

PUCA - RÉHA #3

Appel à proposition - Réhabilitation lourde de logements

TIPO: Transformation Intérieure du Patrimoine Occupé + ITISO: Isolation Thermique par l'Intérieur en Site Occupé

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de
la Transition
écologique
et solidaire

Ministère de
la Cohésion
des territoires



TOIT ET JOIE
POSTE HABITAT

Commanditaire - **PUCA**
Localisation - Résidence Le Thimonier
Villeneuve-saint-georges (94)
Architecte Mandataire - B. GAUTHIER
Architecte associé - WRA
Architecte associé - ITHAQUES
Urbaniste - MAARU
BET - POUGET Consultants
Laboratoire de recherche - IPRAUS
Fabricant associé - BCB TRADICAL
Calendrier - Lauréat en 2020

Lauréat

EXISTANT

1956 - 2022
Construction, entretien, bricolages



Par sa hauteur, sa forme et son implantation, la Résidence Thimonier est inéluctablement une construction des années 60. Avec une ITE, le résultat serait une résidence du XXI^e ème siècle isolée au début du XXI^e ème. Avec une ITI sur cette façade très ouverte, avec toutes ces loggias nous aurons des résultats thermiques un peu moins bon qu'en ITE mais pour un budget réduit et un résultat cohérent et pérenne. Avec l'économie sur l'enveloppe nous finançons une grande partie des améliorations intérieures.

Interventions passées:
Façades : Peinture sur pierre de taille
Menuiseries : Remplacées en 2000
Protèctions solaires : Un peu entretenues
Abords : Mise en accessibilité des halls

Etat Initial :
Thermique : Nulle
Acoustique ext : Insuffisante
Acoustique int : Mauvaise
Logements : Trop petits
Accessibilité : Non aménagé
Eclairage : Top
Loggias : Etroites, sur chambres

Façades existantes en pierre de taille
La cohérence morphologie -écriture, l'élégance sobre des façades, la qualité et la pérennité des matériaux l'invie de faire mieux avec un budget maîtrisé incitent à restaurer la façade d'origine.

Appartements existants qualitatifs
Les chambres mesurent environ 11m²
Les séjours sont étroits
Les salles d'eau n'ont pas de fenêtre
La distribution est parfois absurde...

	11.4	11.6	12.1	12.4	12.8	13.4	13.8	14.4	15.1	15.8
Surface	28.2	38.1	45.1	56.3	66.3	66.3	66.3	66.3	66.3	66.3

Surface de logements existants : 33 324
Surface de logements à rénover : 18
Surface habitable : 33 306
Surface hors prise en compte : 185

Phase 1 : ITISO

2020-2023
Conception globale : Thermique



Diagnostic complet suivi d'un projet global et de l'amorce d'une concertation qui se poursuit durant les deux phases. En phase 1, nous isolons les logements par l'intérieur en site occupé selon des méthodes simples, établies lors de la recherche ITISO réalisée pour l'ADEME. Nous changeons les menuiseries, transformons loggias et séchoirs, restaurons les façades. A l'issue de cette phase, les charges baissent sensiblement et les habitants peuvent visiter un ou deux logements témoins pour la suite...

Intervention ITISO :
Façades : Pierre de taille restaurée
Menuiseries : Remplacées en 2023
Protèctions solaires : Neuves
Façades intérieures : Neuves

Etat après la phase 1 :
Thermique : Très bien
Acoustique ext : Adaptée au contexte
Acoustique int : Pire (ressenti)
Logements : Toujours trop petits
Accessibilité : Pas améliorée
Eclairage : Toujours Top
Loggias : Jardins d'hiver

Isolation thermique en béton de chanvre
Le besoin de développer l'usage de matériaux biosourcés. Les qualités persianes de la chaux sur façade pierre. L'amélioration du confort d'été (inertie, hygrorégulation). L'amélioration de l'isolation acoustique extérieure. L'écosystème d'entreprises «béton de chanvre» est mobilisé

Doubleage intérieur et chantier :
L'intervention est contenue sur deux à trois jours
Chantier sec (panneaux isolants préfabriqués)
Les habitants sont sur place pendant les travaux
Le doubleage prend 10cm sur les pièces

Le patrimoine existant est de qualité en assez bon état et habité
Le bâtiment consommait moins, OK mais les logements sont très bien ?

	11.4	11.6	12.1	12.4	12.8	13.4	13.8	14.4	15.1	15.8
Surface	28.2	38.1	45.1	56.3	66.3	66.3	66.3	66.3	66.3	66.3

Surface de logements existants : 33 324
Surface de logements à rénover : 18
Surface habitable : 33 306
Surface hors prise en compte : 185

Isolation par l'intérieur : 2% de surface perdue

Phase 2 : TIPO

2023-2033
Interventions sur appartements vacants



Entre deux locataires, au lieu d'un simple entretien, c'est une transformation complète qui s'opère. Les logements sont systématiquement dégradés d'un type, ou transformés (colocations, chambre partagées etc.). Les loggias sont agrandies, les plafonds sont isolés phoniquement. L'entreprise qui intervient a signé un marché à bon de commande permettant un ajustement des prestations. Avec le turn-over habituel et d'éventuels relogements dans les appartements transformés le chantier ne dure que quelques années.

Intervention TIPO :
Recloisonnement : Logements neufs
Lots techniques : Neuf
Phonique intérieure : Partout
Parties communes : Restaurées

Etat après la phase 2 :
Thermique : Très bien
Acoustique : Très bien
Acoustique int : Bien
Logements : Super agréables
Accessibilité : Partout
Eclairage : Toujours Top
Jardins d'hiver : Grands et sur séjour !

Travaux en Phase 2 :
Une MOS accompagne tout le process
Marché travaux à bons de commande.
10% des appartements libérés annuellement
Des logements «neufs» accélèrent le mouvement
L'isolation phonique aide à accepter les travaux.

Restructuration mesurée :
Une pièce en moins à surface quasi égale
Les murs de refends limitent le recloisonnement
Cuisines et séjours passent au Sud
Les salles d'eau sont éclairées en façade.

Suppression séchoirs = Loggias plus grandes

	11.4	11.6	12.1	12.4	12.8	13.4	13.8	14.4	15.1	15.8
Surface	28.2	38.1	45.1	56.3	66.3	66.3	66.3	66.3	66.3	66.3

Surface de logements existants : 33 324
Surface de logements à rénover : 18
Surface habitable : 33 306
Surface hors prise en compte : 185

Rénover énergétiquement le bâti existant est un impératif des quelques décennies à venir. Dans la plus part des cas, ce bâti est patrimonial, habité et peu adapté aux usages contemporains. - Comment isoler thermiquement un bâtiment quand ses qualités

architecturales et patrimoniales empêche tout "emballage" de son enveloppe ? - Que faire d'un bâtiment "qualitatif" mais peu adapté à répondre aux besoins d'usages contemporains? - Comment redonner une attractivité à des logements en quartier à très

faible valeur foncière? - Comment faire muter un patrimoine "vivant", avec ses habitants en place ? C'est quelques unes des questions abordées par cette étude pluridisciplinaire

