

# UN PATRIMOINE BAILLEUR INEGALEMENT REHABILITE

L'état de réhabilitation des patrimoines est très inégal à la fois en fonction des sites et par bailleur.

- Le patrimoine Aquitanis a subi une rénovation sur la totalité des sites concernés,
- Le patrimoine Domofrance a subi des rénovations fortes sur le quartier de la Marègue et uniquement au cas par cas (au logement ou à la cage d'escalier) sur le quartier de Palmer,

- Le patrimoine de Gironde Habitat très restreint sur le site a subi quelques rénovations intérieurs et est en cours de rénovation des espaces extérieurs.

Dans le cadre de l'étude patrimoniale en cours une analyse exhaustive bâtiment par bâtiment est en cours d'élaboration à la fois par le groupement de MOE mais également par les bailleurs.

Ci-dessous une première analyse qualitative basée sur les premiers retours, hors étude patrimoniale dont nous disposons :

BAILLEUR		DOMOFRANCE		MESOLIA		AQUITANIS	
RESIDENCE		Résidence Palmer		Chistera	Saraillère	La Marègue	Palmer
ISOLATION THERMIQUE	Murs extérieurs	20 cm béton préfabriqué + 3 cm de plâtre		NR	NR	NR	Façades réhabilitées
	Toitures	Toiture terrasse dalle béton 20 cm + isolation 2 cm polystyrène		NR	NR	NR	NR
	Planchers	Dalle béton 15cm + isolation 2 cm polystyrène		NR	NR	NR	NR
	Menuiseries	Bois, simple vitrage (séjour et chambre)	PVC, double vitrage (cuisine et cellier)	NR	NR	NR	Façades réhabilitées
TAUX DE PERCEMENT		Fort		Moyen	Faible	Moyen	Fort
CONSOMMATION (moyenne en kWh/m²SHON/an)	ECS	52,06		NR	NR	NR	NR
	Chauffage	144,33		NR	NR	NR	NR

La résidence Palmer de Domofrance présente encore sa façade d'origine en panneaux de béton préfabriqué, tandis que des travaux de réhabilitation énergétique ont été menés sur les bâtiments Palmer d'Aquitanis.

Les panneaux d'origine présentent néanmoins une forte pérennité dans le temps (entretien, intempéries), et donc une certaine qualité architecturale à prendre en compte.



BAILLEUR	DOMOFRANCE		MESOLIA				AQUITANIS
RESIDENCE	Résidence Palmer	Chistera	Saraillère			La Marègue	Palmer
			Barres	Plots	Tours		
EPAISSEUR DU BATI (m)	12,5	15	10	14	18,5	15	12,5
TYPOLOGIE DES LOGEMENTS	Traversant	T2/T3 Mono-orienté T4 et + traversant	Traversant	NR	NR	NR	Traversant
ANNEE DE CONSTRUCTION	1966-1967	1972	1972			1972	1966-67

Le diagnostic de la résidence Palmer réalisé par EGIS confirme le niveau d'obsolescence élevé de l'enveloppe thermique sur ce parc. Les autres bâtiments datant de la même époque on peut supposer que leur niveau thermique est équivalent. Un effort conséquent apparaît comme indispensable.

Dans son diagnostic Egis recommande typiquement pour que la consommation en énergie primaire soit après travaux comprise entre 72 et 103 kWh ep/m²/an (chauffage, CS, ventilation, éclairage,...) : isolation de la toiture, isolation des façades par l'extérieur, isolation des logements sur cages d'escaliers, remplacement des menuiseries, mise en place d'une régulation. Les conclusions de cet audit ne sont pas nécessairement à considérer telles quelles mais elles donnent une première idée de l'ampleur des travaux à envisager.



Une première étude d'ensoleillement est réalisée sur les trois secteurs. Bien que le modèle de base soit restreint aux bâtiments inclus dans le périmètre d'étude (cf image ci-contre), il donne un aperçu de l'ensoleillement et des effets de masque des différents secteurs.

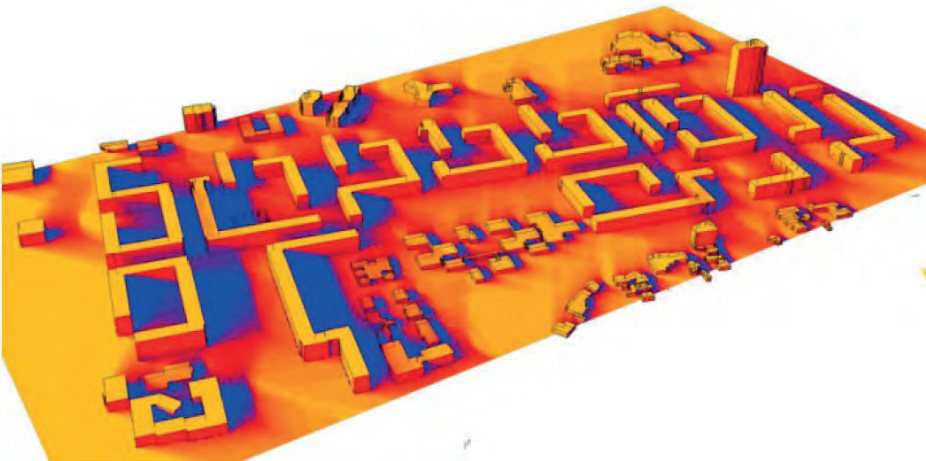
Calculée à partir du plug-in Ladybug de Grasshopper, l'étude présente l'ensoleillement cumulé sur une journée au solstice d'hiver (21 décembre).

L'ensoleillement en hiver permet de mettre en évidence deux caractéristiques fortes sur les trois quartiers. Le bon ensoleillement

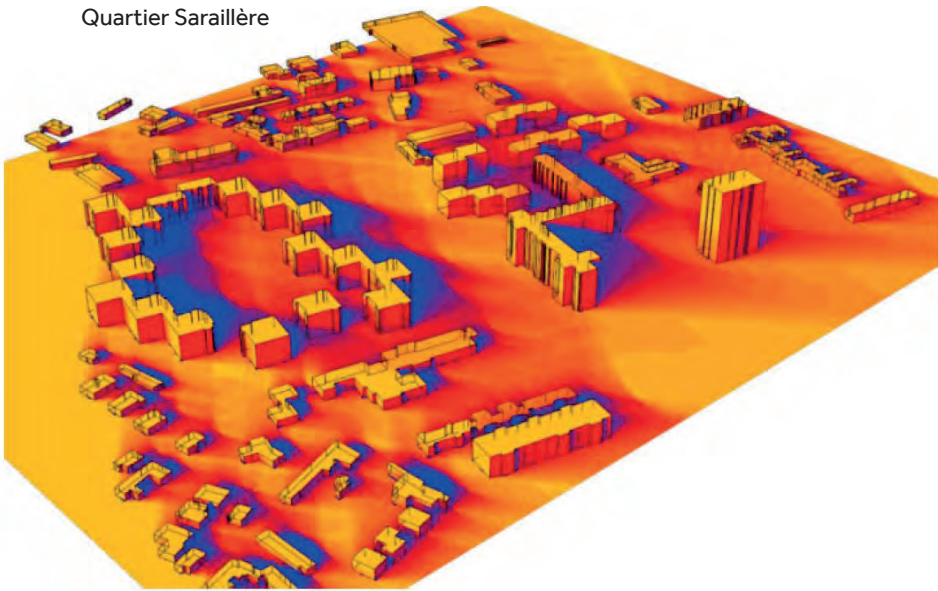
des façades sud, qui subissent peu d'effet de masque du fait de la faible densité bâtie, auquel s'ajoutent des espaces publics plutôt agréables concernant l'ensoleillement (place Voltaire en particulier). Ces deux aspects esquissent le potentiel de densification du secteur étudié.

Un troisième sujet, plus prospectif, est à relever, concernant le potentiel des toitures vis-à-vis du photovoltaïque. En effet, la majorité des bâtiments (bailleurs) disposent de toitures terrasses non exploitées, ne recevant aucun effet de masque. Dans une logique énergétique globale, cet élément n'est pas à négliger

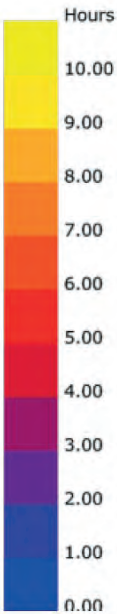
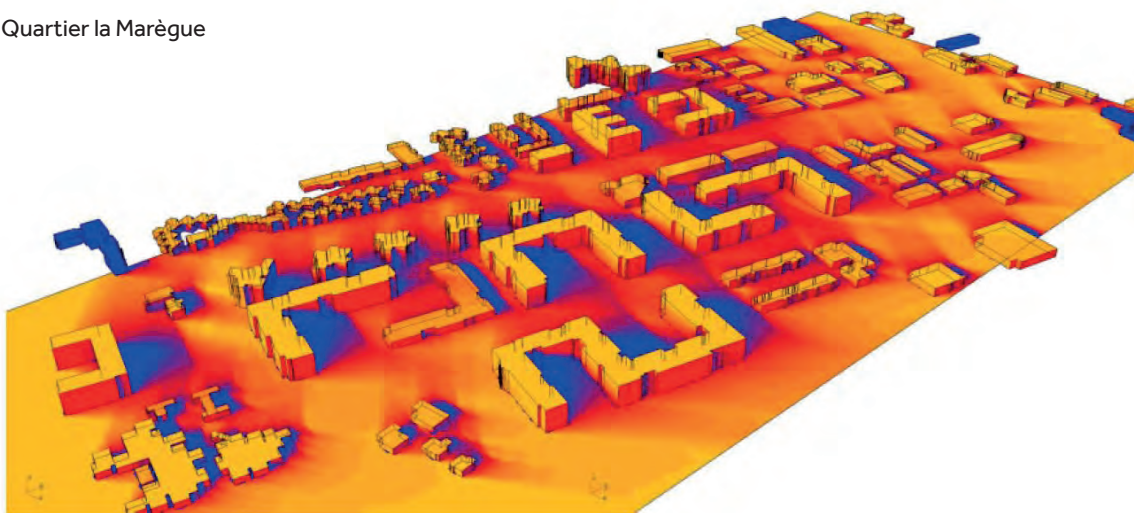
Quartier Palmer



Quartier Sarailière



Quartier la Marègue



Ci dessous un extrait de la grille d'analyse patrimoniale comprenant 5 volets: 0-CADRAGE-QUARTIER ET MARCHÉ / 1-QUARTIER DANS LA VILLE / 2-IMMEUBLE DANS LE QUARTIER / 3-L'IMMEUBLE / 4-LES HABITANTS / 5-SYNTHESE / 6- SCENARIO

DOMOFRANCE					Marché du logement dans l'agglomération, dans le bassin d'habitat	Tendance d'évolution de ce marché	Rôle du parc social dans ce marché		
							Volume annuel de demandes de logements sociaux	Nombre de demandes par logement attribué	Rythme de production d'offre sociale prévu dans le PLH
Nom de la c	Secteur	Bâtiment	CODE CITE	Adresse					
Palmer									
Chistara									

En jaune : à compléter par le bailleur  
En gris : à compléter par le groupement D&A

Synthèse de l'analyse des 3 items :		
Marché du logement dans l'agglomération, dans le bassin d'habitat	Place pour le logement social stable, marché faible, imposant prudence / Evolution à	Marché porteur, demande de logement social
	~	+