

Une première dans la Loire : des logements sociaux « Passiv Haus »



■ « Une conception du bâtiment qui minimise les déperditions et favorise les apports gratuits ». Photo Agence d'architectes SARM et Aline Duverger

Programmes immobiliers

À la Galachère, sur le site des anciens courts de tennis, se construit sous l'égide de Loire Habitat un immeuble qui se rapprochera au maximum du standard allemand « Passiv Haus », c'est-à-dire une maison à très basse consommation énergétique, d'un grand confort, l'hiver comme l'été.

« Il s'agit d'une opération pilote que nous espérons bien reproduire », souligne Laurent Gagnaire, direc-

teur général de Loire Habitat. « Ce seront les premiers logements sociaux Passiv Haus de la Loire. Nous n'avons pas choisi l'endroit le plus simple vu l'altitude (680 mètres) et la déclivité du terrain mais les professionnels de la construction ont relevé le défi ».

Nous avons demandé les détails de l'opération à l'architecte Jérôme Tardy de l'agence SRM, et au chargé de projet, Sébastien Nguyen (qui ont travaillé en collaboration avec l'architecte Aline



■ La réception du chantier est prévue en janvier 2014. Photo Michèle Dubuy

Duverger et le bureau d'études Fluides ITF).

Quelles sont les exigences d'une Passiv Haus ?

Un besoin de chauffage inférieur à 15 kWh par mètre carré habitable et par an (un logement traditionnel consomme 250 kWh/m²/an) et une consommation totale d'énergie très réduite, ainsi qu'une très forte étanchéité à l'air.

Comment adapter ces objectifs au terrain de la Galachère ?

Nous sommes partis d'expériences déjà menées avec des retours positifs. Nous avons conçu des logements traversants avec une orientation privilégiée au sud, disposant pour les appartements en étage d'un balcon au sud avec décrochement à l'ouest pour profiter au maximum de l'apport de lumière et de chaleur, et pour bénéficier de la magnifique vue et du coucher de soleil.

Et sur le plan technique ?

Le premier principe s'appuie sur l'ossature de base. Aux murs de structure en béton armé, s'ajoute une enveloppe extérieure : des manteaux en ossature bois revêtus de bardage en

mélèze à lames verticales (lazorées en gris pré-veilli). Pour éviter les ponts thermiques, le béton est strictement gardé à l'intérieur de l'enveloppe. C'est pourquoi les balcons ont une ossature bois et acier indépendante de la structure béton. D'autre part, pour atteindre le passif, nous avons créé des cellules de logements compactes avec des épaisseurs d'isolant beaucoup plus fortes que dans l'habitat classique et des fenêtres triple vitrage.

Avec toutes ces isolations, l'air circulera-t-il correctement ?

Pas de problème. Le système de chauffage sera assuré par une ventilation à double flux, à partir d'une chaudière à gaz collective, guère plus grosse que celle d'une villa « traditionnelle ». En hiver, l'air arrive préchauffé. En été, il circule sans être réchauffé ni refroidi.

D'autre part, les appartements traversants favorisent la ventilation nocturne au cours de l'été. L'air circulera également grâce à la coursive (accès à l'immeuble depuis la rue) à l'air libre mais protégée par des auvents inclinés en polycarbonate transparent. ■

Loire Habitat

▼

- > Présent dans plus de 140 communes du département de la Loire, propriétaire et gestionnaire d'un patrimoine de 11 000 logements familiaux et d'une vingtaine de structures d'accueil spécifiques (résidences pour personnes âgées et/ou handicapées, foyers pour jeunes travailleurs, hôtel maternel...), Loire Habitat contribue directement au logement de plus de 25 000 Ligériens de condition modeste. L'Office public est partie prenante de la démarche RSE, responsabilité sociétale des entreprises (entreprise citoyenne, respectueuse de l'environnement et de l'égalité hommes femmes).
- > 302 salariés.
- > 36 000 000 d'euros de travaux d'investissement réalisés.
- > 7 agences dans la Loire.
- > Présence sur Saint-Héand : Le Bokeh, collectif de logements livrés en décembre 2012 après réhabilitation d'un vieux bâtiment en pierres, rue de Lyon. Deux HLM rue de l'Avenir (de 1957 et 1965), comprenant 62 appartements actuellement en cours de rénovation. La Galachère : construction de 12 logements « Maison Passive ».

Douze logements livrés en janvier 2014

L'immeuble comprendra douze logements sociaux, dont deux T2, six T3, quatre T4.

Trois logements seront en rez-de-jardin avec terrains (86, 95 ou 115 m²).

Neuf logements disposeront de balcons de 7 m².

Il y aura neuf places de stationnement et sept garages.

Chaque logement disposera d'un cellier prévu pour ranger vélos, poussettes...

Le chauffage se fera par chaudière à gaz à condensation, la production d'eau chaude assurée par des panneaux solaires sur le toit, relayés par le gaz. Du fait de la déclivité du terrain, un ascenseur et une passerelle relieront le bâtiment à la rue de la Galachère afin

d'optimiser les déplacements piétons.

Le montant des loyers ne sont pas encore définis. Les locataires recevront un guide-conseil pour utiliser au mieux leur appartement en vue d'économiser l'énergie et d'optimiser les charges. La livraison est prévue en janvier 2014 et le coût prévisionnel est de 2 190 000 € TTC. L'opération est financée par l'État, la Région, le Conseil général, Saint-Étienne Métropole, Loire Habitat, prêt CDC... Les demandes pour accéder aux logements seront possibles à partir de juillet 2013. Informations en mairie (04 77 30 41 23), à Loire Habitat : 30 rue Palluat-de-Besset à Saint-Étienne (04 77 42 34 42).