

Partenariat UNAFO-AORIF

Journée professionnelle du mardi 11 septembre 2018

La performance énergétique en résidence sociale

La démarche Bâtiments durables franciliens

*L'intelligence
collective pour
mieux bâtir*

MANTES LA JOLIE (78) - COURS DES DAMES RESIDENCE HABITAT JEUNES RESTAURANT – INCUBATEUR START-UP



AU
4G
ARCHITECTES
BONNET + GIRAUD & ASSOCIÉS

scoping ingénierie
coopérative

PAYSAGE
URBANISME
ARCHITECTURE
ATELIER TRIBEL



Mantes en Yvelines
HABITAT



Action Logement

île de France



Yvelines
Le Département



Ce projet est cofinancé
par le Fonds européen de
développement régional.



Eléments de programmation

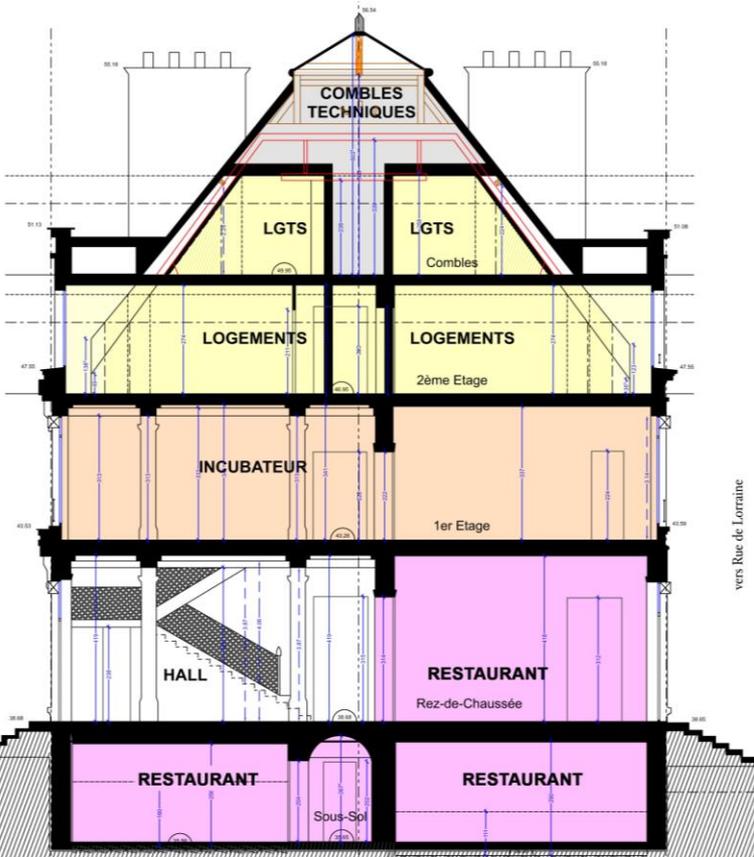
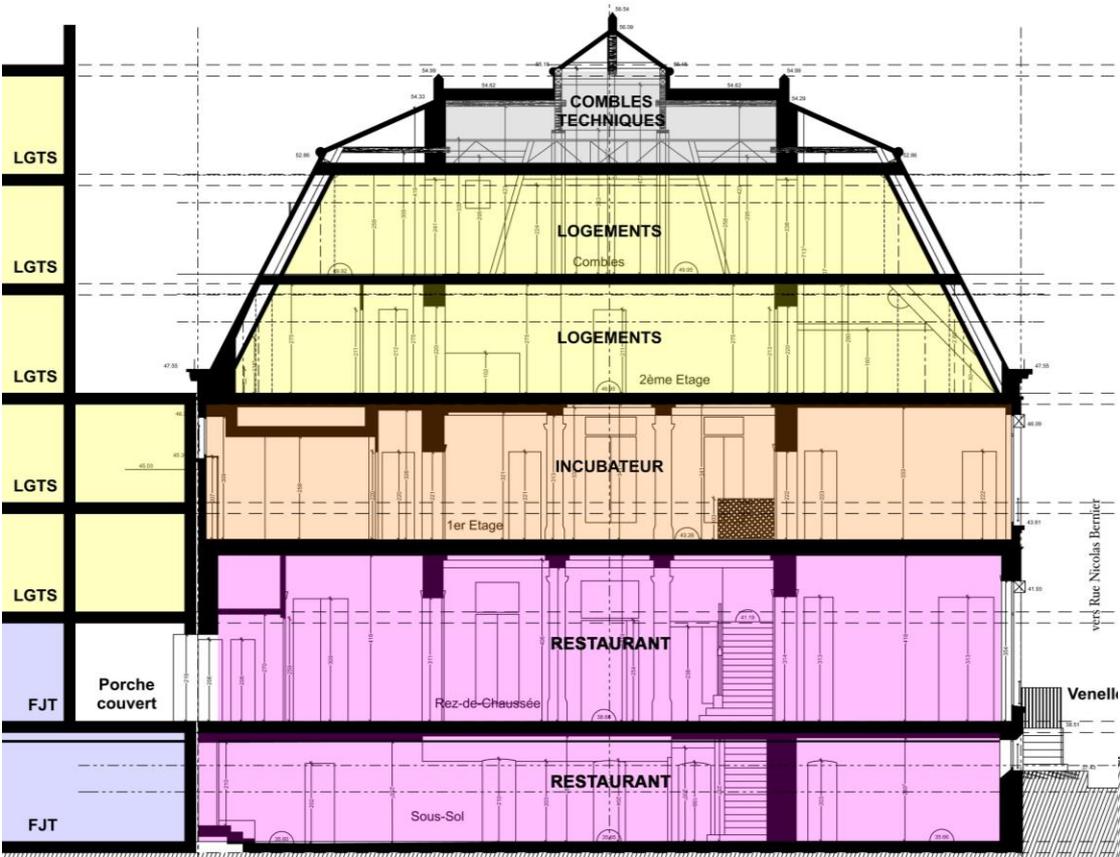
- Habitat Jeunes (FJT), Restaurant (Privé), Incubateur start-up (GPS&O)
 - Résidence Habitat jeunes : 73 logements (60T1, 13T1'), 2 262 m² plancher, 6,7 M€ TDC
 - Restaurant : 100 à 150 repas, 415 m² plancher, 0,9 M€ TDC
 - Incubateur start-up : Coworking, Atelier / Fablab, 282 m² plancher, 0,75 M€ TDC
 - Espaces extérieurs : 1 150 m² environ à usage public futur
 - Espaces communs mutualisés : Hall, équipements, terrasse, une partie des circulations, une partie des sanitaires

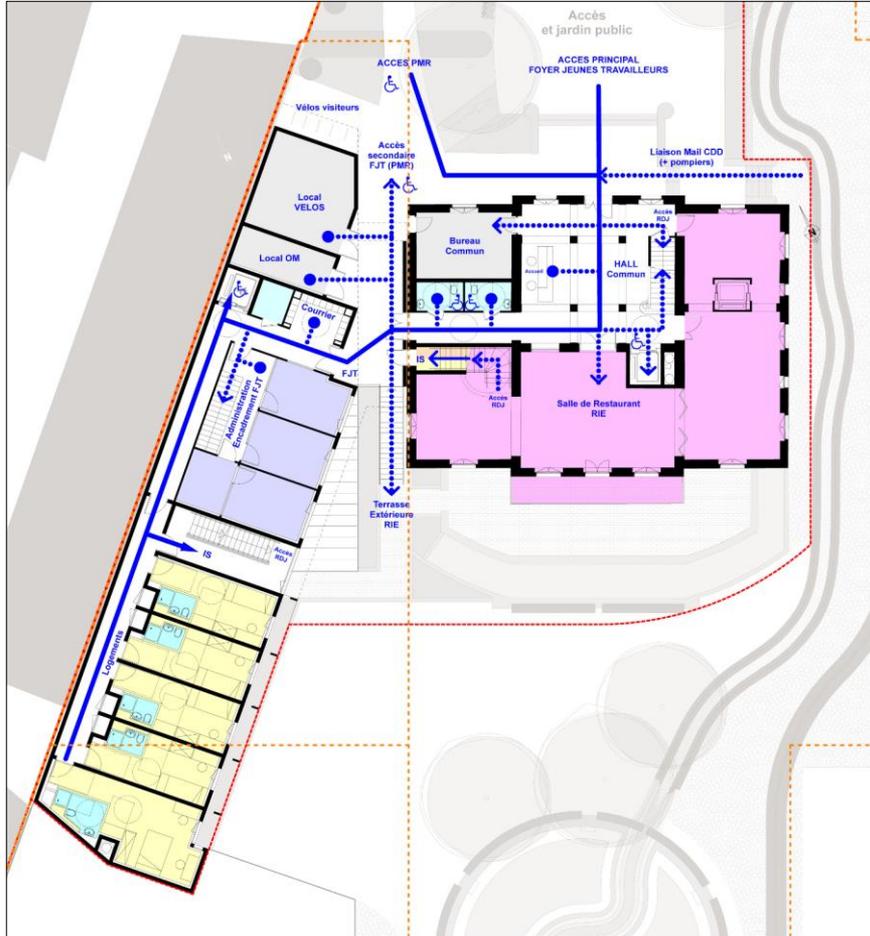
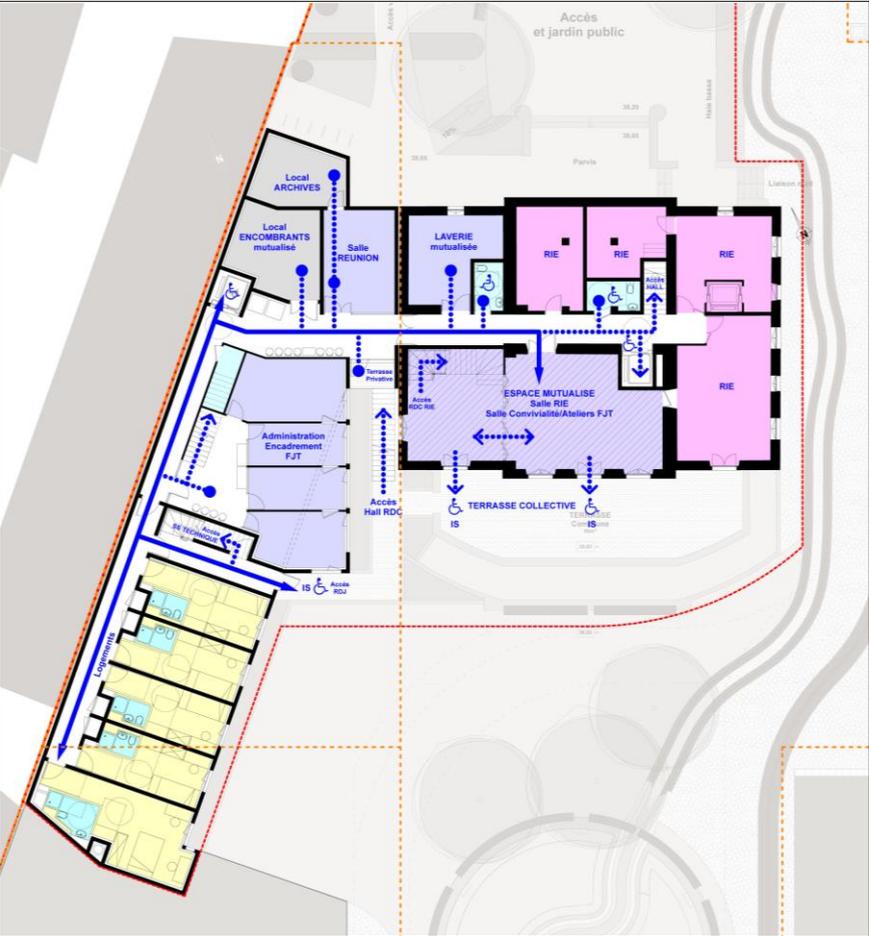
- Financements : 41 % subventions publiques
(EUROPE, ETAT, Région Ile-de-France, Département, GPSE&O)
 - 43 % prêts CDC et Action Logement
 - 16 % MYH

- PC déposé en novembre 2017, travaux 2018-2019, mise en service 1^{er} trimestre 2020

Enjeux environnementaux et durables du programme

- Articulations et interactions entre les trois entités appelées à fonctionner en parfaite synergie dotées d'espaces partagés facilitant les échanges tout en pouvant être isolées ponctuellement ou définitivement.
- Les styles architecturaux de l'îlot : valorisation de l'aspect patrimonial, architecture contemporaine, l'ensemble prenant place au coeur d'une centralité urbaine majeure.
- Garanties de qualité et performances de façon à optimiser les charges d'exploitation futures : autonomie énergétique, gestion de l'eau, intégration environnementale et sociale, santé et qualité de vie des futurs usagers, efficacité économique en coût global privilégié.





Rez-de-Jardin

Rez-de-Chaussée



Réponses aux 7 thèmes de la démarche Bdf

Gestion de projet

Territoire et site

Solidaire

Energie

Eau

Autres ressources

Confort et Santé



- Engagement environnemental du Maître d'ouvrage (management dont choix des intervenants, chantier propre et gestion des déchets, gestes verts, performance énergétique et des équipements techniques, sécurité incendie, qualité sanitaire, durabilité des ouvrages, ...)
- Comité de pilotage trimestriel MYH dès la phase conception associant les acteurs : Moe, futurs usagers, financeurs - Complémentaire à celui du FJT sur le projet social jeunes.
- Comité technique MYH dès la phase conception.
- Charte utilisateurs (répartition des obligations entre bailleur propriétaire et preneurs).

Assurer la continuité des performances

La Charte des utilisateurs

➤ **Impliquer le(s) gestionnaire(s)**

- Présentation du projet (Identification, localisation, contexte et présentation, Objectifs et résultats escomptés, principales actions)
- Répartition des obligations entre bailleur propriétaire et preneurs
- Répartition des provisions prévisionnelles de charges entre bailleur propriétaire et preneurs
- suivi des consommations
- Repérage des répartitions de la surface (espace habitat jeunes, espace restaurant, espace incubateur de start'up et espaces mutualisés)

➤ **Faciliter la maintenance**

- Les contrôles réglementaires
- Le dossier technique
- Le dossier d'exploitation (les opérations de maintenance, gestion administrative des contrats de maintenance...)

➤ **Anticiper le confort de l'utilisateur**

- La démarche environnementale
- Carnet de vie

Assurer la continuité des performances

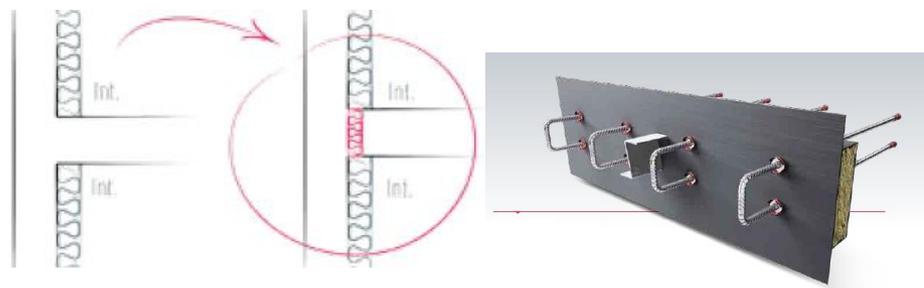
La Charte des utilisateurs

REPARTITION DES OBLIGATIONS ENTRE BAILLEUR PROPRIETAIRE ET PRENEURS

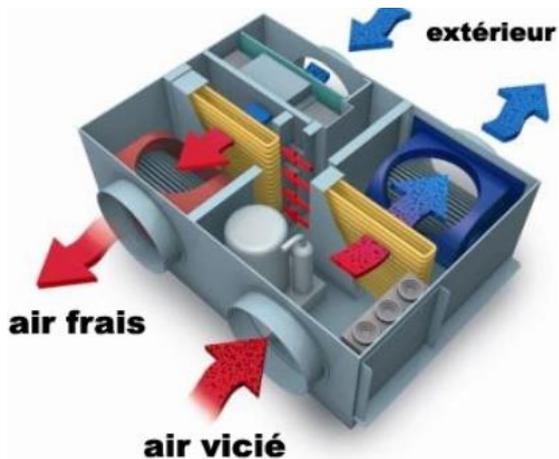
	Bailleur Propriétaire				Preneurs		
	Au titre de l'article 606 Code Civil	Au titre du remplacement de composants et gros entretien (provision annuelle prévue dans redevance)	Dans le cadre de contrats d'exploitation aux frais du preneur	Dans le cadre de contrats d'entretien ou d'abonnements, aux frais du preneur	FJT	RESTAURANT	INCUBATEUR
<u>Gardiennage/surveillance :</u>					X	X	X
<u>Grosses réparations :</u>							
Tous travaux concernant la structure complète du bâtiment et qui interviennent pour la conservation et le fonctionnement des constructions et de leurs équipements clos, couverts et enterrés afin d'y assurer la pérennité des fonctions qui s'y développent.	X						
Ravalement, toiture terrasse, couverture, menuiseries extérieures :							
- Simple		X					
- Avec amélioration		X					
<u>Taxes ou redevances pour :</u>							
- Enlèvement des ordures ménagères				X			
- Assainissement				X			
- Taxe foncière							
- Assurances							
- Frais généraux							
<u>Abonnement :</u>							
- Electricité				X	X	X	X
- Eau				X			
- Gaz				X			
- Telecom					X	X	X
- Télésurveillance/contrôle d'accès					X	X	X

- Performance énergétique : RT 2012 -20% – Cep prévisionnel= 81,74

- Gestion des ponts thermiques



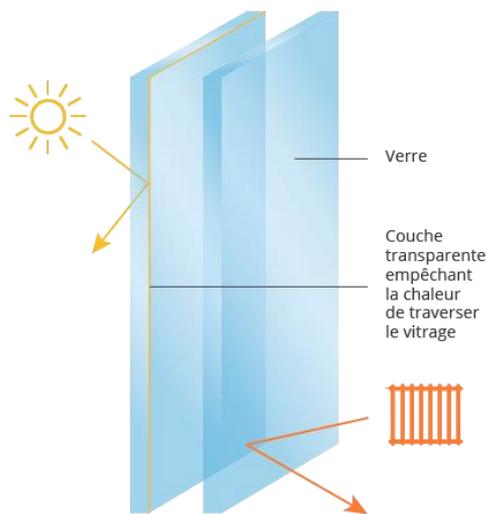
- VMC double flux (hors FHJ)



- Toiture végétale

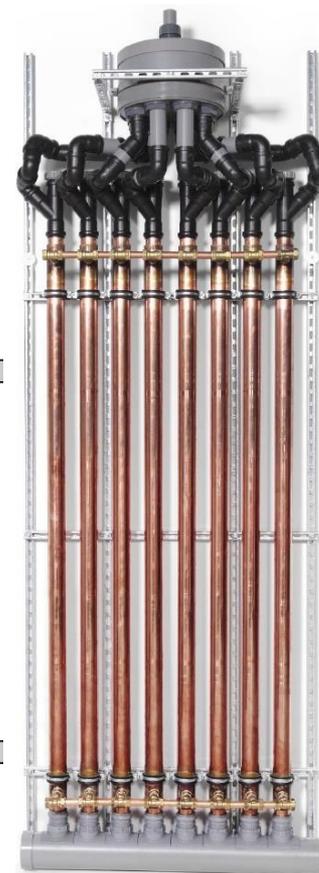
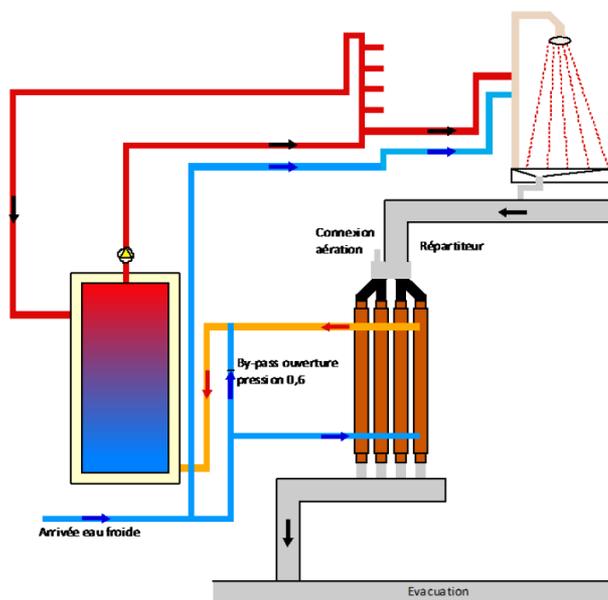


- Double vitrage isolant, avec protection solaire renforcée, à affaiblissement acoustique



VIR DE CONTRÔLE SOLAIRE

- Récupération des eaux grises (FHJ)



CHAUFFAGE



- Chauffage gaz collective pour les trois entités programme (chaudières gaz à condensation)
- Réseaux calorifugés
- Thermostat d'ambiance programmable
- Radiateurs basse température équipés de robinets thermostatiques

REFROIDISSEMENT



- VMC double flux
- Réduction d'apport solaire (stores pour l'existant, volets roulants, vitrage à contrôle solaire)

ECLAIRAGE



- Equipements leds
- Détection de présence

VENTILATION



- VMC simple flux hygroréglable type B pour les logements
- VMC assurée par une CTA double flux avec un rendement certifié de 80% pour le foyer

ECS

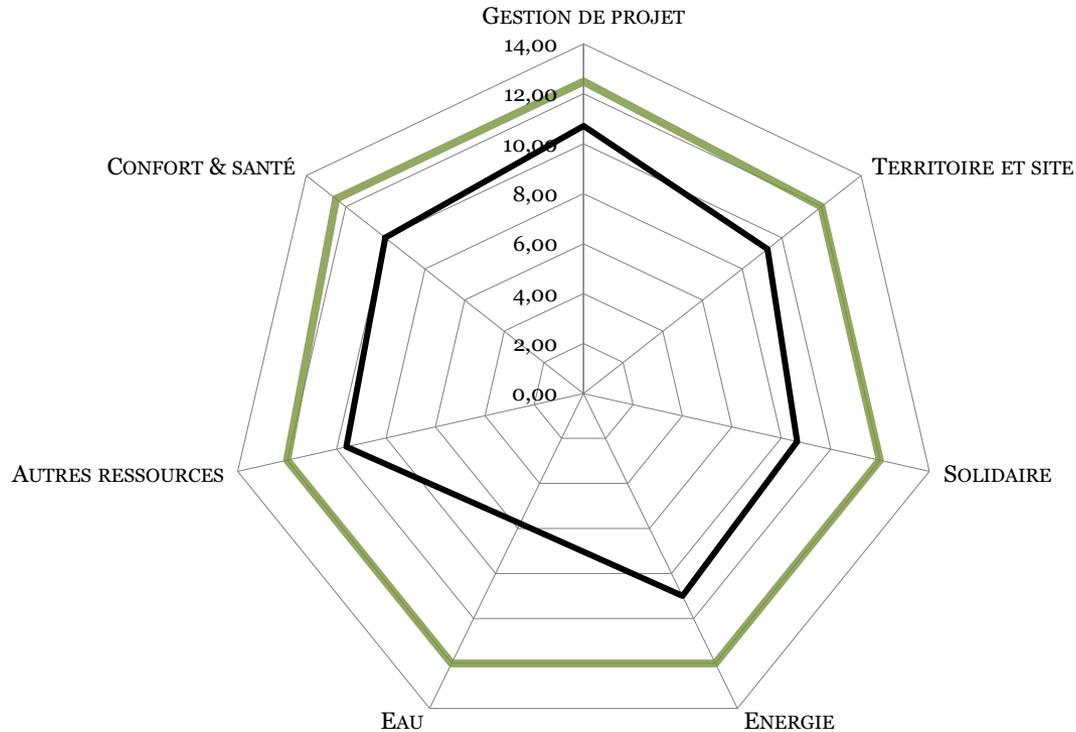


- ECS collective semi-instantanée (chaudières gaz à condensation)
- Réseaux calorifugés

PRODUCTION D'ENERGIE



- Récupération de chaleur sur eaux grises (installation d'échangeurs de chaleur pour eaux grises verticales et tubulaires pour les douches/baignoires des logements)



Phase Conception Commission Bdf 10 11 17: +15 pts - niveau Bronze 53/100 pts
 Nouveau point Bdf en phase PRO (4^e trim 18) et préparation de chantier (4^e trim 18)
 Phase Réalisation Commission Bdf (1er trim 20)
 Phase Exploitation Commission Bdf (2020-2021)