

INNOVATION
durable
AU SERVICE DE
L'HISTOIRE



Acteur majeur du logement social, Hérault Logement est l'Office Public de l'Habitat (OPH) du Département de l'Hérault. Hérault Logement est spécialisé dans la construction et la gestion de logements sociaux sur l'ensemble du territoire héraultais. Aménageur public, il apporte également son expertise en matière de développement urbain, en partenariat avec les élus.

NOS MISSIONS

- Participer à l'aménagement et au développement du territoire, en répondant aux besoins des élus,
- Construire, acquérir, rénover des logements collectifs ou individuels,
- Gérer et entretenir ces lieux de vie afin de maintenir un confort de vie pour l'ensemble des résidents,
- Accompagner les familles par un service de proximité de qualité,
- Permettre l'accèsion à la propriété par le biais du PSLA (Prêt Social Location Accession) et la vente HLM.



Chiffres clés



33 000 résidents



249 salarié.e.s



15 006 logements



5 agences de proximité



146 communes



34 millions d'€ investis dans l'économie locale en 2022

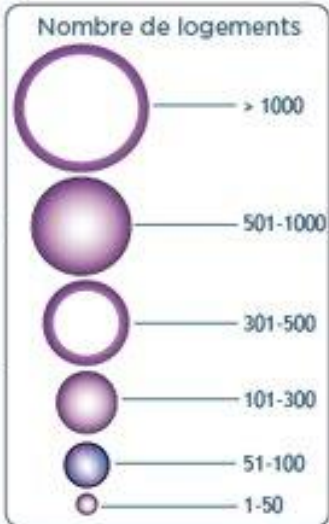
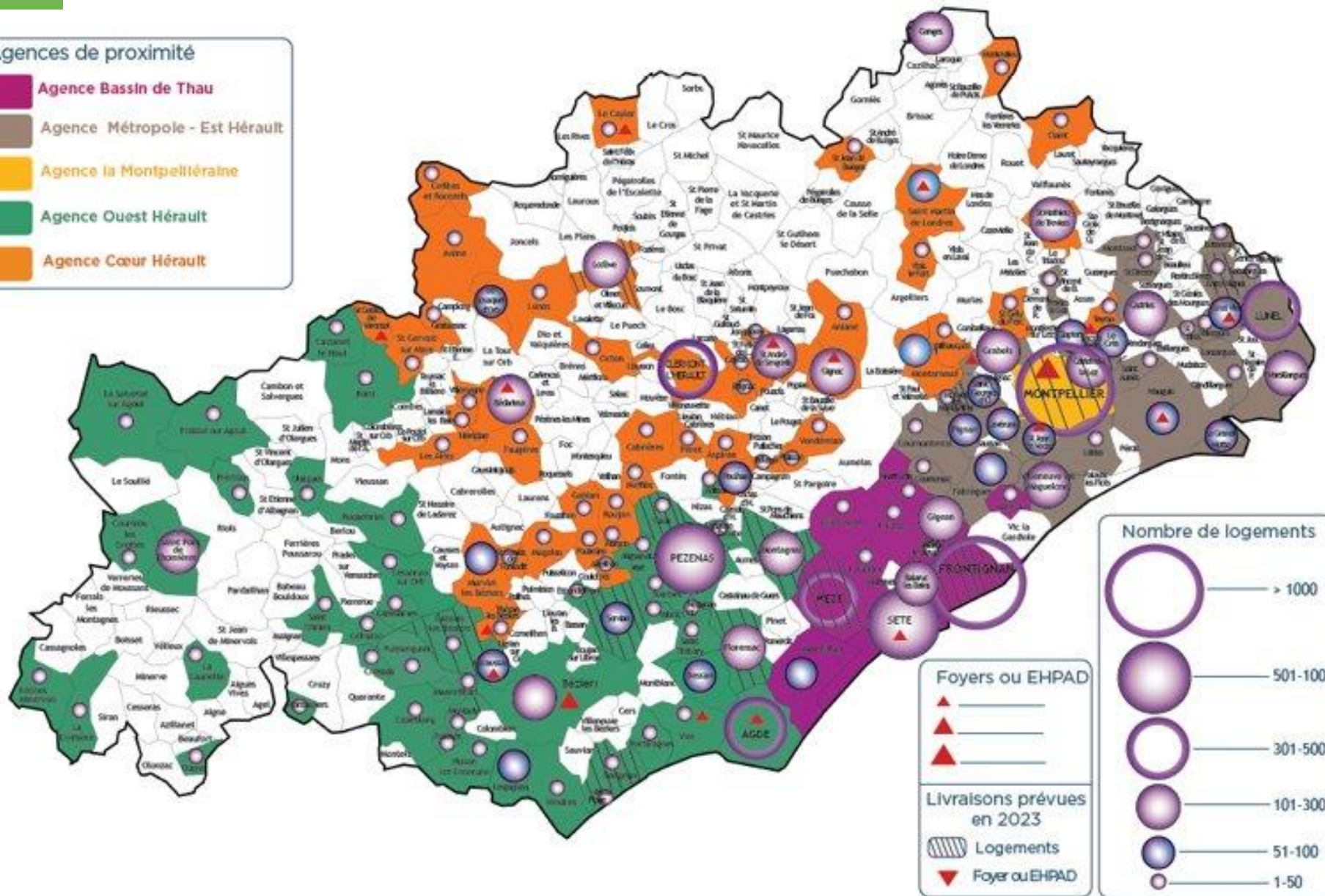


300 nouveaux logements livrés en moyenne chaque année



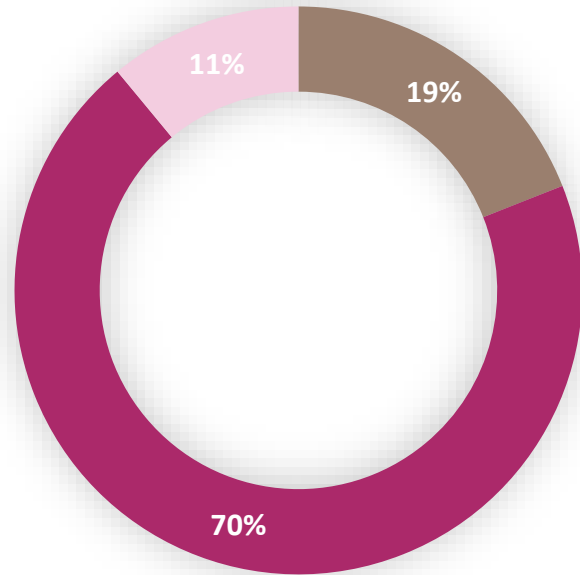
7 Zones d'Aménagement Concerté

CARTE DU PATRIMOINE 2023



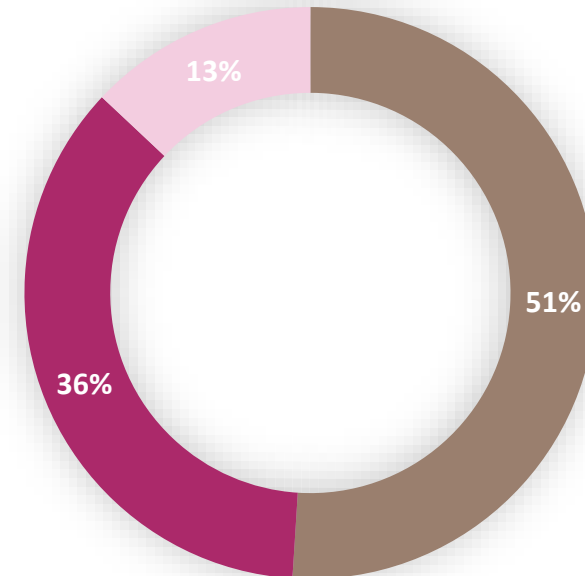
Quelques chiffres pour comprendre l'impact environnemental du secteur de la construction

Les Flux de déchets en France



- Entreprises hors construction et assimilés (63 millions de tonnes)
- Construction (240 Millions de tonnes)
- Ménages - déchets municipaux (39 Millions de tonnes)

Zoom sur la répartition des déchets par type de chantier



- Démolition
- Rénovation
- Construction neuve

Source ADEME – publication avril 2022

Du modèle d'économie linéaire au modèle d'économie circulaire

Face à ce constat et aux enjeux environnementaux, un changement de modèle économique s'impose pour passer du modèle prédominant, le **modèle linéaire** qui consiste à :

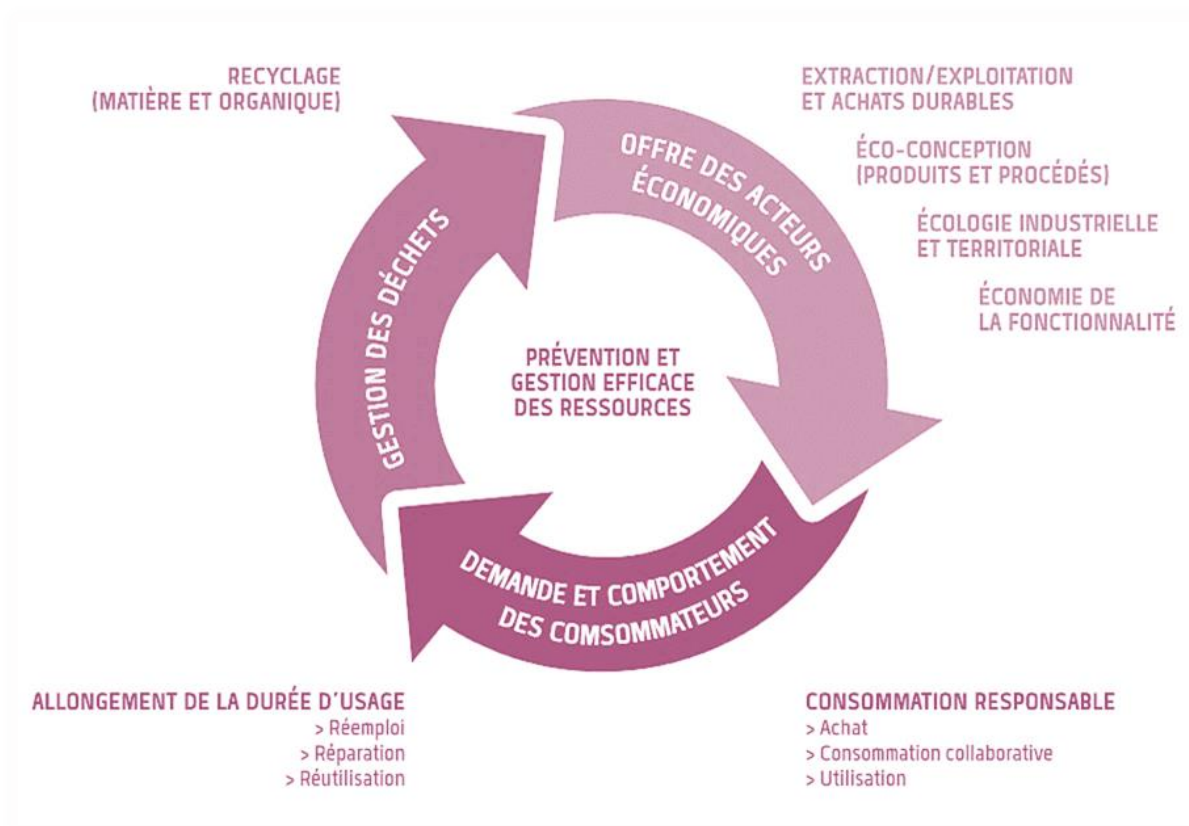


Vers un nouveau modèle

vertueux : **Modèle**

d'**économie circulaire** lié aux notions de développement durable et de préservation de l'environnement.

ECONOMIE CIRCULAIRE
3 domaines, 7 piliers



Le **Réemploi** est l'opération par laquelle le produit passe ou non par une opération de préparation en vue de sa réutilisation pour un usage identique ou modifié.

Vertus environnementales du réemploi

- Réduction de la production des déchets
- Contribution à la décarbonation dans l'acte de construire par la diminution de la production de matériaux neufs

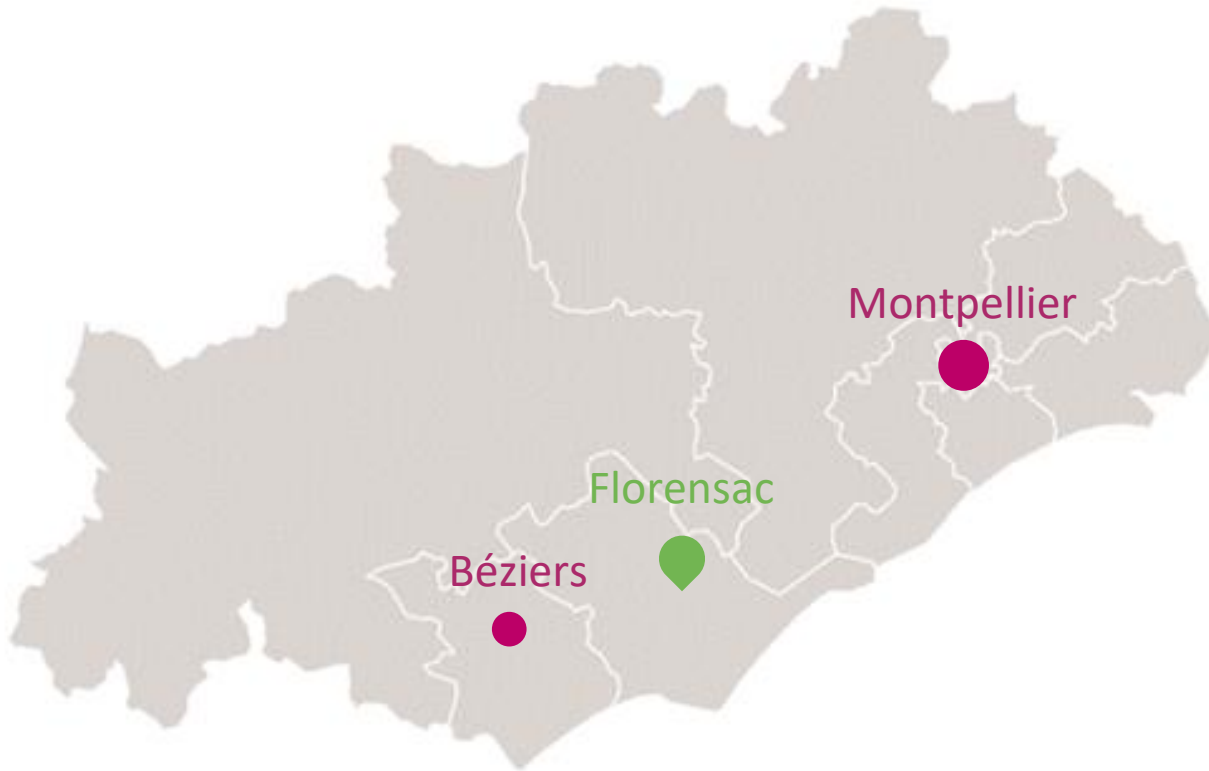
Vertus économiques du réemploi

- Création d'emplois
- Baisse des coûts

Vertus patrimoniales du réemploi

- Conservation d'une trace de l'histoire d'un site notamment lorsqu'il est prévu in situ
- Préservation de pratiques anciennes

Présentation de l'opération de Florensac – La Gardie



Adresse

7 avenue de la Gardie à Florensac

Projets

- 27 logements sociaux (17 PLUS et 10 PLAI dont 2 logements HSS)
- 1 bureau de gestionnaire de secteur
- 54 places de stationnement

Equipe

- MO : Hérault Logement
- MOE : GAU/MOEX/INGE+/ENERGIE R/SERI/ACCEO
- Bureau de contrôle : BTP Consultants
- CSPS : Elyfec
- Entreprise de démolition : JM Démolition

Florensac : 5 035 habitants

Florensac – La Gardie - Le diagnostic et les éléments architecturaux remarquables



1 – Hangar n°1 (chai)

2 – Hangar n°2

3 – Hangar n°3

4 – Rampe d'accès au pont de déchargement

5 – Pont de déchargement

6 – Ancien dortoir

7 – Atelier

8 – Habitation abandonnée

9 – Habitation

10 – Vestiaire et poêle à bois

Florensac – La Gardie - Le diagnostic et les éléments architecturaux remarquables



1 – Poutres de charpente et corbeaux en pierre



Florensac – La Gardie - Le diagnostic et les éléments architecturaux remarquables



- 1 – Poutres de charpente et corbeaux en pierre
- 2 – Encadrement de la porte cochère



Florensac – La Gardie - Le diagnostic et les éléments architecturaux remarquables



- 1 – Poutres de charpente et corbeaux en pierre
- 2 – Encadrement de la porte cochère
- 3 – Pilastres en pierre volcanique d'Agde



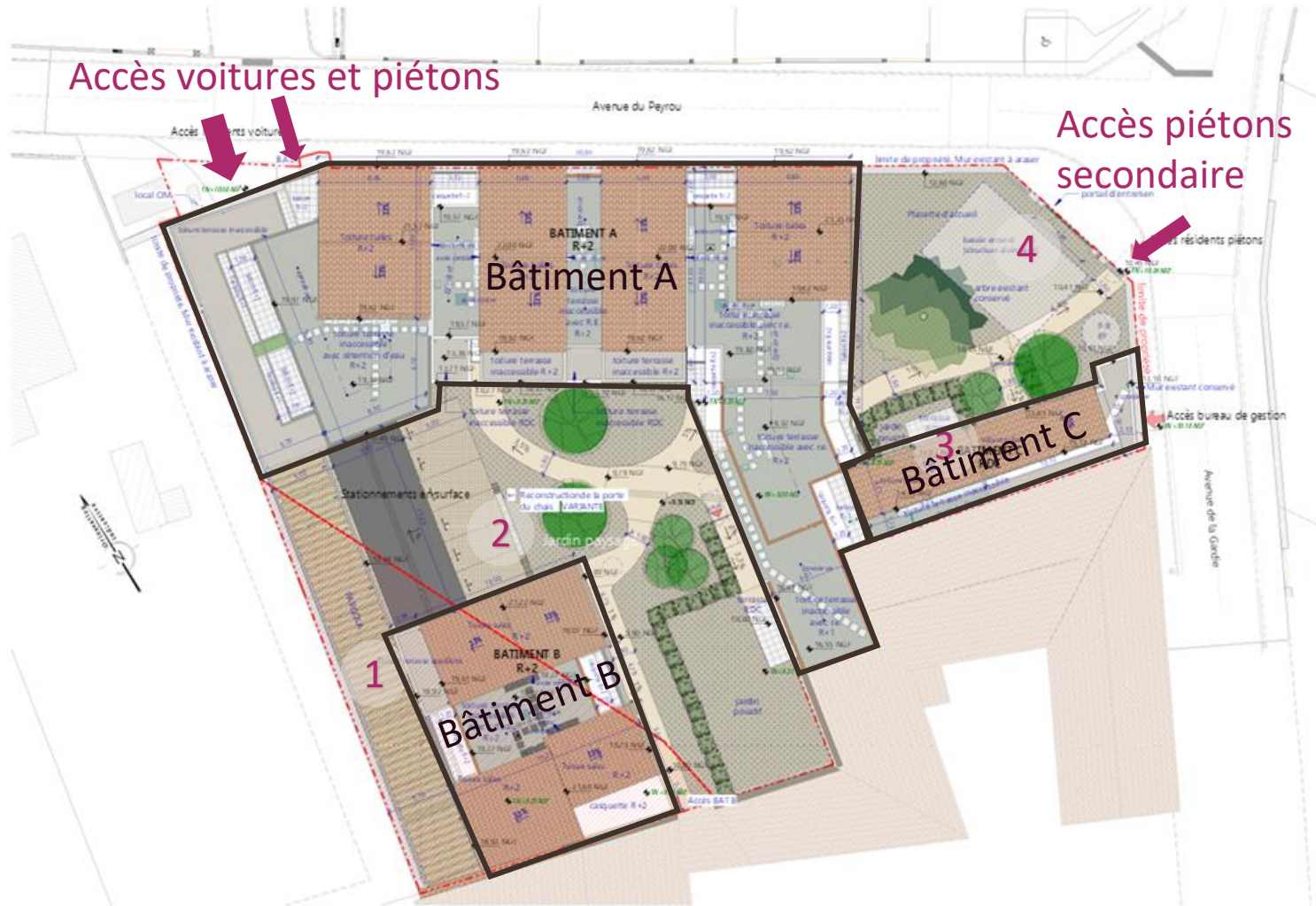
Florensac – La Gardie - Le diagnostic et les éléments architecturaux remarquables



- 1 – Poutres de charpente et corbeaux en pierre
- 2 – Encadrement de la porte cochère
- 3 – Pilastres en pierre volcanique d'Agde
- 4 – Portail et mur de clôture



Florensac – La Gardie - Le projet



- 3 bâtiments à R+2 alternant des toitures plates et à 2 pans pour s'intégrer dans le village
- 27 logements dont 2 logements HSS au RDC
- Répartition des places de parking au RDC sous les bâtiments et entre les bâtiments
- Agréables espaces extérieurs paysagés
- 1 bureau de gestion accessible depuis la rue
- Avancement Démolition terminée

Florensac – La Gardie - Le projet



1 – Création d'une pergola au-dessus des stationnements aériens en réemploi des poutres et corbeaux de la charpente



Florensac – La Gardie - Les difficultés rencontrées et la méthodologie



1 – Création d'une pergola au-dessus des stationnements aériens en réemploi des poutres et corbeaux de la charpente

LA DÉPOSE

- Dépose délicate des corbeaux par le haut. Utilisation d'une pelle.
- Dé-tuilage manuel de la toiture puis démontage de la charpente à la main. Utilisation d'une pelle.
- 50 à 60% des poutres nécessaires à la pergola récupérées.

CHANTIER ET MISE EN ŒUVRE

- Traitement autoclave nécessaire des poutres (passage de classe 2 à classe 3), pour être utilisées en extérieur.
- Problème de stockage.

Florensac – La Gardie - Le projet



2 – Reconstitution de l’encadrement en pierre de la porte cochère du chai



Florensac – La Gardie - Les difficultés rencontrées et la méthodologie



2 – Reconstitution de l'encadrement en pierre de la porte cochère du chai

LA DÉPOSE

- Dépose des pierres d'encadrement à la main et numérotation.
- Conservation de la porte en bois sur lequel le gabarit de la voute a été tracé.

CHANTIER ET MISE EN ŒUVRE

- Réemploi de la porte du chai en gabarit.

Florensac – La Gardie - Le projet



3 – Réemploi des pilastres en pierres volcaniques d'Agde pour les poteaux en façade du bureau de gestion



Florensac – La Gardie - Les difficultés rencontrées et la méthodologie



3 – Réemploi des pilastres en pierres volcaniques d'Agde pour les poteaux en façade du bureau de gestion

LA DÉPOSE

- Dépose de la structure (tôles acier, maçonnerie, toiture) pour dissocier les pilastres. Sortie des pilastres bloc par bloc à la pelle.

CHANTIER ET MISE EN ŒUVRE

- Remontage précis et soigné

Florensac – La Gardie - Le projet



4 – Restauration du mur d’enceinte en pierre et du portail et du portillon métalliques



Florensac – La Gardie - Les difficultés rencontrées et la méthodologie



4 – Restauration du mur d'enceinte en pierre et du portail et du portillon métalliques

LA DÉPOSE

- Dépose soignée du portail et du portillon
- Dépose manuelle des pierres supérieures du mur pour l'araser.

CHANTIER ET MISE EN ŒUVRE

- Sablage du portail et du portillon avant peinture.
- Raccordement du portillon au contrôle d'accès
- Reprise de l'arase du mur du clôture.

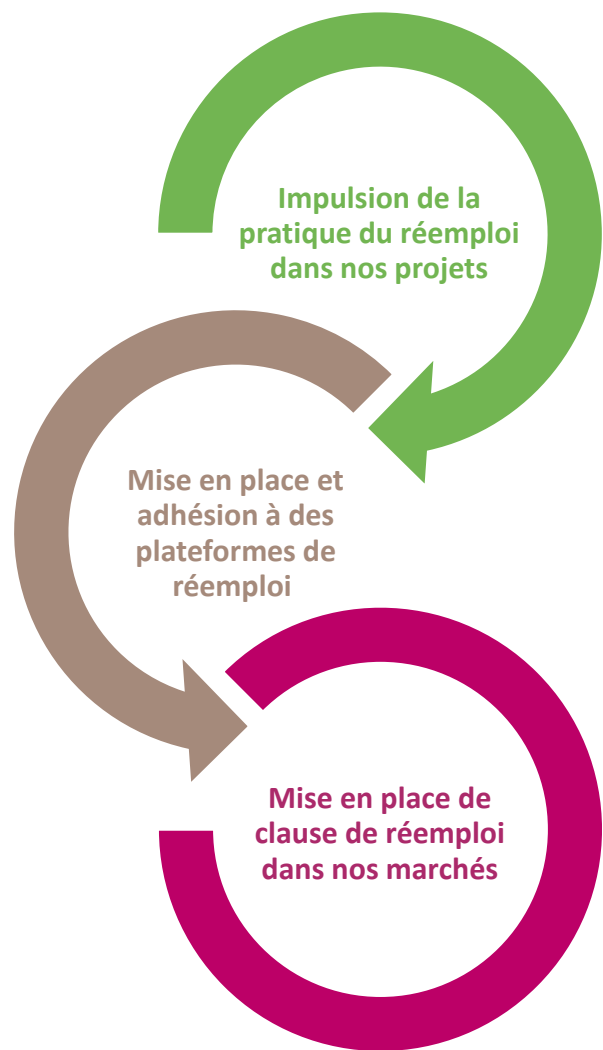
Florensac – La Gardie - Coût du réemploi

	Coût du réemploi	Coût du neuf	Différence de coût
Dépose soignée des éléments			0 €
1 - Création d'une pergola au-dessus des stationnements en réemploi des poutres et corbeaux de la charpente	Pergola poutres réemployées : 35 000 € HT Mise en place des corbeaux : 10 000 € HT	Pergola poutres neuves : 50 000 € HT	- 5 000 € HT
2 - Reconstitution de l'encadrement en pierre de la porte cochère du chai	20 500 € HT		+ 20 500 € HT
3 – Réemploi des pilastres en pierres volcaniques d'Agde pour les poteaux en façade du bureau de gestion	11 000 € HT	3 200 € HT	+ 7 800 € HT
4 - Restauration du portail et du portillon métalliques	3 500 € HT	5 500 € HT	- 2 000 € HT
TOTAL	80 000 € HT		+ 21 300 € HT



En cours d'obtention d'une subvention pour innovation de 20 000 € de la part du Conseil Départemental de l'Hérault.

Les perspectives pour Hérault Logement



Formation d'un groupe de travail au sein du service du Développement d'Hérault Logement depuis janvier 2023 sur l'Accroissement du Recyclage, de la Réparabilité et des Circuits Courts.

Ambition d'adhérer à la plateforme de réemploi numérique inter-acteurs PIREE réalisée par UpCyclea et l'USH. Projet de réalisation d'une plateforme physique de réemploi accompagnée d'une plateforme numérique interne pour les matériaux de réemploi qui seront réutiliser sur nos propres projets.

Prochaines opérations test : rénovations urbaines des groupes

- Pasteur (150 logements) à Frontignan
- et Frédéric Mistral (111 logements) à Mèze

INNOVATION
durable
AU SERVICE DE
L'HISTOIRE

