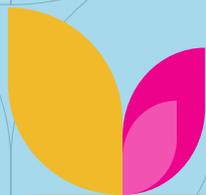




**Réemploi dans le bâtiment  
& démarche d'économie circulaire**



**★ CISN**



HERBIGNAC

## **Dossier de Presse**

**Pose de la 1<sup>ère</sup> pierre**

**La Grée des Moulins Ranrouët  
& sa Ressourcerie (Matériauthèque)**

## Loger les habitants en préservant les ressources naturelles

Ces dernières années, la ville d'Herbignac a connu une augmentation de sa population et donc des demandes de logements.

Depuis 1974, CISN Résidences Locatives est implanté sur le site de Ranrouët à Herbignac. Deux immeubles emblématiques, abritant chacun 14 logements, ont longtemps été le foyer de 28 familles.

Face à l'évolution des modes de vie et aux enjeux environnementaux actuels, ces bâtiments nécessitaient une profonde transformation.

**Confronté à des logements devenus inadaptés** (grandes chambres, espaces de vie exigus, mauvaise isolation), CISN Résidences Locatives s'est trouvé face à un défi de taille : **comment répondre aux besoins de logement tout en préservant les ressources naturelles et en limitant l'impact environnemental ?**

Trois options possibles :

- La rénovation
- La déconstruction sélective
- La démolition

Dans un contexte où **les ressources deviennent rares et la production de déchets ne cesse de s'accumuler**, le CISN, acteur engagé pour une approche durable et plus respectueuse de l'environnement, a choisi une stratégie mixte et innovante impliquant à la fois :

- **La rénovation complète** d'un des deux bâtiments
- **La déconstruction sélective** du second immeuble

Ce choix a permis de **libérer une emprise foncière** et ainsi de pouvoir reconstruire 30 logements collectifs et 18 maisons.

Ce projet contribue non seulement à **restructurer le quartier**, mais aussi à optimiser et **diversifier l'offre de logements** sur le territoire d'Herbignac, ouvrant ainsi la voie à un **modèle de développement immobilier de qualité, plus durable**, pour loger le plus grand nombre.



## Développer l'offre de logement à Herbignac

### ■ 30 nouveaux logements collectifs locatifs sociaux

Le site de Ranrouët va accueillir **30 nouveaux logements collectifs**, répondant aux besoins locatifs sociaux de la commune.

Ce projet cible spécifiquement la demande locale, avec **85% des candidats recherchant des appartements de type T1, T2 ou T3**, dont près de la moitié (**48%**) **privilégiant des T2**.

Cette opération vise diversifier l'offre de logements, permettant ainsi de satisfaire la demande et de créer un environnement de vie équilibré et inclusif.

### ■ La Grée des Moulins, 18 maisons pour devenir propriétaire avec l'accession aidée - TVA 5,5%

Depuis septembre 2024, est lancée la commercialisation de La Grée des Moulins, une opération d'accession aidée : **18 maisons T4 de 83m<sup>2</sup> avec jardin et garage sont proposées en location-accession (PSLA)** à partir de 212 500€ (sous conditions de ressources).

Ce programme immobilier comporte de **nombreux atouts** :

- Architecture contemporaine & épurée
- Pièce de vie généreuse
- Agencement intérieur fonctionnel
- Performance environnementale : RE 2020
- Jardin privatif plein sud, clôturé & engazonné
- Poêles à granulés dans chaque logement
- Facilités de déplacement
- Garage & stationnement pour chaque maison

Dernières opportunités pour profiter de **votre maison T4 avec jardin à partir de 212 500 €**.

### Le Prêt Social Location Accession

#### Un dispositif d'accession progressive à la propriété

Dès la remise des clés, les acquéreurs occupent le logement et versent une redevance composée d'un loyer et d'une part d'épargne. À l'issue d'une période de location de 8 mois minimum et dans le respect des délais convenus au contrat, ils deviennent propriétaires.

#### Les avantages

- Les prix de vente sont en-deçà des prix du marché (TVA réduite à 5,5 %)
- Pas de double loyer pendant la construction
- Les acquéreurs bénéficient de garanties pour couvrir les accidents de la vie

## Le choix de la réhabilitation pour un habitat de qualité

Il a été choisi de réhabiliter le premier immeuble. Cette solution a permis de conserver un niveau de loyer qui reste abordable dans le bâtiment réhabilité tout en améliorant la qualité de l'habitat avec de belles surfaces et des terrasses extérieures pour chaque logement. Une solution gagnant-gagnant pour les locataires en place.

Confort, cadre de vie dans le logement et dans la résidence, gain sur la facture énergétique, cette réhabilitation est un nouveau souffle pour les résidents.

### Un confort d'habiter & une facture énergétique en baisse

Anciennement classé E, le bâtiment est désormais passé en A en terme de consommation d'énergie.

Classé également E pour les émissions de carbone, il est aujourd'hui classé C.

Les travaux réalisés ont été conséquents :

- Isolation par l'extérieur (ép 15cm)
- Remplacement de la couverture et changement de l'isolation en combles
- Remplacement des portes d'entrées des logements
- Remplacement partiel des menuiseries extérieures
- Remplacement ventilation mécanique contrôlée
- Remplacement des chaudières et radiateurs
- Amélioration des halls d'entrées
- Création de belles terrasses extérieures rapportées (surface entre 8 et 10 m<sup>2</sup>)
- Création de portes fenêtrées et jardins privatifs au RDC
- Réfection des salles de bains

AVANT



APRÈS



ATELIER DRÉNO ARCHITECTES



Avant  
Travaux

Après  
Travaux

Inf. à 50 kWh/m <sup>2</sup> /an	<b>A</b>	<b>A</b> ← 50 kWh.ep/m <sup>2</sup> /an
De 51 à 90 kWh/m <sup>2</sup> /an	<b>B</b>	<b>B</b>
De 91 à 150 kWh/m <sup>2</sup> /an	<b>C</b>	<b>C</b>
De 151 à 230 kWh/m <sup>2</sup> /an	<b>D</b>	<b>D</b>
De 231 à 330 kWh/m <sup>2</sup> /an	<b>E</b> ← 232 kWh.ep/m <sup>2</sup> /an	<b>E</b>
De 331 à 450 kWh/m <sup>2</sup> /an	<b>F</b>	<b>F</b>
Sup. à 450 kWh/m <sup>2</sup> /an	<b>G</b>	<b>G</b>

AVANT

APRÈS



L'ensemble de ces améliorations a permis non seulement d'améliorer le confort de vie mais aussi d'alléger considérablement la facture énergétique.

## La déconstruction sélective, une alternative plus respectueuse de l'environnement

Afin de développer et diversifier l'offre de logement, il a été choisi de déconstruire de manière sélective le second immeuble pour y construire ensuite 18 maisons individuelles et 30 logements collectifs, dont 9 logements seront équipés avec des matériaux de réemploi.

Les ressources deviennent rares et les déchets du BTP s'accumulent. Nous devons préserver la planète et anticiper les nouvelles façons d'habiter.

### La déconstruction sélective, pas la démolition

"Portons nous au secours des ressources en limitant les déchets engendrés par la reconversion de cet immeuble et proposons une alternative à la démolition"

La déconstruction sélective est une **approche innovante et durable** dans le domaine de la construction. Contrairement à la démolition traditionnelle, elle implique une **dépose réfléchie et soignée des éléments** d'un bâtiment, visant à **favoriser le réemploi, la réutilisation et le recyclage des matériaux et équipements**.

Elle consiste à démonter et à trier les équipements et les matériaux tout en préservant leur état.

Un diagnostic de l'ensemble des ressources et matériaux, appelé PEMD (Produits Équipements Matériaux Déchets) a été réalisé sur site par notre partenaire **Wigwam** pour identifier la matière pouvant être réemployée pour la construction du nouveau bâtiment. C'est également le cas hors du site par une mise à disposition des gisements auprès des acteurs locaux. Par exemple, le bois issu de l'élagage des arbres sera donné à la commune d'Herbignac afin de chauffer des bâtiments communaux.

### 4 actions pour un même objectif : maximiser le réemploi

#### Le réemploi et la réutilisation des matériaux en place

Réemployer les matériaux récupérés pour la reconstruction sur place du nouveau projet et transformer certains déchets en fin de vie pour en faire de nouveaux matériaux.

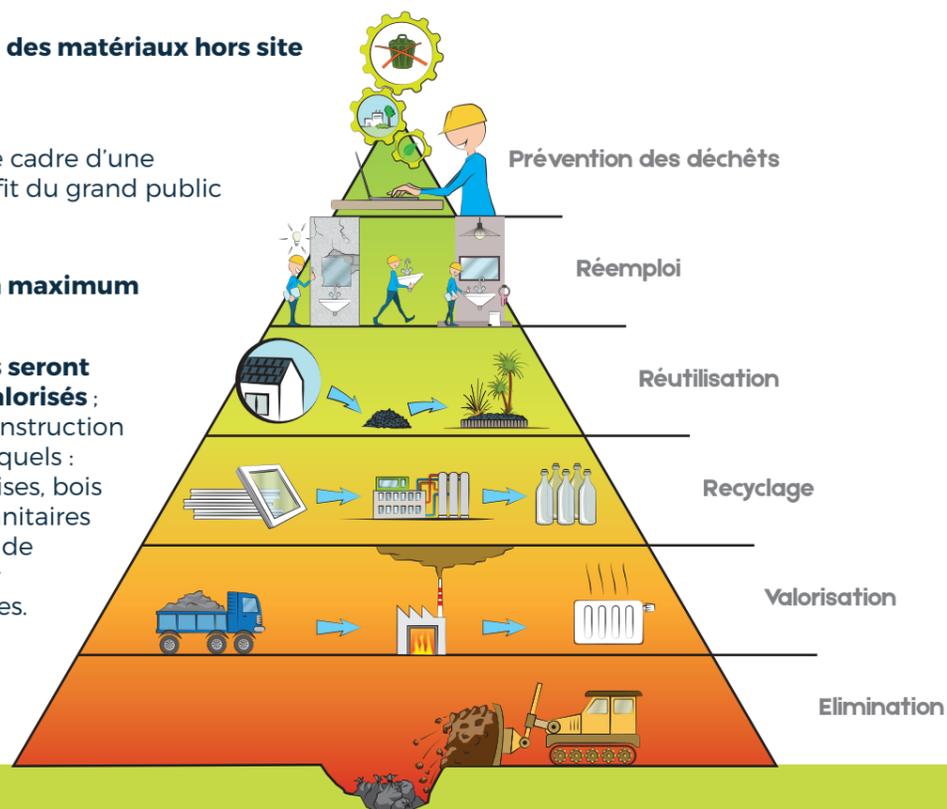
#### Le réemploi et la réutilisation des matériaux hors site

#### La ressourcerie

Revente des matériaux dans le cadre d'une ressourcerie éphémère au profit du grand public le **lundi 31 mars**.

#### Le recyclage et la valorisation maximum des déchets

**90% des matériaux identifiés seront réemployés, réutilisés ou revalorisés** ; et une partie le sera dans la construction du nouveau collectif parmi lesquels : porte de hall, visiophone, ardoises, bois de charpente, équipements sanitaires et mobilier des halls, découpe de morceaux de dalle béton pour réaliser des bordures extérieures.



## Donner une seconde vie aux matériaux

Le BTP représente près de **40% de la consommation des ressources naturelles**.

**46 millions de tonnes de déchets de matériaux sont produits en France** par le secteur du bâtiment chaque année.

**1% est réemployé**. Face à ces enjeux, il est important de transformer nos pratiques de construction.

Dans le cadre de ce chantier de déconstruction, emblématique de l'économie circulaire, **Tri'n'Collect** assure la supervision de la dépose et la logistique des matériaux afin de leur donner une seconde vie dans le respect de la hiérarchie des modes de traitement des déchets.

Ce sont 4 personnes de l'agence Insérim qui, pendant 7 jours soit 147h, ont déposé méthodiquement les différents matériaux. Cela leur a permis d'apprendre, avec l'encadrement et la pédagogie de Tri'n'Collect, le respect des règles de sécurité du chantier, l'utilisation des machines et l'apprentissage du tri.

## Une exposition pour promouvoir & démocratiser le réemploi dès le plus jeune âge

### Ça commence par nous !

Entraîner, fédérer le plus grand nombre, telle est l'ambition du Groupe CISN et de la ville d'Herbignac.

Afin de sensibiliser le maximum d'habitants, nous avons imaginé une exposition pédagogique pour sensibiliser petits & grands à l'importance du réemploi.

Les écoliers Herbignacais de l'établissement René Guy Cadou seront également sensibilisés et pourront travailler sur les différentes possibilités de réemploi à leur propre niveau ! Une sensibilisation avec des ateliers pour montrer concrètement comment on peut agir au quotidien et aussi entraîner toute la famille pour préserver les ressources.

Côté CISN, l'ensemble des salariés est invité à venir découvrir sur place les vertus du réemploi afin de l'intégrer dans le maximum de nos futurs projets. Cette participation s'inscrit dans le cadre de la stratégie de décarbonation du groupe.



Devenez  
les supers héros  
de la ressource...



## Réemploi dans le bâtiment & démarche d'économie circulaire

### Un projet pilote dans le neuf pour CISN Résidences locatives

La Grée des Moulins montre l'exemple en terme de réemploi et de réutilisation, en plus de mener un chantier propre tout en réduisant les déchets. L'objectif est d'expérimenter l'acceptabilité des matériaux réemployés dans les logements et de tenir l'équilibre financier et la reproductibilité.

Le projet de construction se compose de 30 logements locatifs sociaux dont 20 T2 et 10 T3, qui seront livrés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2026. Parmi eux, 9 appartements seront équipés de matériaux issus du réemploi.

Dans une démarche de réemploi, de nombreux matériaux seront réutilisés pour la construction du nouveau collectif :

- Porte de hall en aluminium (3<sup>ème</sup> vie)
- Interphonie
- Charpente bois pour le local vélos
- Bardage PVC
- Quelques équipements sanitaires pour les 9 logements

D'autres matériaux ont été récupérés par l'association **L'outil en main - Estuaire de Vilaine** notamment pour fabriquer des objets en cuivre lors d'ateliers manuels dédiés aux enfants, afin de découvrir les métiers du bâtiment.

Imaginé par **AJT Architecture**, le bâtiment collectif aura une structure mixte de brique, de béton et de bois. Afin d'assurer un confort thermique, acoustique et naturel, **l'isolation sera 100% biosourcée** en métisse composée de coton recyclé. Les appareillages électriques des parties communes et des logements seront intégralement reconditionnés et le système de chauffage sera collectif et hybride.

**Tous les logements seront accessibles aux personnes à mobilité réduite** dont un logement bénéficiera des prestations complémentaires adaptées.

### Mot de l'architecte :

"La Métaphore Du Colibri

Parce que le Monde évolue sans cesse et que les enjeux climatiques pèsent chaque jour d'avantage sur notre quotidien, il est temps désormais que les pratiques de notre profession d'Architecte Concepteur évoluent elles aussi. À l'initiative de CISN Résidences locatives, c'est dans ce sens que le projet de La Grée des Moulins a été pensé ; l'occasion pour nous d'amorcer de nouvelles méthodes de travail axées sur l'économie circulaire, notamment à travers le réemploi et la création de gisements de matériaux (ressourcerie) issus du bâtiment existant que nous allons déconstruire.

Sans être exhaustif, je pense ici au concassage in situ des bétons servant de fonds de forme au futur bâtiment, à la réutilisation d'équipements sanitaires ou électriques, ou aux bois de charpente réutilisés comme futures cloisons des locaux vélos, ...

Autant de gestes vertueux qui permettent au projet d'aborder sereinement les enjeux environnementaux de demain..." **Didier GABORIEAU, Gérant d'AJT Architecture, Architecte DPLG & urbaniste.**

### Coûts des travaux

Travaux bâtiments	1 824 € HT /m <sup>2</sup> SHAB
Voiries et Réseaux Divers / Espaces verts	7 650 € HT / logement
Déconstruction	64 167 € HT
Désamiantage	119 755 € HT

## Une ressourcerie ouverte à tous le lundi 31 mars de 9h à 18h30

La matériauthèque ouverte au grand public favorise le réemploi des matériaux déconstruits et leur donne une seconde vie.

Une innovation environnementale qui permet de :

- Mettre en place une **ressourcerie éphémère** au profit des habitants et entreprises des environs pour quelques euros symboliques.

- **Mobiliser les filières de réemploi** existantes pour les matériaux restants.

**Différents matériaux seront proposés à des prix très bas** dont certains n'ont que 2-3 ans d'ancienneté. De bonnes affaires sont à saisir :

- Velux
- Chaudières & thermostats
- Luminaires
- Cloisonnements ajourés en bois
- Isolant laine de verre
- Interrupteurs & prises électriques
- Meubles d'éviers de cuisine
- Tableaux électriques
- Equipements sanitaire
- Blocs porte intérieur
- Radiateurs & équipements associés
- Isolant fibralith

### Ressourcerie ouverte à tous le lundi 31 mars 2025 de 9h à 18h30 au 18 rue de Ranrouët à Herbignac :

- 9h à 18h30 : Ressourcerie
- 11h à 13h : 1<sup>ère</sup> pierre en présence de Mme Christelle Chassé, maire d'Herbignac
- 14h : Atelier avec les équipes du CISN et l'association L'Avant d'après, avec la présentation de la démarche et des produits Low-Tech : sobres et durables.

### AVEC LA PARTICIPATION DE :



Scannez et retrouvez  
la liste des matériaux



## Plan de financement

**Prix de revient TTC** **4 441 937 €**

<b>Prêts</b>	<b>2 921 150 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Prêt PLUS Construction verte</li> <li>Prêt PLUS Foncier</li> <li>Prêt PLAI</li> <li>Prêt PLAI</li> <li>Prêt Action Logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 431 888 €</li> <li>322 457 €</li> <li>879 119 €</li> <li>207 686 €</li> <li>80 000 €</li> </ul>
<b>Subventions</b>	<b>632 400 €</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Subvention Etat</li> <li>Subvention Cap Atlantique</li> <li>Subvention Valobat</li> <li>Subvention Action Logement</li> <li>Subvention GRDF</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>245 400 €</li> <li>222 000 €</li> <li>43 000 €</li> <li>112 000 €</li> <li>10 000 €</li> </ul>
<b>Fonds propres</b>	<b>888 387 €</b>

### Maître d'ouvrage CISN Résidences locatives

#### Equipe de maitrise d'œuvre :

- ARCHITECTE / OPC : AJT ARCHITECTURE
- ECONOMISTE : LCI
- BET STRUCTURE : A.L.S. (ATLANTIQUE LOIRE STRUCTURE)
- BET FLUIDES : ISOCRATE
- BUREAU DE CONTRÔLE : QUALICONSULT
- COORDONATEUR SPS : QUALICONSULT
- BET VRD : AGE
- AMO ECONOMIE CIRCULAIRE : WIGWAM

#### AVEC LE SOUTIEN FINANCIER DE :



## Le Groupe CISN, acteur de la transformation durable de l'immobilier

**Engagé sur son territoire depuis 1930**, le Groupe CISN, **Coopérative Immobilière de Saint-Nazaire**, à but non lucratif, accompagne depuis 1930 des générations d'habitants vers une solution de logement adaptée à leur besoin. **Acteur de l'économie sociale et solidaire**, multispécialiste de l'habitat, le Groupe exerce différents métiers : promoteur immobilier, agences immobilières, syndic et bailleur social.

**Notre mission ?** Loger le plus grand nombre tout en préservant les ressources.

### Cap sur la décarbonation

À travers ce projet, le CISN développe sa stratégie en tant qu'acteur du logement bas carbone et influenceur des transitions environnementales.

En 2024, CISN franchit une nouvelle étape dans sa transition environnementale en s'engageant dans un "accélérateur de décarbonation" en partenariat avec Bpifrance & l'ADEME.

Cette initiative ambitieuse vise à :

- Réduire significativement nos émissions de gaz à effet de serre
- Atteindre la neutralité carbone d'ici 2050

Déjà engagé, le CISN mène depuis 3 ans diverses initiatives pour sensibiliser et agir en faveur de l'environnement (Fresque du Climat, Défi Energic, Plan de Mobilité Durable, les Ateliers du vendredi et de nombreuses opérations immobilières innovantes.)

En parallèle, un bilan carbone est réalisé chaque année depuis 2021, permettant d'avoir une évaluation des principaux impacts de nos activités en termes d'émissions de gaz à effet de serre.





## CONTACT PRESSE

Service communication : [communication@groupecisl.fr](mailto:communication@groupecisl.fr)

Sandrine Samzun - 06 33 72 41 61

Solène Charlotin - 07 67 76 00 27

---



cisl.immo