

ZOOM SUR LES DÉMOLITIONS ET RÉHABILITATIONS RÉSIDENTE NÉGRENEYS

Octobre 2021



toulouse
métropole

LES BÂTIMENTS CONCERNÉS



Bât. Négrenéys
Démolition

50 logements

Bât. Tunis
Démolition

80 logements

Bât. Caffort
Démolition

30 logements

Tour Caffort
Réhabilitation

48 logements

Bât. Farman
Réhabilitation

80 logements

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL

T1 : premier trimestre / T2 : deuxième trimestre / T3 : troisième trimestre / T4 : quatrième trimestre

- T2 2022 : désamiantage
- T3 2022 : déconstruction sélective
- T3-T4 2022 : démolition

- T2 2022 : désamiantage
- T3 2022 : déconstruction sélective
- T3-T4 2022 : démolition

- T4 2021 : désamiantage
- T4 2021 : déconstruction sélective
- T1 2022 : démolition

- T4 2021 : désamiantage
- T2 2022 : réhabilitation
- T2 2023 : fin des travaux

- T1 2022 : désamiantage
- T3 2022 : travaux de réhabilitation
- T2 2023 : fin des travaux

LES TRAVAUX DE DÉMOLITION

S'inscrivant pleinement dans le projet de renouvellement urbain, ces travaux permettront tout d'abord un désenclavement sensible du quartier.

Le réaménagement des espaces publics s'accompagnera d'une redéfinition des espaces de stationnement et des espaces verts.

La requalification du patrimoine induite par les reconstructions diversifiera l'offre d'habitations disponibles dans le quartier tout en permettant l'installation d'une maison de santé, de commerces de proximité, d'un centre médico-psychologique...

Les bâtiments reconstruits s'aligneront sur les exigences de la loi de transition énergétique et afficheront une étiquette énergétique B.

LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

Dans le cadre de sa stratégie et de la politique d'entretien de son parc, Toulouse Métropole Habitat intensifie les travaux d'amélioration de son patrimoine en agissant également significativement sur la performance énergétique des logements de manière à améliorer le confort de ses locataires tout en maîtrisant les charges locatives.

Les travaux de réhabilitation de la cité Négrenneys porteront sur la tour située au 20 rue Émile Caffort (48 logements) et sur la barre située du 1 au 13 rue Henri Farman (80 logements). Leur durée prévisionnelle est d'environ 18 mois.

Ils permettront d'atteindre une étiquette énergétique B pour un coût par logement compris entre 27 000 € HT et 55 000 € HT (selon les bâtiments).



LES 7 GRANDES ÉTAPES d'une démolition

ÉTAPE 1

PRÉPARATION DU CHANTIER

🕒 3 semaines

Repérage sur site et balisage du chantier, mise en place des palissades et de la signalétique pour la circulation. Coupure et dépose des réseaux par les concessionnaires (gaz, chauffage, électricité, eau...).

ÉTAPE 2

DÉSAMIANTAGE

🕒 4 mois

La démolition débute par une phase de désamiantage interne. Durant cette phase, les ouvriers sont chargés de déposer l'ensemble des matériaux contenant de l'amiante. Cette phase est réalisée par une société spécialisée et ayant une qualification spécifique pour réaliser les travaux. L'ensemble de ces travaux sont contrôlés par les organismes d'État (Direccte, CRAM, OPPBTP...).



Dépose en un seul élément des panneaux amiantés



Étage d'un immeuble après déconstruction

ÉTAPE 3

DÉCONSTRUCTION SÉLECTIVE

🕒 3 mois

La démolition débute par une phase de déconstruction à l'intérieur des bâtiments. Les ouvriers démontent les éléments amovibles du bâtiment à la main ou à l'aide d'engins motorisés, (cloisons, revêtements de sol, faux plafonds, menuiseries...). Ces éléments font l'objet d'un premier tri et sont stockés en attendant d'être évacués. C'est la phase la plus longue d'un chantier de démolition.

ÉTAPE 4

TRI DES DÉCHETS

🕒 4 mois

Les déchets issus de la déconstruction sont triés par nature de matériau.

Le chantier sera mené dans une démarche de développement durable en respectant l'environnement. Par là, il faut comprendre que tous les déchets générés lors d'un chantier de construction ou de démolition doivent être triés avant d'être évacués, afin de favoriser leur recyclage.

Ce tri est effectué le plus souvent dans des bennes de tri pouvant recevoir un type de déchet clairement identifié (bois, PVC, plâtre, verre, gravats...).



Démolition d'un bâtiment R+4

À l'inverse d'une démolition par explosion des points porteurs, à l'issue de laquelle le bâtiment s'écroule en une seule fois, ce dernier est ici méticuleusement décortiqué.

La durée du chantier est plus longue, mais l'objectif d'un chantier propre, imposé par la démarche HQE, est respecté.



Benne de tri pour le bois

ÉTAPE 5

DÉMOLITION MÉCANIQUE DES BÂTIMENTS

🕒 2 mois

La phase de démolition succède à celle de déconstruction. À l'aide d'engins de grande envergure, la pince à béton « grignote » petit à petit la structure porteuse du bâtiment.

Cette phase n'affecte en rien la stabilité structurelle du bâtiment.

ÉTAPE 6

ÉVACUATION DES DÉCHETS ET GRAVATS

🕒 2 mois

Une fois triés, les déchets sont évacués vers des usines de traitement des déchets ou des sites de stockage pour les gravats qui ne peuvent pas être recyclés. Ces déchets sont traités et reconditionnés pour être réutilisés essentiellement dans le secteur du bâtiment ou des travaux publics. L'évacuation des gravats s'accompagne de nombreux allers/retours de camions, ce qui peut générer du bruit.



Chargement de gravats



Tapis de protection

Mesures de protection renforcée

Afin de ne prendre aucun risque lors de la phase de démolition du bâtiment, il convient de protéger les abords du site. Cette protection se matérialise par l'installation d'une palissade de chantier sur tout le périmètre. Pour éviter toute intrusion, un gardiennage est également assuré en dehors des heures d'activité du chantier.

Pendant les travaux, des tapis en caoutchouc de la hauteur de l'immeuble et des panneaux métalliques renforcés sont élevés aux endroits potentiellement dangereux lors de la chute de gravats.

Pour limiter la poussière, des lances à eau sont systématiquement utilisées pour arroser les façades au cours de la démolition.

ÉTAPE 7

REMISE EN ÉTAT DES TERRAINS

🕒 2 mois

Lorsque la démolition des bâtiments s'achève et que tous les déchets sont évacués, il convient de remettre le terrain en état.

Après comblement et mise à niveau, le terrain est terrassé puis aplani par les engins appropriés.

Une couche de finition temporaire (gazon, stabilisé...) est ajoutée en attendant que le terrain soit de nouveau investi pour la construction d'un nouveau projet.

Afin d'éviter le stationnement sauvage, des barrières provisoires (potelets bois...) interdiront l'accès au terrain pour les véhicules.



Terrassement du terrain

HORAIRES DU CHANTIER

Du lundi au vendredi de 8h à 18h

DE L'EMPLOI POUR LE QUARTIER : LES CLAUSES D'INSERTION

Ces chantiers de démolitions et de réhabilitations couvriront 2 200 heures d'insertion. L'objectif est de promouvoir l'insertion professionnelle des personnes éloignées de l'emploi, la priorité étant donnée aux habitants des quartiers classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville.

LE RELOGEMENT

Au 10 octobre 2021, 120 relogements ont déjà été finalisés par les équipes de Toulouse Métropole Habitat sur les 146 à effectuer. 43 ménages ont pu être relogés en quartiers prioritaires de la politique de la ville, dont 19 à Nègreneys même. 77 ménages établiront domiciles hors de ces quartiers, certains dans des logements situés dans des communes en périphérie de Toulouse (Castelginest, Montrabé, L'Union, Aucamville...).

La réussite de cette étape essentielle au renouvellement urbain du quartier de Nègreneys a reposé sur la mobilisation des habitants et l'investissement des représentants de locataires (AFOC, CLCV, CNL et DAL). L'engagement de Toulouse Métropole, de l'État, des principaux acteurs locaux, institutionnels et associatifs aux côtés de Toulouse Métropole Habitat a également contribué au succès de cette étape.

LES RÉHABILITATIONS

Caffort et Farman

LE BÂTIMENT FARMAN

3 RUE HENRI FARMAN

La réfection de l'**isolation par l'extérieur** sera réalisée après dépose des bardages en fibrociment. Ils seront remplacés par des bardages en terre cuite et complétés par une isolation thermique par l'extérieur en finition enduit.

Moyennant encore l'**installation de garde-corps** en serrurerie avec remplissage de l'allège en verre opale, ces nouveaux aménagements offriront une **présentation des séquences par cages d'escalier** avec l'objectif d'apporter une échelle urbaine à cette longue façade.

La **démolition des sas vitrés d'entrées** parachèvera la réfection du bâtiment, tout en conservant les auvents d'origine.

L'aménagement des accès aux halls d'entrées et la **mise en place de plantations en pied d'immeuble** rendront les circulations quotidiennes plus agréables.

Les espaces extérieurs et le stationnement ne seront pas modifiés.



LA TOUR CAFFORT DU 6 AU 20 RUE ÉMILE CAFFORT

La **création d'un ensemble escalier-ascenseur** extérieur en remplacement de l'escalier et ascenseur existants permet de répondre à la fois aux exigences de sécurité incendie et d'accessibilité handicapés.

Les travaux comprennent aussi des travaux de mise en sécurité, notamment la mise en place d'un dispositif de désenfumage des circulations.

La moitié des logements n'ont pas de balcon, prestation qui fait partie du confort de base des logements dans nos régions. Le projet prévoit donc l'**adjonction de balcons** en façades Ouest et Sud pour tous les logements qui en sont dépourvus.

La **rénovation des façades** et les **travaux de réhabilitation thermique** visent l'obtention d'une consommation énergétique après travaux d'un coefficient d'énergie primaire inférieur ou égal à 80 kWh/m²/an SHON.

LE PROJET ARCHITECTURAL

L'adjonction escalier-ascenseur s'inscrit en façade Ouest dans la hauteur du bâtiment existant et vient se raccrocher au niveau des circulations d'étages au centre de la façade. Un socle est formé avec auvent pour le hall d'entrée ; le fut s'élanche en distinguant le volume de l'ascenseur et celui de l'escalier. Les balcons en façade Ouest sont intégrés à cette construction. En façade Sud, ils viennent en adjonction, à l'aplomb de la rampe du sous-sol. Les balcons sont en structure métallique avec allèges vitrage opale. Les balcons existants sont rénovés avec la mise en place de garde-corps identiques.

Dans le projet urbain, une ouverture sur le quartier est prévue au Nord, au droit de la Tour, et la façade Sud est dégagée avec la démolition partielle du bâtiment mitoyen. La perception urbaine de la Tour en sera donc modifiée. La façade Nord, la plus austère, sans recul, deviendra une façade urbaine. Le choix a donc été fait d'un traitement qualitatif avec un bardage en terre cuite. Les autres façades possédant des balcons sont traitées avec une finition enduit.

À l'inverse du traitement actuel, les couleurs sont sélectionnées dans une gamme minérale, homogène et restreinte. En s'appuyant sur la volumétrie d'origine, ce traitement architectural vise à redonner une échelle urbaine à cette tour.



LES 5 GRANDS OBJECTIFS de la réhabilitation

OBJECTIF 1

ASSURER LA SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS

- **Sécurité incendie** (réalisation d'une nouvelle cage d'escalier, mise en place d'un châssis haut de désenfumage, ventilation de la gaine de gaz, encoffrement des gaines VMC...)
- **Électricité** (installation de nouvelles armoires de protection, réfection complète des installations dans les logements...)
- **Solidité** (réfection des garde-corps des balcons, réparation des épaufrures, amélioration de l'évacuation des eaux de pluie...)
- **Santé publique** (condamnation des conduits vide-ordures)
- **Tranquillité publique** (mise en place d'une interphonie, pré-câblage vidéosurveillance)

Mise en place d'une interphonie



Réfection complète des installations dans les logements

OBJECTIF 2

PERMETTRE LE BON FONCTIONNEMENT DES ÉQUIPEMENTS

- **Chauffage** (remplacement des chaudières individuelles gaz par des modèles à condensation, installation d'émetteurs électriques et cumulus eau chaude...)
- **Ventilation mécanique** (remplacement des caissons de VMC gaz par des caissons basse consommation simple flux, décontamination, mise en place de bouches d'extraction...)
- **Ascenseur** (relocalisation pour accès direct au parvis, réfection complète de l'installation à récupération d'énergie...)
- **Télécommunications** (installation collective en toiture avec amplification et câblage)
- **Réseaux** (remplacement de la canalisation eau potable avant compteurs divisionnaires, remplacement des flexibles gaz, réfection de la gaine technique électricité...)

OBJECTIF

3

MAÎTRISER LE CLOS ET LE COUVERT

- **Toit** (réfection de la bande d'étanchéité, création de débords de toiture, externalisation de la descente d'eau pluviale...)
- **Menuiserie** (démolition des édicules d'entrées et réfection des portes de halls)



Système de détection de présence dans les circulations

OBJECTIF

4

AMÉLIORER LA PERFORMANCE THERMIQUE

- **Isolation** (réfection de l'isolation plancher haut en laine minérale, réfection de l'isolation de la sous-face du plancher sur sous-sol...)
- **Aménagement** (création d'un sas)
- **Chauffage** (installation de robinets thermostatiques et tés de réglage)
- **Électricité** (réfection de l'éclairage des circulations avec système de détection de présence)
- **Eau** (remplacement des WC et chasses d'eau avec mécanisme à double commande)

OBJECTIF

5

AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE ET L'ATTRACTIVITÉ

- **Aménagements de la résidence** (verdissage des pieds d'immeubles, installation d'un local polyvalent, installation d'un local à vélo équipé de rack, réfection des cages d'escaliers...)
- **Aménagements dans les logements** (création de balcons pour les T1 et les T2, réparation des revêtements de sols des pièces revêtues de parquets...)
- **Menuiseries** (remplacement des persiennes)
- **Bardage** (dépose de l'isolation et des bardages amiantés, isolation par l'extérieur des façades maçonnées, réfection de l'enduit ou mise en place de bardage terre cuite...)



Bardage terre cuite



Le PASS

Toulouse Métropole Habitat

☎ 05 81 313 313



Projet cofinancé par le Fonds Européen de Développement Régional

toulouse
métropole



BANQUE des
TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

Toulouse Métropole Habitat
Agence Nord
40 boulevard André Netwiller
31200 TOULOUSE
agencenord@tm-habitat.fr
www.toulouse-metropole-habitat.fr

