

DOSSIER DE PRESSE



RÉHABILITATION QUARTIER SAINT-MARTIN

Visite de chantier
Jeudi 26 octobre 2023

LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

Tarn Habitat a entamé depuis quelques mois la réhabilitation de 120 logements du quartier Saint-Martin, dont l'emblématique tour de 38 mètres, la plus haute d'Albi, et même la plus haute du département du Tarn.

Cette réhabilitation s'inscrit dans l'ambitieux plan d'investissement de Tarn Habitat. L'office enregistre en 2023 plus de 200 logements neufs en programmation et 450 logements en cours de réhabilitation, des niveaux au plus haut depuis plus de trente ans.

Le programme d'entretien du patrimoine existant n'est pas en reste puisqu'il compte quelques 6 millions d'euros d'investissement en 2023.

La réhabilitation de 120 des 141 logements du quartier Saint-Martin (les 21 autres ont été construits en 2007) mobilise 6,2 millions d'euros.

Elle concerne directement plus de 200 habitants et 4 locaux d'activité.

Par ce programme, Tarn Habitat affiche clairement ses ambitions dans la transition écologique mais aussi en matière d'accompagnement des locataires et d'adaptation au vieillissement de la population.



Florence Belou

LES OBJECTIFS

Réduire les consommations énergétiques

Améliorer le confort des logements et des parties communes

Rendre les bâtiments plus performants

sans augmenter la dépense logement pour nos locataires

Ces objectifs sont définis par notre charte **ECO⁴** qui permet depuis plus de 10 ans d'engager des actions pour réduire l'empreinte énergétique de nos bâtiments, sur le parc existant et les programmes neufs et de sensibiliser nos locataires avec nos partenaires sur l'éco-responsabilité pour la réduction des charges énergétiques.

120 LOGEMENTS

n°1 à 13 Square Saint Martin : 60 logements
n°13 avenue Édouard-Herriot : 48 logements
n°3 avenue Édouard-Herriot : 6 logements
n°5 avenue Édouard-Herriot : 6 logements

6,2 MILLIONS D'EUROS

soit 52 000 € par logement

Fonds propres Tarn Habitat : 5 200 000 €

dont éco-prets hors label : 1 800 000 €

FEDER : 840 000 €

Conseil départemental : 144 000 €



BANQUE des
TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

PROJET COFINANCÉ PAR LE FONDS EUROPÉEN DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL

Photo non contractuelle - ©BMB Architecture



Maîtrise d'ouvrage



Maîtrise d'œuvre



Entreprise générale





LES TRAVAUX

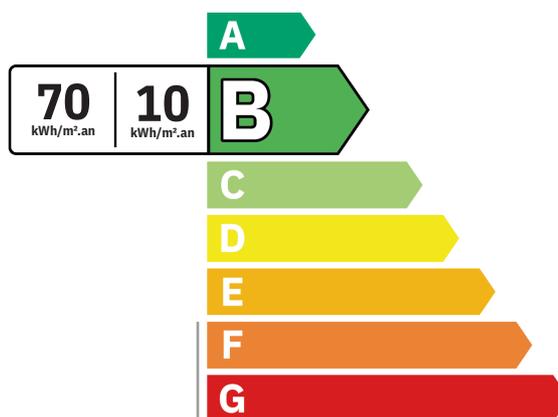
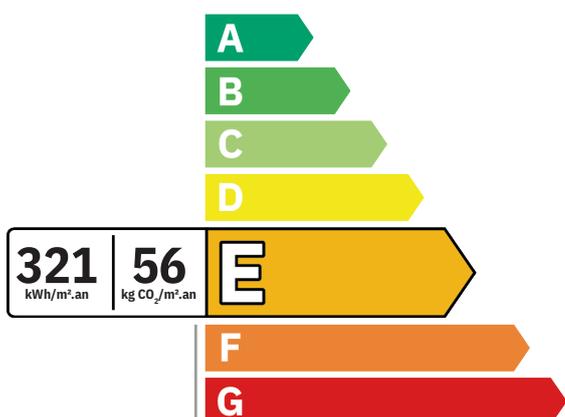
DES LOGEMENTS THERMIQUEMENT PERFORMANTS

Depuis plusieurs années déjà, Tarn Habitat mobilise ses fonds propres pour améliorer l'isolation thermique de ses logements et répondre autant que possible aux enjeux énergétiques et aux impératifs de lutte contre le changement climatique.

- Isolation thermique des façades par l'extérieur et finition enduit
- Isolation thermique des planchers hauts (combles)
- Isolation thermique des planchers haut des caves et des halls d'entrées donnant sur des logements
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Mise en place de volets roulants
- Modernisation de la chaufferie collective
- Intervention sur la ventilation collective existante sur les bâtiments Square et sur la tour
- Mise en place de Ventilation collective sur les bâtiments 3 et 5 Herriot
- Remplacement des portes palières des logements
- Remplacement des ballons d'eau chaude électriques par des chauffe-eaux thermodynamiques
- Réfection de l'éclairage des parties communes

BÂTIMENT A AVANT TRAVAUX

BÂTIMENT A APRÈS TRAVAUX



DES LOGEMENTS PLUS CONFORTABLES

Apporter toujours davantage de confort aux locataires est l'un des objectifs de Tarn Habitat. En complément des travaux thermiques, Tarn Habitat s'engage pour chaque réhabilitation à apporter davantage de confort, davantage de sécurité et davantage d'esthétisme.

Ravalement des façades et mise en valeur d'éléments d'architecture
Mise en valeur du socle commercial (remplacement des châssis vitrés et réfection des façades)
Remplacement des garde-corps existants pour une mise en sécurité et une intimité à 80 %
Mise en place de panneaux mobiles pour l'intimité des loggias de rez-de-chaussée
Reprise des épaufrures et de l'étanchéité des loggias et des balcons
Mise en place d'un désenfumage dans tous les bâtiments
Remplacement des portes de halls
Mise en place de marquises métalliques
Marquage de chaque hall avec numérotation en façade
Fermeture de la cage d'escalier 9 square Saint Martin
Réfection des halls et mise en peinture des parties communes
Décapage des sols des parties communes
Mise en place de contrôle d'accès par badge Vigik®
Remplacement des platines d'interphonie
Création d'une loge de gardien (point de permanence) accessible PMR
Modernisation des ascenseurs
Mise en sécurité électrique des logements

DES LOGEMENTS ADAPTÉS SENIORS

En tant que bailleur social, Tarn Habitat anticipe les évolutions démographiques afin de mieux adapter l'offre de logements aux besoins des années futures. L'augmentation d'une population âgée et vivant de manière autonome oblige l'office à augmenter son parc de logements adaptés aux Seniors.

Création de 29 logements labellisés Séniors 2* avec :

- Mise en place de douches avec receveur
- Mise en place de barres de relèvement dans les WC et dans la salle de bain
- Mise en place d'un sol antidérapant
- Mise en place de volets roulants électriques
- Mise en place d'interrupteurs avec voyants lumineux (balisage de la chambre vers la salle de bain et les WC)
- Mise en place de prise téléphonique RJ 45
- Mise en place d'une serrure à double bouton varié





LA CONCERTATION ET L'ASSOCIATION DES LOCATAIRES PENDANT LES TRAVAUX

La participation, le dialogue et l'échange avec nos locataires tout au long de la vie du projet sont les facteurs clés du succès d'une réhabilitation.

Après le recueil des avis de chacun, le programme de travaux a été présenté aux habitants lors de trois réunions publiques. Il a ensuite bénéficié d'un avis favorable de la part d'associations de locataires, ce qui a permis de le soumettre au vote de habitants. Le suffrage a enregistré 50 % de participation pour **une approbation du programme à 75 %**.

Chaque habitant a accès à **une application mobile** pour le suivi des travaux et la gestion de ses demandes individuelles.

Un interlocuteur de maîtrise d'œuvre sociale se trouve en permanence sur site pour tout problème lié à la tenue des travaux : questionnement technique, relations avec les entreprises intervenant dans les logements, etc.



Un chantier d'une telle ampleur suscite certaines gênes. Il peut également être l'occasion de renouer du lien à travers quelques animations et initiatives conviviales.



LE KEYHOLE GARDEN

Le jardin est construit autour d'un trou central destiné à accueillir des déchets organiques en vue d'un compostage sur place. Sa conception permet de semer et de récolter en hauteur, pour le plus grand confort des jardiniers qui n'ont ainsi pas même à se baisser.

La culture se réalise selon les principes de la permaculture : limitation des intrants, couverture permanente du sol, sol vivant, utilisation optimale de l'apport en eau, travail de sol limité...

Au milieu du square central, il permet la culture de différents fruits, légumes et aromates, et il permet surtout aux jardiniers amateurs du quartier de pouvoir se retrouver ensemble autour d'une passion commune.

LES ANIMATIONS DE NOVEMBRE 2023



ATELIER STREET ART AVEC L'ARTISTE COBO

Pour les enfants de 4 à 9 ans

L'attrait pour le street art dépasse les clivages géographiques et générationnels.

Les jeunes habitants de Saint-Martin auront la chance de pouvoir s'initier à cet art si particulier et si familier à la fois, grâce à des ateliers animés par un artiste local internationalement connu : l'Albigeois Cobo.



ATELIER NICHOURS AVEC LA LPO

Pour les enfants de plus de 9 ans

Afin d'initier les enfants aux métiers de l'artisanat tout en intégrant des réflexions sur la biodiversité, des ateliers de fabrication de nichoirs auront lieu les matinées du mardi 24 au jeudi 26 octobre 2023. Ils seront animés par la Ligue pour la protection des oiseaux et L'Outil en main en Albigeois, association liée aux Compagnons du Devoir.



CONTACTS PRESSE

Élodie CHASTAN
06 74 67 85 44

David PALAYSI
06 07 50 26 67