

Feel Wood à Saint-Didier-au-Mont-d'Or (69)

Construire la ville sur la ville : réhabilitation, surélévation et extension de deux bâtiments existants des années 60.



Une densification innovante et démonstratrice

Feel Wood, situé à Saint-Didier-au-Mont-d'Or, illustre une **approche innovante et responsable** de la densification urbaine. Deux immeubles des années 1960, issus du parc privé, ont été transformés pour accueillir **deux fois plus de logements**, désormais **entièrement sociaux**. Le site comprend **20 logements en Bail Réel Solidaire (BRS)** et **24 en locatif social**, venant répondre aux besoins de logements abordables, dans un secteur premium.

Feel Wood en chiffres :

- 50% de réduction des surfaces libres imperméabilisées par rapport au site initial
- 2 fois plus de logements sur une même surface : 44 logements créés au total contre 20 auparavant
- 16 tonnes de matériaux conservés in situ
- 3 tonnes de matériaux réemployés ex situ



Feel Wood démontre qu'il est possible de densifier la ville tout en la rendant plus désirable et durable.



Feel Wood en dates :

- Achat du terrain : novembre 2017
- Dépôt PC : mars 2019
- PC purgé : août 2019
- Relogement : novembre 2019 à novembre 2021
- OS travaux : début 2022
- Livraison : mars 2024

Un projet à empreinte carbone maîtrisée

Le projet Feel Wood a été réfléchi pour réduire son impact environnemental aussi bien sur sa conception que sur son usage. Basée sur la frugalité, cette démarche s'appuie sur deux leviers principaux : le réemploi et l'utilisation de matériaux biosourcés.

Frugalité d'usage : construction d'une enveloppe performante qui stocke le carbone par l'utilisation du bois.

Frugalité constructive : structure de deux bâtiments existants conservée, surélevée et agrandie aux extrémités.

Réemploi des matériaux et optimisation des ressources

Les structures béton existantes ont pu être conservées à travers une restructuration lourde. Pour aller encore plus loin, et inscrire le projet dans une logique circulaire, une démarche de réemploi a été mise en œuvre. Un **diagnostic préalable des ressources**, permettant d'identifier les matériaux et éléments de construction pouvant être réutilisés, a été effectué en partenariat avec **Bobî Réemploi**. Parquets, fenêtres, tableaux électriques et radiateurs, ont ainsi pu être **réemployés sur site ou redirigés vers d'autres opérations**.

16 tonnes de matériaux réutilisées in situ et 3 tonnes réemployées ex situ.

Matériaux biosourcés et performance environnementale

Parallèlement au réemploi, l'**usage de matériaux biosourcés** a été privilégié en priorité pour la **structure de surélévation des bâtiments**. Le **bois**, au cœur du concept architectural, a été choisi pour ses **qualités écologiques et sa performance thermique** dans une logique de stockage carbone et de limitation de l'énergie grise du bâtiment. L'ensemble du bois de l'opération est **d'origine française** : du Vercors pour les ossatures des surélévations et de la vallée d'Azergues pour les structures porteuses.

« Nous avons cherché le bon compromis entre performance énergétique, préservation de la ressource et qualité du cadre de vie. »

Marine Morain,

architecte associée - ADMINIMA



Avant



Après

Préservation du foncier

Le **doublément de la surface** a été permis principalement par la **surélévation** (extensions limitées). Le **parking extérieur** existant a été **supprimé**, ce qui compense les emprises de ces extensions.

L'espace naturel boisé du site est resté sous la propriété de Rhône Saône Habitat, un choix qui nous permet d'assurer son entretien, de sa pérennité sur le long terme. Cela contribue ainsi à la **préservation de la biodiversité locale** et au maintien d'un équilibre écologique durable.

La rénovation énergétique, un défi relevé

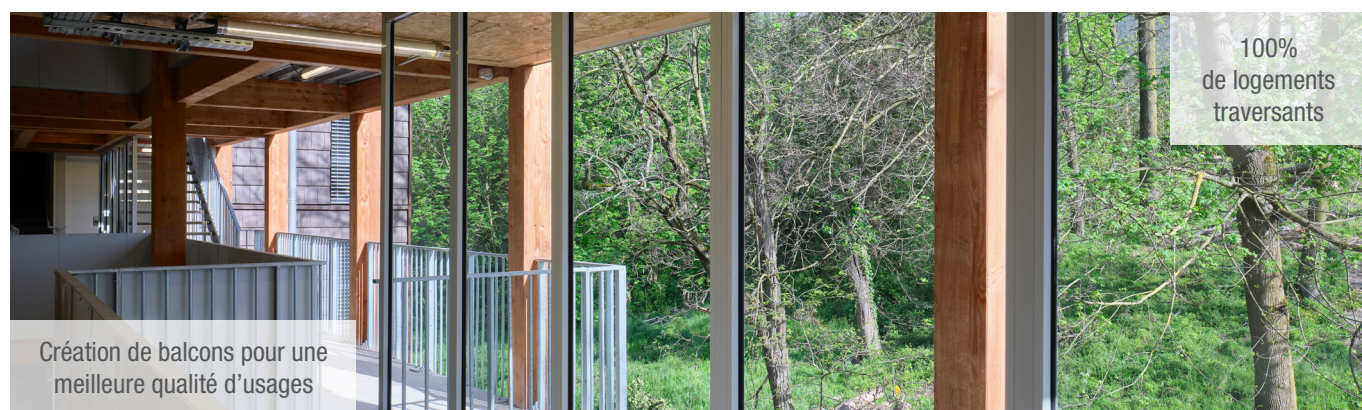
Le projet Feel Wood se pose en démonstrateur **rénovation frugale et performante**. En mobilisant des matériaux biosourcés et en optimisant les solutions passives (isolation renforcée, ventilation naturelle, inertie thermique), il permet un **passage efficace d'un DPE F à un DPE C**, garantissant ainsi une réduction substantielle de la consommation énergétique.



Le projet repose sur la **réhabilitation d'une structure existante en béton** et l'**ajout d'une extension** ainsi qu'une surélévation en bois. Cette conception permet une optimisation énergétique significative.

La **consommation d'énergie primaire** (Cep) du projet se décompose comme suit :

- Partie **neuve** (extension et surélévation en bois) : **43,3 kWh/m².an**, soit une **réduction de 37 %** par rapport aux valeurs de référence.
- Partie **renovée** (structure en béton existante) : **50 kWh/m².an**, représentant une **diminution de 85 %** par rapport à l'état initial.



L'enjeu humain et social : pilier du projet

Un accompagnement personnalisé au relogement

En amont du projet, Rhône Saône Habitat a mis en place un **accompagnement sur-mesure pour assurer le relogement des résidents présents sur le site**. En **collaboration avec l'association Soliha**, spécialisée dans l'accompagnement des ménages en situation de fragilité, un **suivi individualisé** a été instauré, permettant d'anticiper et de faciliter la transition vers un nouveau logement. Sur les 12 ménages initialement installés, six ont été relogés dans le parc social, tandis qu'un ménage a pu devenir propriétaire, grâce au Bail Réel Solidaire, au sein du programme Feel Wood. Le processus de relogement, marqué par un engagement fort des équipes, s'est achevé avec succès en deux ans, garantissant une **continuité résidentielle sereine** pour chacun des foyers concernés.

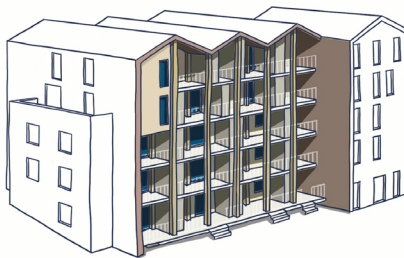
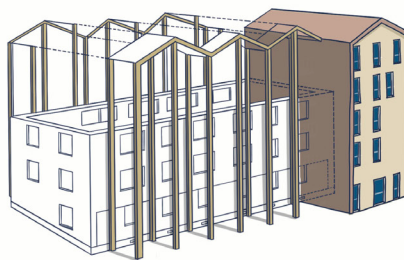
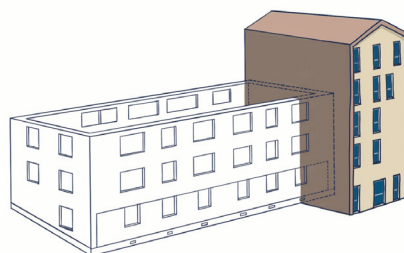
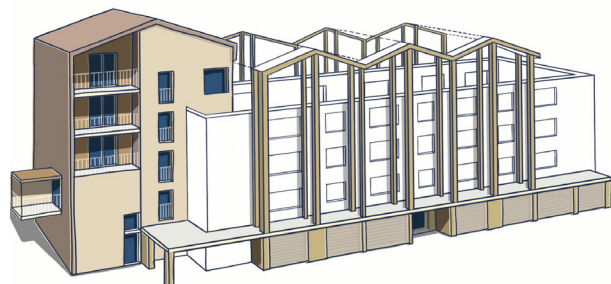
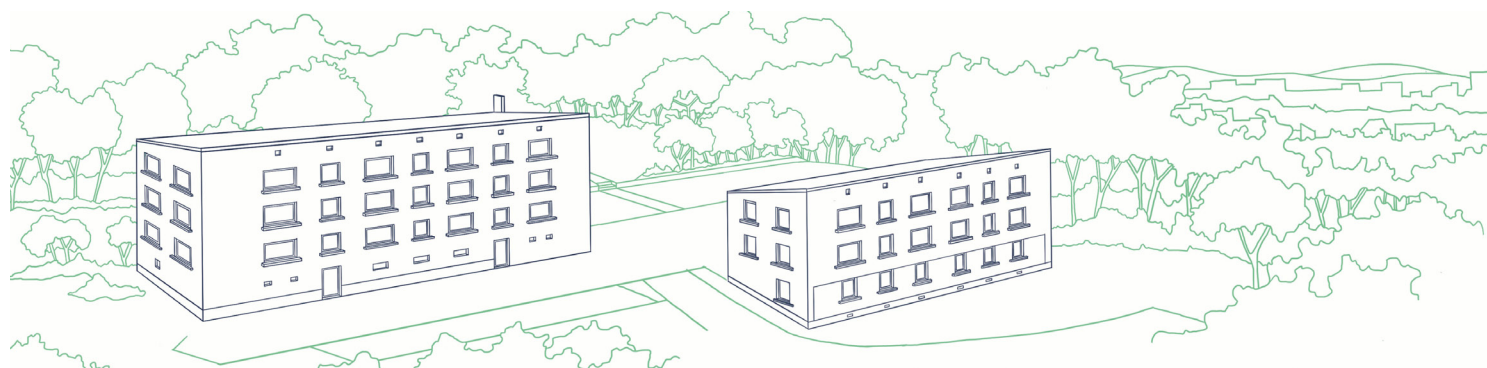
Une qualité de vie élevée et accessible à tous

100 % social, le projet ne fait aucun compromis sur la qualité de vie des futurs habitants. Tous les logements sont traversants, assurant une ventilation et un éclairage naturel optimisés, ils disposent tous d'une surface extérieure privative : de grands balcons protégés du soleil et du vent et offrant une vue lointaine aux habitants.

Afin d'accompagner les habitants dans leurs premiers pas au sein de leurs nouveaux logements, un **évènement a été organisé en amont de la livraison** pour créer de la convivialité. L'objectif était aussi de **sensibiliser les habitants** aux bonnes pratiques et un livret sur les gestes verts leur a ainsi été remis.

Livré en mars 2024, le projet accueille aujourd'hui **20 logements en accession abordable via le BRS et 24 logements locatifs sociaux** gérés par Rhône Saône Habitat permettant ainsi une **approche durable du vivre ensemble** et inscrivant Feel Wood dans une dynamique sociale et solidaire exemplaire.

Zoom sur la dimension technique



Grâce à la **déconstruction de l'enrobé** (parkings), remplacé par des espaces verts, nous avons **diminué l'artificialisation des sols**.

Des extensions bâties en pignon à l'écriture contemporaine, viennent casser la monotonie des volumes existants.

L'ajout d'une structure légère en bois s'appuyant sur le sol, permet de **surélever le bâtiment**, de créer des stationnements privatifs, ainsi qu'une desserte verticale et horizontale sur la façade Nord au bénéfice de logements traversants.

Des balcons et terrasses pour tous les appartements, offrant une vue dégagée sur le vallon et bénéficiant d'un ensoleillement Sud-Ouest.

De cette façon, le bâtiment A a été surélevé d'un niveau, et le bâtiment B de deux niveaux.

Un projet aux contraintes techniques multiples

La transformation de ces deux immeubles a nécessité une approche rigoureuse et des travaux d'une grande technicité. La réhabilitation a impliqué des diagnostics approfondis de l'existant afin d'**anticiper les contraintes structurelles** et d'assurer la solidité de l'ensemble. La nécessité de **renforcer la structure** a imposé des interventions spécifiques, avec une **gestion minutieuse** inhérente à ce type de projet.

Le terrain présentait également une **contrainte majeure : une portance insuffisante en raison de conditions de fontis**. Pour pallier ce défi, des **fondations spéciales sous forme de micro-pieux** ont été mises en œuvre, garantissant **la stabilité et la pérennité** des nouvelles constructions.

Les structures porteuses et façades en ossatures bois des deux surélévations ont été préfabriquées dans les ateliers du charpentier Toitures Montiliennes à Montélimar.

Un montage ingénieux

L'opération a la particularité de comprendre une partie réhabilitation (VIR) et une partie neuve (VEFA). La combinaison du BRS entre VEFA et VIR au sein d'un même ouvrage, a demandé un montage d'opération spécifique et complexe.

Lexique

La **Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA)** est un contrat par lequel l'acquéreur achète un bien immobilier à construire ou en cours de construction.

La **Vente d'Immeubles à Rénover (VIR)** est un contrat par lequel l'acquéreur achète un bien immobilier en s'engageant à le rénover.

Le **Bail Réel Solidaire (BRS)** repose sur une dissociation du foncier et du bâti : l'acquéreur possède le logement, et loue le terrain à un OFS.