



# Intervention du bailleur dans le cadre d'une démarche AEU initiée par la collectivité

Le 10 septembre 2009 - Angers



**Astrid MALLET,**  
**Responsable du Service Développement**  
**Le Toit Angevin**



# Le Toit Angevin : L'environnement au cœur de l'activité de l'entreprise

- **Démarche Responsabilité Sociale de l'Entreprise**

- Équilibre social des territoires
- Préserver l'environnement
- Responsabilité économique
- Gouvernance
- Ressources humaines

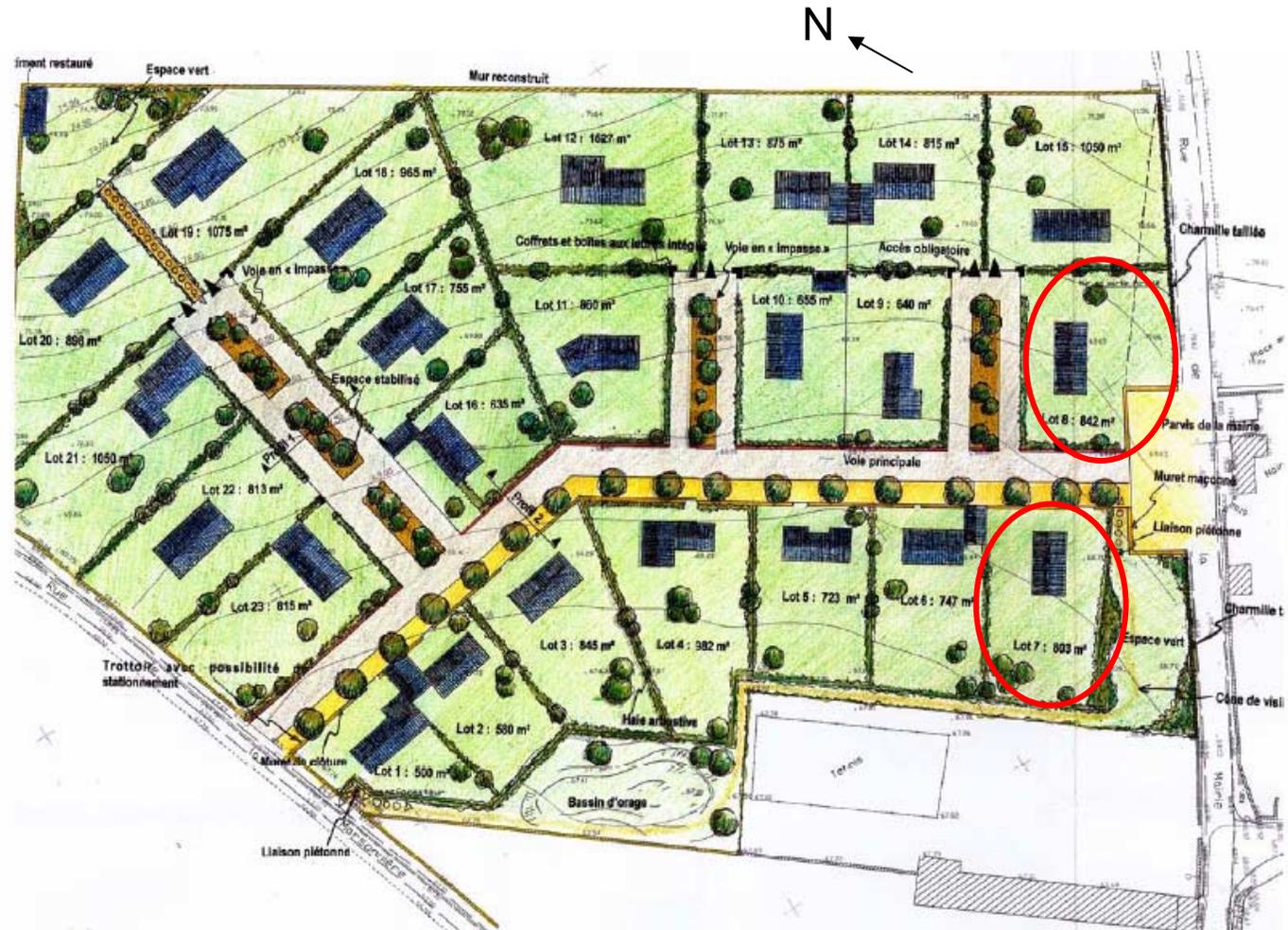
- **La Construction durable**

- THPE et BBC
- Un référentiel développement durable pour encadrer la construction



# Le Projet de La Marssonières

- Phase de consultation maître d'œuvre
- Objectif : THPE
- 2 lots pour construction de 4 logements en financement PLUS



# **Les principales contraintes par rapport à l'AEU**

- **L'assiette du terrain déjà identifiée**
- **la densité**
- **Le raccordement au réseau de distribution de chaleur**
- **le puisard**

# La rencontre de l'AEU et de l'approche du bailleur

## La démarche de construction DD du Toit Angevin

### 1 / Approche bioclimatique :

- analyse du site : **ensoleillement**, vent, précipitations, température, lumière
- analyse des écosystèmes locaux, de la nature du sol, des risques naturels
- analyse des infrastructures, réseaux, gestion des déchets

### 2/ Exploitation des potentialités locales :

- inertie thermique des cours d'eau, des espaces verts,
- faculté énergétique du voisinage (**chauffage urbain bois**, solaire, déchet, pompe à chaleur...)

# La rencontre de l'AEU et de l'approche du bailleur

## Un réseau de chaleur existant ?

- Sur un programme THPE, le mode de chauffage bois est **valorisé** en terme de notation ce qui est un élément favorable.
- Cependant, il est difficile pour un bailleur de porter **l'investissement** d'un tel équipement et sa **gestion ultérieure**.
- La mise en place de la chaudière par la collectivité est donc un **éléments attractif** pour le bailleur.
- Le **surcoût** correspond à l'acquisition d'une **sous-station / lgt** soit de l'ordre de 3 à 4 000 €, à minorer en comparaison à une chaudière gaz condensation de l'ordre de 1 200 €

# La rencontre de l'AEU et de l'approche du bailleur

## Le puisard : faciliter l'évacuation des EP

- LTA engage généralement à une échelle plus modeste ce type de démarche en systématisant les **manchon de récupération** sur les descendant d'eau pluvial.
- Ainsi le locataire a la possibilité d'acquérir ou non une cuve pour ses besoins d'arrosage.
- La demande de la commune représente un coût de l'ordre de **500 à 1000 €/lgt suivant la cuve** et compris déblai et permet la gestion rapide des eaux de ruissellement.

# L'approche Développement Durable du bailleur relaye l'AEU

## La démarche de construction DD du Toit Angevin

### 3 / Sélection du maître d'oeuvre :

- Critères expérience BBC

### 4 / Esquisse :

- Maximiser les apports solaires et position par rapport aux vents dominants : éviter les ombres portées, maximiser les surfaces au Sud et notamment les pièces de vie, ne pas s'opposer aux vents dominants, protéger les entrées principales du vent par positionnement.

- Privilégier une bonne isolation de l'enveloppe

- Rechercher la compacité

« Les logements doivent être empilés et en aucun cas dissociés »

- Assurer une part de production d'énergie à partir d'énergies renouvelables<sup>8</sup>



# L'approche DD du bailleur

## 5 / Permis de Construire :

- **Étude thermique** : choix énergétiques en prenant en compte performances, rapport coût d'investissement et coût ultérieur de maintenance et charges du locataire.
- **Distribution des pièces**, l'implantation de zones tampon,
- **Economie de projet** en phase conception pour privilégier les dépenses liées à la performance énergétique et gestion des ressources (isolation, confort d'été, récupération des eaux de pluie, chaudières à condensation...)
- **Implantation des équipements** (vmc, PAC, solaire, photovoltaïque) au niveau du positionnement des conduits pour limiter perte de place et vérifier accessibilité pour entretien.
- **Maximiser les vitrage au sud** et gérer le confort d'été par l'architecture ou équipement
- Sur projet spécifiques, recherche de **solution constructives** innovantes (préindustrialisation, construction bois, monomur...)

# L'approche DD du bailleur

## 6 / Appel d'Offres :

- Cahier technique de réalisation spécifique à **l'étanchéité à l'air**
- **Sélection de l'entreprise** de construction sur référence BBC, note sur la démarche environnementale de l'entreprise (gestion du chantier ...)
- Choix des matériaux

## 7 / Chantier :

- Chantier propre à **faible impact environnemental**
- Vérification par caméra thermique la bonne **étanchéité à l'air**

# L'approche DD du bailleur

## 7 / Livraison :

- Diagnostic de Performance Énergétique
- Sensibilisation des locataires (phase demande de logements, à signature du bail, remise livret vert locataire) : Expliquer les choix retenus lors de la construction et les économies attendues. Comment vivre dans le logement pour les atteindre (obstruction entrée d'air, occultations, période à privilégier pour aération par ouverture...).

## 8 / Maintenance des équipements techniques :

- vmc, ECS, ...