

Visite de la tour Robelet

50 logements en réhabilitation thermique



Dunkerque

Déroulé

Mercredi 25 janvier 2012

8 h 30 Accueil de Thierry Repentin, président de l'Union Sociale pour l'Habitat, Didier Manier, président de Partenord Habitat et 1^{er} vice-président de l'Association Régionale pour l'Habitat Nord-Pas de Calais, Wolfgang Streintenberger, conseiller du directeur de la DG REGIO, Commission européenne à Dunkerque Grand Littoral par Jacques Willem, vice-président en charge de l'habitat et du logement (espace accueil)

9 h Départ de Dunkerque Grand Littoral en bus.

9 h 10 Visite de la résidence des Aulnes, 1 rue des Aulnes à Coudekerque Branche, opération de 50 logements collectifs du Cottage Social des Flandres.

9 h 55 **Visite guidée par le cabinet d'architectes Wallyn Sézille de la tour Robelet (43 rue de Paris) à Dunkerque, opération de 50 logements collectifs de Partenord Habitat.**

10 h 30 Retour à Dunkerque Grand Littoral ou au Palais des Congrès - 13^{ème} édition des Assises Nationales de l'Energie

De 11 h 45 à 13 h

Table ronde sur "le financement de la rénovation énergétique à grande échelle" (13^{ème} édition des Assises Nationales de l'Energie au Kursaal)

avec

- Wolfgang STREINTENBERGER, conseiller du directeur de la DG REGIO, Commission européenne,
- Karima DELLI, Députée européenne, vice-présidente de l'Intergroupe "Urban",
- Thierry REPENTIN, président de l'Union Sociale pour l'Habitat,
- Jérôme GATIER, Directeur du Plan Bâtiment Grenelle,
- Thierry SANIEZ, Délégué Général de la Confédération Consommation Logement Cadre de Vie,
- Emmanuel CAU, vice-président, Région Nord-Pas de Calais,
- Didier MANIER, président de Partenord Habitat et 1^{er} vice-président de l'Association Régionale pour l'Habitat Nord-Pas de Calais.



sommaire

Visite de la tour Robelet à Dunkerque 50 logements en réhabilitation thermique	p. 4
<ul style="list-style-type: none">- Une démarche collective régionale pour améliorer la performance énergétique du parc- Partenord Habitat : une politique volontariste en faveur du « mieux consommer »- La Tour Robelet à Dunkerque- La démarche collective régionale : une 2ème étape déjà prévue	
Les financements et les intervenants	p. 7
Partenord Habitat	p. 8
Partenord Dunkerque	p. 9
<ul style="list-style-type: none">- Chiffres clés- L'organisation	

Visite de la Tour Robelet

50 logements en réhabilitation thermique

Une démarche collective régionale pour améliorer la performance énergétique du parc

Soucieux d'éviter une fracture énergétique entre le parc neuf qui tend rapidement vers des performances BBC et le parc existant, l'Association Régionale pour l'Habitat du Nord Pas de Calais a décidé d'initier en 2008 une démarche collective de nature à accélérer l'amélioration des performances énergétiques du parc existant.

Sur la base d'un état des lieux des consommations énergétiques réelles du parc de logements collectifs à chauffage collectif, l'Association Régionale pour l'Habitat a, avec l'assistance d'un cabinet d'études spécialisé (le Cabinet ETNAP), dressé une typologie du parc régional existant selon quelques critères discriminants (année de construction, forme du bâtiment, réhabilitations thermiques partielles antérieures, EPCI, bâtiment énergivore classe E, F, G selon analyse des consommations sur les 3 dernières années précédent le lancement de la démarche, ...).

A partir de cette typologie et des propositions de réhabilitation thermique susceptibles d'être lancées à court terme par les organismes, un choix des opérations-tests a été effectué : 5 500 logements ont été retenus au niveau régional en vue de la réalisation de travaux devant les amener à des performances équivalentes voire supérieures au BBC. Ceux-ci feront l'objet d'une capitalisation afin de généraliser ces interventions à l'ensemble du parc concerné.

Pour mener à bien cette démarche, nécessairement coûteuse, 23 millions d'euros mobilisés pour cette priorité, parce que défrichant un champ d'intervention émergent pour lequel le savoir-faire des entreprises reste à constituer, l'association régionale a associé des partenaires : une démarche dynamique collective a ainsi été constituée avec l'Etat, la Région, l'ADEME ainsi que les EPCI délégataires. Les opérations test sont éligibles aux fonds européens (FEDER) mobilisés au titre du Grenelle de l'environnement.

Ces 5500 logements doivent atteindre des performances équivalentes au label BBC - rénovation (104 kWh/m²/an) plus ambitieuses que les performances réglementaires.

Partenord Habitat : une politique volontariste en faveur du « mieux consommer »

Partenord Habitat inscrit ses opérations de réhabilitation dans la recherche du « mieux consommer ». Ainsi, être moins cher, moins consommateur et moins polluant guident la rénovation de son parc dans le cadre d'une politique volontariste de performance énergétique.

Dès 2008, il a d'ailleurs fait établir des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) pour identifier les résidences collectives les plus « énergivores » et lui permettre de définir les priorités en matière de réhabilitation thermique.

Dans le cadre de la démarche collective pilotée par l'Association Régionale pour l'Habitat, l'Office a présenté 6 opérations de réhabilitation (soit 16% des logements inscrits au niveau régional) soit 878 logements :

- 1- ANZIN, Anatole France Collectifs = 57 logements individuels,
- 2- LOMME, résidences Liberté, Egalité, Fraternité et Renaissance = 96 logements collectifs,
- 3- DENAIN, Faubourg Duchateau = 251 logements dont 198 logements collectifs,
- 4- DUNKERQUE, Tour Robelet = 50 logements collectifs,
- 5- MONS EN BAROEUL, résidences Chênes, Erables, Bessières, Bartholdi et Tilleuls = 334 logements collectifs,
- 6- ROUBAIX, Potennerie bâtiment Renan = 90 logements collectifs

Pour chaque dossier, Partenord Habitat a :

- présenté les évolutions du couple (loyer+charges) afin de démontrer l'incidence positive des travaux sur le budget des locataires ; celui-ci ne devant pas augmenter.
- démontré l'additionnalité du FEDER par rapport à la mobilisation des dispositifs de financement nationaux ou régionaux mis en place.
- prévu des actions de sensibilisation auprès des habitants, pour qu'ils prennent toute la mesure de l'impact de leur comportement sur la performance énergétique de leur logement.

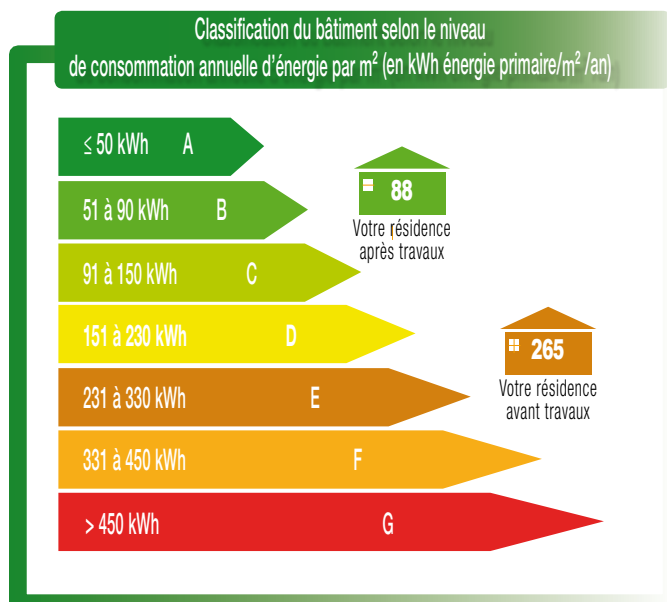
La Tour Robelet à Dunkerque

Construite en 1951 et réhabilitée une première fois en 1997, la Tour Robelet est composée de 50 appartements : 2 T 1bis, 24 T 3 et 24 T 4. Elle est classée en étiquette E soit 265 kWh/m²/an. Retenue dans le cadre de la démarche collective FEDER, elle sera réhabilitée à partir de février 2012.



Réduire les consommations énergétiques de 66%

La Tour Robelet, n'ayant jamais été réhabilitée thermiquement, souffre d'un déficit d'isolation. L'objectif du projet, soutenu par le FEDER, est de réhabiliter la résidence en offrant une performance énergétique ambitieuse et aller ainsi au-delà du label BBC Effinergie rénovation. De plus, cette réhabilitation doit bénéficier d'un traitement architectural de l'enveloppe et des parties communes afin d'améliorer l'image de la résidence.



Les travaux suivants permettront d'isoler la Tour Robelet et d'améliorer ainsi la performance du bâtiment. La consommation attendue après travaux est de 88 kWh/m²/an (étiquette B), soit une réduction de plus de 66%.

- isolation en terre cuite des façades et pignons,
- remplacement des menuiseries extérieures avec volets roulants,
- création d'une Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) Hygro B, qui s'adapte au taux d'humidité dans les pièces réduisant ainsi les déperditions de chaleur,
- individualisation du chauffage et mise en place de radiateurs avec robinets thermostatiques, afin de permettre aux clients-locataires d'adapter la température à chaque pièce, selon l'utilisation qu'il en fait.

Les choix techniques de rénovation thermique permettent d'envisager une évolution future des performances vers 65 kWh/m²/an sans être contraint de ré-intervenir sur ce qui aura déjà été fait dans le cadre de cette réhabilitation.



Les choix architecturaux du projet ont pour objectifs de redonner à l'ensemble de la résidence sa cohérence, sans trahir l'esprit architectural d'origine avec par exemple l'utilisation de la terre cuite. Des travaux vont être réalisés dans les parties communes (entrées, cages d'escalier etc..) : mise aux normes électriques,

mise en peinture du hall d'entrée et des cages d'escalier, remplacement des boîtes aux lettres, de la faïence murale du hall d'entrée, du carrelage du hall d'entrée, des garde-corps, de la porte de hall d'entrée. Des travaux d'aménagement de l'espace extérieur sont également prévus pour le tri enterré.

De plus, compte tenu de l'âge de la population, certains travaux sont prévus pour leur faciliter l'accès : mise en place d'une porte d'entrée d'immeuble motorisée couplée avec une nouvelle interphonie équipée de la vidéo, marquage couleur des 1^{ère} et dernières contremarches de chaque volée d'escalier.

Maîtriser les charges locatives

A l'heure où une nouvelle augmentation des tarifs des énergies est annoncée, Partenord Habitat se doit de chercher et de mettre en œuvre tous les leviers possibles pour permettre à ses clients-locataires de maîtriser leurs consommations.

Un enjeu partagé

Au-delà des travaux à réaliser, le rôle des entreprises et des clients-locataires est prépondérant pour atteindre la consommation d'énergie voulue.

Le savoir-faire des entreprises restant à constituer nécessitera un suivi rigoureux de la mise en œuvre des matériaux et procédés pour assurer la perméabilité à l'air du bâtiment, condition indispensable à la réussite du projet.

Par ailleurs, les clients-locataires devront également adapter leur comportement pour garantir l'efficacité des travaux réalisés : ne pas percer les murs extérieurs, ne pas boucher les ventilations, ...

Vérifier la théorie et capitaliser les bonnes pratiques

Tous les travaux seront terminés d'ici début 2013. Des instruments de mesure seront alors posés pendant 2 ans pour vérifier que l'objectif de 88 kWh/m²/a est atteint.

Les instruments mesureront :

- la ventilation et les débits assurés,
- l'étanchéité à l'air,
- les consommations réelles,
- le taux d'humidité dans l'air.

Les résultats permettront d'analyser, de capitaliser et de faire évoluer nos pratiques et de généraliser au parc existant.

La démarche collective régionale : une 2^{ème} étape déjà prévue

Fort de cette dynamique régionale, 20 millions d'euros viennent d'être mobilisés en complément pour la priorité 6 de l'axe 2 du FEDER (réhabilitation énergétique des logements sociaux).

Les objectifs de performance attendus seront plus importants et complétés d'autres critères : qualité de l'air intérieur, écomatériaux,...

Partenord Habitat proposera une liste de 1 510 logements répartis en 29 opérations de réhabilitation (980 appartements et 530 maisons)*.

*sous réserve de validation



“ Expérimenter, capitaliser, améliorer et optimiser pour des logements toujours plus performants. ”

Les financements

Tour Robelet

Coût total de l'opération : 2 832 000 €
dont 1,7 million d'euros de travaux de réhabilitation thermique



TOTAL DEPENSES

2 832 000 €

Travaux

2 617 000 €

Honoraires

215 000 €



TOTAL RECETTES

2 832 000 €

Subvention FEDER

100 000 €

Subvention Dunkerque Grand Littoral

95 000 €

Subvention Conseil général du Nord

200 000 €

PARTENORD HABITAT

2 437 000 €

Dont prêt CDC

1 935 000 €

Fonds propres

502 000 €



Les Intervenants

Cabinet d'architectes : agence Wallyn - Sézille

Entreprise générale : Demathieu et Bard

Contrôle technique : APAVE

Coordinateur sécurité et protection de la santé : DEKRA

BET thermique : CRE ingénierie



Partenord Habitat

Créé il y a 90 ans, Partenord Habitat est l'Office Public de l'Habitat (OPH) du Département du Nord. Il est présidé par Didier MANIER, également Conseiller Général du Nord.

Acteur de l'aménagement du territoire

L'implication dans la politique de la ville et la rénovation urbaine

Présent dans tous les secteurs de la géographie prioritaire de la ville, Partenord Habitat est un partenaire essentiel des transformations urbaines des grandes agglomérations du département.

Partenord Habitat et l'ANRU

Partenord Habitat mobilisera près de 400 millions d'€ pour la rénovation urbaine dans le Nord. Engagé par 17 PRU (Plan de Rénovation Urbaine), soit 16 conventions signées et 1 protocole, l'Office démolira 1 711 logements, renouvellera l'offre locative en produisant 1 685 logements neufs et 70 acquis améliorés et 148 en accession à la propriété en quelque 45 opérations, en réhabilitera 1 912 et en « résidentialisera » 2 049.

Aménageur en zone rurale

Partenaire privilégié des petites communes, Partenord Habitat y déploie l'ensemble de ses compétences afin d'en assurer un développement harmonieux basé sur la mixité des produits et la réalisation d'équipements publics.

Favoriser l'accès au logement pour tous

Chaque année, Partenord Habitat permet à quelques 4 000 familles de trouver la solution résidentielle adaptée à leurs attentes, en accueillant de nouveaux foyers dans son parc de près de 39 000 logements, en assurant une gestion dynamique des mutations dans ce parc au bénéfice des familles déjà logées et en livrant

chaque année 300 logements ou équivalents logements nouveaux.

Partenord Habitat développe une gamme de logements diversifiée de toutes typologies : logements individuels et collectifs, acquis améliorés ou neufs (en location comme en accession) et produits spécialisés (foyers, centres d'hébergement,...).

Enfin, l'Office mène une activité de promotion immobilière et de vente à l'occupant ayant pour vocation de répondre aux aspirations des nordistes souhaitant devenir propriétaires de leur logement.

Une ingénierie complète au service des 653 communes du département

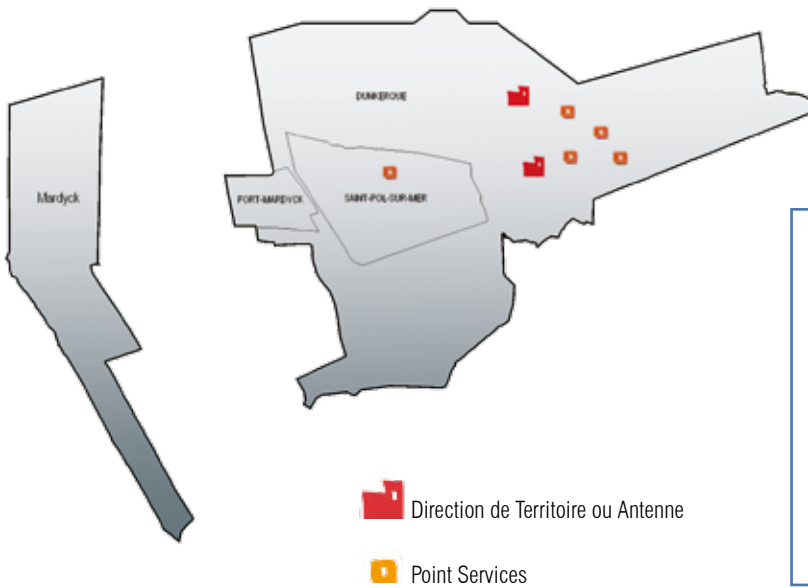
Partenord Habitat propose aux communes et à leurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) une gamme complète de **prestations sur mesure favorisant la mise en œuvre de leur politique de développement** : étude de marché, mandat foncier, convention d'étude d'aménagement, mandat de commercialisation, conduite d'opération, maîtrise d'ouvrage déléguée, gestion pour leur compte de leur patrimoine immobilier.

L'Office mobilise des moyens en constante progression afin d'assurer l'entretien et l'amélioration de ses logements. Près de 40 millions d'euros sont investis chaque année. De la réhabilitation lourde à la maintenance quotidienne, Partenord Habitat met en œuvre un **Plan de Patrimoine** ambitieux avec pour souci constant la **qualité de vie des habitants**.

Repères

- 100 000 Nordistes logés
- 768 salariés
- 10 directions de territoires, 1 agence immobilier spécialisé, 6 antennes et 51 Points Service
- 40 000 logements et équivalents logements
- Loyers logements : 158 M€
- Chiffre d'Affaires total : 161 M€
- Entretien - Maintenance (hors investissement) : 27,9 M€
- Investissements 2011 : 112,8 M€ dont
 - Logements neufs et Acquis Améliorés : 73,8 M€ (348 logements livrés/863 logements en ordres de service)
 - Réhabilitation : 27,5 M€ (405 logements livrés/359 logements en ordres de service)
 - Produits spécialisés : 11,5 M€

Partenord Dunkerque



En chiffres

60 Collaborateurs
1 Antenne
6 Secteurs
4594 Logements
1947 demandes en 2010 pour **457** Attributions
Chiffre d'Affaires Annuel : **18** Millions d'Euros
Entretien et Maintenance (Hors Investissement) : **2,9** Millions d'Euros
Taux de Rotation 2010 : **11,94** %



Alain PEYRONIE
Directeur Relations Prospectives

Partenord Dunkerque



Isabelle DEKEISTER
Directrice de territoire



Frédérique STEFANOVIC
Assistante d'agence



Catherine POUWELS
Animatrice commerciale



Hervé LOQUET
Responsable patrimoine



Nicole GENS
Responsable d'antenne

Maîtrise d'ouvrage flandre



Responsable Maîtrise d'Ouvrage :
Charlotte AUBERT



Responsable Unité Adjoint :
Dany TURPIN



Responsable d'opérations :
Julien YDE

Point service Basse Ville



Responsable de Secteur :
Pédro MARTINS



Technicien de Secteur :
Jean-Michel LARIDAN



Commerciale de Secteur :
Cindy MAZURE



Agent Social :
Sabrina LANTOINE



Chargé d'entretien et de maintenance
Christian COURBOT

www.partenordhabitat.fr

PARTENORD HABITAT
est en conformité avec la norme



Activité de production
de logements locatifs
et en accession à la propriété

PARTENORD HABITAT

27, boulevard Vauban - BP 309 - 59020 Lille cedex
Tél. 03 20 78 56 00

