

Présentation d'un projet de

Partenariat Public Privé

Des logements publics durables

dans le cadre de "l'Île aux Oiseaux"





Développement durable... définition?

Rapport BRUNDTLAND (1987)

« Un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

Deux concepts sont inhérents à cette notion :

- le concept de « besoins », et plus particulièrement des besoins essentiels des plus démunis à qui il convient d'accorder la plus grande priorité
- l'idée des limitations que l'état de nos techniques et de notre organisation sociale impose sur la capacité de l'environnement à répondre aux besoins actuels et à venir. »

-
- Utilisation rationnelle de l'énergie (économies)
 - Bio construction (choix des matériaux)
 - Insertion dans le milieu de vie

Écologique

- Gestion de l'eau
- Gestion des déchets
- Énergies renouvelables
- ...

Vivable

Viable

Logement
Durable

Social

- Prix
- Accessibilité
- Mixité sociale et intergénérationnelle
- Santé
- Sécurité
- ...

Équitable

Économique

- Développement du secteur et des entreprises
- Financement
- Réduction des consommations
- Valorisation de nouveaux modes de production

Société de Logements et de Services Publiques *plus de 5000 logements*

Plan Exceptionnel d'Investissement

= programme de revalorisation du parc immobilier
social wallon adopté en 2004 par le G.W.
(mise aux normes de salubrité et de sécurité)

- Rénovations
- Déconstructions

Subside de ± 200.000.000€

Toit & moi

Immobilière sociale de la région montoise





Un changement indispensable

- Problèmes de sécurité
 - Février 2003
 - Problème d'humidité
- Manque d'isolation acoustique
 - Manque de mixité sociale
 - Insécurité
 - Délinquance

20 min de marche

10 min de marche

LES CONDITIONS DU CHANGEMENT...

PEI 2003

200m€ pour
rénover près
de 4600
logements

**CENTRE DE
MONS**

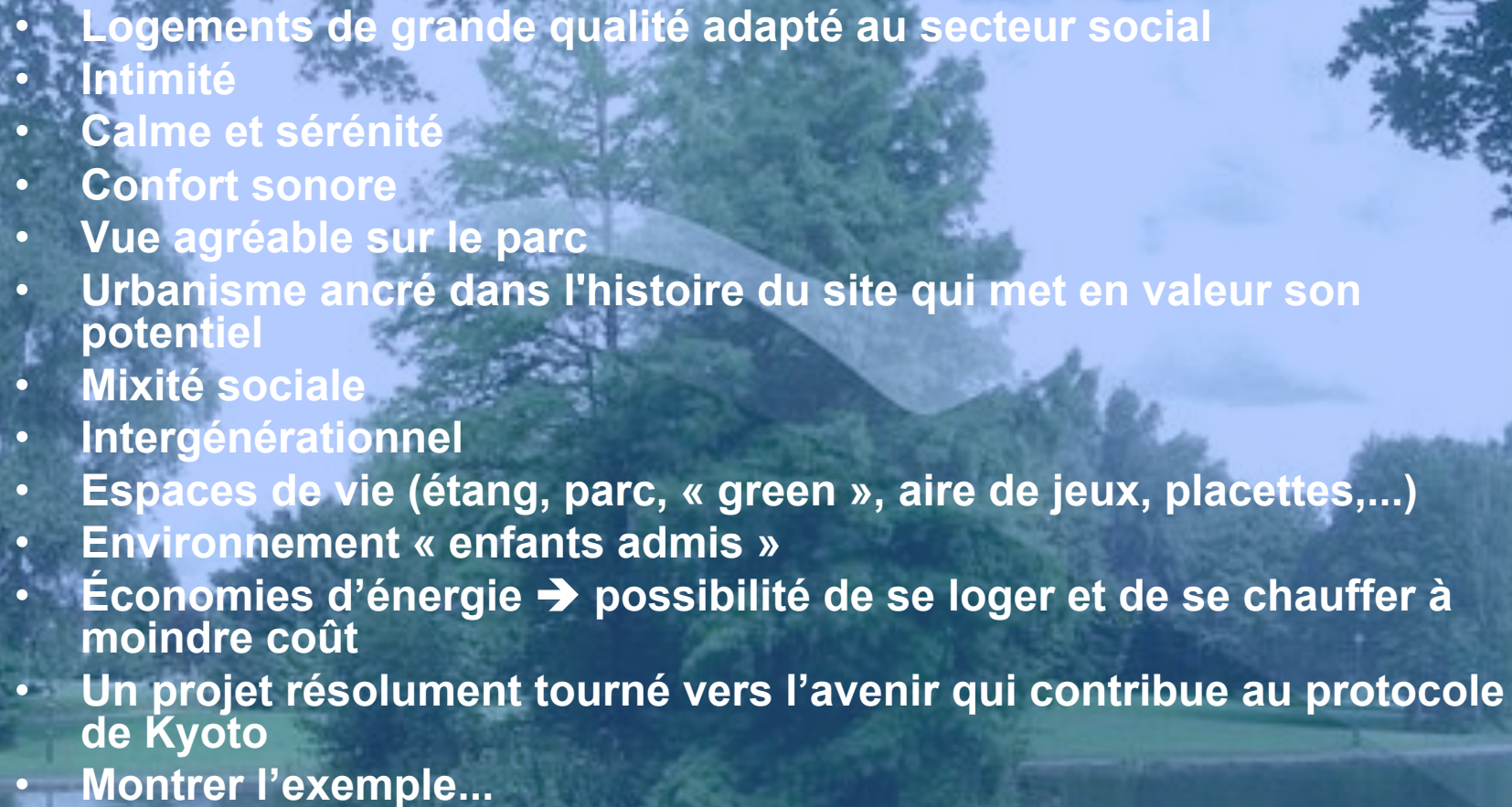
Réhabilitation du site
s'impose comme une priorité

Surface = 7ha74a

Rénovation
de Pinsons & Alouettes

Démolition
Mésanges, Fauvettes & Colombes

NOUVEAU DEPART AVEC
PROJET TOURNE VERS
L'AVENIR

- 
- Logements de grande qualité adapté au secteur social
 - Intimité
 - Calme et sérénité
 - Confort sonore
 - Vue agréable sur le parc
 - Urbanisme ancré dans l'histoire du site qui met en valeur son potentiel
 - Mixité sociale
 - Intergénérationnel
 - Espaces de vie (étang, parc, « green », aire de jeux, placettes,...)
 - Environnement « enfants admis »
 - Économies d'énergie → possibilité de se loger et de se chauffer à moindre coût
 - Un projet résolument tourné vers l'avenir qui contribue au protocole de Kyoto
 - Montrer l'exemple...

« Ne pas prévoir c'est déjà gémir »

Léonard de Vinci

Un montage novateur

L'ALCHIMIE DES SAVOIRS FAIRE

PPP = Association autour d'un projet commun entre un organisme public et une entreprise privée (optimalisation des synergies)

Un montage dont le mécanisme permet de créer de la valeur par la combinaison de « valeurs potentielles » non réalisées par chaque partenaire isolé dans son rôle traditionnel

- partage des atouts des partenaires publics et privés
- rapidité et souplesse de réalisation des projets
- l'organisme public définit les objectifs, l'entreprise privée conçoit les aspects techniques et financiers
- dynamique de concertation (le plus en amont possible)
- approche partenariale - relation « win/win »
- diminution des coûts de construction
- qualité des constructions
- ...



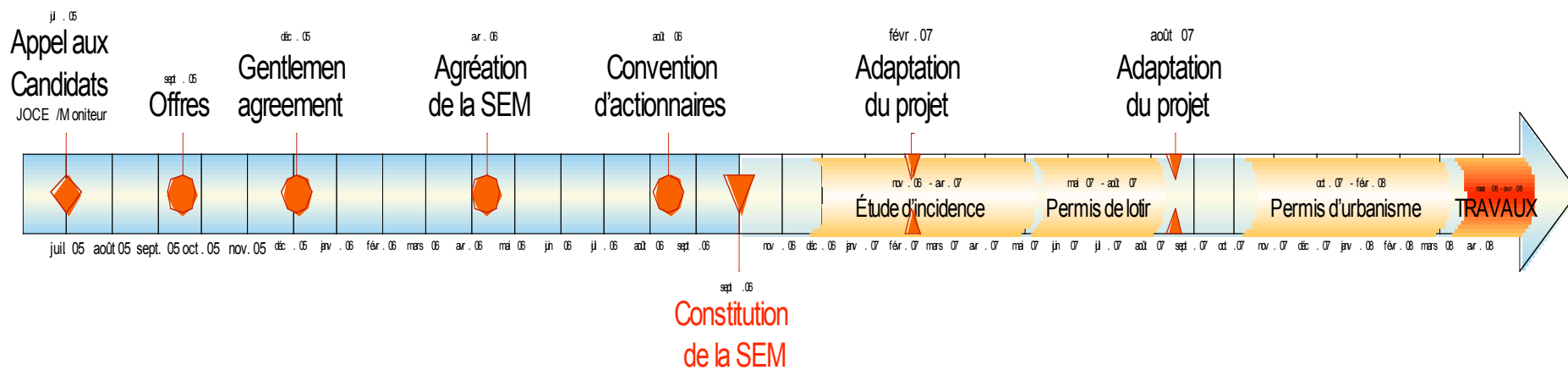
Un montage novateur

L'ALCHIMIE DES SAVOIRS FAIRE

Apports du partenaire public <> Apports du partenaire privé

- Propriétés foncières
- Subsidés
- Garanties financières
- Facilités dans certaines procédures
- ...

- Métier et savoir-faire
- Capacité de production
- Rapidité d'exécution
- Prise de risques
- (Préfinancement)
- ...



**Durée planifiée des travaux : de mars 2008 à octobre 2011
soit 46 mois, soit presque 8 logements par mois**

Prescriptions en termes de logements durables :

- Mixité
- Logements sociaux et privés
- Logements locatifs et acquisitifs
- Conception intégrée au mode de vie du XXI^{ème} siècle sur le plan:
 - Social
 - Culturel
 - Environnemental
- Espace verdoyant
- Limiter consommation d'énergie.

Respect environnement ET diminution des coûts d'utilisation des logements à ceux qui en ont le plus besoin.
- Matériaux durable

2. Choix du partenaire

Le maître "fait à fait" garantit la qualité de son projet de construction d'un logement social de 100 à 200 logements sociaux par site de l'ordre de 1000 m² par site.

L'association d'habitants se constitue par une série d'habitat social des logements sociaux et des logements de type socialisés. Le maître garantit.

Le maître s'engage à garantir la qualité de l'habitat social de l'ordre de 1000 m² par site de l'ordre de 1000 m² par site, ainsi qu'il s'engage à garantir la qualité de l'habitat social de l'ordre de 1000 m² par site, ainsi qu'il s'engage à garantir la qualité de l'habitat social de l'ordre de 1000 m² par site.

2. Choix du partenaire

2.1. Choix du partenaire

Le maître s'engage à garantir la qualité de son projet de construction d'un logement social de 100 à 200 logements sociaux par site de l'ordre de 1000 m² par site, ainsi qu'il s'engage à garantir la qualité de l'habitat social de l'ordre de 1000 m² par site, ainsi qu'il s'engage à garantir la qualité de l'habitat social de l'ordre de 1000 m² par site.

Traduction de ces prescriptions dans des critères de choix du partenaire

➤ Des exemples d'ailleurs :

- Vauban
- Sliedrecht
- GWL Amsterdam

➤ Des propositions de moyens

Les candidats fourniront les garanties de résultat nécessaires. Ils justifieront les techniques et les modes constructifs envisagés dans leur projet sur base entre autres des critères suivants :

- Le calcul du coefficient d'isolation thermique K (Minimum K45) ;
- Le calcul de l'indice BE (Minimum BE 450).

Il sera exigé :

- Une étude technique détaillée de l'ouvrage en béton ;
- Une étude de l'ouvrage en béton et d'isolation en béton ;
- Une étude de l'ouvrage en béton et d'isolation (béton) ;
- ...

En outre, les candidats doivent fournir les garanties de résultat :

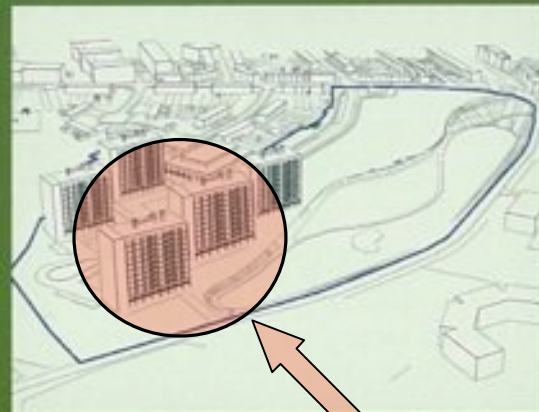
- a. la garantie technique (une étude technique de l'ouvrage, une étude de l'ouvrage en béton et d'isolation, une étude de l'ouvrage en béton et d'isolation (béton) ;
- b. la garantie d'isolation (une étude technique de l'ouvrage, une étude de l'ouvrage en béton et d'isolation, une étude de l'ouvrage en béton et d'isolation (béton) ;
- c. la garantie technique (une étude technique de l'ouvrage, une étude de l'ouvrage en béton et d'isolation, une étude de l'ouvrage en béton et d'isolation (béton) ;
- d. l'isolation des ouvrages en béton ;
- e. la garantie des études de l'ouvrage et des isolations en béton et d'isolation.

Dialogue compétitif :

Prescriptions en termes d'objectifs et non de moyens

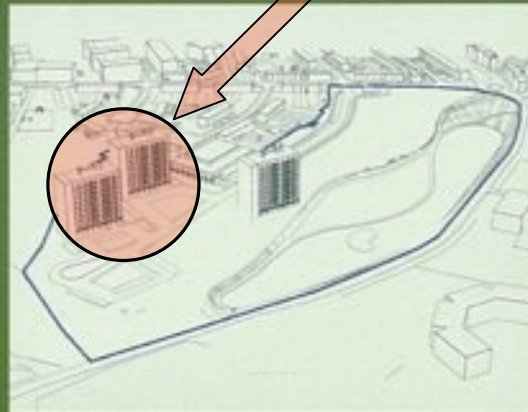
= CDC Performances

2006
Existant



2006 Démolition Mésanges & Fauvettes

2007
Dépôt permis



2006>2008

Rénovation de Pinsons & Alouettes

2008>2011

*Mars 2008, début des
chantiers de construction des
logements (sociaux et libres)
et de r 2009>2010
l'imme*

*Les logements locatifs sont
mis à disposition et
permettent notamment le
relogement des locataires de
la tour des Colombes*

2008>2011

*La commercialisation des
appartements du programme
libre commence début 2008.*

2010>2011

*Les maisons et appartements
sociaux destinés à la vente
sont disponibles à partir de
début 2010*

2009
Déménagement
tour des colombes



2010 Démolition Colombes

2011
Fin chantier



NOUVELLES CONSTRUCTIONS - PROGRAMME

187 logements **sociaux**

158 appartements **privés** basse énergie

+ 1 commerce

+ 1 parking (rénovation)

+ 1 immeuble pour étudiants

+ 1 crèche passive

Location (89)

Vente (98)

86
logements
basse
énergie

3
maisons
passives
(3ch.)

81
logements
basse
énergie

17
maisons
passives
(3 ch.)

56 appartements
(dont 31 pour personnes âgées)
30 maisons unifamiliales (3 ch.)

38 appartements
43 maisons (3 ch.)



Un urbanisme intégré et une conception durable qui répondent aux attentes et qui cicatrisent le site



« 80% des habitations ont des vues sur le GREEN »

« Sur l'Île aux Oiseaux, la qualité d'aménagement des espaces verts favorise la promenade, la détente et donc la rencontre et le brassage social. »



« L'urbanisme durable à tous les niveaux dans le respect de l'environnement, de l'intégration paysagère et de l'écologie sociale à travers un mélange social et intergénérationnel. La circulation des voitures est minimisée. Tous les bâtiments sont basse énergie et certains atteignent la norme passive. »

A2M

Masses financières

Les coûts :

Coûts des logements sociaux	: 20.014.825€ TTC
Coûts des voiries	: 2.662.673€ TTC
Coûts de la dépollution	: 431.684€ TTC
TOTAL	: 23.109.182€ TTC

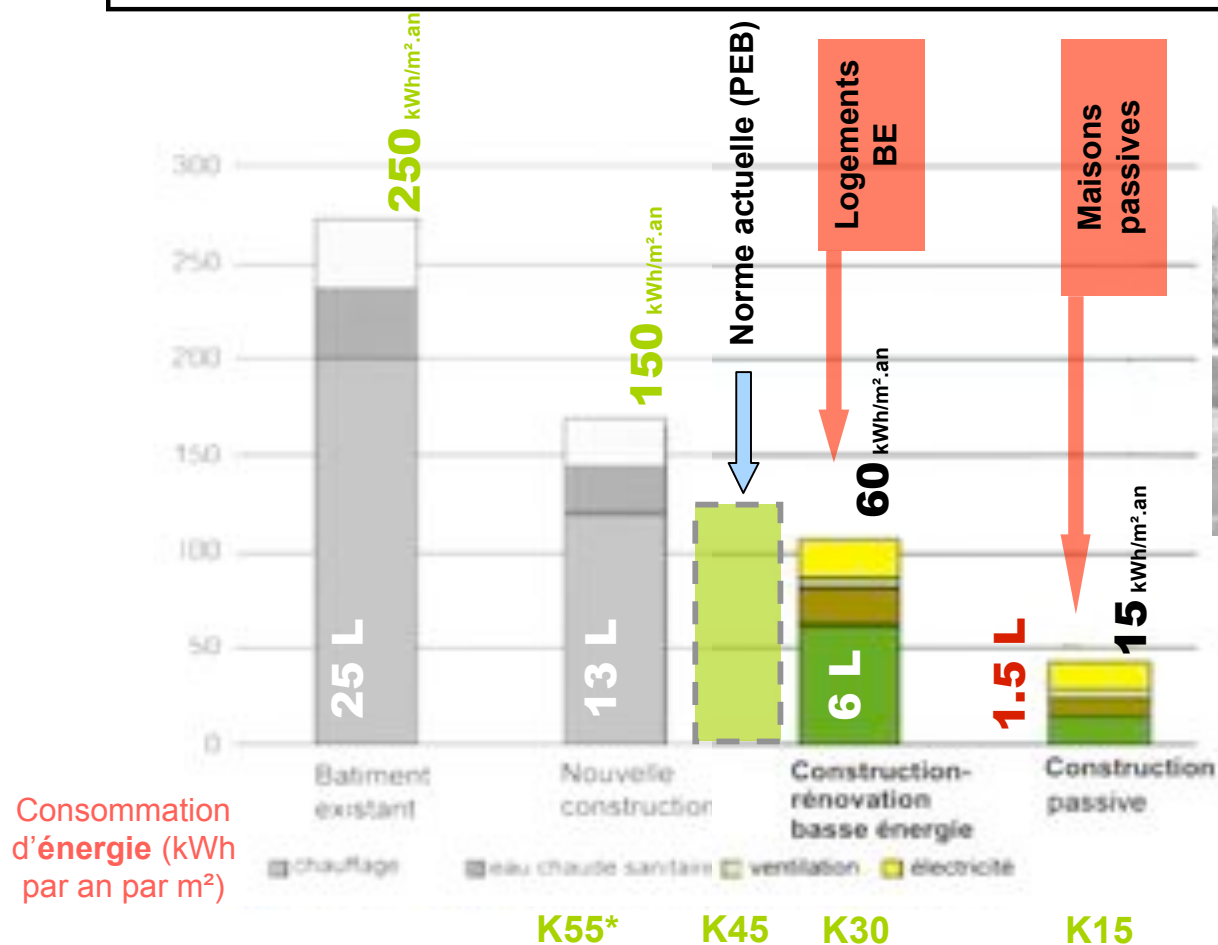
Les subsides :

Subsides PEI	: 5.321.410€
Autres subsides	: 2.344.312€

Prix de vente moyen :

-des maisons sociales basse énergie	: 132 278€ TTC
-des maisons sociales passives	: 159.784€ TTC
-des appartements sociaux 2 chambres	: 111.843€ TTC
-des appartements sociaux 1 chambre	: 76.594€ TTC

UNE CONCEPTION ARCHITECTURALE SIMPLE ET COMPTEMPORAINE

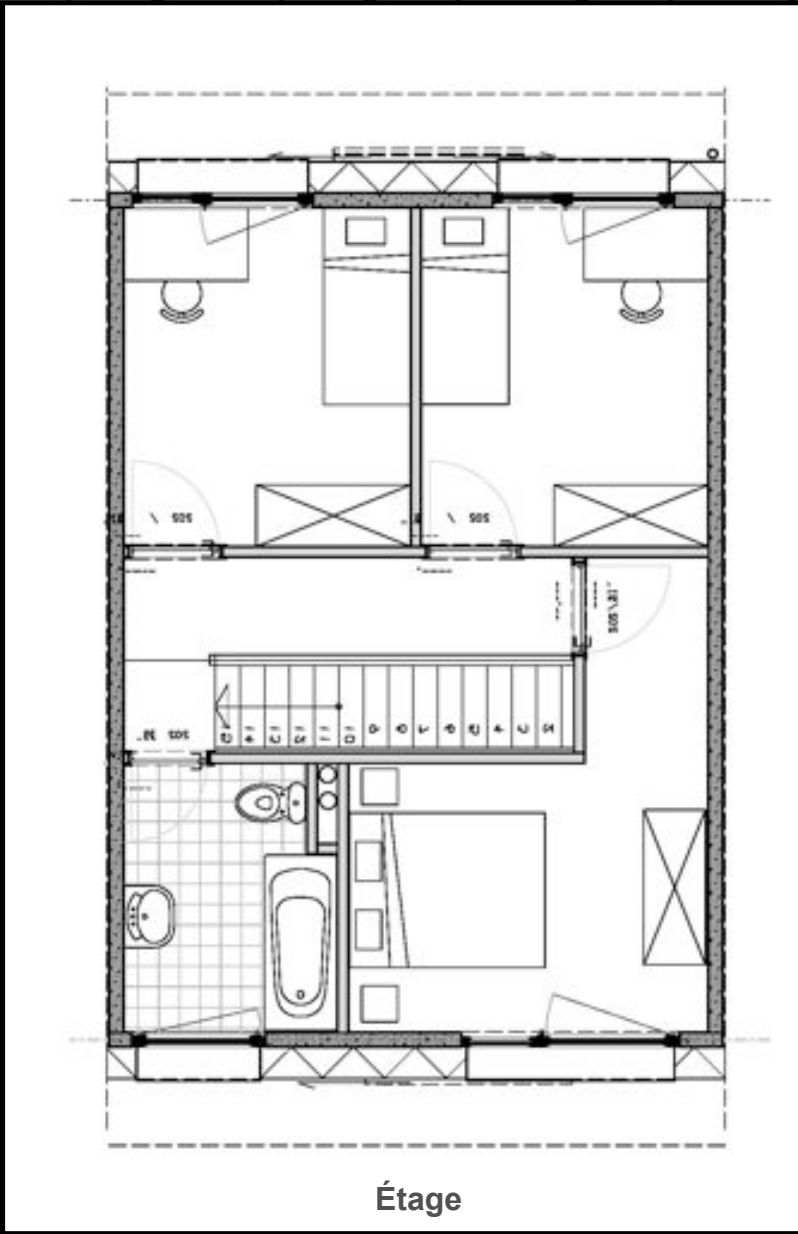
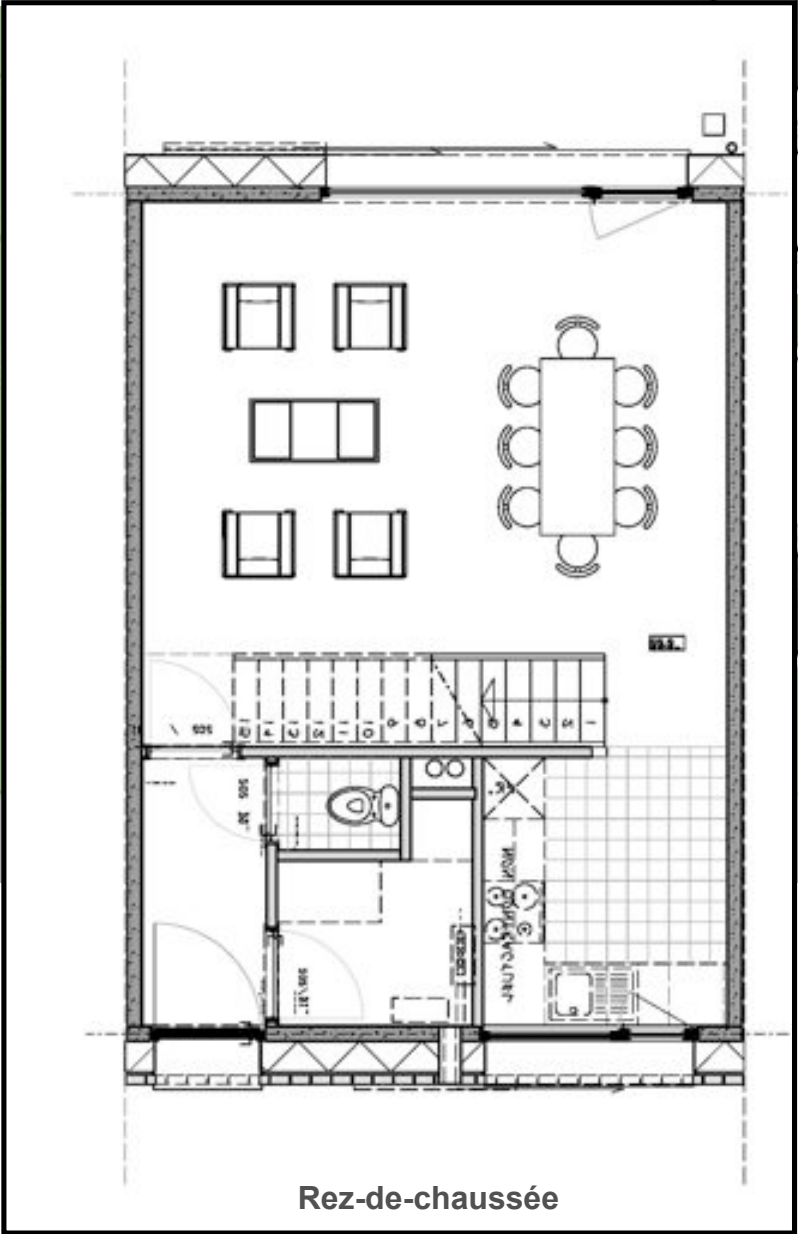


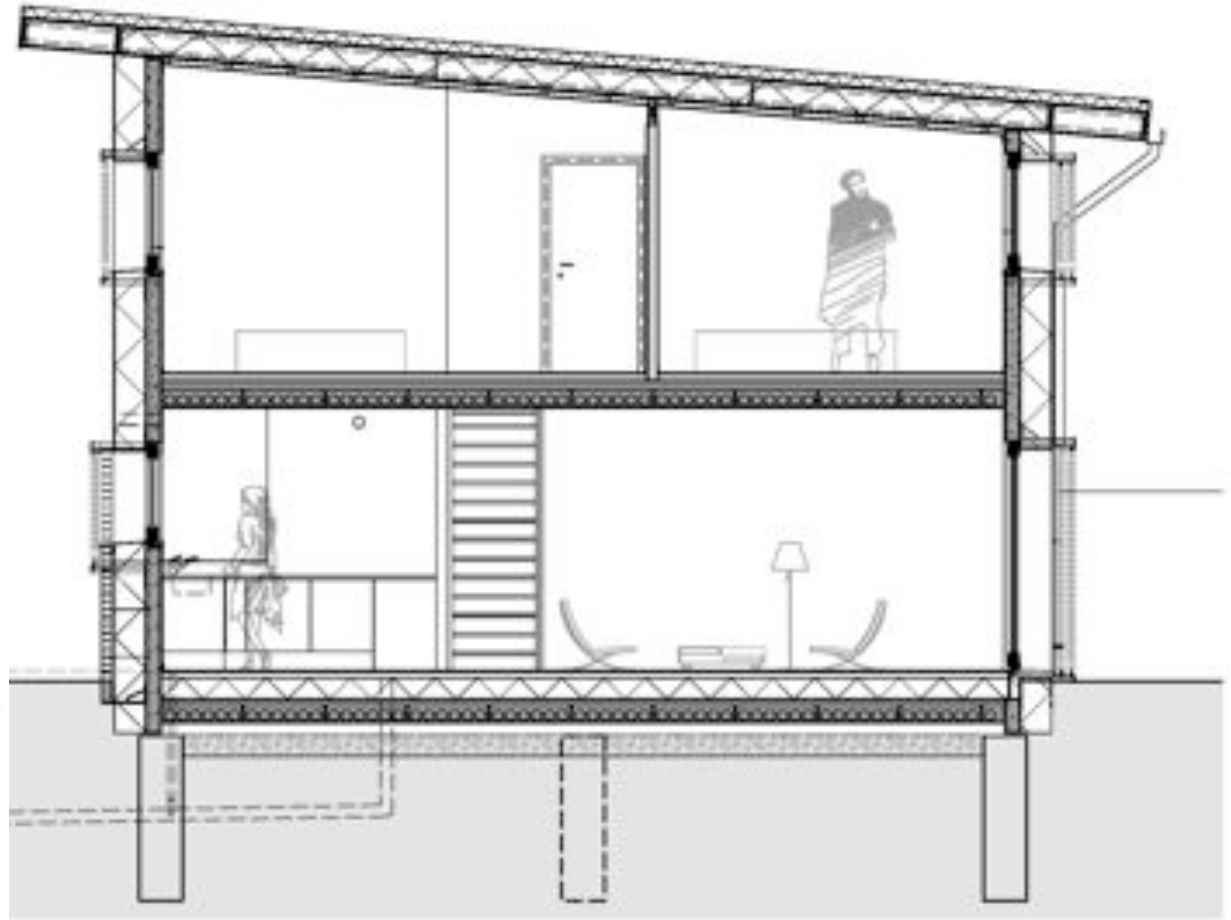
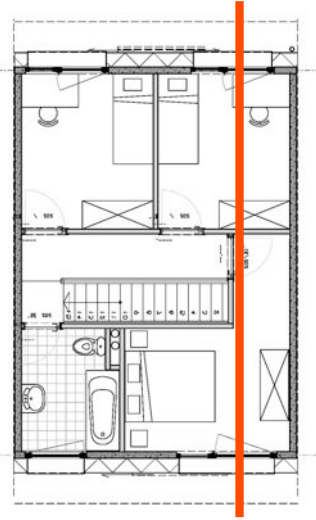
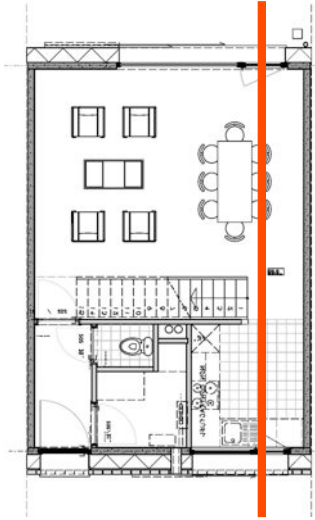
ECONOMIE D'ENERGIE

GESTION DE L'EAU

WC avec chasse économique
Pomme de douche à débit limité
Citerne à eau de pluie



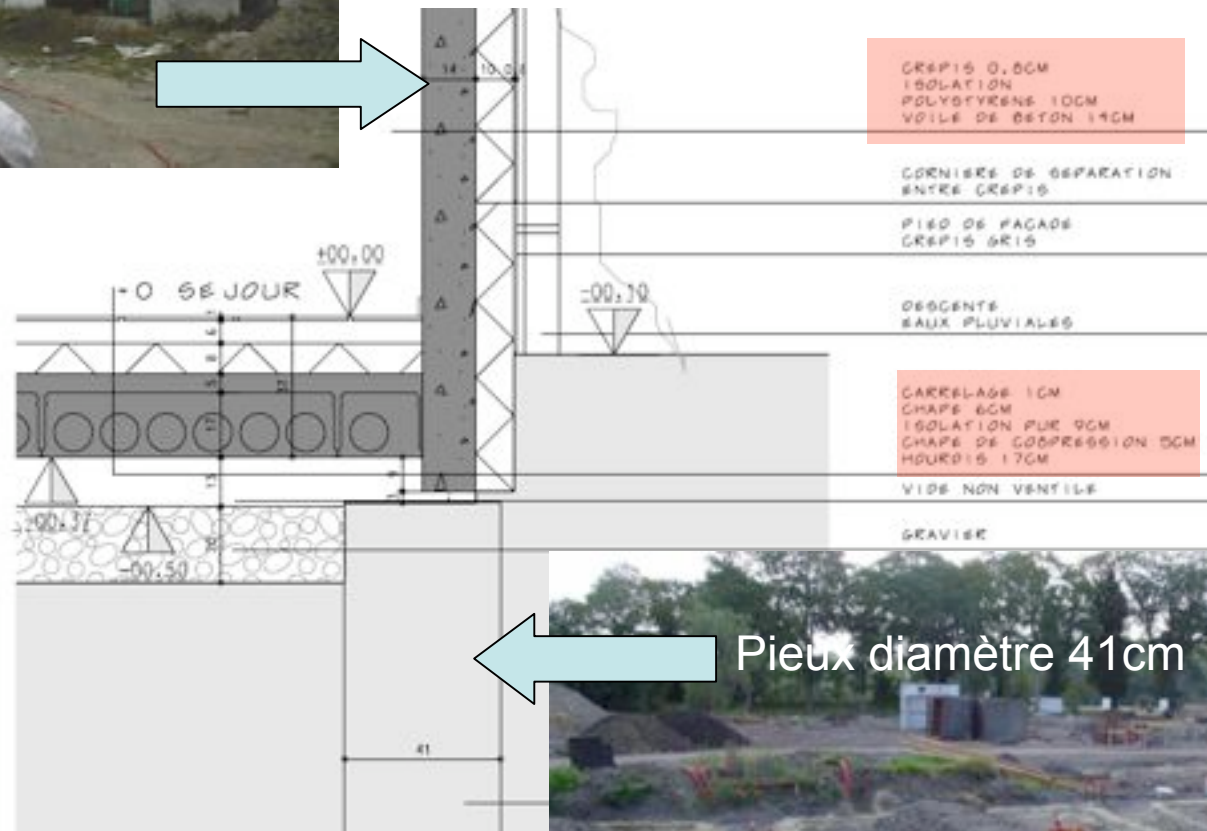




Voiles en béton armé



DETAILS PIED DE MUR



Pieux diamètre 41cm





DETAILS TOITURE

MEMBRANE PVC TROCAL OU SIMILAIRE
AVEC FAUX JOINTS DEBOUT
Panneau sandwich de toiture
Panneau de particules
de bois hydrofuge ép. 12mm
Laine de roche ép. 17cm
Pare vapeur
Panneau de particules
de bois hydrofuge
laque blanc ép. 12mm

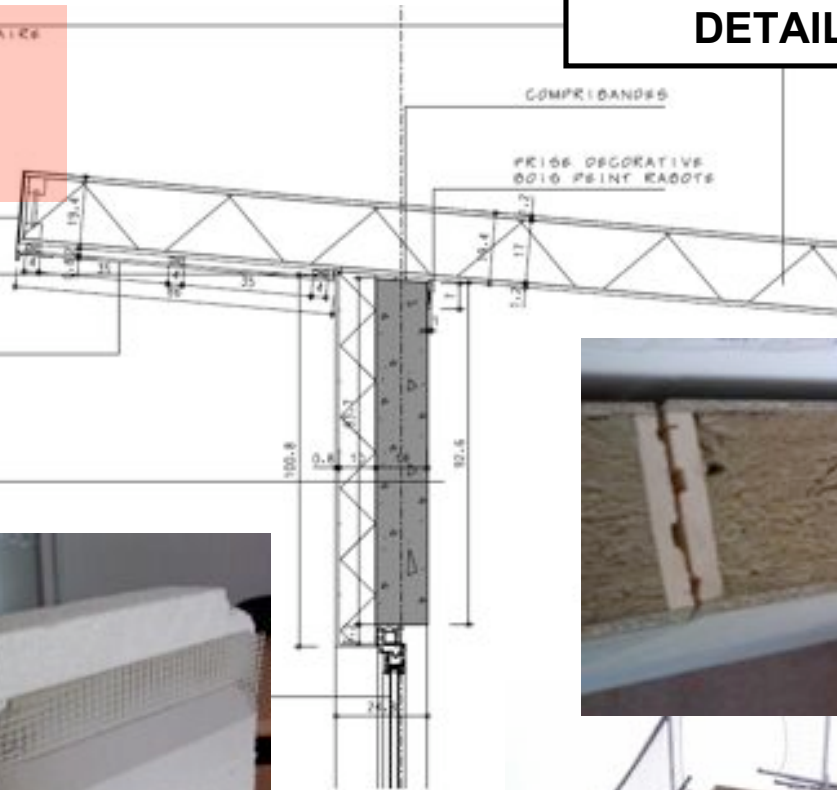
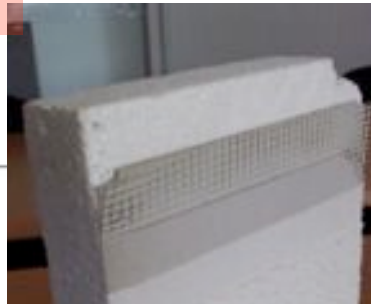
PROFIL ZINC
CASSÉ-SOUTÈS

CORNISÈS DE FIN DE CRÉPIE

Panneau IMPUTRESSIBLE TRESPA
SUR CONTRE-LATTAGE

CRÉPIE 0.06M
ISOLATION
POLYSTYRÈNE 10CM
VOILE DE BÉTON 14CM

CHASSIS PVC
DOUBLE VITRAGE
 $U=1.1W/M^2K$
 $g=0.5$







Certificat Maison Passive

Numéro de certificat: W0001vte096717
Bâtiment: Maison unifamiliale
Situation: Op der Kaupp, 250 6717 ATTERT

La Plateforme Maison Passive est déclarée que l'immeuble mentionné ci-dessus répond aux critères suivants:

1. Le besoin en chauffage est de maximum 15 kWh/m²an.
2. L'humidité à l'air, le test normalisé η_{50} est de maximum 0,6 l/m².

Ce certificat est délivré par la Plateforme Maison Passive (PMP) à l'issue d'un audit énergétique du bâtiment à l'aide du modèle de calcul PMP 2004. L'audit est basé sur une modélisation énergétique du bâtiment et sur les données techniques fournies par le propriétaire. Le certificat est basé sur une modélisation énergétique du bâtiment et sur les données techniques fournies par le propriétaire. Le certificat est basé sur une modélisation énergétique du bâtiment et sur les données techniques fournies par le propriétaire.

pmp

Fait à Mons

le 24 décembre 2019

Pour la Plateforme Maison Passive

Le président

Le président





