Typologie et sélection de résidences représentatives du parc d'ADOMA puis élaboration du référentiel RECORES pour une approche globale de ces résidences

Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin

La Calade

Aménagement durable et stratégies énergétiques

outrequin.philippe@gmail.com

catherine.charlot-valdieu@sfr.fr

www.suden.org/lacalade

Choix des résidences types à partir de la base de données d'ADOMA comprenant près de 500 résidences et foyers

Critères de sélection:
niveau de conso. d'énergie, type d'énergie de chauffage, période de construction (77 % du parc avant 1975), taille des logements et de la résidence (nb de niveaux et surface du bâtiment), type d'usage (UV, autonome, mixte) et taux d'occupation
(➔68 résidences retenues)

Critères complémentaires:
région (zone climatique), critères sociologiques (activité, nationalité, âge et ancienneté) et caractéristiques architecturales (photothèque)
➔ 10 résidences (7+3)

Site		Période de construction	Modénature de façade	Forme du bâti	% parties vitrées	Isolation par l'extérieur
Bron		Années 60/70	simple	Barre en L	27%	Simple
Trappes		Années 60/70	complexe	Plot	61%	Simple
Guyancourt		Années 60/70	simple	Immeuble simple	16%	Complexe
La Ciotat		Années 60/70	complexe	Barre complexe	16%	Complexe
Thonon-les-Bains		Années 60/70	simple	Barre simple	27%	Simple
Vénissieux		Années 60/70	simple	Barre simple	16%	Simple
Montigny-les-Metz		< 1950	complexe	Immeuble ancien	21%	Non envisageable

Le référentiel RECORES

(pour une REhabilitation COhérente des REsidences Sociales)

Contexte et objectif de RECORES

L'énergie est rarement l'objectif premier d'une réhabilitation. Aussi, pour avoir un effet de masse et **pour que l'énergie soit systématiquement prise en compte dans les programmes de réhabilitation d'ADOMA (et avec une approche garantissant la cohérence et l'efficacité des interventions dans le temps)**, il s'agit (comme le souligne la MICQP dans l'introduction de son ouvrage sur la maîtrise d'ouvrage publique) de **concilier les qualités architecturale, urbaine et d'usage à la qualité environnementale** (dont la performance énergétique) des bâtiments .

➔Une approche globale du bâtiment s'impose
et c'est l'objectif de RECORES

RECORES: une structure en 14 thèmes

1- Qualité d'usage
2 - Performance énergétique
3 - Ventilation et renouvellement d'air
4 - Gestion durable de l'eau
5 – Confort acoustique
6 – Qualité sanitaire du bâtiment
7 - Sécurité et risques
8 – Pérennité
9 – Ascenseurs
10 – Eclairage et électricité
11 - Traitement des espaces collectifs
12 – Image du bâtiment
13 – Insertion dans le quartier
14 – Accessibilité des personnes à mobilité réduite

FONDATION BÂTIMENT ENERGIE

RECORES: des thèmes, sous-thèmes, questions et indicateurs

Chacun des 14 thèmes comporte des sous-thèmes (78 au total) avec des questions (271 en tout) et est défini par des indicateurs (44).

ADEME RER

Hau

Qualité d'usage		
1,1	Cheminement principal depuis la voie publique jusqu'à l'entrée de l'immeuble	Qualité technique du cheminement
		Eclairage
		Qualité paysagère
		Entretien, propreté
		Sas d'entrée - système d'accès
1,2	Cheminement de l'entrée de l'immeuble jusqu'aux logements (hors escaliers et ascenseurs)	Qualité technique
		Sentiment de sécurité
		Entretien, propreté
1,3	Cheminement du parc de stationnement aux logements	Existence et qualité technique
		Sentiment de sécurité
		Entretien, propreté
		Distance / satisfaction des usagers
1,4	Cheminement par les escaliers	Qualité technique
		Entretien, propreté
		Qualité d'usage
2	Qualité d'usage pour certains locaux et équipements (et accessibilité)	Boîtes aux lettres
		Local à vélo, à poussette, mobylettes, etc.
		Local OM (dans les étages et pour la résidence
		Cuisine
		Douches et sanitaires
		Buanderie / laverie
		Locaux de convivialité : cafétéria, salle de TV
		Autres pièces à usage collectif (soin, prière…)
		Jardin, jeux de boule, table de ping pong
3	Qualité d'usage dans les logements	% de chambres avec sanitaires
		% de chambres de 9 m² ou moins
		Salle d'eau et cuisine
		Qualité de l'éclairage naturel
		Qualité des occultations des menuiseries extérieures (volets)
		Qualité des balcons, terrasses, loggias, vérandas
4,1	Evolutivité du bâtiment	Possibilité d'extension
4,2	Evolutivité des logements	Possibilité de fusionner des chambres
		Possibilité d'extension
		Possibilité de création de terrasses, véranda, balcons ou loggias
		Possibilité de modification de la localisation des accès aux logements
		Possibilité de mise aux normes PMR

Les étapes de l'analyse avec RECORES

1- **Etat des lieux** (descriptif) qui peut être partagé (personnel médical dans les résidences par ex.)

2 – **Diagnostic** (analyse/évaluation) qui peut être partagé
Oui/non ou appréciation qualitative: TS, S (satisfaisant), Co (Correct), PI, I (insatisfaisant), TI
avec sa représentation graphique (pour faciliter le dialogue)
avec des recommandations d'amélioration

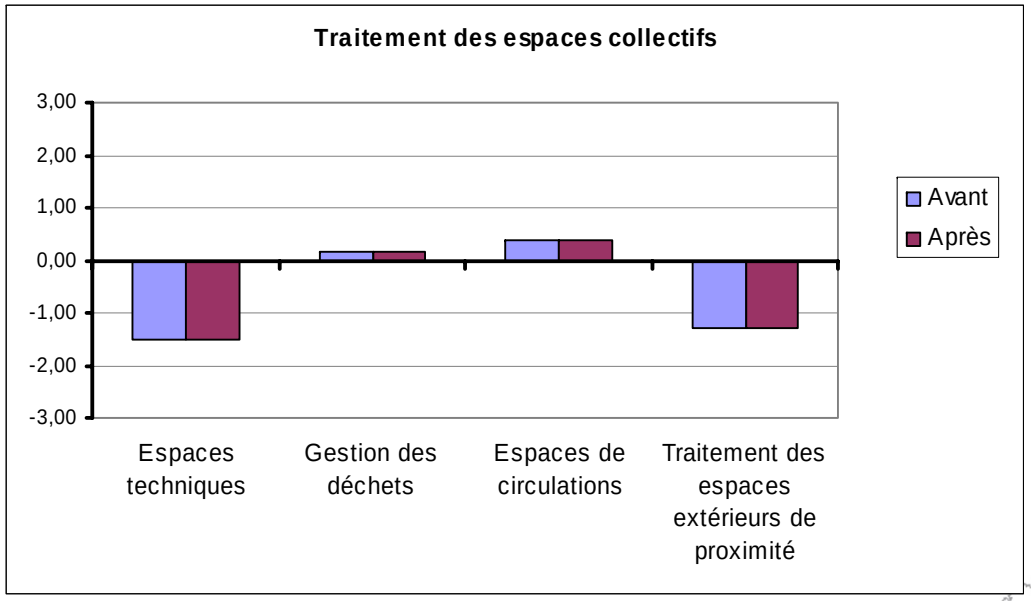
3 – **Analyse SWOT** (points forts, points faibles, opportunités, menaces) pour hiérarchiser les recommandations/préconisations (degré d'urgence de l'intervention)

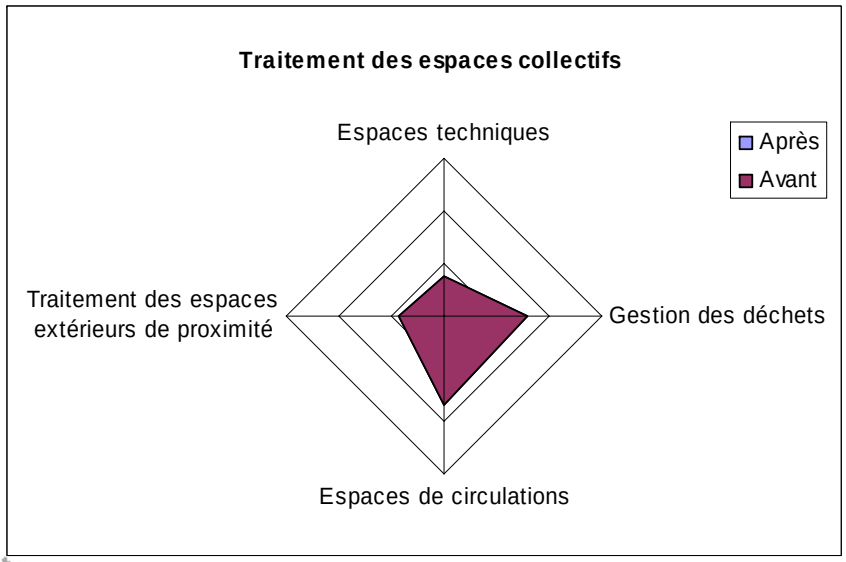
4 – 2ème étape de l'analyse: **Evaluation des scénarios potentiels de réhabilitation** pour mesurer leur impact sur chacun des thèmes de l'analyse (RECORES est un outil d'aide à la décision)

5 – **Sélection du programme de réhabilitation** et diverses représentations graphiques montrant les améliorations apportées pour faciliter le dialogue

Le diagnostic par thème (1)

Exemple du thème **Traitement des espaces collectifs** pour Guyancourt
(4 indicateurs)

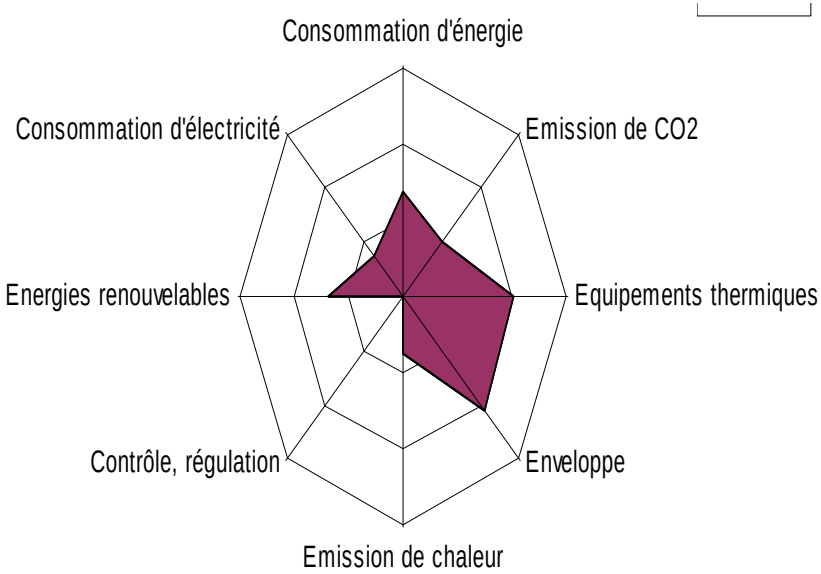


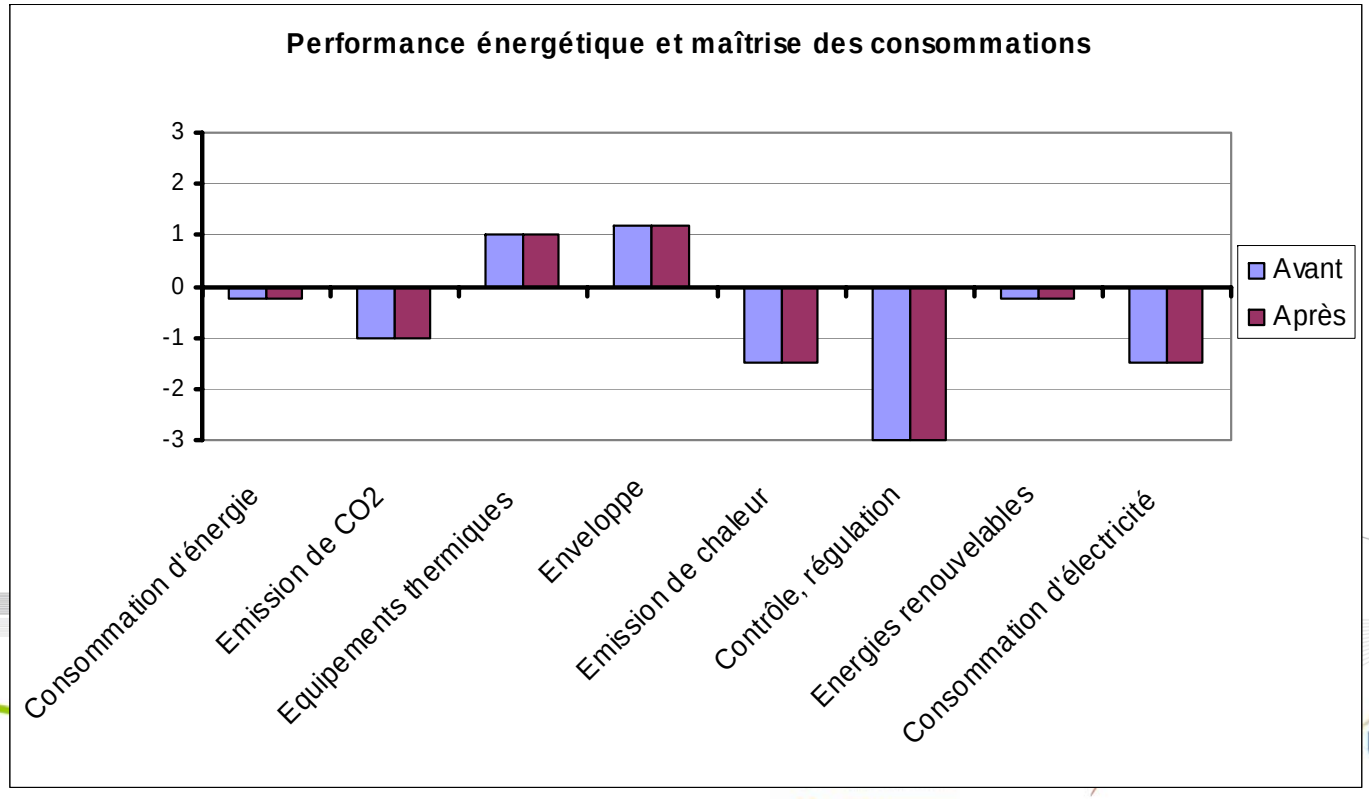


Pour chaque scénario ou programme de réhabilitation,
on pourra ensuite mesurer les améliorations apportées pour chacun des 14 thèmes

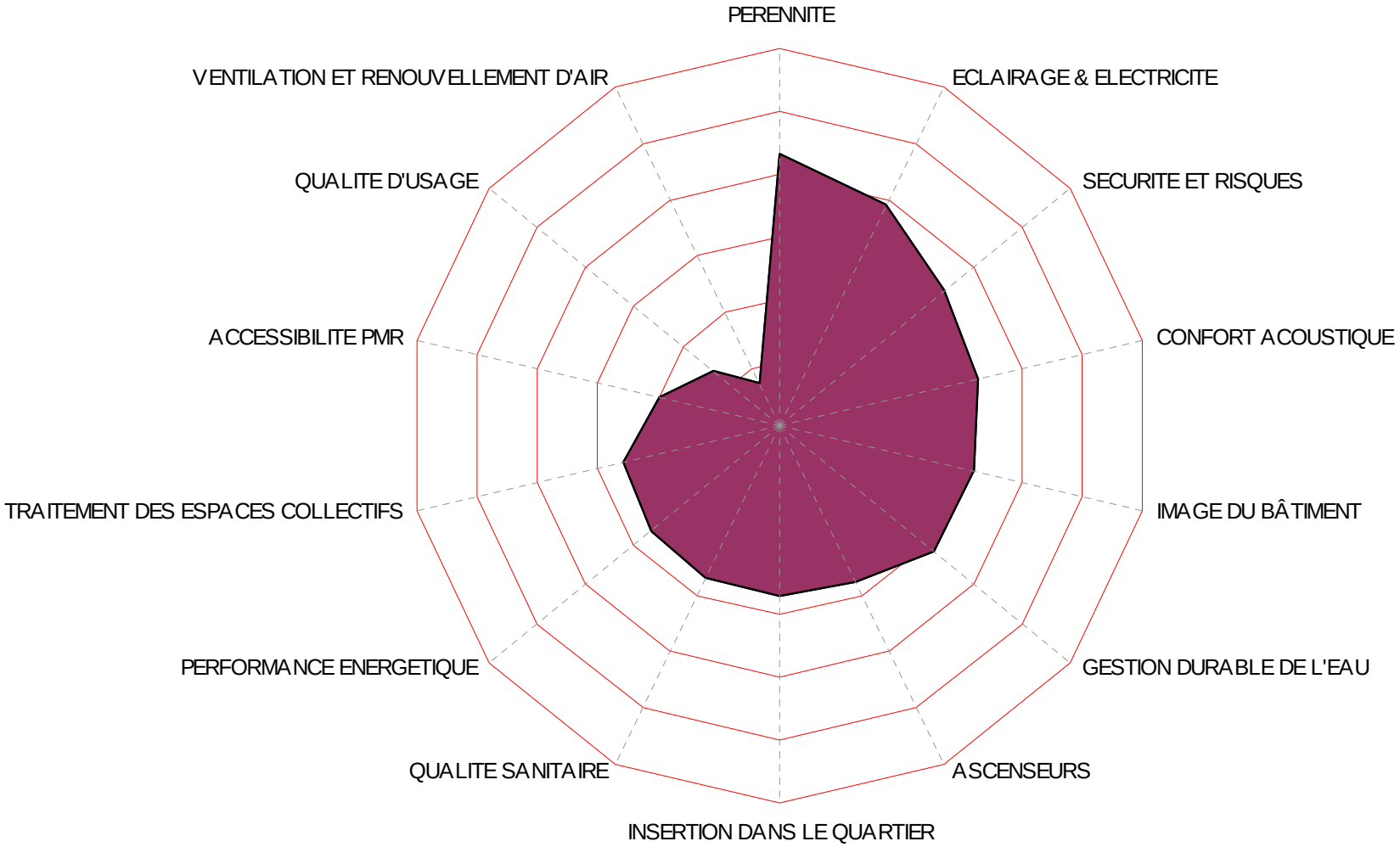
L'approche par thème (2)

Exemple du thème **Energie**
pour Guyancourt
(8 indicateurs)





Représentation du diagnostic avec RECORES
Exemple:La Minière à Guyancourt



2 bâtiments identiques, 302 chambres

2.3. Recommandations avec hiérarchisation des besoins d'intervention (synthèse de l'analyse SWOT)

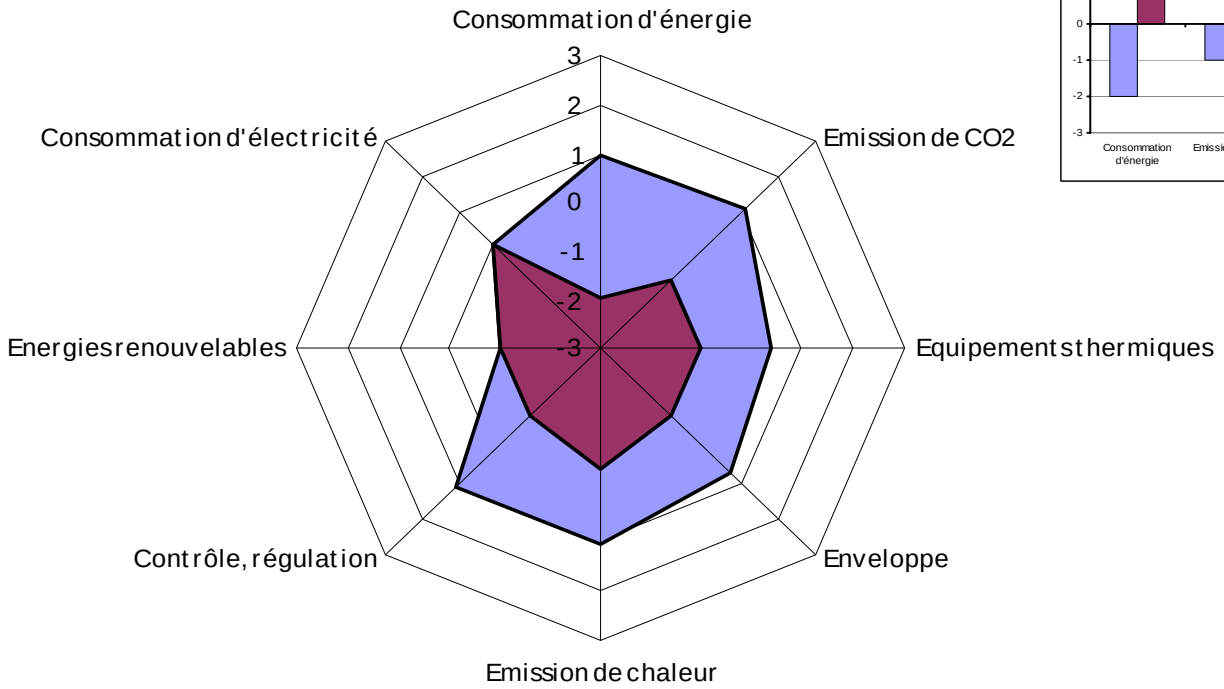
Exemple pour La Minière (Guyancourt)

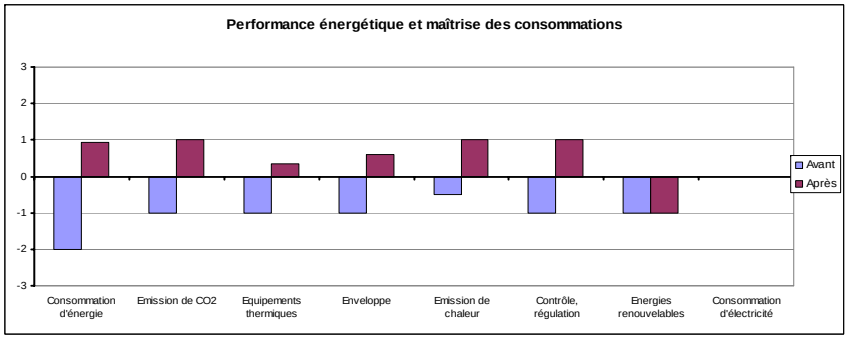
Thèmes de RECORES	Urgence	Actions préconisées
QUALITE D'USAGE	+ + +	Amélioration de l'entretien (local à vélo, escaliers…) et remise en état des équipements (cuisines si conservées et sanitaires)
PERFORMANCE ENERGETIQUE	+ +	Isolation thermique des façades par l'intérieur ; isolation des ballons d'eau chaude, amélioration de la régulation, réduction des consommations d'électricité (actions de MDE). (Voir l'analyse architecturale) Le chauffage par le sol peut contribuer au confort thermique, a fortiori lorsque l'impression de « paroi froide » aura disparu grâce à l'isolation thermique par l'extérieur (inertie thermique) et une analyse spécifique sur l'état et la pertinence de ce mode de chauffage s'impose. Nous nous interrogeons de même sur la pertinence de déposer l'isolant intérieur de 30 mm afin que le logement bénéficie de l'inertie thermique des parois extérieures maçonnées (avec isolant nouveau par l'extérieur).
VENTILATION ET RENOUVELLEMENT D'AIR	+ + +	Remplacement des grilles de ventilation, nettoyage des bouches d'extraction
GESTION DURABLE DE L'EAU	+ +	Changement des robinets, fuites d'eau constatées
QUALITE SANITAIRE	+ +	Revêtements de sols à changer (circulations et escaliers), hottes de cuisine à changer
SECURITE ET RISQUES	+ +	Refaire les portes palières et d'accès aux unités de vie Protection à refaire pour protéger les logements du RdC
ECLAIRAGE & ELECTRICITE	+	Déplacement des lampes extérieures (gêne des résidants)
TRAITEMENT DES ESPACES COLLECTIFS	+ +	Aménagement des espaces extérieurs, remplacement des équipements
ACCESSIBILITE PMR	+ +	Aménagement de logements en RdC avec réaménagement des voies d'accès

Evaluation des scénarios de réhabilitation avec RECORES

Les recommandations des différents intervenants (architectes, sociologues, thermiciens…) peuvent être analysées au regard de ces diagnostics et l'impact des scénarios de réhabilitation peut être analysé à l'échelle des indicateurs, des thèmes (cf. ci-dessous) et des bâtiments/résidences : **RECORES est un outil d'aide à la décision dans le cadre d'une approche globale.**

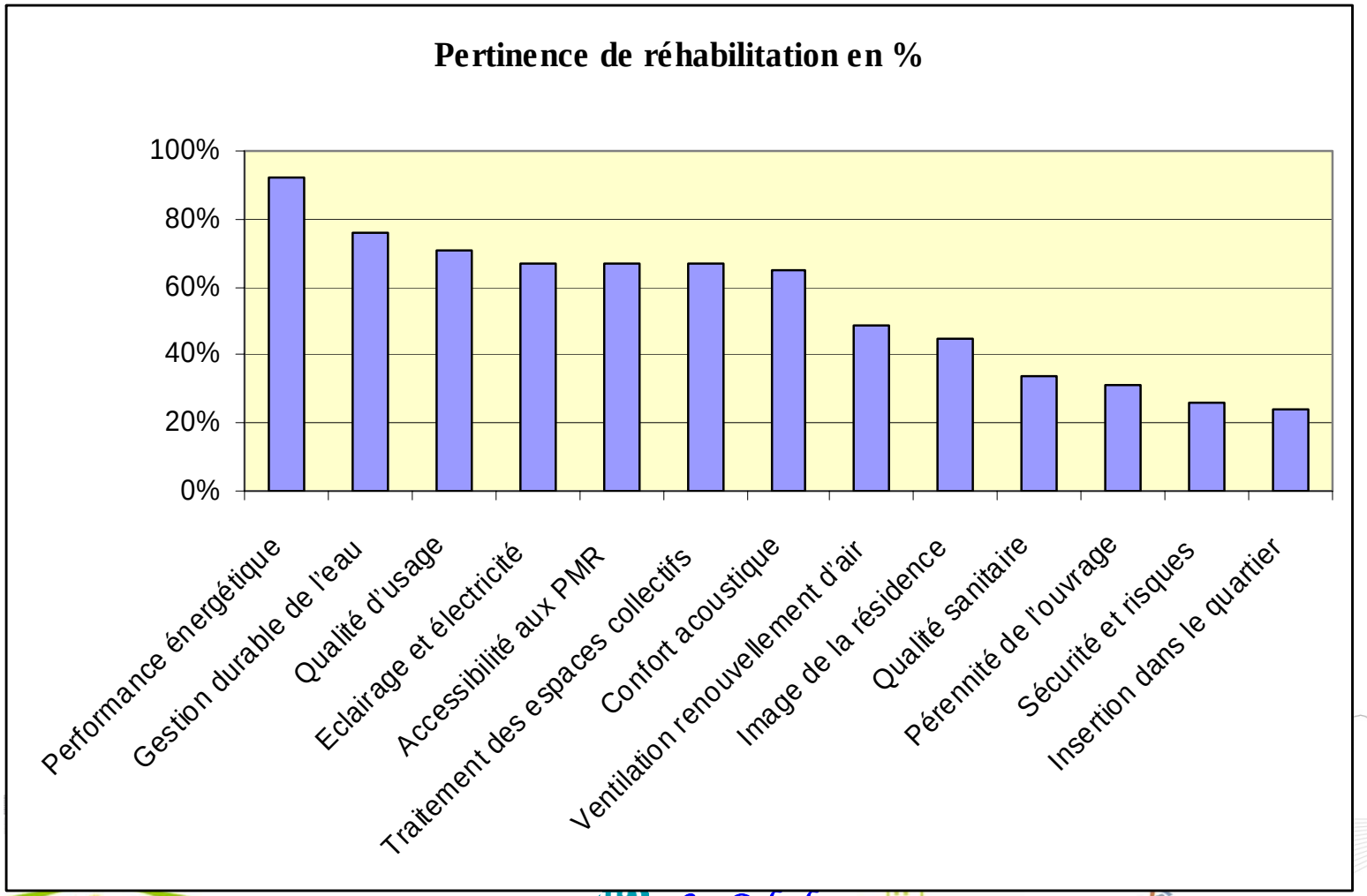
Exemple du thème Energie (8 indicateurs)





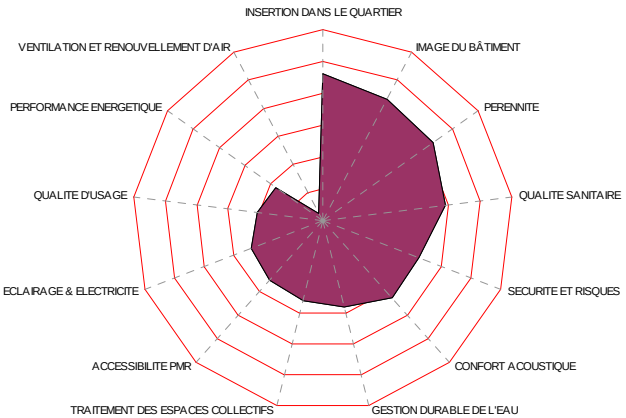
Synthèse des diagnostics RECORES des 7 résidences

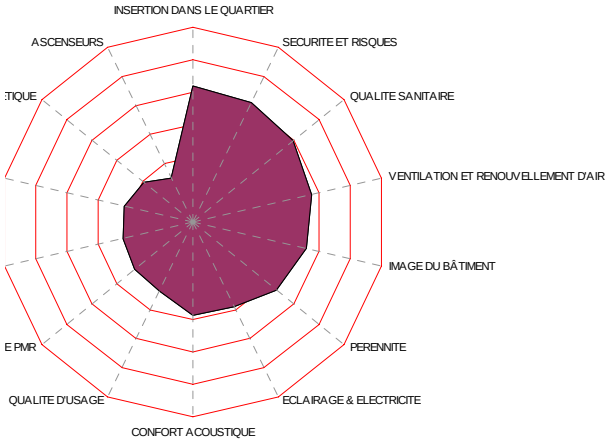
L'analyse des thèmes à traiter montre que l'énergie fait partie des plus problématiques (gestion des fluides -énergie et eau- et qualité d'usage).

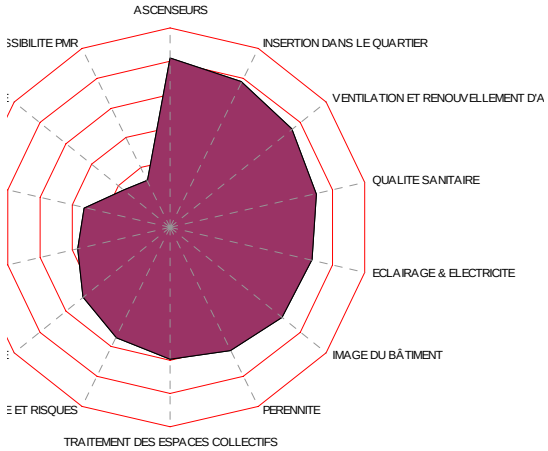


Thèmes qui justifient des travaux ou actions:

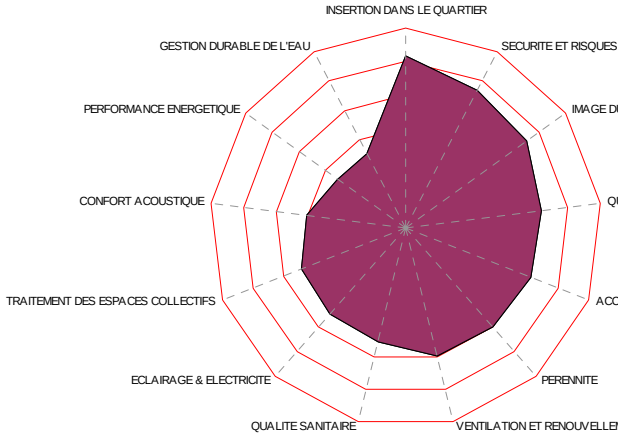
- Acoustique,
- Traitement des espaces collectifs,
- Accessibilité aux PMR,
- Qualité d'usage
- Gestion de l'eau

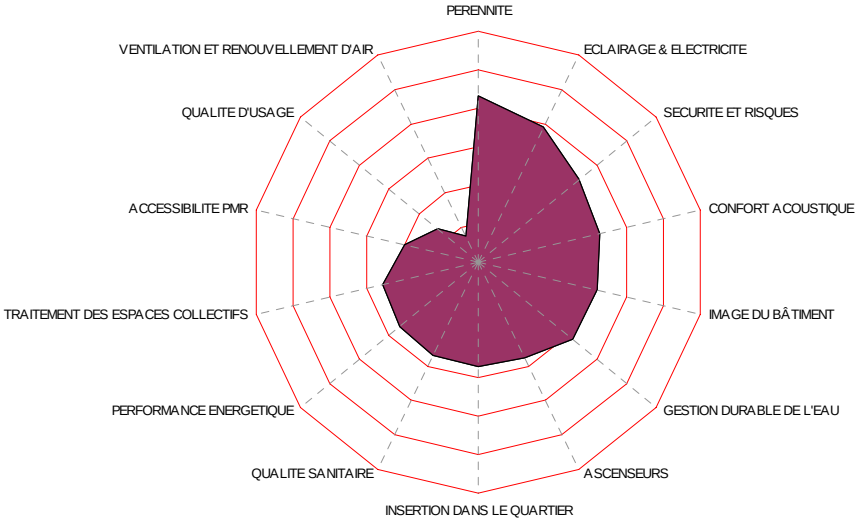


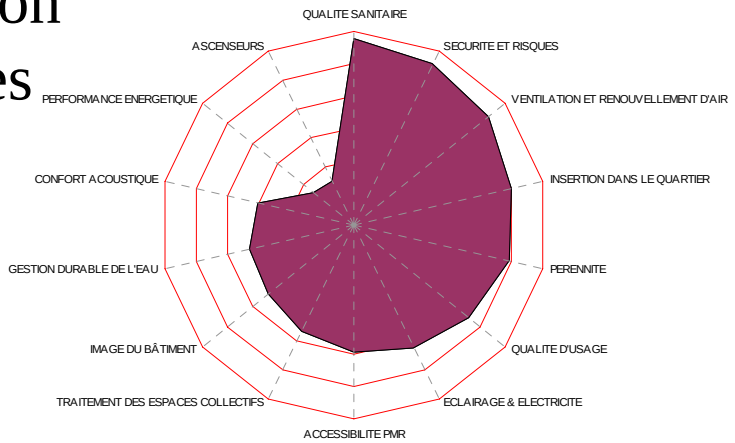


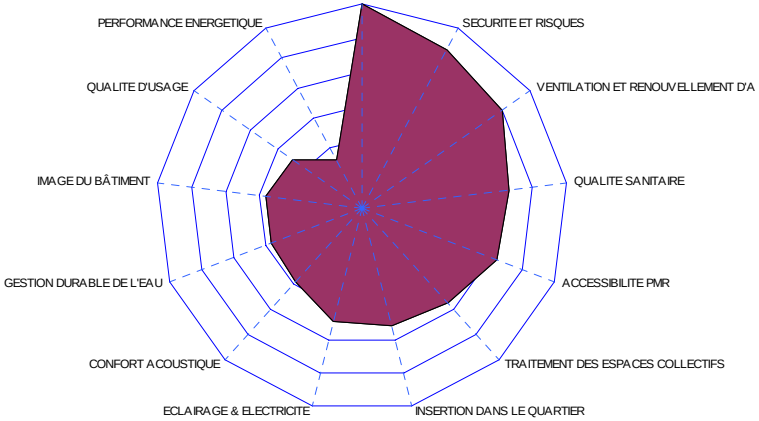


Des profils RECORES différents: une qualité globale et des priorités variables selon les résidences









L'intérêt de RECORES

L'objectif n'est pas de comparer les résultats des résidences (il y a un caractère subjectif dans toute évaluation, qu'elle soit qualitative ou quantitative) mais de **permettre et favoriser :**

- le dialogue (entre les différents agents d'ADOMA et avec des partenaires)
Par exemple RECORES
- peut être donné aux maîtres d'œuvre qui élaborent les projets (outil d'aide à la conception favorisant une approche globale) et faciliter ensuite le dialogue des agents d'ADOMA avec les maîtres d'oeuvre.
- permet de justifier l'importance des programmes de réhabilitation (justifier une demande de subvention importante)

- un suivi des résidences (sur l'ensemble des thèmes et non pas uniquement sur les aspects techniques d'obsolescence ou de maintenance, y compris la perception des résidants eux-mêmes) (sorte de carnet de santé régulièrement mis à jour)

- une approche globale du bâtiment (laquelle permet de traiter l'énergie non seulement systématiquement mais aussi efficacement (cohérence des interventions dans le temps), surtout si son utilisation est combinée à celle du modèle OPERA…

FONDATION BÂTIMENT ENERGIE

AD RER

adoma
L'insertion par le logement

Merci pour votre attention

La Calade

Aménagement durable et stratégies énergétiques

Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin
Catherine.charlot-valdieu@sfr.fr et outrequin.philippe@gmail.com
www.suden.org/lacalade

Hannouz & Janneau Architectes — université angers — *La Calade* — EneRconcept — SENZO — EDF — unafo