**26 Logements PSLA Passif - Montreuil**

L’opération, située dans la rue des Chantereines à Montreuil, s’insère dans un tissu majoritairement pavillonnaire. Si les limites parcellaires intérieures sont bordées par des habitations individuelles et leur jardin, le site fait néanmoins face à des plots d’habitation caractéristiques des années soixante, dont la hauteur varie de cinq à dix niveaux.

La maîtrise d’ouvrage, **COOPIMMO,** coopérative HLM de IDF Habitat, est ainsi devenue l’une des premières productrices de PSLA en Ile-de-France et est pionnière sur la question du BRS au niveau national. Son organisation lui permet d’ailleurs d’agir sur tous les territoires de la région francilienne.

**L’opération se caractérise par :**

**- Son insertion dans un environnement urbain complexe,**

**- Son montage économique en prêt social location accession,**

**- Sa labellisation passive : MINERGIE-P**

**1 Insertion dans un contexte aux multiples échelles urbaines :**

L’intention première de cette opération est de proposer une inscription pondérée, pouvant à la fois dialoguer avec les formes brutes de la reconstruction, qu’avec l’échelle sensible du pavillonnaire, tout en produisant un langage et une morphologie contemporaine. Pour cela le projet est décomposé en deux plots, l’un urbain positionné en limite d’espace public, le second résidentiel situé en cœur d’ilot. Le vide tendu généré dans l’entre-deux devient donc le cœur de la composition, là où le vivre-ensemble s’établit.

Le jardin en pleine terre, généreusement planté d’arbres caducs, permet d’inonder ce cœur de lumière en hivers et de s’en protéger en été. Cet aménagement paysager s’inscrit dans un continuum végétal avec les plantes des jardins limitrophes.

**2 une Opération en PSLA ouverte sur une cours verdoyante :**

Il s’agit d’une résidence dont les accédants contractent un prêt social location accession, prêt conventionné qui permet d’acheter une résidence principale à coût réduit, sans apport personnel, grâce à une première étape de location. Ces logements ont été proposés prioritairement à des locataires montreuillois du parc social de l’OPHML de la commune. Ces personnes n’auraient pas pu devenir propriétaires sans ce montage financier. Le parcours résidentiel de ces habitants permet parallèlement de libérer des logements sociaux pour d’autres familles en situation plus précaire.

Etant donné la fragilité économique des futurs acquéreurs, il apparait essentiel de minimiser les charges et l’entretien de cette résidence, afin de ne pas faire supporter à ces foyers des coûts s’additionnant à ceux de leur empreints.

Pour cela, le projet s’est orienté sur une solution avec un noyau unique de circulation verticale, induisant un seul ascenseur et permettant de réduire les charges afférentes. Positionné dans le bâtiment sur rue, cet ensemble ascenseur/escalier s’ouvre sur des paliers généreusement éclairés. Le second plot est relié à ces paliers par le biais d’une passerelle, qui donne sur des coursives desservant les différents appartements. Ce dispositif de passerelles, coursives, et balcons a permis de concentrer tous les flux et l’énergie de la résidence dans ce seul espace central, propice à l’échange, à la coveillance et à la création de liens sociaux fédérateurs.

**3 une Labellisation PASSIVE (MINERGIE P) traitée de manière économique :**

La réponse écologique rejoignant la volonté de réduction de charges se traduit par une labéllisation passive. La difficulté réside alors dans la conception d’une stratégie environnementale permettant à la fois de respecter les impondérables de la labellisation (une dépense énergique de 15 Kw/h/m² maximum) et le budget contraint de l’opération (coût objectif de 1 950 € HT/ m² de surface habitable).

Tout d’abord, la conception du projet composé d’un unique noyau central complété de passerelles et de coursives permet l’implantation de 85 % de logements traversants. Quatre appartements de deux pièces sont mono-orientés sur les vingt-six appartements que compte cette résidence. Afin de profiter au mieux des apports calorifiques gracieux du soleil, les pièces sont toutes orientées à l’Ouest ou l’Est, et sont généreusement baignées de lumière directe grâce aux positionnements de vastes baies vitrées. Afin de réduire les déperditions thermiques impliquées par ces surfaces vitrées, les châssis en bois sont constitués d’un triple vitrage.

Toujours dans cette recherche de performance thermique à coût réduit, l’ensemble des ponts thermiques ont été supprimés par la conception de la façade. Pour cela, et après une première version du projet en mur manteau bois non-viable économiquement, ce dernier est aujourd’hui constitué de béton revêtu d’une isolation extérieure de 20 centimètres, doublée d’une seconde isolation intérieure de 10 centimètres.

La ventilation mécanique est constituée d’une centrale d’air à double flux qui permet de renouveler l’air du bâtiment et de récupérer en hiver la chaleur contenue dans l’air extrait et de la céder à l’air neuf. Elle permet donc de limiter la consommation du chauffage au gaz.

Enfin, des panneaux solaires, positionnés sur la toiture du bâtiment sur rue, préchauffent à hauteur de 40% l’eau chaude sanitaire des appartements.