



PARIS2015  
UN CLIMATE CHANGE CONFERENCE  
COP21-CMP11

# SA PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE

MÂITRISE D'OUVRAGE

## LES FONTANELLES TOULOUSE (31)



### SA PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE

Pascal BARBOTTIN

Directeur Général

Didier PLOUCHART

Directeur du Patrimoine

### BOUYGUES BÂTIMENT

Centre Sud-Ouest

Entreprise générale

### A&B Architectes

Atelier Charles RENARD

Architectes

### NORTEC

Bureau d'études techniques

### SECA INGENIERIE

Conseil et ingénierie



▲ Réalisation

▶ Existant



Contact : [didier.plouchart@sa-patrimoine.com](mailto:didier.plouchart@sa-patrimoine.com)

### Données de l'opération

- Requalification et agrandissement des 180 logements (+13% de SHAB par logement)
- Création d'une terrasse ou d'un balcon par logement
- 100% des logts accessibles par ascenseur
- 20 logements PMR
- Chaufferie biomasse & ECS solaire
- Reprise complète des aménagements extérieurs
- Excellence environnementale



▲ Nouvelles circulations verticales

### Données de chantier

- Chantier en site occupé
- 100 compagnons en moyenne sur site (jusqu'à 150)
- Traitement simultané de 3 bâtiments (60 logements)
- Extensions des logements fondées individuellement : poteau béton, éléments préfabriqués 2D bois assemblés sur site
- Loggia : structure métal, garde-corps verre, plancher bois
- Pilotage social porté par le groupement et le bailleur (2 personnes à temps complet)
- Certification : BBC Effinergie

### Données de l'existant

Nombre de bâtiment	7
Année de construction	début ann. 1960
Surface habitable	15 593 m <sup>2</sup>
Nombre de niveaux	R+4 + entre-sol ou sous-sol
Nombre de cages d'escaliers	18
Nombre de logements	180
Types de logements	13 T2 / 76 T3 / 77 T4 / 14 T5 (traversants)
Orientation	Nord-Sud / Est-Ouest
<b>Structure</b>	
	- Murs refends porteurs en béton armé coulés sur place
	- Planchers béton
<b>Enveloppe</b>	
	- Facades : remplissage en briques avec ITE 6 cm (1986)
	- Menuiseries PVC DV
	- Persiennes métal à tous les étages



▲ Scage des balcons

# SA PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE

## LES FONTANELLES, TOULOUSE (31)

### Principe de restructuration et d'agrandissement des logements



- Logement T4 déclassé en T3 adapté aux normes d'accessibilité  
Travaux en milieu vide
- Logement T4 déclassé en T3 adapté aux normes d'accessibilité  
Travaux en milieu vide
- Logement T2 adapté aux normes d'accessibilité  
Travaux en milieu vide
- Intervention dans les pièces humides  
Travaux en milieu occupé
- Balcon et terrasse en création



La résidence les Fontanelles à Toulouse, ce sont sept bâtiments (180 logements) construits au début des années 1960. Bâti dépourvu d'isolation thermique, logements exigus, obsolescence technique, accessibilité aux personnes âgées ou à mobilité réduite inexistante, stationnements mal coordonnés entre espaces publics et privés, la question de la démolition-reconstruction s'est posée.

Mais requalifier offrait plus d'avantages : intervention plus rapide, maintien des habitants dans les lieux avec mise en place d'un accompagnement social et technique, conservation de loyers attractifs et neuf fois moins de rejet de CO<sub>2</sub> !

Le maître d'ouvrage, souhaitant s'inscrire dans le cadre d'une approche globale, a lancé une consultation en conception-réalisation selon les critères exigeants REHA. L'équipe retenue a fait une proposition qui transforme radicalement l'image de la résidence et la qualité de vie des habitants. Outre l'enveloppe isolante, tous les séjours sont agrandis de 8m<sup>2</sup> en greffant en façade des plugs. Tous donneront sur une nouvelle terrasse, véritable pièce de vie extérieure de 7m<sup>2</sup>. Vingt logements sont rendus accessibles PMR avec, pour chaque immeuble, l'installation d'un ascenseur. A l'intérieur, les salles de bains et cuisines sont remises à neuf et les installations techniques portées aux normes.

Au plan technique, une chaufferie biomasse, un système solaire thermique collectif pour l'eau chaude sanitaire, une ventilation simple flux hygro B permettent des économies de charges importantes. Une opération qui atteint des niveaux de performance énergétique supérieurs au neuf, le tout sans aucune émission de GES !

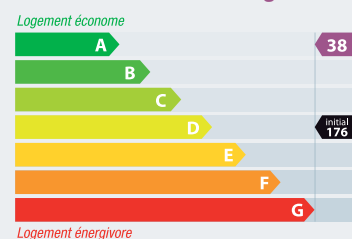
### Données économiques (TTC)

Coût total de l'opération	17 000 000 €
Coût au logement	94 500 €

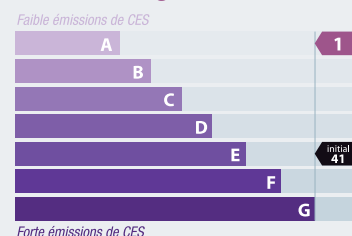
#### dont

- PAM 35 à hauteur de 9 000 000€
- Subventions de la Région Midi Pyrénées, de Toulouse Métropole et de l'ADEME à hauteur de 1 100 000 €
- Dégrèvements TFPB (travaux DD + PMR) 3 000 00€ (estimatif)

### Consommations d'énergie



### Émissions de gaz à effet de serre



### Calendrier

- Janv. 2013 . . . . . Avis d'appel à candidatures
- Juil. 2013 . . . . . Obtention PC
- Janv. 2014 . . . . . OS Démarrage des travaux
- Mai 2014 . . . . . Démarrage démolition balcons
- Nov. 2014 . . . . . Pose des premiers plugs loggia
- Avril 2015 . . . . . 100 logements réceptionnés  
Mise en service des premiers ascenseurs
- Juin 2015 . Démarrage travaux dernier bâtiment  
Livraison automne 2015
- Durée chantier . . . . . 18 mois  
3 tranches travaux de 6 mois

