

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

Économique

Équitable

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

- 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)

- Renovations
- 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**

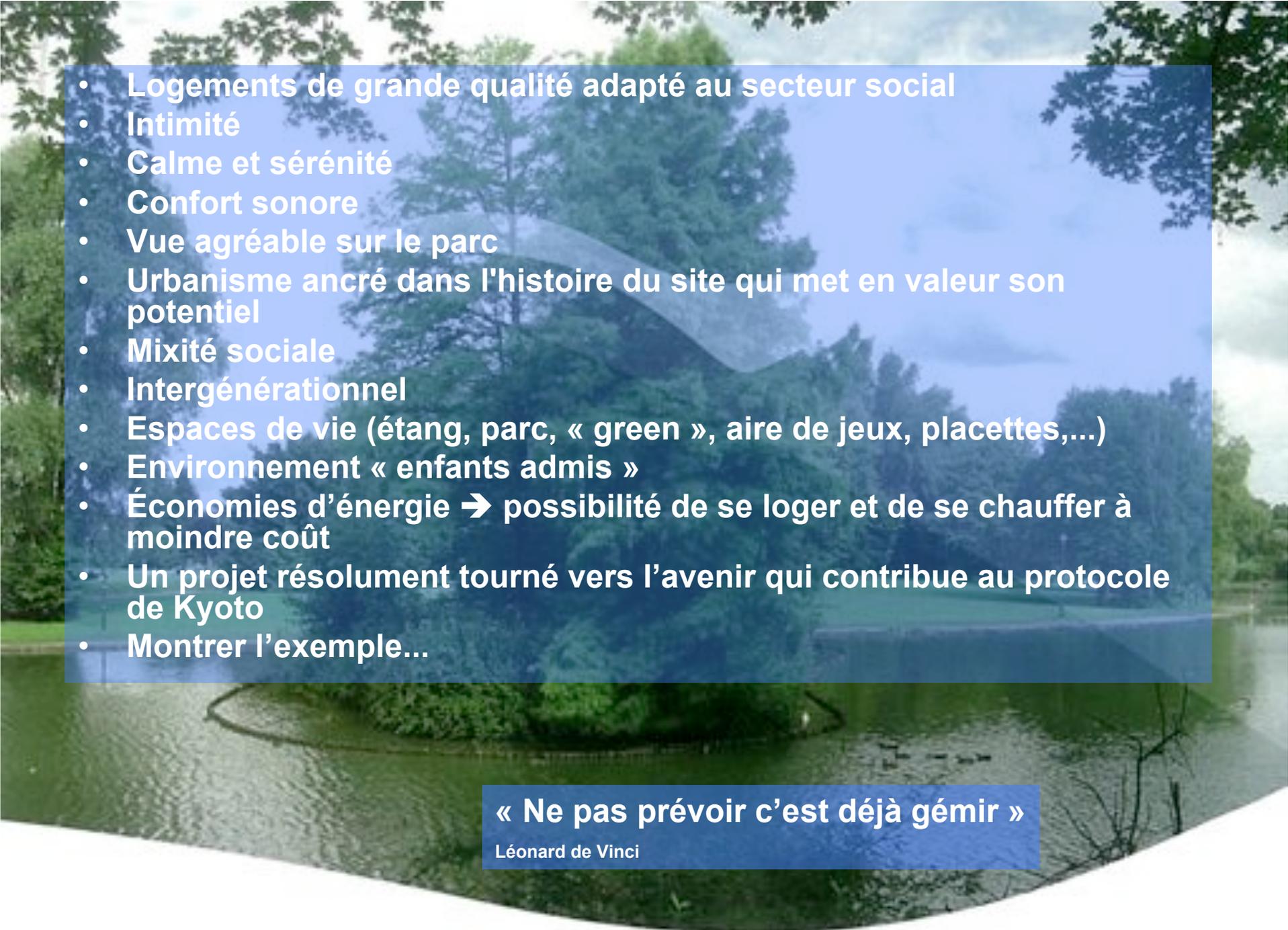
Réhabilitation du site
s'impose comme une priorité

**Rénovation
de Pinsons & Alouettes**

Surface = 7ha74a

**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
- ...



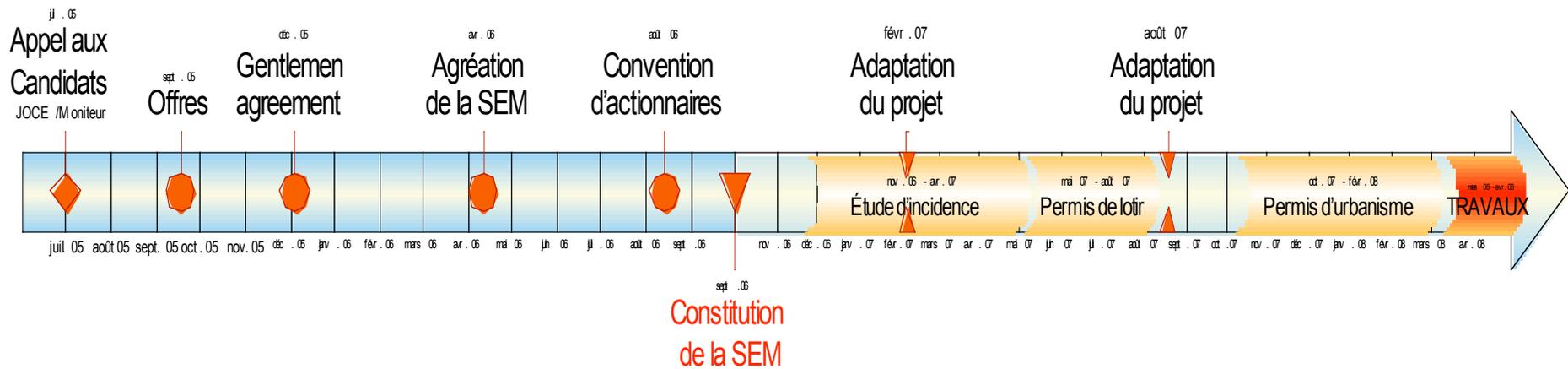
Un montage novateur

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

1. Introduction au projet

- Le maître "Maison de la" prévoit le projet de construction d'un ensemble immobilier composé de 100 à 200 logements sociaux et privés sur le site de l'ancienne usine.
- L'ensemble immobilier se constituera par une partie intégrée entre des logements sociaux et des logements de type socialisé destinés au marché privé.

Le maître immobilier et constructeur sera responsable de l'intégration des mesures de site de l'habitat sur le plan social, culturel et environnemental. Le maître sera intégré dans une équipe pluridisciplinaire. Les logements sociaux et sociaux de l'habitat se caractérisent par leur consommation d'énergie. Ils intègrent des matériaux durables.

2. Objectifs

2.1. Objectifs Sociaux

Les mesures sociales prévues le projet sont la construction de logements sociaux et sociaux de l'habitat sociaux et sociaux de l'habitat. Les logements de type socialisé et sociaux de l'habitat sont destinés au marché privé et l'intégration sociale de l'habitat se caractérise par l'intégration des mesures de site de l'habitat, social, culturel et environnemental, dans un processus de construction de logements sociaux et sociaux de l'habitat. Les mesures de site de l'habitat se caractérisent par leur consommation d'énergie. Les mesures de site de l'habitat se caractérisent par leur consommation d'énergie.

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 :

- Des études acoustiques réalisées à l'aide de logiciels ;
- Des études de logements réalisées à l'aide de logiciels ;
- Des études de confort thermique réalisées ;
- ...

En outre, les candidats devront garantir :

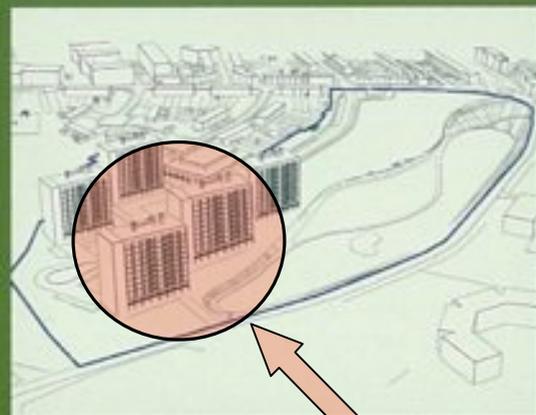
1. la réalisation des logements dans les délais prévus ;
2. la réalisation des logements dans les conditions de qualité prévues ;
3. la réalisation des logements dans les conditions de qualité prévues ;
4. la réalisation des logements dans les conditions de qualité prévues ;
5. la réalisation des logements dans les conditions de qualité prévues ;

Dialogue compétitif :

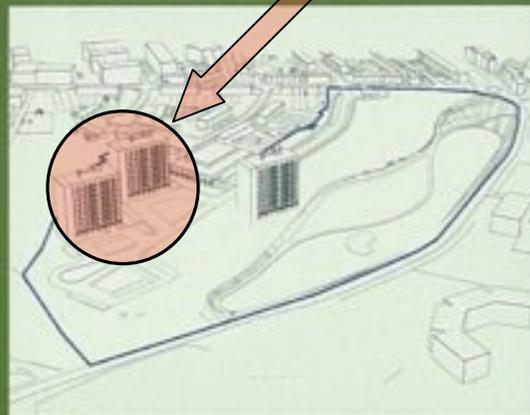
Prescriptions en termes d'objectifs et non de moyens

= CDC Performances

2006
Existant



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 réhabilitation de l'immeuble

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

2006 Démolition Mésanges & Fauvettes

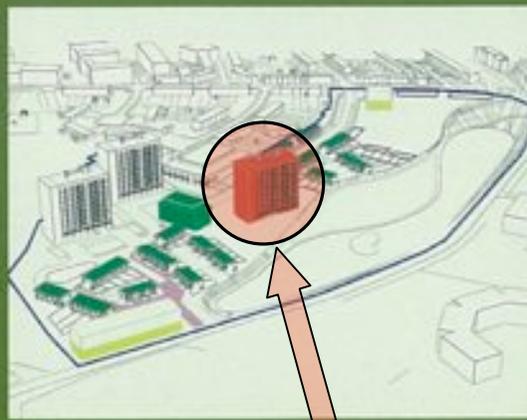
2008>2011

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



2011
Fin chantier



2010 Démolition Colombes

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.)

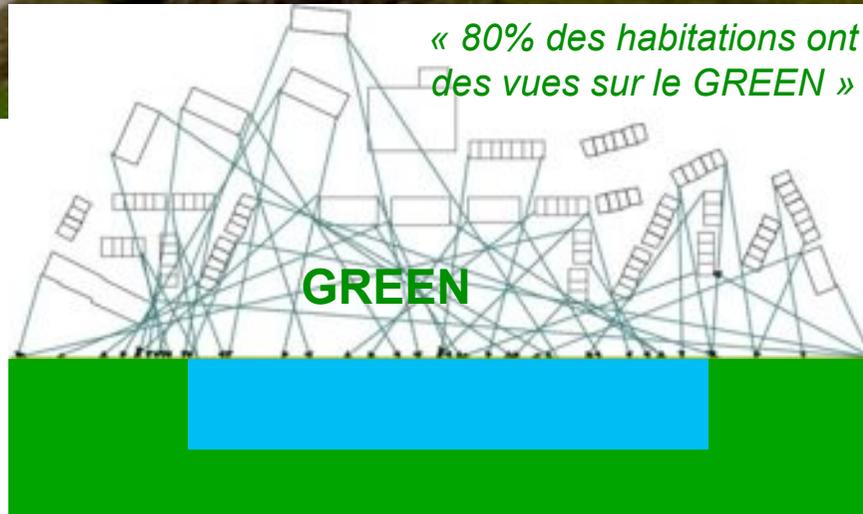
38 appartements
43 maisons (3 ch.)



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

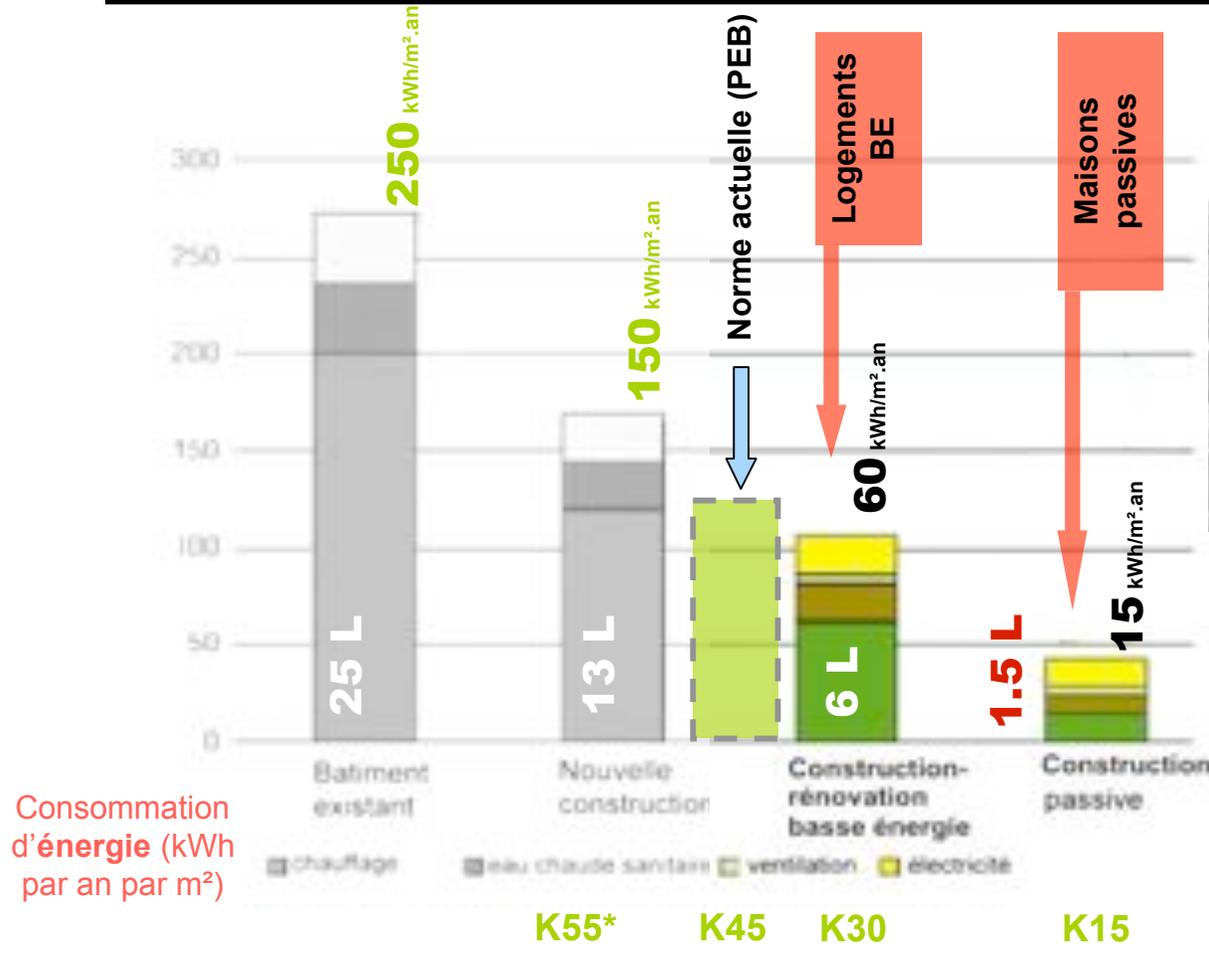
Les subsides :

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



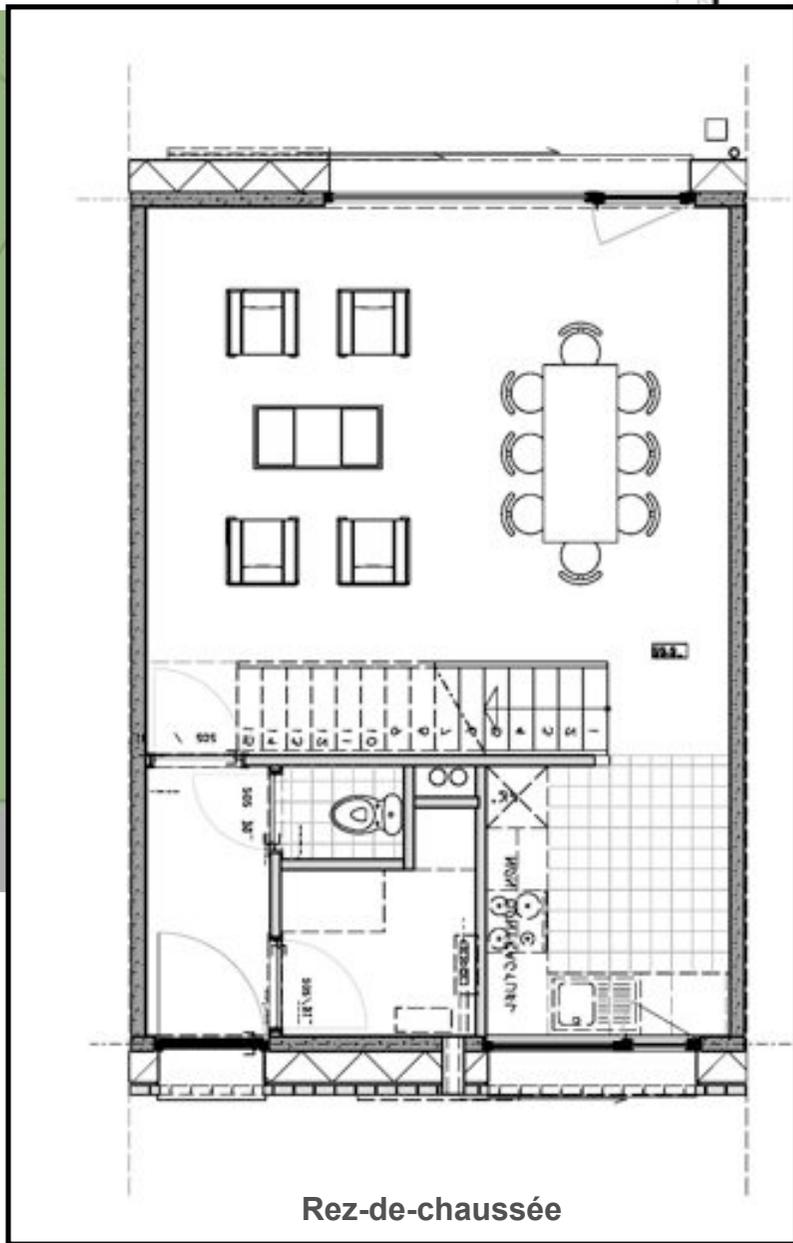
ECONOMIE D'ENERGIE



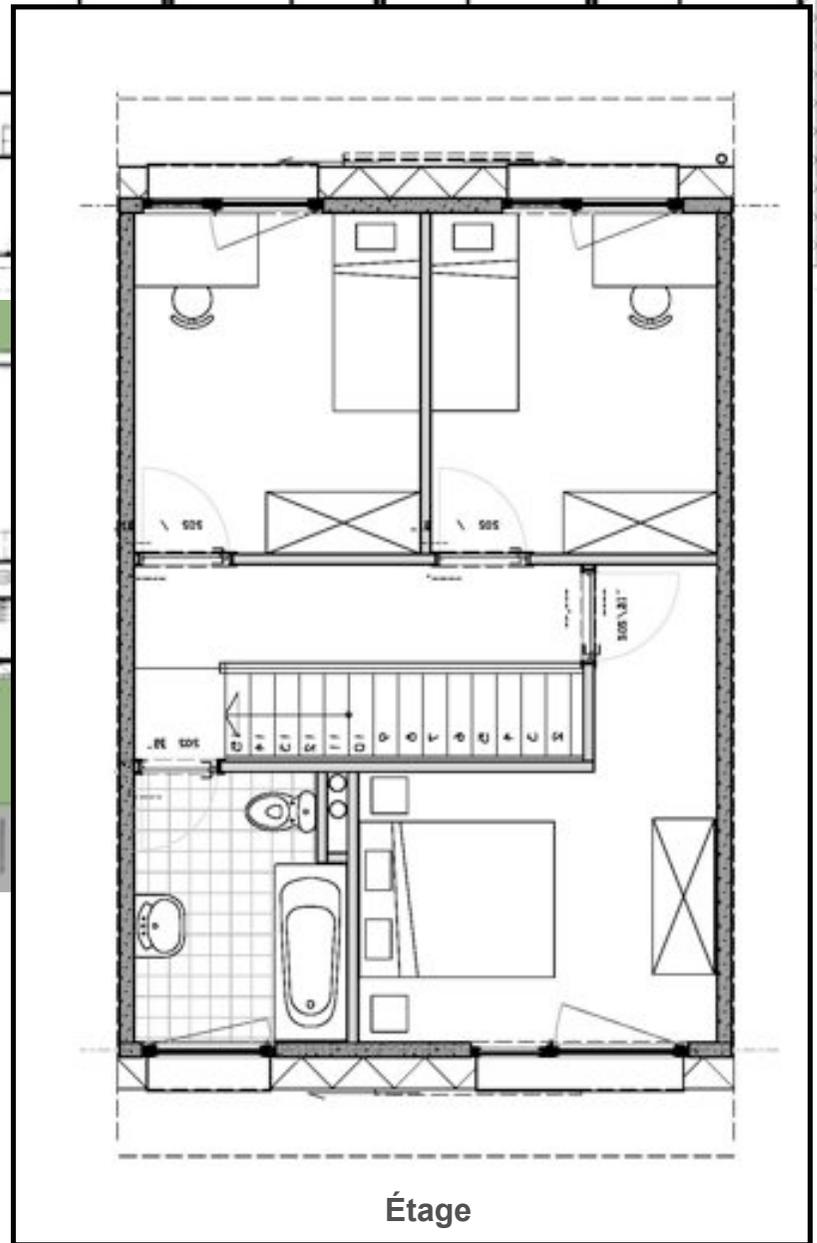
GESTION DE L'EAU

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

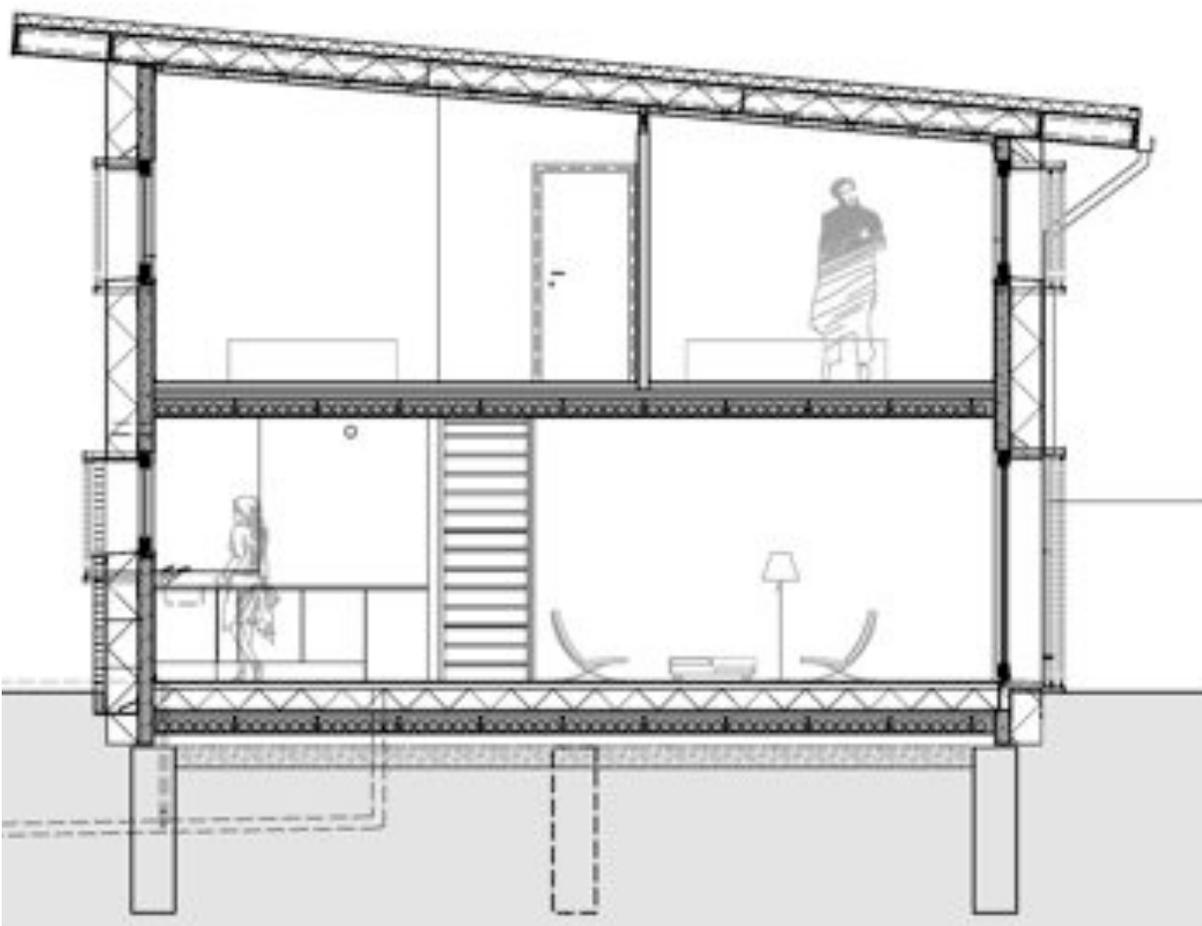
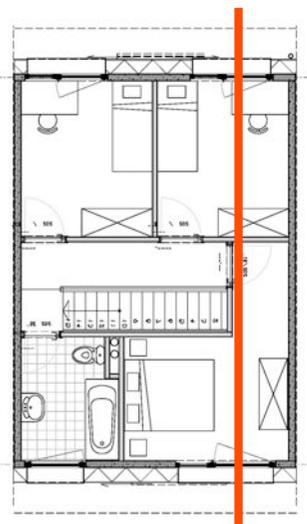
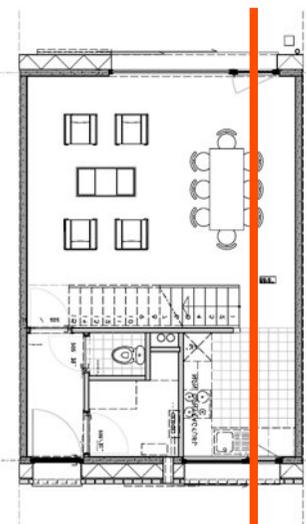




Rez-de-chaussée



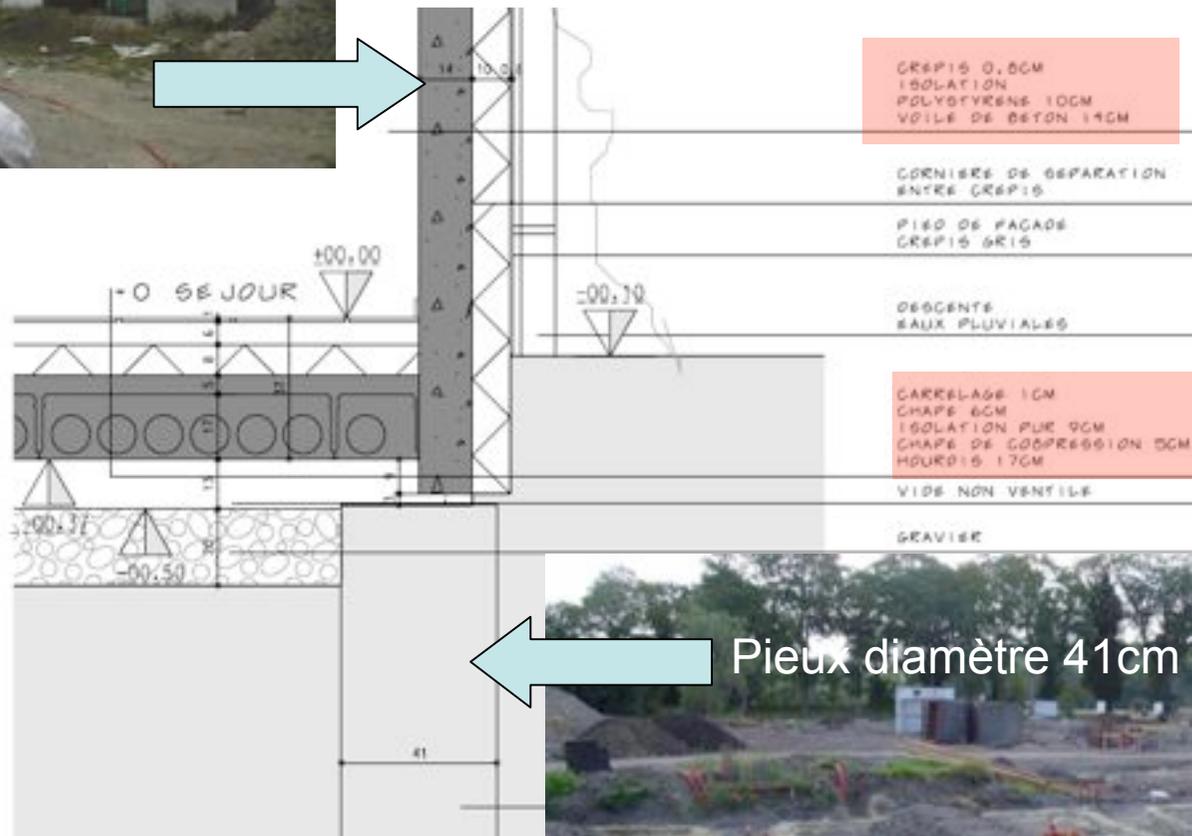
Étage



Voiles en béton armé



DETAILS PIED DE MUR



Pieux diamètre 41cm





DETAILS TOITURE

MEMBRANE PVC TROCAL OU SIMILAIRE
AVEC FAUX JOINTS DEBOIT
PANNEAU SANDWICH DE TOITURE
PANNEAU DE PARTICULES
DE BOIS HYDROFUGE EP. 12MM
LAINE DE ROCHES EP. 17CM
PARE VAPEUR
PANNEAU DE PARTICULES
DE BOIS HYDROFUGE
LAQUE BLANC EP. 12MM

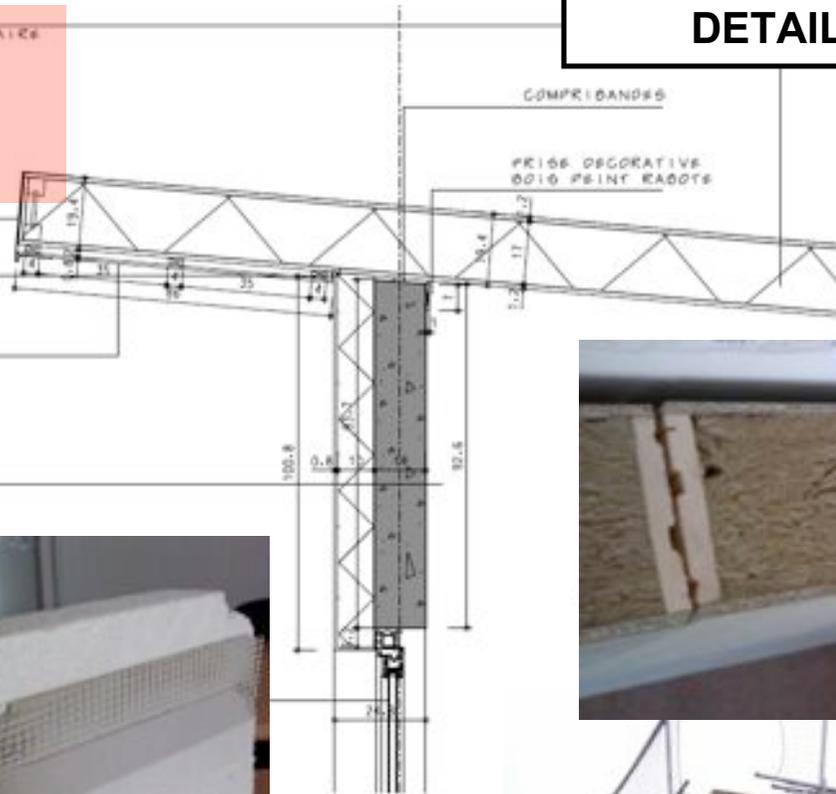
PROFILLE ZINC
CASSÉ-GOUTTE

CORNISERES DE FIN DE CRÉPIS

PANNEAU IMPUTRESSIBLE TRESPA
SUR CONTRE-LATTAGE

CRÉPIS 0,6CM
ISOLATION
POLYSTYRENE 10CM
VOILE DE BÉTON 14CM

CHASSIS PVC
DOUBLE VITRAGE
U=1,1W/M2K
6+0,5







Certificat Maison Passive

Numero de certificat: W000int006717
Bâtiment: Maison unifamiliale
Situation: Op der Kaupp, 25 à 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'inertie à l'air: le test normalisé n₅₀ est de maximum 0,6 h⁻¹.

Quelques éléments PMP sont collectés par le service technique de la Région wallonne afin de constituer une base de données de référence. L'attribution de ce certificat est basée sur une méthode de programmation performante et un contrôle de qualité à l'usage des clients en énergie pour un utilisateur "standard" du bâtiment. Le partenaire constructeur maître de l'ouvrage est tenu de fournir un rapport de suivi de la construction. Pour plus d'informations à l'adresse suivante: www.pmp.be. Le certificat de qualité est remis aux adresses fournies à la demande de certification, comprenant toutes les données à l'usage des clients.

pmp

Fait à Mons

le 26 février 2019

Le président

Le président





