

## Chaumont Habitat

# La carte de la qualité

Une concurrence très vive du secteur privé, un retard de réhabilitation contraignent Chaumont Habitat à régénérer son patrimoine pour éviter le départ de locataires.

« **D**ans un marché très détendu comme celui de Chaumont avec une concurrence très vive du secteur privé et dans un contexte économique morose, notre objectif est de garder nos locataires en leur offrant des conditions de logements plus attractives », martèle Michèle Ziegler, directrice de Chaumont Habitat.

L'office compte 5 000 logements, avec des loyers historiquement bas. 2 700 sont situés en rénovation urbaine et le patrimoine, en dépit d'un effort entrepris depuis quelques années, souffre d'un retard de réhabilitation. Pour les 2 400 logements reliés au réseau de chauffage urbain, les charges sont particulièrement élevées.

Prévu pour une ville dont la population devait atteindre 80 000 habitants et qui n'en compte que 28 000, le réseau de chaleur se révèle surdimensionné et coûteux.

Ces difficultés sont aggravées par la mise sur le marché de 700 logements défiscalisés dont les loyers se situent au niveau des PLUS et l'annonce de quelque 1 200 suppressions d'emploi dans le département.

Pour l'office, il s'agit de « régénérer » son parc en s'inscrivant dans une démarche de développement durable : construire du neuf dans le cadre des quelques 300 démolitions-reconstructions prévues sur le périmètre Anru et poursuivre la réhabilitation en mettant l'accent sur le volet énergétique. Chaque opération de réhabilitation prévue dans le PSP fait l'objet d'un audit énergétique systématique qui préconise les solutions les plus pertinentes et permet d'expliquer aux locataires les travaux et leurs incidences.



▲ Le pack solaire Viessmann de chaque logement comprend 4 m<sup>2</sup> de capteurs, une chaudière gaz à condensation et un ballon solaire intégré. © DR

2 000 logements ont déjà fait l'objet de travaux de rénovation.

Après des mois de négociation, les quartiers Sud de la ville, Cavalier et la Rochotte, bien que non classés en ZUS, ont obtenu par dérogation des financements Anru. A la place d'une ancienne cité d'urgence, l'OPH construit la résidence Victor Hugo, certifiée Habitat et Environnement, composée de 47 logements individuels groupés et individuels superposés (un tiers en PLAI, deux tiers en PLUS) le long d'une nouvelle voie créée grâce à une acquisition foncière pour désenclaver le quartier. Une première tranche de 24 logements est en cours de chantier. Il s'agit d'une construction traditionnelle avec un système d'isolation intérieure fixé par rails pour un meilleur traitement des ponts thermiques. En visant le label THPE, les préoccupations d'économies d'énergie et de réduction de charges ont été intégrées dès le départ.

### La mémoire du lieu

Comme l'explique l'architecte Jean-Charles Jacques, « cette forme d'habitat intermédiaire se révèle plus adaptée au tissu urbain de Chaumont et permet de conserver la mémoire du lieu et de la cité

d'urgence. Les maisons en bande ont été conçues et orientées de manière à profiter au maximum des apports solaires dans les pièces de vie et optimiser l'installation des capteurs solaires. Tous les logements sont traversants et disposent de parties intérieures vitrées afin d'améliorer l'éclairage naturel ».

Dans un souci de réduction et d'individualisation des charges, ils n'ont pas de parties communes. Au rez-de-chaussée, les locataires disposent d'un jardin de 50 à 70 m<sup>2</sup>, un abri de jardin bois, un composteur et un récupérateur d'eau pluviale. Les logements du premier étage bénéficient d'une terrasse et d'un grand cellier. Parmi les aménagements intérieurs, il faut citer les poubelles à deux bacs permettant de trier les déchets dès la cuisine et les douches à l'italienne à parois vitrées.

Les 4 m<sup>2</sup> de capteurs par logement qui devraient couvrir 50 % des besoins en eau chaude sanitaire sont reliés à un module dans la cuisine, comprenant une chaudière gaz à condensation et un ballon solaire intégré. Ces équipements, une première pour Chaumont Habitat, n'ont été possibles que grâce aux aides du Conseil général obtenues en contrepartie de l'installation à Bure d'un laboratoire de test d'enfouissement des déchets nucléaires qui doublent la prime au solaire et d'un effort particulier de l'industriel.

Enfin, pour améliorer la qualité de service aux locataires, Chaumont Habitat a mis en service, le 16 janvier 2009, un pôle réclamation, 24 h/24, et 7j/7, chargé de prendre en compte les demandes avec un engagement de réponse sous deux jours et de traiter les urgences techniques. ❖