



VILOGIA
MAÎTRISE D'OUVRAGE

PARIS2015
ON CLIMATE CHANGE CONFERENCE
COP21-CMP11

RÉSIDENCE EUCLIDE TOURCOING (59)

PROGRAMME
REHA



▲ Réalisation

▶ Existant

VILOGIA
Gonzague NOYELLE
Directeur de la maîtrise d'ouvrage
Yann LECLERCQ
Responsable de programme
BOUYGUES BÂTIMENT NORD-EST
Entreprise générale
ATELIER CHARLES RENARD
Architecte
NORTEC
Bureau d'études techniques
SYMOË
Bureau d'études environnementales
ITAQ
Assistance à maîtrise d'ouvrage



Données de l'opération

- Démolition de 66 logements en 2 travées
- Désamiantage total du bâtiment
- Requalification de 102 logements
- Construction de 200m² SHAB par modules préfabriqués béton
- Nouvelles façades préfabriquées bois
- Agrandissement et remise à neuf des halls
- Création de 9 cages d'ascenseurs
- Remise à niveau des équipements techniques



▲ Dépose des façades

Données de chantier

- 5 phases : déconstruction de 30 logt en pignon, 3 tranches requalifiées avec déménagements et relogements temporaires, déconstruction 36 logt servant de logt temporaires
- 45 compagnons sur le chantier (traitement simultané de 30 logt)
- Extension de façade : éléments préfabriqués béton avec plancher collaborant + panneaux autoportants pré-isolés bois
- Pilotage social porté par le groupement, confié au Centre social de Belencontre
- Instrumentation de 10 logements
- Contrat d'insertion social transformé en CDI chez Nortec

Contact : communication@vilogia.fr

Données de l'existant

Nombre de bâtiment	1
Année de construction	1969
Surface habitable	10 696 m ²
Nombre de niveaux	R+4 à R+5 (terrain en pente)
Nombre de logements	168 (traversants)
Types de logements	22 T2/112 T3/34 T4
Orientation	Nord-Est / Sud-Ouest
Structure	
- Refends porteurs	
- Planchers béton armé (coffrage tunnel chemin de grue)	
- Pignons non isolés	
Enveloppe	
- Toiture-terrasse	
- Allèges filantes ép.26 cm	
- Doublage intérieur isolant : 6+1 cm	
- Brique plâtrière : 5 cm	
- Isolant ext. polystyrène : 3 cm	
- Brique parement : 11 cm	
- Menuiseries bâti aluminium à rupture ponts thermiques vitrage 4/12/4	



▲ Transformation des façades

Principe constructif industrialisé des extensions



- > Industrialisation du procédé
- > Modularité volumétrique
- > Reproductibilité du système
- > Optimisation du délai

Située en plein cœur du plan de renouvellement urbain de Tourcoing, la requalification du bâtiment Euclide est exemplaire de la dynamique de la démarche REHA.

Livrée durant l'été 2014, cette opération, la première du programme, démontre avec force que, désormais, quand la localisation et les caractéristiques du bâti sont favorables, la solution la plus pertinente peut être de faire du neuf à partir de l'existant.

Pour mener ce projet d'une rare complexité, notamment par son ampleur puisque le bâtiment, à l'origine de 260 mètres de long, a été transformé en deux bâtiments différenciés, l'équipe a relevé avec succès de nombreux défis. Sur les 168 logements que comptait la barre, 66 ont été démolis (après avoir servis de logements temporaires lors du chantier), les 102 logements restants ont été requalifiés au niveau BBC neuf. Les travaux, après curage, ont été réalisés en 3 tranches dans un délai de 25 mois, déménagements compris.



▲ Pignon créé et nouvelle façade arrière

Compte-tenu du désamiantage total à effectuer et des restructurations d'espaces, cette opération a nécessité le déménagement des locataires dans des logements temporaires. Une démarche de concertation et d'accompagnement a été mise en place, en collaboration avec le Centre Social de Belencontre.



Le premier bâtiment compte désormais 30 logements ; il offre des appartements plus grands grâce à un système industrialisé greffé en façade qui a permis de créer de la surface habitable complémentaire ou en pignon, à l'origine aveugle des balcons filants ouverts sur le quartier. Le principe constructif repose sur des éléments préfabriqués en béton dans lesquels sont intégrés les planchers.

Dans le second bâtiment, les surfaces habitables ont été maintenues. Dans les deux cas, des extensions ont été réalisées dans chaque cage d'escalier pour l'intégration d'ascenseurs ; les façades réalisées en panneaux de bois isolés, l'ensemble des composants techniques a été remplacé (électricité, sanitaires, réseaux de chauffage, ECS, EFS et d'assainissement).

Le résultat, spectaculaire, s'accompagne de performances énergétiques dignes du neuf. Ceci pour des coûts moindres qu'une opération de démolition-reconstruction et au service de qualités urbaine, architecturale, environnementale et d'usage pérennes.

Données économiques (HT)

Coût total de l'opération 9 812 918 €

Déconstruction 925 000 €
(compris : honoraires, reprise pignons, plateforme)
(hors : perte de CAF, valorisation de SHON, frais relogt)

Travaux de requalification 8 694 000 €
(compris honoraires)

Coût au logement 85 235 €

Coût HT au logement 1 300 €/m²

Financements

Déconstruction Financée à 100% par l'ANRU

Requalification Subvention ANRU 1 020 000 €

Subvention Région 612 000 €

Subvention FEDER 553 986 €

Dégrèvement (estimatif) 2 242 556 €
(TFPB Thermique - TFPB Accessibilité - Revente CEE)

Prêt CDC PRU 3 201 376 €

Eco-prêt 632 000 €

Fonds propres 571 000 €

Consommations d'énergie

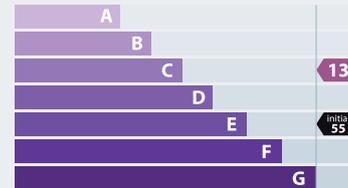
Logement économe



Logement énergivore

Émissions de gaz à effet de serre

Faible émissions de GES



Forte émissions de GES



▲ Travaux tranche 1

Calendrier

Mars 2011 Avis d'appel à candidatures

Déc. 2011 Sélection équipe
conception-réalisation
OS Lancement des études

Juin 2012 . . OS Déconstruction 30 logt «pignon»
Déménagement : 2 semaines
Désamiantage : 3 semaines
Démolition : 3 semaines

Sept. 2012 Tranche travaux 1 (6 mois)

Mars 2013 Tranche travaux 2 (5 mois)

Nov. 2013 Tranche travaux 3 (5 mois)

Juillet 2014 Livraison



▲ Séjour après travaux

