

Dossier de presse
Jeudi 15 février 2024



Projet de renouvellement urbain de Beaubreuil

Inauguration de la réhabilitation de la résidence Les Sagnes

64 logements sociaux réhabilités
et un dispositif d'autoconsommation collective

34, rue des Sagnes à Limoges



LE PROGRAMME QUARTIERS EN MIEUX S'INTENSIFIE

Quartiers En Mieux, c'est le nom du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Limoges Métropole.

Avec Quartiers En Mieux, Limoges Métropole, la Ville de Limoges, Limoges habitat, Noalis, s'engagent, avec l'État au travers de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), à rénover les quartiers de Beaubreuil, du Val de l'Aurence sud et des Portes Ferrées pour les rendre plus agréables à vivre.

Ce programme offre l'opportunité de repenser les quartiers dans leur ensemble. Il s'emploie à leur redonner de l'attractivité par leur transformation profonde et à favoriser la mixité sociale par l'intégration des enjeux liés à l'emploi, l'habitat, la cohésion sociale et l'environnement urbain.

Une nouvelle étape s'amorce aujourd'hui dans le quartier de Beaubreuil afin d'améliorer les conditions de vie des habitants avec l'inauguration de la résidence des Sagnes réhabilitée et l'installation d'un dispositif d'autoconsommation collective afin de faire bénéficier les locataires de la résidence d'une énergie locale et gratuite grâce à des panneaux photovoltaïques posés sur les toits terrasses.

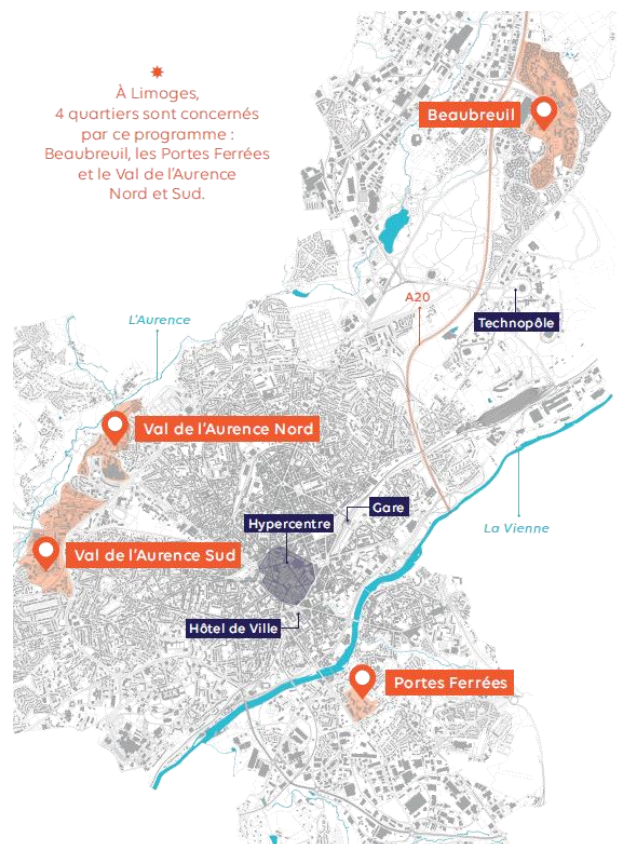
QU'EST-CE QU'UN PROGRAMME DE RENOUVELLEMENT URBAIN ?

Le renouvellement urbain, c'est le fait de reconstruire la ville sur elle-même et de transformer des quartiers afin de répondre à des problématiques de logement, de cohésion sociale, d'écologie ou encore d'économie.

En France, l'État a confié la mission du renouvellement urbain à l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). En 2003, un premier « Programme national pour la rénovation urbaine » (PNRU) a été lancé. Ce PNRU se terminant, il est apparu nécessaire de poursuivre l'action. L'État a donc mis en place un « Nouveau programme national de renouvellement urbain » (NPNRU).

La loi de Programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 donne le cadre de ce programme, l'ANRU le supervise, et les municipalités, les agglomérations et les bailleurs sociaux le mettent en œuvre localement, dans les quartiers prioritaires ciblés.

À Limoges, 4 quartiers sont concernés par ce programme : Beaubreuil, les Portes-Ferrées et le Val de l'Aurence Sud et Nord.



Baptisé « Quartiers En Mieux » à Limoges, le nouveau programme de renouvellement urbain s'étend jusqu'à l'horizon 2030 et permet de mobiliser de nombreux financements.

Le programme fait l'objet d'une large concertation auprès des habitants et vise à redonner de l'attractivité aux quartiers et favoriser la mixité sociale, notamment en :

1. Agissant lourdement sur les logements et leurs abords afin d'une part d'améliorer la qualité résidentielle des habitants des quartiers (rénovations, embellissement et sécurisation des pieds d'immeubles etc.) et d'autre part de permettre l'arrivée de nouveaux habitants (constructions neuves : petits immeubles et maisons),
2. Améliorant la desserte et l'accessibilité des quartiers par les transports en commun pour favoriser les déplacements vers le centre-ville et les zones d'emplois notamment, et en favorisant la marche et le vélo lors des déplacements quotidiens,
3. Développant de nouveaux services à la population et en rénovant certains équipements déjà présents sur les quartiers (écoles en particulier),
4. Enrichissant les parcs et jardins pour créer des espaces conviviaux pour tous,
5. Pour réaliser ces aménagements et favoriser la mixité sociale au sein du quartier, des déconstructions notamment de logements seront nécessaires.

BEAUBREUIL, QUARTIER RÉSIDENTIEL AGRÉABLE ET DIVERSIFIÉ

- **Le projet**

En périphérie de Limoges, Beaubreuil a une situation similaire à une commune de première couronne. À proximité de l'A20, ce quartier offre un habitat diversifié entre immeubles collectifs, maisons individuelles, espaces verts et de nombreux services et commerces.

Ici, Quartiers En Mieux va agir sur l'organisation de l'espace en créant une nouvelle centralité animée par des équipements et un espace public qualitatif, pour incarner le futur cœur de quartier où les habitants se croiseront et se retrouveront. Il y a une volonté d'ouvrir Beaubreuil sur l'extérieur, en améliorant la connexion avec la zone d'emplois au Nord ainsi que la desserte en transports en commun vers le centre-ville. L'avenue de Beaubreuil sera restructurée pour être plus urbaine et support de nouvelles mobilités. Dans les deux secteurs résidentiels Fabre d'Eglantine et Rhin et Danube, des projets de construction et de rénovation permettront de diversifier les formes d'habitats, de renforcer la mixité sociale, de restructurer les groupes scolaires et de créer un parc habité avec des aménagements qui rendront le cadre de vie plus agréable et attractif.

L'ambition du projet de renouvellement urbain de Beaubreuil est de créer un quartier parc unifié, équipé et relié aux zones d'emplois et au centre-ville.

Aujourd'hui, une étape importante initiée par Noalis : la requalification des 64 logements de la résidence Les Sagnes et l'installation d'un dispositif d'autoconsommation collective

Depuis plusieurs années, Noalis agit en faveur de la transition énergétique, et poursuit sa dynamique d'entretien et de modernisation de son patrimoine pour qu'il reste confortable et attractif. Avec toujours les mêmes objectifs : améliorer la sécurité et la qualité de vie de ses locataires et maîtriser le montant de leurs charges locatives. Noalis participe pleinement à l'amélioration du cadre de vie des habitants et s'inscrit dans les ambitions du projet urbain porté par Limoges Métropole et son plan guide.

Le contexte

Construite à la fin des années 1970 et située au sud du quartier Beaubreuil, cette résidence se compose de 64 logements, du type 2 au type 5, et répartis sur trois bâtiments :

- Bâtiment 30 rue des Sagnes : 16 appartements répartis sur 3 étages
- Bâtiment 32 rue des Sagnes : 28 appartements répartis sur 6 étages
- Bâtiment 34 rue des Sagnes : 20 appartements répartis sur 4 étages.

Chacun d'entre eux est desservi par un ascenseur.



La concertation

Dans le cadre du Plan Stratégique du Patrimoine et de la stratégie de décarbonation de Noalis et du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain « Quartiers en Mieux », Noalis a réalisé en décembre 2020 une enquête « avant travaux » auprès des locataires de la résidence Les Sagnes pour recueillir leurs attentes et définir les travaux de rénovation à engager prioritairement.

Les travaux réalisés

Noalis a orienté la réhabilitation de ce patrimoine autour de 3 axes forts :

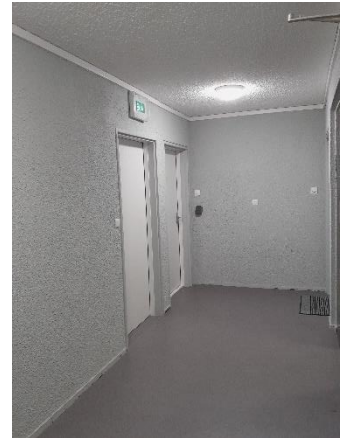
- **Une réhabilitation de l'ensemble des pièces humides** de tous les logements (cuisine, toilettes, salle de bains)
- **Une réhabilitation thermique des 3 bâtiments** avec pour objectif d'améliorer leur performance énergétique
- La **mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toits terrasses en autoconsommation collective.**





Dans les communs :

- La mise en place d'une Isolation Thermique par l'Extérieur avec bardage autour de certaines fenêtres
- La réfection de l'étanchéité des toitures-terrasses
- La pose de panneaux photovoltaïques en autoconsommation
- Le remplacement des portes palières avec microviseur de chaque appartement
- L'installation d'une nouvelle signalétique
- La réfection complète de la ventilation des trois bâtiments avec étanchéification des conduits
- La réfection peinture (murs & plafonds)
- L'application de sol souple sur tous les paliers et halls d'entrée
- L'ajustement de faux-plafonds avec éclairages à détection intégré dans ces mêmes halls d'entrée



Dans les logements :

- La dépose des baignoires, WC, lavabos, éviers et meubles
- La mise en place de douches avec parois vitrées et panneaux muraux PVC (ou baignoire, si demande du locataire),
- Le remplacement du WC
- L'application de faïence, d'un miroir et d'une réglette d'éclairage au-dessus du lavabo
- L'installation de panneaux PVC en recouvrement des faïences cuisine
- La pose de sols souples et peinture des murs et des plafonds dans WC, salle de bains et cuisine
- Le remplacement de l'ensemble des radiateurs (puissance ajustée suite travaux d'isolation)
- La mise en œuvre de robinets thermostatiques
- La repose du répartiteur de chaleur
- L'installation d'un sèche-serviettes raccordé au réseau de chauffage
- Le remplacement des 3 bouches de VMC
- La réfection complète de l'électricité (y compris tableau et portier visiophone)
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures (PVC double vitrage avec volets roulants)
- Le remplacement des portes palières
- Le traitement de l'étanchéité des balcons avec mise en peinture du sol



La performance énergétique

Sur le plan de la performance énergétique, cette opération labellisée PROMOTELEC a permis le passage d'une étiquette E à une étiquette B Niveau Bâtiment Basse Consommation pour les 3 bâtiments.



Le calendrier des travaux

Les études de conception ont débuté de février 2020 à janvier 2021.

Des échanges ont eu lieu avec l'ensemble des services concernés (Ville de Limoges, Limoges Métropole, concessionnaires, ...). Une action de concertation a été menée avec les habitants début mai 2021.

Les travaux ont débuté en mai 2021 et **se sont terminés en juin 2023**.

Le financement de ces travaux de réhabilitation

Coût de l'opération : 3 299 360 € TTC

Prêts

Banque des Territoires (PAM)

155 000 €

Action Logement NPNRU

1 533 019 €

Prêts garantis par Limoges Métropole et la Ville de Limoges à hauteur de 50% chacun.

Subventions

ANRU (Agence nationale de la Rénovation Urbaine)

226 195 €

Limoges Métropole

541 035 €

Fonds Propres Noalis

844 111 €

Ces travaux n'ont aucun impact sur le loyer pour les locataires en place.

Les intervenants

Maitrise d'ouvrage : Noalis

Directrice Générale Elodie AMBLARD

Directeur Général Adjoint : Sébastien GARAT

Directeur Immobilier : Mouloud BENHENOU

Responsable service Réhabilitations : Diane DEFOSSE-SARDIN

Maitrise d'œuvre

Architecte – Atelier AWI (59)

Bureau d'études : ALTEREA (44)

Coordinateur OPC : COORPIBAT (16)

Étanchéité des toitures terrasses : ECF (16)

Traitement des façades : COTE MURS (87)

Menuiseries extérieures : FAURE MENUISERIES (87)

Menuiseries intérieures/ Platerie/ Isolation : France MENUISIERS (87)

Revêtement de sols souples : RSM DECO (87)

Peinture : IDEA NOUVELLE AQUITAINE (87)

Installation de douches adaptées : ASH (87)

CVPS : LACOUTURIERE (87)

Electricité photovoltaïque : SNEE (87), sous-traitant : B ENERFY (87)

Assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'accompagnement du dispositif d'autoconsommation collective

Centre Régional des Énergies Renouvelables – CRER (79)

La première opération d'autoconsommation collective mise en place en Haute-Vienne par un bailleur social

A l'occasion de cette rénovation, et sous l'impulsion du Groupe Action Logement, Noalis a décidé d'innover et de coupler ces travaux avec la mise en place d'un dispositif d'autoconsommation collective. Il consiste à partager localement de l'énergie produite à partir de sources renouvelables comme le photovoltaïque. A cette fin, les consommateurs et producteurs doivent s'associer au sein d'une même entité appelée Personne Morale Organisatrice, rôle assumé ici par Noalis.

Capter l'énergie gratuite du soleil via des panneaux photovoltaïques en couverture pour que les locataires choisissent d'autoconsommer, tel est le principe de l'autoconsommation collective. Concrètement, Noalis a installé sur les toits des 3 bâtiments de la résidence **86 panneaux photovoltaïques** sur **une surface totale de 170m²** capables de générer **environ 37 400 kWh/an**.

L'autoconsommation collective d'énergie, c'est quoi ?

L'autoconsommation collective repose sur le **principe de la répartition entre plusieurs consommateurs proches de l'électricité produite par les panneaux photovoltaïques**, installés sur le toit de la résidence. Les cellules qui les composent transforment l'énergie solaire en un courant continu. Celui-ci est transformé en courant alternatif par un onduleur pour l'autoconsommation. Depuis le mois d'octobre dernier, la résidence des Sagnes bénéficie désormais d'une énergie auto-produite grâce à des panneaux photovoltaïques.

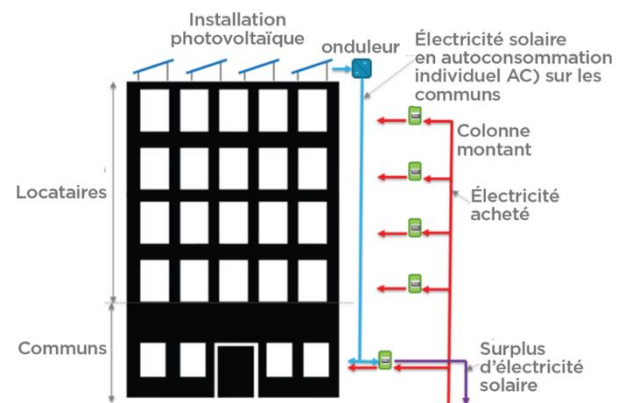


Le concept est simple : **l'électricité produite est d'abord réinjectée dans les consommations des parties communes** (éclairage, ascenseurs), **puis dans le réseau Enedis attribué dans les parties privatives logements des locataires**, et enfin le surplus est réinjecté dans le réseau public. Cette production d'électricité en surplus viendra en déduction des charges de locataires.

Un véritable circuit court de l'énergie !

L'objectif est bien de **faire bénéficier à nos locataires d'une production d'électricité locale et gratuite** en captant l'énergie gratuite du soleil via des panneaux photovoltaïques installés sur la toiture de leur bâtiment. Noalis a fait le choix d'une clef de répartition qui assure aux locataires que tous les occupants profitent équitablement de la production locale d'énergie.

Enedis regarde si le locataire consomme de l'électricité et va ainsi lui attribuer la quote-part affectée. S'il y a une absence de consommation, l'électricité est injectée au réseau en surplus.



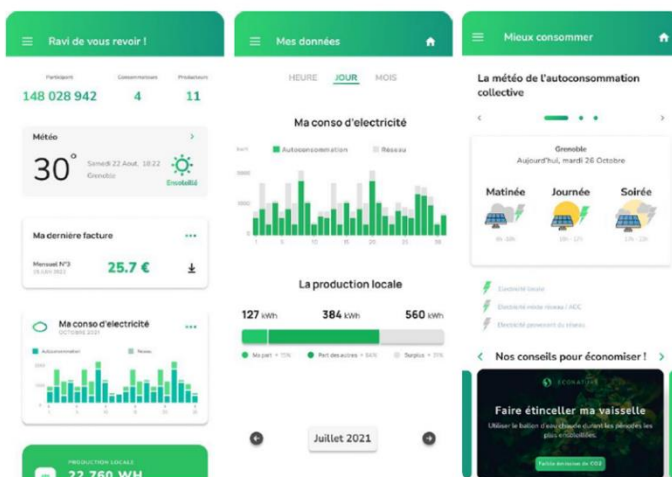
S'agissant d'une innovation, les installations sont instrumentées pour permettre de réaliser annuellement des retours d'expérience afin d'évaluer sur les volumes d'énergie produite, et d'analyser finement les répartitions entre parties communes et logements.

Pour exemple, pour une estimation de mise à disposition de 400 kWh d'électricité gratuite par an et par logement, les locataires participants pourraient bénéficier d'une économie de 40 € par an (au tarif réglementé du 7 juillet 2022).

Une plateforme de suivi des consommations

Les locataires peuvent suivre la production d'électricité via la plateforme web Enogrid mise à disposition par Noalis.

Une fois connectés, ils peuvent s'informer sur les performances du dispositif, visualiser les flux énergétiques, suivre leurs consommations personnelles, bénéficier de conseils en maîtrise de l'énergie, et accéder aux documents de l'opération.



Désormais, grâce à cette initiative, chaque locataire de la résidence Les Sagnes peut participer, à son échelle, à la transition énergétique en consommant une énergie locale et décarbonée. C'est un pas de plus franchi par Noalis dans le cadre de sa politique volontariste de décarbonation pour lutter contre le réchauffement climatique.



A propos de NOALIS,

Entreprise Sociale pour l'Habitat, filiale d'Action Logement, Noalis est à la fois constructeur et gestionnaire de biens locatifs sur le long terme, avec un parc de plus de 10 000 logements sur l'ensemble des territoires de la Nouvelle-Aquitaine. Basée à Limoges, ses agences sont implantées à Angoulême, Cognac, La Rochelle, Brive et Bordeaux. Noalis gère actuellement 3347 logements en Haute-Vienne, dont 3059 sur Limoges Métropole, et a engagé plus de 368 logements dans ce département sur les 3 prochaines années. Noalis est membre fondateur de la Société Anonyme de Coordination Amétéa, Aménageurs du Territoire Est Aquitain, constituée avec Brive Habitat, Office Public de l'Habitat du Pays de Brive et Egletons Habitat, Office Public de l'Habitat du Pays d'Egletons. Ensemble, ils logent près de 26 000 habitants dans 14 000 logements.

Les partenaires du programme de renouvellement urbain



CONTACTS PRESSE

- **Limoges Métropole : Manon CASSEGRAIN – Attachée de presse**
 - manon.cassegrain@limoges-metropole.fr
 - 05 55 45 78 65 – 06 62 89 77 71

- **Ville de Limoges : Claire GLEDEL – Direction de la communication**
 - claire.gledel@limoges.fr
 - 05 55 45 60 49

- **Noalis : Dominique BATS – Responsable communication & innovation**
 - d.bats@noalis.fr
 - 05 16 42 35 45 / 06 76 93 39 22

- **ANRU / Préfecture de la Haute-Vienne : Bureau de la communication interministérielle**
 - pref-communication@haute-vienne.gouv.fr
 - 05 55 44 17 50 – 06 17 48 14 96