



Avant



Après

FICHE D'IDENTITE

Maître d'ouvrage : SOGEDIS
Maîtrise d'oeuvre :
- Architecte: Olivier Brabant
- Economiste: Joel Laroche-Joubert
- BET Concept Energie: Robert Célaire
- OPC: BET Frédéric Chadrin

Site : «La petite ferme» au Tampon
Type d'opération : Réhabilitation de 18 logements
SHON : 1491 m²
Année de livraison : janvier 2012
Coût des travaux : 903 039 € HT

L'OPERATION

L'opération SANASSAMA, composée de 18 logements se situe à 1500 m d'altitude, au Tampon. Livrée en 2005, elle a très vite rencontrée de sérieux problèmes d'insalubrité dûs au climat «des Hauts» (humidité et froid) qui n'a pas été pris en compte lors de la conception initiale.

La réhabilitation de ces logements met en évidence la problématique «des Hauts», très différente de celle «des Bas». Les sinistres recensés sont des problèmes de condensation, de moisissures avec un vieillissement prématuré de certains composants du bâti, une sensation d'inconfort de la part des usagers (humidité et froid à l'intérieur) entraînant des problèmes de santé (allergies, asthme...).

Un travail d'investigations qualitatives et quantitatives a été mené par la Sodegis avec les locataires et en collaboration avec des partenaires tels que l'Ademe, la DEAL, la Région Réunion, EDF, le CAUE. Les résultats ont permis de préciser la programmation de la réhabilitation.



SITUATION



PLAN MASSE



INSERTION DANS LE TERRITOIRE



La résidence Sanassama est un ensemble de logements sociaux, composé de 2 types de bâtiments: des logements en bande (bloc B) et des bâtiments plus petits répartis de l'autre côté de la rue (bloc A). La réhabilitation de cette opération est un réel nouveau souffle pour les habitants et pour le quartier. L'habillage et les clôtures en bois donnent un aspect chaleureux qui valorise l'ensemble du quartier. Les locataires semblent respectueux de leur logement, ils l'embellissent. Depuis la route principale, les cheminées apparaissent puis viennent les façades en bois, l'architecture est en accord avec son environnement. A l'inverse, l'opération avant sa réhabilitation ne reflétait qu'une image négative des logements sociaux, vétustes au bout de 5ans.



Les premiers étages du collectif ont bénéficié d'une augmentation de surface par l'adjonction de la serre solaire. Pour avantager l'ensemble des locataires, les rez-de-chaussée, collectifs et individuels, profitent des espaces verts qui leur sont attribués, privatisés par une clôture en bois.



MATÉRIAUX, RESSOURCES ET NUISANCES

Qualité environnementale des matériaux: Difficile dans ce contexte géographique de forte humidité d'utiliser un isolant «écologique» qui puisse répondre aux attentes. La solution retenue est le polystyrène expansé en façade, il reste économique et le mieux adapté à un climat très humide. Le bardage bois, du pin classe IV est laissé brut, sans lasure ni vernis.





ÉNERGIE, EAU ET DÉCHETS D'ACTIVITÉ

Réduction des consommations d'énergies :

La réhabilitation de cette opération a donné un confort de vie aux résidents et a permis de mieux les sensibiliser aux ressources énergétiques de leur environnement. L'installation d'un chauffage individuel au bois, les volets, la serre d'accumulation solaire sont les éléments qui contribuent à faire diminuer les dépenses en énergie de la part des habitants.



Eau chaude solaire : Tous les logements sont équipés de chauffe-eau solaires thermosiphon avec appoint électrique.

Gestion prévisionnelle de l'entretien et de la maintenance: A leur retour, les locataires ont eu des réunions d'information sur l'utilisation de leur nouveau logis et notamment sur l'utilisation du chauffage individuel au bois. Une à 2 fois par an un nettoyage des inserts sera effectué et contrôlé.

Gestion des déchets : Il n'y a pas eu d'effort particulier sur la gestion des déchets pendant le chantier mais ce dernier a servi de chantier école pour une formation aux métiers de l'isolation, de pose de cheminées et de VMC, montée et dispensée par l'ifeco (institut de formation à l'éco-construction).

A l'entrée de l'opération, l'espace dédié aux poubelles a été fermé par un prolongement de la clôture en bois des collectifs. Elles sont donc cachées et rangées à l'abri des regards.



PLANS RDC
DES BLOCS A ET B



CONFORT, SANTÉ ET AMBIANCES

Pour répondre à cette problématique de l'humidité, un travail particulier a été mené par la maîtrise d'oeuvre sur l'isolation, le mode de chauffage et l'aération des locaux.

Confort thermique :

- La mise en oeuvre d'une isolation extérieure, du polystyrène expansé de 10 cm sous un bardage bois avec un traitement systématique des ponts thermiques et notamment sur les retours de tableaux des fenêtres.
- La conservation de l'isolation existante sous la toiture et projection d'une mousse de polyuréthane sur le faux-plafond.
- L'ajout de volets bois sur les fenêtres n'ayant qu'un simple vitrage.
- La réalisation d'une serre d'accumulation solaire qui emmagasine la chaleur et la diffuse dans tout le logement.
- L'installation d'un chauffage à bois dans chaque logement pour un confort thermique optimal.

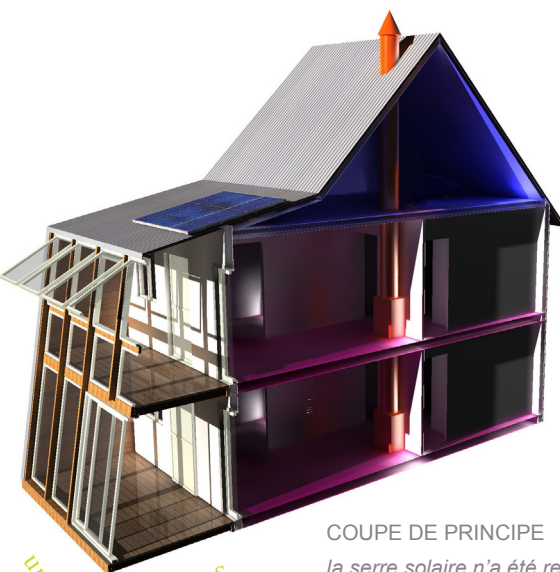
Ventilation :

- Dans les logements, des ouvertures ont été agrandies ou créées pour favoriser la circulation de l'air et améliorer la qualité de l'air intérieur.

Les quatre logements ayant une salle de bain aveugle disposent d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC).

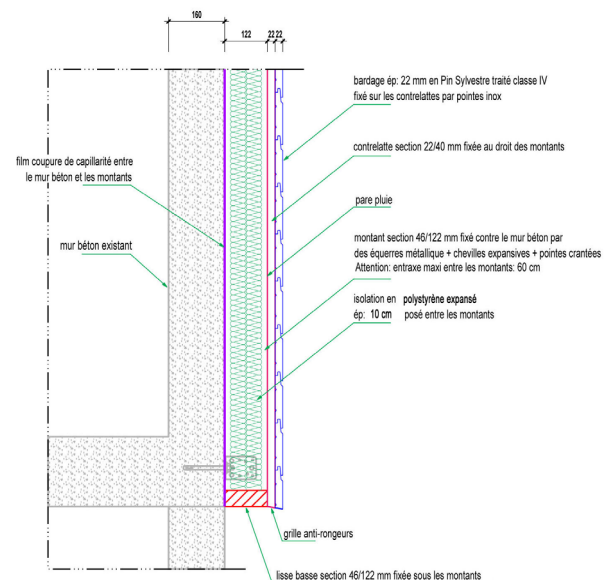
Eclairage et confort visuel :

- Ce travail sur les ouvertures participe également à un meilleur éclairage naturel des locaux et à une diminution des consommations d'énergie.
- Les espaces au pied des logements ont été réaménagés en jardin privatif, donnant une ambiance agréable au quartier.



COUPE DE PRINCIPE
la serre solaire n'a été retenue qu'à l'étage

Coupe verticale sur l'habillage mur béton





REMARQUES :

Soulignons le travail d'investigation fait en amont, piloté par la Sodegis avec les différents partenaires, ainsi que la forte implication de l'équipe de maîtrise d'oeuvre :

- la phase de collecte de données, de relevés, d'entretiens avec les usagers
- la phase d'analyse et de modélisation du comportement thermique des bâtiments
- la phase de propositions de solutions d'amélioration.

Une concertation menée par la gestion locative et la commune auprès des locataires a permis d'organiser le déménagement, le relogement et la mise en place de navettes de transport scolaire pendant les travaux.

POINTS FORTS

En réhabilitant l'opération, l'architecte et son équipe a permis de résoudre des dysfonctionnements issus d'une conception ne prenant pas en compte la particularité des conditions climatiques dans les Hauts. A cette amélioration technique s'est ajoutée une plus value en termes d'espaces supplémentaires (intérieurs ou extérieurs) ainsi qu'une mise en valeur de l'image de ces logements sociaux dans son contexte.

La prise de conscience de la nécessité de réhabiliter les logements dans les Hauts nous montre à quel point il est impératif de prendre en considération la problématique température basse et humidité, que ce soit dans les textes techniques réglementaires ou par la RTAA DOM.

Nous pouvons espérer qu'une telle opération, couverte par différents articles de presse et conférences, puisse améliorer les programmations futures des logements des Hauts par les bailleurs sociaux et/ou les promoteurs .

Un suivi de l'opération serait intéressant sur plusieurs années afin de vérifier la pertinence des solutions apportées lors de cette réhabilitation.

RETROSPECTIVE

Vincent Natel, Mister Papy Réunion
Un octogénaire toujours « gadiamb »

C'est à Saint-Philippe qu'il a été sacré « Mister Papy Réunion » 2012. « Lors d'une rencontre avec les membres de son club, nous lui avons dit : on vous laisse aller à ce concours, mais reviens avec le titre et tu nous prouves plaisantant Pascal Foyet lors de la réception organisée par les clubs Gais Lurons et Ambiance Planaoise en l'honneur de Vincent Natel. Les deux clubs de la Plaine des Cafres ont conjugué leurs efforts pour que la fête fut la plus belle possible, avec en prime, une promenade en calèche pour Mister Papy et son épouse, Gisèle, mariés depuis 42 ans. »



Activités vacances Centre-Aéré et Sport Vacances

Après avoir proposé de nombreuses activités culturelles et sportives durant les vacances scolaires, les Centres-Aérés et les Sports Vacances ont terminés sur une note festive entre danses et démonstrations... Les enfants ont la forme pour la rentrée !



Remise de clés aus LTS Sanassama
Mieux vivre son logement collectif...

Réhabiliter pour le mieux-être et la prévention de problèmes de santé tel était l'objectif de l'opération réalisée par la SODEGIS à la Plaine des Cafres sur les LTS « Sanassama ».

18 logements (T3,T4,T5) se sont ainsi vu offrir un vrai coup de neuf et une amélioration du confort notoire. Isolation de la toiture, isolation des parois extérieures avec protection bardage bois, chauffages individuels bois,

installation de ventilation mécanique contrôlée (VMC), agencement des baies vitrées extérieures.



18 logements sociaux rénovés.

autant d'aménagements qui ont ravi les attributaires, contents de retrouver leur domicile après quelques mois passés ailleurs, le temps des travaux. Une opération SODEGIS, Ville du Tampon qui constitue le premier maillon d'autres projets de réhabilitation.

Le magazine d'information de la ville du Tampon février 2012

09 DÉCEMBRE

RPE LES RENCONTRES DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Journée animée par François-Xavier HERMELIN, Directeur éditorial de la presse sectorielle const

9h00-9h20 > ENJEUX DU GREENLE 2 CONCERNANT LE BÂTIMENT À LA RÉUNION
Michel MONCLAR, Directeur adjoint responsable gestion de crise - DEAL Réunion

RETOURS D'EXPERIENCES SUR LE LOGEMENT NEUF

9h30-9h50 > PRÉSENTATION DU PROJET «LES JONCS», ENSEMBLE COLLECTIF IMPLANTÉ DANS LA ZA Olivier EHRESMANN, Architecte

9h50-10h10 > PRÉSENTATION D'AUTRES RÉGLEMENTATIONS THERMIQUES EN ZONES TROPICALES
Mohammed ABDESSELAM, Gérant - SOLENER

10h10-10h50 > TABLE RONDE 1 - LA RTAA VUE PAR LES PROFESSIONNELS
Stéphane BROSSARD, Président - FRBP • Laurent CONDOMINES, Chef de service aménagement
Catherine MOREL, Directrice des études - CAUE • Michel OBERLE, Directeur général - ARMOS

RETOURS D'EXPERIENCES SUR LE LOGEMENT EXISTANT (BAS DE L'ILE)

10h50-11h10 > PROJET ANRU : PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE BATIPEI ET METEODYN SUR LE QUARTIER DES CAMELIAS
Nejia FERJANI - Bureau d'Etudes Imagen

11h10-11h30 > EXPLOITATION ET SUIVI DES INSTALLATIONS SOLAIRES THERMIQUES
Thibault REBELLE, Chargé d'opérations - SIDR

11h30-12h15 > TABLE RONDE 2 : LES ENJEUX LIÉS À LA RÉNOVATION EN FAVEUR DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE
Prisca AUBRE - Ville du Port • Jane COULON, Architectes de l'Épave • Yannick MELLE, Directeur - FENESOL Réunion • Dino SEVERIN - SHEAR

RETOURS D'EXPERIENCES SUR LES LOGEMENTS EXISTANTS DANS LES HAUTS

14h00-14h10 > FILM DE PRÉSENTATION DU PROJET

14h10-14h30 > RÉHABILITATION DU PROJET SANASSAMA DE SODEGIS
Olivier BRABANT, Architecte • Bernard FERRY - Sodegis

14h30-15h00 > TABLE RONDE 3 : QUELLES PERSPECTIVES ET SOLUTIONS ADAPTÉES AUX ZONES DES HAUTS DEMAIN ? QUELLES FORMATIONS À DÉVELOPPER ?
Philippe ASEVEDO-POMPELE, Directeur - SODEGIS • Alain HUTIN - Cereval • Jean-Christophe SOUBERVIE, Délégué Régional filière Bois - Fédération du Bâtiment • Jérôme VUILLEMIN - Chambre des métiers

RETOURS D'EXPERIENCES DE RÉALISATIONS EXEMPLAIRES DANS LE NEUF TERTIAIRE

15h00-15h20 > PRÉSENTATION DU PROJET ZAYOUBAYOU
Philippe GRIS, Directeur - OMICRON

15h20-15h40 > PRÉSENTATION DU PROJET INOVAL
Eric HUGEL, Architecte - T&T • Jean-Christophe NEVOUX - Inoval

15h40-16h00 > ENERPOS, 1 AN DEJÀ : SUIVI ET BILAN DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE SUR LE 1^{er} PROJET À ÉNERGIE POSITIVE À LA RÉUNION
François GARDE, Professeur - Université de la Réunion

16h00-16h45 > TABLE RONDE 4 : QUELS INGRÉDIENTS POUR RÉALISER DES BÂTIMENTS TERTIAIRES PERFORMANTS SOUS LES TROPIQUES ET GARANTIR LEUR FIABILITÉ DANS LE TEMPS ?
Jean-Claude FUTHAZARD, Directeur Général Adjoint - Conseil régional • François GARDE, Professeur - Université Réunion • Sandra LEBROUX, Chef du service de l'efficacité énergétique - EDF • Olivier PAYET, Directeur des programmes immobiliers d'entreprises - CBO Territoires • Maud VERGÈS - CBO Territoires • Dominique WEINIE, Président - COREM

17h00-17h20 > CONCLUSION par Le Moniteur et le Directeur régional de l'ADAME

COCKTAIL offert à l'issue de la journée

JOURNÉE ORGANISÉE PAR GROUPE MONITEUR AVEC LE SOUTIEN DE SIDR



FICHE D'IDENTITE DE L'OPERATION

MAITRE D'OUVRAGE

SODEGIS

MAITRISE D'OEUVRE
BUREAUX D'ETUDES

OLIVIER BRABANT - ARCHITECTE
BET CONCEPT ENERGIE
Robert CELAIRE

BUREAU DE CONTROLE

DIDES

C.S.P.S.

M2B RUN

O.P.C.

BET CHADRIN

ENTREPRISES

Lot 1 : Gros-oeuvre

GMF

Lot 2 : Charpente

MU BOIS

Lot 3 : Menuiserie P.V.C.

SOREMIR

Lot 4 : Peintures

OCEANE PEINTURE

Lot 5 : Inserts - Chauffage

AU COIN DU FEU

Lot 6 : Production d'eau chaude

GAIA

Lot 7 : Insertion paysagère ext.

CAT de l'Anse
Biotope

