



Construction basse consommation de 28 logements et d'une crèche à Paris (75)

- Bâtiment
- ILE-DE-FRANCE

Pourquoi agir ?

Une indivision familiale possède un bien patrimonial dont l'un des bâtiments a été détruit lors d'un sinistre en novembre 2007. Suite à cette catastrophe, la valorisation de cette parcelle appartenant à la famille depuis plusieurs générations a été envisagée. La taille du projet est inhabituelle à l'échelle de particuliers non professionnels ; pour cette raison, l'indivision fait appel à la société AURIS comme mandataire de l'intégralité du projet. La société AURIS, créée en 1992, est spécialisée dans la conception et la réalisation de projets de construction sur l'ensemble des phases du processus, et accompagne investisseurs, promoteurs et utilisateurs dans leurs projets immobiliers. Forte de compétences diversifiées dans les domaines juridique, technique et financier, AURIS bénéficie d'un champ d'analyse large et propose des solutions originales et innovantes.

Le maître d'ouvrage souhaite alors engager une démarche citoyenne en adéquation avec les préoccupations du quartier (déficit de logements et d'équipements de la petite enfance dans le 19^{ème} arrondissement de Paris) et de la Ville (objectifs du Plan Climat de Paris, exigences environnementales fortes, pérennité des constructions, sécurité des bâtiments). A la fois soucieuse de respecter l'environnement et désireuse de construire durablement, elle engage des démarches de certification Habitat & Environnement avec label BBC Effinergie (Bâtiment basse consommation).

Le projet prend en compte les atouts et faiblesses du site au regard de son environnement actuel et de la destination du futur bâtiment. La conception est donc menée de façon à intégrer le bâtiment dans le site en respectant le tissu urbain. Dès lors, le respect de l'environnement, la durabilité du bâtiment et son efficacité énergétique doivent faire partie de la réflexion concernant la réalisation.

Dans le cadre de l'appel à projets BBC organisé par la Direction régionale Ile-de-France de l'ADEME et le Conseil Régional d'Ile-de-France, le présent projet, considéré comme particulièrement performant, fait partie des lauréats. Le soutien de l'ADEME a permis au maître d'ouvrage de financer une partie du budget, particulièrement conséquent pour un particulier.



Organisme

Indivision familiale représentée par la société AURIS (92)

Partenaires

- ADEME Direction régionale Ile-de-France
- Conseil régional Ile-de-France

Coût

- Total des investissements : 8 000 k€ TTC dont 5 130 k€ HT de travaux.
- Financement ADEME : 48,28 k€ HT
- Financement Région : 48,28 k€ HT

Surface

SHON : 2414 m²

Bilan « Développement Durable » en chiffres

- Environnement

64,5 kWh/m² SHON/an

- Economie

39,25 % de consommations énergétiques économisées par rapport à la réglementation thermique

Date de mise en œuvre

2012

Exemples à suivre et Opérations exemplaires téléchargeables sur le site de l'ADEME (www.ademe.fr) et de l'ADEME Ile-de-France (www.ile-de-france.ademe.fr)

Enseignements :

J-M COTTIN, gérant de l'indivision familiale :

« Nous avons la volonté d'orienter ce projet autour de trois priorités :

- Optimisation de la parcelle,
- Geste architectural,
- Développement durable.

La proposition de rh+ répondait à nos attentes. Lors de la phase de mise en location, les caractéristiques thermiques et leurs incidences sur les charges locatives reçoivent un très bon accueil. Le choix initial d'une démarche BBC s'avère payant, avec de très bonnes perspectives sur la durée de l'exploitation de l'immeuble. »



Façade Ouest du projet en chantier

Crédit photo : Daphné Ravisy / AURIS

POUR EN SAVOIR PLUS

- Sur le site internet de l'ADEME : www.ademe.fr/bat
- Le site de l'ADEME en Ile-de-France : www.ile-de-france.ademe.fr
- Le site d'Ekopolis, centre de ressources pour la constructon durable : www.ekopolis.fr

CONTACTS

- AURIS
Tél : 01 49 09 43 98
d.ravisy@auris-france.com
- rh+ architecture
Tél : 01 42 72 92 82
email@rhplus-architecture.com
- Région Ile-de-France
Tél : 01 53 85 53 85
webmestre@iledefrance.fr
- ADEME Ile-de-France
Tél : 01 49 01 45 47
energie.idf@ademe.fr

Présentation et résultats

Le maître d'ouvrage s'est entouré d'intervenants qualifiés aux compétences environnementales avérées. Un manuel de management environnemental a été rédigé par AURIS puis diffusé à l'ensemble des intervenants afin d'être appliqué lors de l'opération de construction.

Compte tenu des caractéristiques du site (parcelle de 36 m de large orientée plein sud), certaines options se sont naturellement imposées:

- Au sud, exploitation au maximum du linéaire des façades et implantation favorable du bâtiment en terme d'ensoleillement ;
- A l'ouest, mise en place d'un recul graduel vis-à-vis du voisin et création de vues et de terrasses pour le bâtiment neuf ;
- Au nord, création d'un jardin en pleine terre en fond de parcelle desservant les logements par l'arrière de la façade ;
- Création d'un logement traversant et poly-orienté (cuisine et salle de bain au Nord, pièces à vivre au Sud) ainsi que d'espaces extérieurs favorables à tous.
- Mise en place d'une ventilation en simple flux hygroréglable ;
- Installation de 40 m² de panneaux solaires.

Les logements sont desservis par des coursives extérieures permettant de diminuer les consommations de chauffage et d'éclairage artificiel des parties communes et ainsi de réduire les charges imputées aux locataires. Le réseau urbain parisien (CPCU) assure le chauffage.

La consommation globale calculée selon la méthode réglementaire, prenant en compte le chauffage, l'eau chaude sanitaire, les auxiliaires et la ventilation, est de 64,5 kWh/m²SHON.an.

Le gain par rapport à la RT 2005 est ainsi de 39,25 %. Des tests de perméabilité à l'air ont été réalisés dans 3 logements afin de vérifier les exigences du label BBC.

Focus

La conception du projet s'est en partie axée sur la façade sud, organisée par loggias dont les fonctions sont les suivantes :

- Protection des vitrages intérieurs contre le vent, se traduisant par des échanges thermiques augmentés et des infiltrations d'air froid ;
- Accumulation de chaleur par temps ensoleillé et exposition directe de la loggia au rayonnement solaire;
- Préchauffage de l'air neuf, les entrées d'air pour la ventilation mécanique étant placées en façade des salons et des chambres sur la loggia (opportun aux niveaux énergétique et de confort thermique).

Facteurs de reproductivité

La particularité du projet ne rend pas la reproductivité évidente. Il est en effet primordial d'adapter le projet au terrain et à son environnement immédiat. Le succès de l'opération est alors en partie dû au travail d'équipe entre les différents corps de métiers.