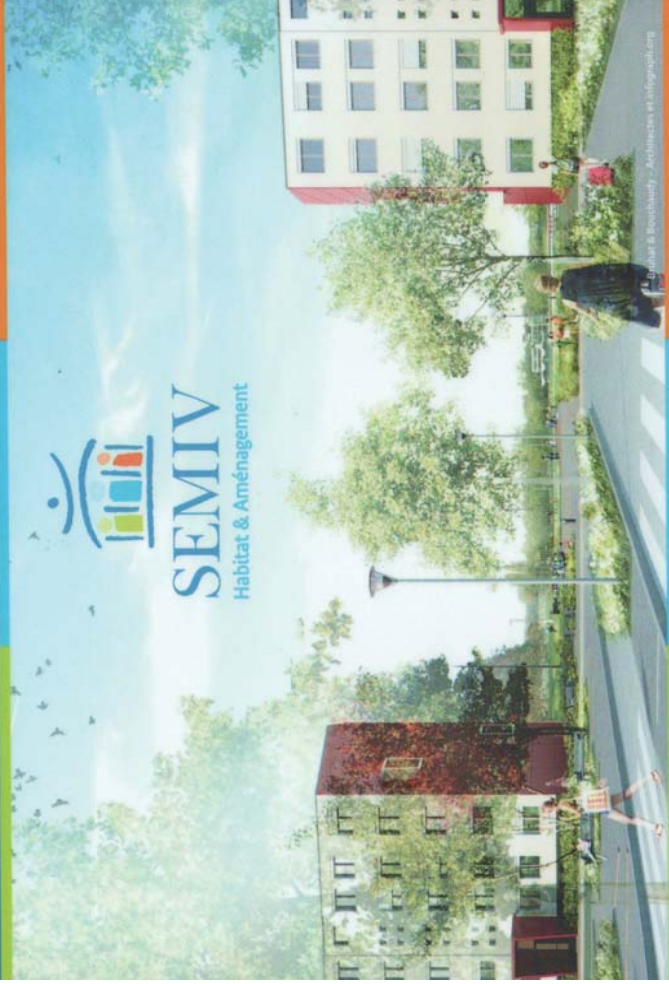


Réhabilitation et embellissement
du quartier des Ailes

2012 - 2015



DOSSIER de PRESSE



DOSSIER DE PRESSE Renovation des Ailes

Renforcer l'attractivité du quartier

Si le quartier des Ailes est connu de tous sur le bassin vichyssois, peu sont déjà allés se promener au cœur de ses espaces verts. Il est vrai que malgré l'ouverture sur la promenade des bords d'Allier, on n'entre encore pas facilement dans ce grand quartier un peu terne et labyrinthique. La grande barre du bâtiment H, coupant la vue aux promeneurs y est certainement pour beaucoup. Les travaux de réhabilitation sont donc aussi l'occasion d'ouvrir de nouveaux horizons pour le millier d'habitants de ce quartier.

L'OUVERTURE SUR LE PARC, LA VILLE ET L'ALLIER

Dès mars 2013, avec l'ouverture du bâtiment H, le quartier va s'offrir une percée sur la ville d'un côté, et sur l'Allier de l'autre. Une nouvelle liaison piétonne entre l'allée des Ailes et la promenade d'Allier verra le jour, offrant une vraie porte d'entrée aux promeneurs.

Ouvert, accessible, avec ses façades et balcons rénovés, le quartier offrira un visage plus moderne, vivant et accueillant.

L'occasion de mettre encore plus en lumière les initiatives de ce quartier vibrant, aux actions multiples. Le centre Barjavel, au cœur de Vichy, continuera de favoriser les rencontres et découvertes au sein de ses ateliers, en relayant toujours les initiatives ludiques, sportives et culturelles. Des envies de visibilité, de partage, et de projets ambitieux, comme lors de l'été 2011 avec l'exposition en plein air des sculptures monumentales de l'artiste Haruyun Yekamyun, qui a vu nombre d'enfants gravir ses œuvres, se révant aventurier à dos d'éléphant.



LES AILES AU CŒUR DE L'ECOQUARTIER DE VICHY

En partenariat et totale concertation avec la ville de Vichy, la rénovation du quartier s'inscrit également dans un projet bien plus vaste et ambitieux : l'Ecoquartier de Vichy.

Peu à peu depuis 2011 et la création de l'esplanade de l'Allier qui prolonge les parcs jusqu'au pont de l'Europe, le secteur du stade Darragon et des anciens abattoirs va céder la place à un nouveau quartier ouvert sur la rivière Allier et sur la ville. Un projet d'aménagement urbain en phase avec son temps, visant à intégrer des objectifs de développement durable et à réduire son empreinte écologique.

La réhabilitation des Ailes, est donc la deuxième pierre apportée à cet édifice, en plaçant le quartier au cœur de ce projet novateur et très porteur pour la ville. Un quartier désirable et attractif offrant un nouvel habitat, très qualitatif en termes de confort, d'environnement et de vie quotidienne.

La Semiv s'attelle donc aussi à changer l'image de ce quartier de 50 ans, en favorisant la clarté et l'ouverture, comme une invitation faite à tous les Vichyssois.

50 ans d'expérience au service du logement



L'impact environnemental

LA CERTIFICATION BBC RÉNOVATION

Au terme de ces 2 ans de chantier, la Semiv ne cache pas son ambition d'obtenir, pour le quartier des Ailes, le **label BBC Rénovation**. Un label qui atteste la conformité des travaux de rénovation, visant à baisser de façon significative la consommation d'énergies (électricité, eau, chauffage). Des Bâtiments **Basse Consommation, moins « énergivores »** qui garantissent des économies à leurs locataires, et une meilleure prise en compte des besoins environnementaux.

La loi Grenelle 1 fixe un programme de réhabilitation thermique s'étalant de 2009 à 2020, dans lequel elle a prévu la rénovation à l'échelle nationale de **100 000 logements sociaux en 2009-2010**, puis un rythme annuel de **70 000 logements rénovés à partir de 2011**.

Actuellement, la consommation énergétique des bâtiments est de **154kWh/m²an** en moyenne, ce qui classe l'ensemble au niveau D, admissible par le Grenelle de l'environnement. Un niveau acceptable dû à une bonne rénovation effectuée il y a 20 ans, avec une isolation par l'extérieur et des menuiseries extérieures PVC avec double vitrage.

Acceptable mais pas satisfaisant pour la Semiv qui ajoute aujourd'hui une **isolation extérieure supplémentaire**, et rénove toutes les fenêtres, avec des doubles vitrages plus performants et de meilleurs calfeutrements afin d'éviter les fuites thermiques et les déperditions calorifiques.

Mais l'approche se veut aussi éco-citoyenne, en sensibilisant de façon régulière les locataires sur ces petits gestes qui changent tout : **agir sur radiateur à l'aide des robinets thermostatiques**, pour éviter d'ouvrir les fenêtres lorsqu'il fait trop chaud ou apprendre à mieux trier ses déchets, avec notamment l'arrivée de colonnes enterrées de tri sélectif. Un engagement pour l'avenir, qui réduira considérablement la consommation énergétique de moitié, avec une consommation estimée après travaux à moins de **96 kWh/m²an**.



LA CHARTE « CHANTIER PROPRE »

Consciente de la place de choix des Ailes, au cœur de l'Ecoquartier vichyssois, la Semiv a aussi engagé son chantier de rénovation sur la voie de la propriété et de la transparence. Cette dernière a imposé à GFC Construction la charte « Chantier propre », véritable engagement pour limiter l'impact environnemental.

Tout en restant compatible avec les exigences liées aux pratiques professionnelles de la construction, cette charte a pour objectif de définir **les conditions d'exécution des travaux pour réduire les quatre principaux impacts environnementaux d'un chantier** :

- 1) Les impacts dus à la production, l'évacuation et au traitement des déchets.
- 2) Les nuisances envers l'environnement proche du site.
- 3) Les pollutions de l'air, du sol et de l'eau.
- 4) Les consommations des ressources en énergie et en eau.

Dans ce but, GFC Construction et ses sous-traitants devront, par exemple, **réduire les déchets sur site**, tout en les dirigeant vers les filières de valorisation et d'élimination adaptées. Pour que le chantier soit le mieux accepté par les habitants et la collectivité, tous les acteurs de la construction veilleront à **limiter au maximum les nuisances aux riverains** qu'elles soient visuelles, sonores ou dues au trafic, ainsi que les pollutions et dégradations de l'environnement. Un chantier le plus propre possible, qui ne doit laisser que des traces positives dans le paysage local. •



SEMIV rénovation des Ailes

PRÉSENTATION

Aussi sûr que Vichy possède une eau thermale, des pastilles et des parcs, la cité des Ailes fait partie intégrante du paysage local. Du haut de ses 50 ans elle veille, témoin actif d'une ville qui change.

Pensé par le maire Pierre Coulon, **ce quartier, sorti de terre en 1960, a créé en 3 ans 594 logements, répartis dans 9 immeubles**. Il représente aujourd'hui à lui seul, les 2/3 du parc social locatif de la Société d'Économie Mixte Immobilière de Vichy La Semiv, dirigée par Delphine Lasnier et présidée par Frédéric Aguilera.

En cette fin d'année 2012, et après deux ans de concertations avec les locataires, études approfondies et d'appels d'offres, le quartier des Ailes et la SEMIV s'approprient à vivre au rythme du plus vaste chantier de réhabilitation en cours dans l'agglomération.

En 2 ans, le quartier va changer de peau !

Une mue complète à l'extérieur comme à l'intérieur des bâtiments, au cœur même du quotidien des locataires. Pensés avec et pour eux, ces travaux serviront avant tout à améliorer leur qualité de vie. Des salles de bains rénovées, des vide-ordures individuels cédam leur place à des colonnes enterrées de tri sélectif ou l'électrification des volets roulants sur les grandes baies vitrées (les plus lourdes et complexes à manipuler), autant de petites améliorations suscitées par des besoins réels et souvent peu visibles, qui peuvent tout changer.

Mais l'augmentation de la qualité de vie passera aussi et surtout par des **économies significatives pour les locataires**, sur leurs dépenses énergétiques (chauffage et électricité).

Du concret dans chaque porte-monnaie, et le moyen de maintenir son pouvoir d'achat.

Pour coller toujours mieux aux attentes et directives du Grenelle de l'environnement, le chantier de rénovation vise ni plus ni moins que le **label BBC rénovation**. Un gage de qualité pour des bâtiments qui consomment mieux et moins. Au programme de ce grand changement énergétique : une sur-isolation des façades et une

rénovation ou un remplacement des fenêtres pour améliorer l'étanchéité à l'air et au froid, une isolation du planifond de caves et des combles, pour éviter la déperdition de chaleur des logements en rez-de-chaussée, l'installation de robinets thermostatiques pour mieux contrôler la chaleur, ou bien encore la mise en place d'un réseau d'eau chaude sanitaire collective. Des travaux d'envergure qui devraient faire **baisser la consommation à moins de 96 kWh/m²an** contre 154kWh/m²an actuellement.

De quoi entraîner un peu plus le quartier dans sa démarche écologique, étape indispensable à la construction de l'Ecoquartier vichyssois, portée par la Ville et soutenue par la SEMIV.

Enfin, l'attractivité et l'ouverture du quartier se renforceront avec un embellissement de ce lieu de vie.

Si d'un pas ou d'un coup de trottoir les habitants des Ailes peuvent gagner l'esplanade arborée du bord d'Allier, lieu protégé et privilégié de promenades familiales, les promeneurs se heurtaient jusque-là à la vision frontale de la barre du quartier, empêchant la vue sur l'Allier depuis les lieux en direction de la zone commerciale. Une vision un peu ternie, qui vit ses dernières heures.

Sous les coups de crayons ingénieux et inventifs des **architectes vichyssois du cabinet Bruhat & Bouchaudy**, associés à Jean-Paul Cristina, et des techniciens experts de GFC Construction, une vue imprenable va s'ouvrir.

En déconstruisant les deux cages d'escalier centrales de l'immeuble H, le quartier change son point de vue, ouvre son cœur, et permet de voir au-delà. **Une percée spectaculaire, qui offre de nouvelles perspectives à ce quartier prêt à partager ses grands espaces verts**. Une nouvelle pierre pour embellir et construire un Ecoquartier précurseur, à l'écoute des besoins de ses habitants. •



Le financement

I. CE QUI CHANGE POUR LES LOCATAIRES ?

Ce projet va globalement baisser les charges liées au logement pour les locataires (électricité, chauffage et eau). **C'est le chauffage, premier poste de charges qui va significativement diminuer.**

Une économie couplée à une renégociation du contrat d'exploitation de la chaufferie collective, les travaux d'isolation des murs, des plafonds des caves, des combles et des toitures, la rénovation des fenêtres et la pose de robinets thermostatiques sur les radiateurs. Autant de mesures et dispositions qui vont permettre aux locataires de réaliser de vraies économies, estimées en moyenne à **150 € par an et par logement**.

Mais la mise en place d'un réseau collectif d'eau chaude sanitaire offre bien d'autres avantages : un gain de place non négligeable dans les salles de bains après la suppression de l'encombrant ballon d'eau, et surtout une économie substantielle sur la facture d'électricité des locataires.

Comptée aujourd'hui de façon individuelle pour chaque logement, **la production d'eau chaude apparaîtra désormais sur la quittance** établie par la SEMIV.

Ils verront également apparaître sur leur quittance de loyer une troisième ligne intitulée « **contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie** ».

Une contribution réglementaire de l'article 119 de la loi Mollo, et « **qui prévoit la participation financière du locataire lorsque sont mis en œuvre par le bailleur des travaux permettant de réaliser des économies d'énergie** ».

La forme change, le fond et le prix du loyer ne bougent pas.

Des travaux bénéfiques et indispensables, sans lesquels il aurait été impossible de maîtriser les charges énergétiques, le tout sans coût pour le locataire à l'image de l'usage du vœu premier de la Semiv : maintenir le pouvoir d'achat de ses locataires, tout en gardant un patrimoine immobilier bien entretenu. •

II. PLAN DE FINANCEMENT

Pour cette réhabilitation de 14 500 000 €, la Semiv finance 730 000 € sur ses fonds propres et 12 176 000 € par emprunts à la Caisse des Dépôts.

Le projet reçoit également 1 600 000 € de subventions, dont 430 632 € de l'Etat (ANRU), 445 500 € de la ville de Vichy, 445 500 € du Conseil Général, 234 116 € de l'Europe (Feder), 27 847 € du Conseil Régional, et 27 847 € de l'Ademe.

Enfin, le financement de la réhabilitation des Allées se voit soutenu par les aides indirectes de l'Etat avec une TVA au taux réduit de 7% et un dégrèvement de taxe foncière. •

Fédér

Fond européen de développement régional qui vise à renforcer la cohésion économique et sociale au sein de l'Union européenne en corrigeant les déséquilibres régionaux. •

Ademe

Agence Départementale de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie.

Etablissement public à caractère industriel et commercial, placé sous la tutelle conjointe des ministères en charge de l'écologie, du Développement durable et de l'énergie et de l'enseignement Supérieur et de la Recherche. Il participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. •

ANRU

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine qui, avec ses partenaires (le SG-CIV, la DHUP, l'UESL

- Action logement, l'USH, la Caisse des Dépôts...) intervient sur les logements, la voirie et les espaces publics, les établissements scolaires, les commerces, les crèches, les centres multi activités. •