. Une première pour des bâtiments existants !

Un accompagnement des locataires au quotidien

Compte-tenu de l'ampleur de cette opération, PATRIMOINE SA, dans le cadre du référentiel QualiPatrimoine, a mis en œuvre une démarche globale de concertation. Outre les réunions de présentation du projet, une personne dédiée a accompagné les locataires durant toute la durée du chantier.

Afin de pallier aux désagréments engendrés par les travaux, PATRIMOINE SA a mis à disposition de ses résidents, six logements d'accueil temporaire entièrement équipés. Ceux-ci permettaient aux familles de traverser la période des travaux plus sereinement.

Durant les 20 mois, en collaboration avec l'association CRICAO, LA BOITE A LUTINS et les PETITS DEBROUILLARDS, des ateliers ont été organisés pour les enfants du quartier. A titre d'exemple, ils ont été initiés aux méthodes de construction et ont ainsi conçu et construit par eux-mêmes une cabane installée dans un espace vert du quartier.

De même, durant toute la durée du chantier, les enfants ont été invités à photographier l'évolution de leur résidence. Ils ont ainsi pu créer une exposition mémoire « *regards sur mon quartier : hier, aujourd'hui et demain* ».

Pour finir, PATRIMOINE SA a confié à l'association MIPYGREEN le soin d'animer des ateliers pour réfléchir avec les familles à l'aménagement des espaces verts.

Quelques données :

7 bâtiments construits entre 1959 et 1960 en R+4 + caves
Rues des Arbustes, de l'Ayga, de la Nive et des Antilles
180 logements traversant sur 10 696 m² : 13 T2 - 76 T3 - 77 T4 - 14 T5
Terrain de 18 565 m²

Financement

Subvention Région	540 000 €
Subvention Toulouse Métropole	360 000 €
Subvention ADEME	240 000 €
Eco-prêt CDC	2 880 000 €
Prêt CDC	13 000 000 €
Fonds propres	405 000 €

Intervenants

Maître d'ouvrage : SA Patrimoine Languedocienne
Architecte : A&B Architectes + Atelier Charles Renard
Entreprise générale : Bouygues Bâtiment Centre Sud-Ouest
Bureau d'études techniques : Nortec
Conseil et Ingénierie : SECA Ingénierie

A propos de PATRIMOINE SA Languedocienne

Depuis 1932, PATRIMOINE SA, Entreprise Sociale pour l'Habitat, s'impose comme l'un des premiers bailleurs de logements conventionnés en Haute-Garonne. Elle gère un parc de plus de 15 000 lots implantés sur la Haute-Garonne, le Tarn, le Tarn et Garonne et l'Aude. PATRIMOINE SA fait aujourd'hui partie du groupe régional MIDI HABITAT qui œuvre dans des domaines variés tels que la promotion immobilière, la commercialisation de logements, le métier d'aménageur et de lotisseur, l'accession à la propriété et l'activité de syndic. Chaque année, MIDI HABITAT propose un millier de logements adaptés à tous les parcours résidentiels. PATRIMOINE SA vient d'intégrer le réseau national Batigère
Plus d'informations sur www.sa-patrimoine.com

Dossier de presse et photos sur simple demande

RENSEIGNEMENTS PRESSE

Laurence de Boerio - 06 03 10 16 56 - rp@deboerio.net

