

SPÉCIAL DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'Office de Malakoff, depuis de nombreuses années, a intégré et priorisé dans son action, la question du développement durable.

Tout nous y invite, avec notamment les questions du changement climatique, la raréfaction (et donc le coût) des énergies fossiles. Cela nous impose d'envisager sous un autre angle nos manières de concevoir notre politique en faveur du logement social.

Partant de ce constat, l'Office a procédé depuis plusieurs années, à une réflexion approfondie pour élaborer ses projets de constructions et de réhabilitations de son patrimoine. Il s'est engagé dans une politique globale en lien et en faveur du développement durable.

C'est le cas notamment avec la décision d'effectuer un diagnostic thermique de ses immeubles et de poursuivre toutes les pistes qui conduisent à réaliser des économies liées aux dépenses des fluides (eau, gaz, électricité).

Ce travail d'élaboration et de

réalisation se fait en étroite partenariat avec les locataires. Le locataire est également acteur car il bénéficie tant des économies réalisées que de l'amélioration du confort et de la sécurité qu'apportent tous ces travaux.

Il faut continuer à progresser dans la rénovation des bâtiments énergivores, dans l'utilisation raisonnée des ressources, d'améliorer la mixité énergétique.

Dans d'autres domaines comme le tri sélectif, l'Office de Malakoff a été pionnier avec la mise en place des conteneurs enterrés dans le cadre des réhabilitations, ou dans celui des économies d'énergie avec l'éclairage des parties communes équipées de lampes basse consommation.



Serge Cormier
Président
de l'Office

Notre engagement est total et nous vous proposons de découvrir dans ce journal, un inventaire assez exhaustif de nos réalisations.

Consommer moins

Menuiseries extérieures

Isolation des murs et planchers

p2

➤ *Isolation des toitures-terrasses*

Toitures-terrasses végétalisées

Fermetures des halls

Certificat d'économie d'énergie

p3

➤ Consommer mieux

Panneaux solaires

Ventilation mécanique

Éclairage des parties communes

Récupérateur d'eaux pluviales

Containers semi-enterrés

p6

➤ *Chauffage*

Ascenseurs

Espaces verts et plantations

p7

Action développement durable dans le cadre des réhabilitations

L'augmentation du coût de l'énergie, la raréfaction des ressources modifie l'approche que nous avons sur notre façon d'habiter et notre environnement. La limitation des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES) des bâtiments reposent sur deux principes :

- > « consommer moins » en renforçant : l'isolation de l'enveloppe (murs et ouvertures), l'inertie et l'étanchéité à l'air du bâti et les caractéristiques des fenêtres ;
- > « consommer mieux » avec la mise en œuvre de systèmes techniques adaptés, régulés, pérennes et efficaces pour le chauffage comme la ventilation, l'éclairage, l'eau...

Consommer moins

1) Menuiseries extérieures

Mise en place de menuiseries extérieures performantes à double vitrage sur plusieurs sites pour améliorer le confort thermique des locataires. Cela permet ainsi d'obtenir une économie d'énergie en évitant les déperditions de chaleur. Par ailleurs, on améliore également le confort l'été.



Groupes concernés :

- 70 rue Guy-Môquet
- 210 Brossolette
- 26 Valette
- 74 Jules-Guesde
- Cité des Poètes
- Siège de l'OPH
- 15/17 Tissot
- 32 Stalingrad
- 29 Stalingrad (à venir)
- Brassens (à venir)
- 5 Gambetta (à venir)

Total des logements concernés : 1230

A en pages centrales

2) Isolation des murs intérieurs et/ou extérieurs :

Groupes concernés :

- 70 rue Guy-Môquet
- 210 Brossolette
- 26 Valette
- Siège de l'OPH
- Brassens (à venir)
- 5 Gambetta (à venir)

Total des logements concernés : 473

Mise en place d'une isolation des murs intérieurs et/ou extérieurs en fonction des caractéristiques des bâtiments. L'isolation du bâtiment permet de diminuer les échanges de chaleur entre l'intérieur du bâtiment et l'environnement extérieur, et ainsi de diminuer les besoins de chauffage et, le cas échéant, de climatisation.



B en pages centrales

3) Isolation des planchers hauts des sous-sols et/ou des combles et/ou des réseaux hydrauliques de chauffage (calorifugeage).

Permet d'éviter les déperditions de chaleur.

Groupes concernés :

- 70 rue Guy-Môquet
- 210 Brossolette
- 26 Valette

Total des logements concernés : 273

C en pages centrales

4) Isolation des toitures-terrasses

Permet d'éviter les déperditions de chaleur et les fuites. Sur certains sites (102 PVC, 14-Juillet) utilisation du matériau Foamglas® (verre cellulaire



composé à plus de 60 % de verre recyclé). L'isolant Foamglas® est constitué de cellules de verre hermétiquement closes et ne contient aucun liant organique ou inorganique. La matière première est composée de verre recyclé, principalement de verre plat et de vitres de voitures. La nature du verre cellulaire, l'optimisation des systèmes de récupération de la chaleur et l'augmentation constante de la part de verre recyclé ont

permis de réduire les besoins en énergie lors de la fabrication d'année en année, classant le Foamglas® parmi les matériaux isolants respectant le mieux l'environnement. L'extrême longévité de Foamglas® est un atout majeur. La durée d'utilisation potentielle de l'isolation correspond à celle du bâtiment. Si, toutefois, il faut le remplacer, il peut être réutilisé comme matériau de remblayage dans l'aménagement paysager ou comme matière de remplissage pour les écrans anti-bruit.

Groupes concernés :

- 70 rue Guy-Môquet
- 210 Brossolette
- 26 Valette
- Siège de l'OPH
- Place du 14-juillet
- 102 PVC
- Brassens (à venir)
- 5 Gambetta (à venir)

Total des logements concernés : 581

5) Toitures-terrasses végétalisées

Intérêt écologique et sanitaire

> La fixation des poussières atmosphériques et des pollens. L'évapotranspiration engendrée par les terrasses plantées élève l'humidité de l'air et favorise donc la formation de rosée, indispensable à la fixation des poussières et des pollens en suspension dans l'air. Les particules de plomb, de carbone, les matières organiques particulières ou de faible densité sont fixées dans le substrat ou nourrissent les bactéries, plantes et insectes qui s'y développent. Ainsi, tout en étant affectées par la pollution, ces terrasses peu-

vent aussi contribuer à dépolluer l'air urbain.

> Une diminution des taux de CO et CO₂, pour plus de dioxygène produit.

> Une augmentation de la superficie disponible en espace de nature sauvage ou non, accessible ou non, mais aussi le cas échéant en espace de loisirs, ce qui soulagera les milieux naturels surfréquentés, tout en diminuant le trafic et ses nuisances.

> Des effets bénéfiques sur le climat, les microclimats, l'hygrométrie, et donc sur la santé et le bien-être des habitants. L'écotoit permet de récupérer une partie de la surface perdue, par l'occupation au sol du bâtiment et par les espaces verts.

> De nombreux effets bénéfiques sur la biodiversité. La vie sauvage retrouve des habitats,



des équilibres naturels se recréent. Sur les terrasses extensivement végétalisées, les plantes les plus adaptées sont les plantes de milieux secs et oligotrophes qui sont justement menacées de disparition à cause de l'eutrophisation générale des milieux. Les cortèges faunistiques associés trouvent ainsi des îlots où leur survie est possible.

> On peut également associer un rucher à la toiture végétali-

sée, ce qui permet notamment la réintroduction des abeilles en ville, indispensables à la pollinisation des végétaux.

> Annuellement, un toit végétal pourrait absorber jusqu'à 50 % de la quantité d'eau tombant sur les toits, permettant ainsi une réduction des coûts de traitement de l'eau de 5 à 10 %.

Groupes concernés :

- 26 Valette
- Siège de l'OPH

D en pages centrales

6) Fermeture des halls d'escalier



Éviter les déperditions d'énergie.

Groupes concernés :

- Brassens (à venir)
- 93/95 PVC (à venir)

E en pages centrales

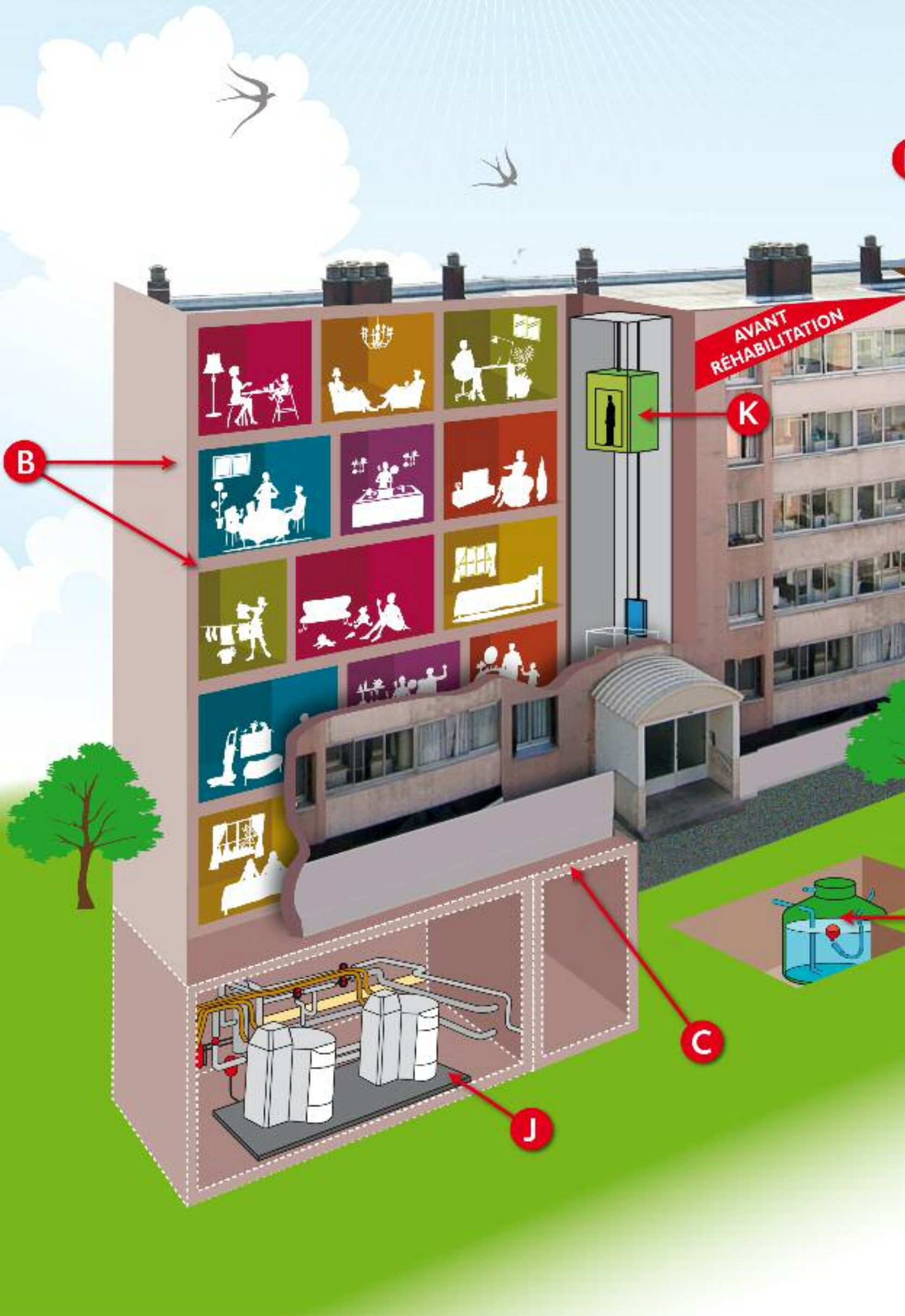
7) Certificat d'économie d'énergie

Les économies d'énergies réalisées lors des travaux de réhabilitation permettent également à l'Office de vendre « ces économies » aux obligés.

En effet, ce dispositif repose sur une obligation de réalisation d'économies d'énergie imposée par les pouvoirs publics aux vendeurs d'énergie appelés les « obligés » (électricité, gaz, chaleur, froid, fioul domestique et

nouvellement les carburants pour automobiles). Ceux-ci sont ainsi incités à promouvoir activement l'efficacité énergétique auprès de leurs clients : ménages, collectivités territoriales ou professionnels.

En 2012, l'OPH a donc touché **56 047,53 €** grâce à la vente de ses CEE. En 2013, l'Office a d'ores et déjà vendu **16 811 €** de CEE.



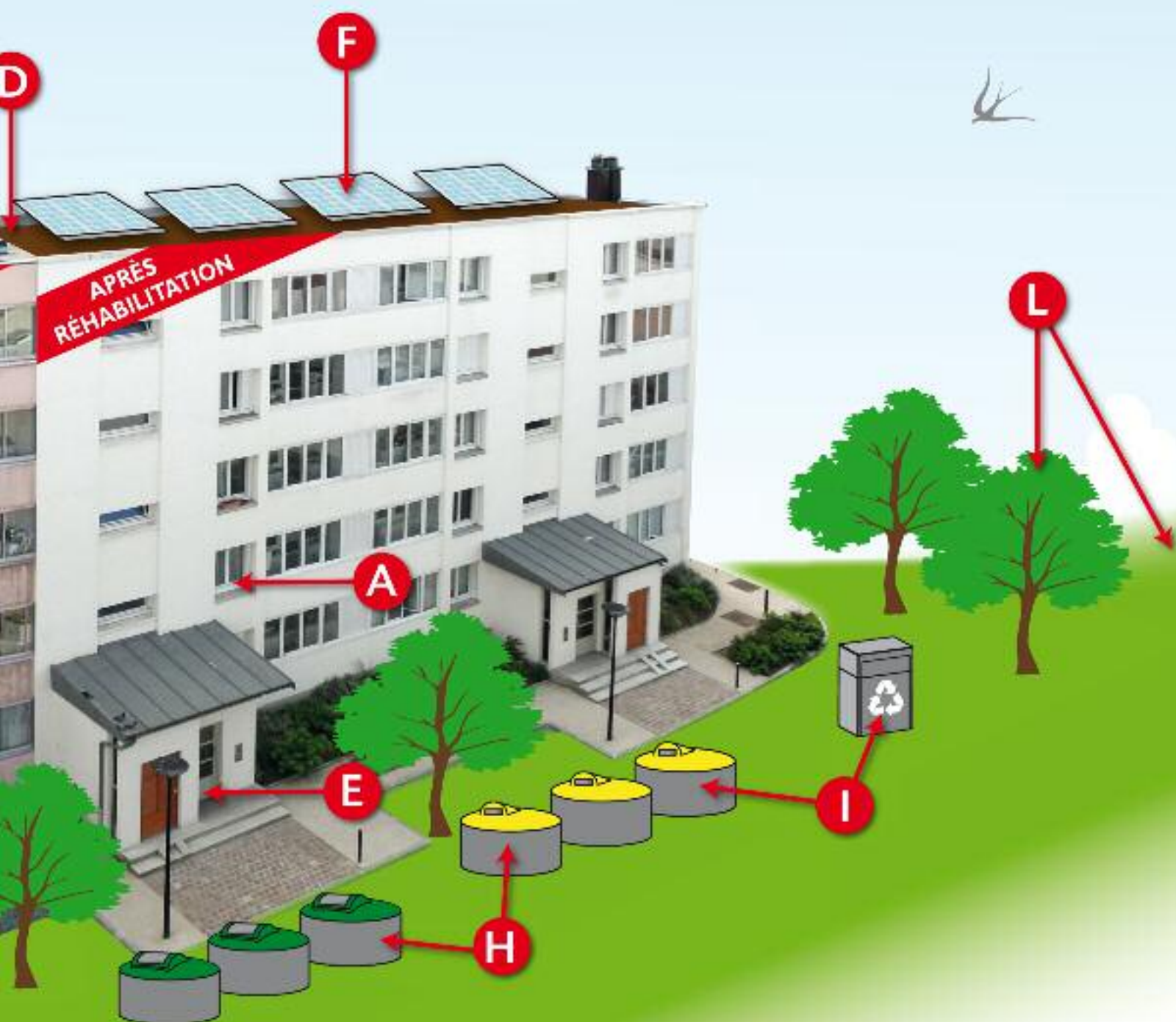
AVANT
RÉHABILITATION

B

K

C

J



- A** – Menuiseries extérieures
- B** – Isolation des murs intérieurs et/ou extérieurs
- C** – Isolation des planchers hauts des sous-sols
- D** – Toiture terrasse végétalisée
- E** – Fermeture des halls d'escalier
- F** – Panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire
- G** – Récupérateur des eaux pluviales
- H** – Conteneurs semi-enterrés
- I** – Collecte du verre et des vêtements
- J** – Chaudière
- K** – Ascenseurs à variation de fréquence
- L** – Espaces verts – Plantation d'arbres

Consommer mieux

1) Mise en place de panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire

F en pages centrales



Groupe concerné :

- 210 Brossolette

Total des logements concernés : 183

3) Mise en place d'éclairage des parties communes à détection hyperfréquence

Groupes concernés :

- 70 rue Guy-Môquet
- 210 Brossolette
- 26 Valette
- Siège de l'OPH

Total des logements concernés : 213



2) Mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée hygroréglable

La VMC hygroréglable adapte la ventilation du logement en fonction de l'humidité de la pièce. L'objectif est d'obtenir un renouvellement d'air optimal et de limiter ainsi les déperditions dues à la ventilation. En moyenne, c'est 15 % d'économies sur votre facture de chauffage.

Groupe concerné :

- Brassens

Total des logements concernés : 107

4) Mise en place de récupérateur des eaux pluviales



Permettre l'arrosage des espaces verts en utilisant l'eau de pluie, économie sur les charges des locataires.

G en pages centrales

Groupe concerné :

- 210 Brossolette

Total des logements concernés : 183

5) Containers semi-enterrés pour la gestion des ordures ménagères et du tri sélectif.



L'OPH de Malakoff a été précurseur en Île-de-France dans la mise en place de ce principe,

et ce depuis 2004/2005. Depuis, de nombreux autres gestionnaires d'habitat collectif ont suivi cette démarche dans un souci de réduction de nuisances, renforcer la sécurité des occupants et de diminuer les charges (problèmes phoniques et d'hygiène, cafards, rongeurs, risque d'incendie, etc...) Depuis l'OPH poursuit cette volonté, en partenariat avec Sud de Seine, et lors d'opérations de travaux, installe des points d'apport à chaque fois que possible

Dans chacun des sites équipés de ces PAV, le retour de nos locataires est très positif. De plus, selon les constatations de Com aggro chargée de la collecte, on note une nette augmentation du volume du tri sélectif à la différence du système traditionnel par bacs roulants... Un projet avec un autre bailleur sur la Ville (Paris Habitat) est en cours d'élaboration sur le site des 35 rue Savier/34-36 Gambetta soit 450 logements représentant une population de plus de



1 200 personnes. Dans certaines résidences (Poètes et 29 Stalingrad), et toujours en partenariat avec Sud de Seine, des containers à verre et de collecte de vêtements ont été installés.

H I en pages centrales

6) Chauffage

Chaudières avec récupérateur de chaleur

Groupes concernés :

- 29 Bd de Stalingrad
- 74 Jules-Guesde
- 14 rue Hoche
- 17/19 Mermoz
- 6 rue H.-Martin
- 60 Av. Augustin-Dumont
- 4/20 rue de la Tour
- 1/4 Baudelaire
- 1/3 Valery

Nous avons un certain nombre de chaufferies qui sont équipées de récupérateur de chaleur qui permet d'obtenir une économie d'énergie en réchauffant l'eau qui irrigue le réseau de chauffage par les gaz brûlés des chaudières.

Total des logements concernés : 1125

Chaudière à condensation

De manière globale, lors des rénovations des chaufferies, le choix s'est porté vers la pose de chaudières à condensation qui par la récupération de la vapeur d'eau dans les gaz de combustion de la chaudière réchauffe l'eau qui alimente le réseau de chauffage des radiateurs.

Les chaudières à condensation sont les dernières nées des chaudières et connaissent un réel succès. Elles existent parmi les chaudières à bois (ou à granulés), à fuel et à gaz.

Elles permettent de réaliser jusqu'à 30 % d'économies de combustible.

Groupes concernés :

- Salagnac
- 102 Paul-Vaillant-Couturier
- 210 Av. Pierre Brossolette
- Siège de l'OPH
- Thorez
- Joliot - Curie
- 1/5 Hébécourt
- /55 Chauvelot
- 1 Place du 14-juillet

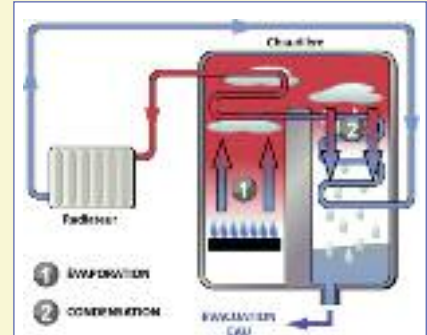
Total des logements concernés : 1003

J en pages centrales

Fonctionnement de la chaudière à condensation

La vapeur d'eau présente dans les gaz de combustion est récupérée et non évacuée par les conduits de fumée (la température des fumées passe d'environ 200 °C à 50 °C).

La vapeur d'eau est alors utilisée pour chauffer l'eau de retour – plus froide – des radiateurs arrivant dans la chaudière. Elle évite ainsi à la chaudière ce travail de « réchauffement ». La vapeur d'eau qui a transmis sa chaleur se refroidit et se condense ; elle est ensuite évacuée via le circuit des eaux usées. Les chaudières à condensation atteignent leur meilleure performance si elles sont associées à un plancher chauffant basse température ou des radiateurs « chaleur douce ».



Avantages

Économique : Consommation et dépenses amoindries : de l'ordre de 20 % à 30 % d'économies.

Écologique : moindre consommation de combustible.

Les fumées issues de la combustion sont évacuées à des températures inférieures (elles passent de 200 °C à 50 °C) ce qui est moins polluant.

7) Ascenseurs

Un grand nombre de nos ascenseurs (76 %) sont équipés de variation de fréquence.

La variation de fréquence aide au bon fonctionnement de l'appareil et apporte du confort aux utilisateurs des ascenseurs.

Elle apporte techniquement :

- > Une précision d'arrêt de la cabine au niveau du palier.
- > Une protection du moteur contre les surcharges.
- > Une protection des surtensions, surintensité, sous-tension, erreur de mémoire, thermique etc...

- > Une gestion de l'accélération au démarrage, de la décélération à l'arrêt de la cabine ainsi que sur le frein quand la cabine est immobilisée à un palier.
- > Une économie d'environ 20% sur l'énergie.



K en pages centrales

Siège de l'office

- Volonté de transparence et de lumière dans l'ensemble du bâtiment avec des surfaces vitrées équipées de double vitrage spécial faible émissivité (laisse passer la lumière, mais pas la chaleur),
- charpente en bois,

- terrasse végétalisée pour la gestion des variations de température en été comme en hiver,
- pour la ventilation, équipement d'une CTA (centrale de traitement de l'air),
- brise-soleil photovoltaïque.



8) Espaces verts, plantation d'arbres

L'Office de Malakoff attache beaucoup d'importance à l'entretien de ses espaces verts qui représentent sur son patrimoine 42 000m² de pelouse et 15 000m² de haies et de bosquets. Chaque année, des dizaines d'arbres sont plantés pour di-

versifier les essences et remplacer les arbres vieillissant ou représentant un risque pour les riverains. Soucieux des questions environnementales et de la protection de la faune et de la flore, l'Office envisage de

- Mermoz : 5
- Thorez : 2 acacias et 1 cerisier à fleurs
- Siège : 1 albizzia
- 74 Brossolette : 1 magnolia et 2 bouleaux



solliciter dans le cadre du renouvellement de ses marchés d'entretien des espaces verts, des entreprises qui n'utilisent pas de produits toxiques mais des produits conformes aux exigences écologiques.

L en pages centrales



A C C U E I L D U P U B L I C



Dans les loges :

Vos gardiens sont vos interlocuteurs privilégiés pour résoudre les problèmes qui peuvent se poser (éclairage, propreté des parties communes, pannes d'ascenseur etc...).

Horaires d'ouverture des loges :
Le matin de 8 h à 9 h et de 12 h à 12 h30
L'après-midi de 17 h 30 à 19 h
(Sauf le vendredi de 16 h à 18 h)
Le 1^{er} samedi du mois de 8 h à 10 h 30 et de 11 h 30 à 12 h 30.



Les services administratifs de l'Office sont à votre disposition

- **le lundi** de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h.
- **le mardi matin** de 8 h 30 à 12 h.
- **le mercredi** de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h.
- **le jeudi après-midi** de 13 h 30 à 17 h.
- **le vendredi** de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h.

En cas de nécessité ABSOLUE, un service d'astreinte est assuré par le personnel technique :

En dehors des heures de présence du gardien, une astreinte est assurée par les services techniques pour permettre la continuité du service. Vous pouvez joindre ce service au : 06 07 09 01 29

Conseils pour économiser l'énergie

Se chauffer, s'éclairer, cuisiner se laver, faire des lessives sont des gestes consommateurs d'eau, d'électricité ou de gaz.

Cette consommation coûte chère et a de plus en plus de conséquences sur notre environnement.

En France, les ménages consomment 47 % de l'énergie produite pour leurs besoins quotidiens.

Il est donc évident que des économies d'énergies passent par le changement de nos comportements.

C'est donc à nous, chaque jour, de modifier nos gestes pour une meilleure gestion de nos consommations et pour contribuer ainsi à la préservation de notre planète.

Pas de réception du public :

le mardi après-midi et le jeudi matin, ces demi-journées sont consacrées uniquement à la gestion des dossiers.

Vous pouvez joindre ces services par téléphone au **01 46 56 31 00** ou par télécopie au **01 46 56 31 01**.



O P H
DE MALAKOFF

Adresse du Siège :
2, rue Jean Lurçat
92240 - Malakoff
Téléphone : 01 46 56 31 00
Télécopie : 01 46 56 31 01

Édition de l'OPH
Rédaction et photos : D. Cardot, responsable de la communication.

Maquette : La Fourmi-Epsilon.

Impression : Imprimerie LNI

Dessins : André Baldet.