

## Un hiver sans chauffage pour la plus grande résidence certifiée Passivhaus de l'Ouest

A l'occasion du congrès PASSI'BAT 2014, NEOTOA s'est vu remettre la certification Passivhaus pour les logements du *Jardin des Frênes* à Mordelles : la plus grande résidence passive de l'Ouest ! Il s'agit d'une belle avancée dans le secteur du logement social concernant la performance thermique et l'accompagnement des locataires.



De gauche à droite : B. Retz , P. Mocquet - agence Paumier, D. Demazel, N. Corlay, B. Caccia le 25/11/2014 lors de la remise à Paris,

NEOTOA, bailleur social d'Ille-et-Vilaine, est ancré dans une démarche de développement durable et veille au respect de l'environnement, au bénéfice des habitants. Il se mobilise pour trouver des solutions innovantes afin de proposer un habitat économe en énergie et diminuer les charges locatives. Il anticipe la réglementation thermique 2020 en engageant la construction de logements passifs sur 5 communes, dont Mordelles.

### QU'EST-CE QU'UN BÂTIMENT PASSIF ?

C'est un bâtiment qui, par ses modes de conception et de construction, garantit une température intérieure confortable tout au long de l'année, sans système de chauffage traditionnel. En effet, ce sont d'autres sources de chaleur qui sont utilisées : principalement le soleil, mais également les apports internes (équipements électriques et électronique, habitants...). Un bâtiment passif consomme donc moins d'énergie qu'une construction classique.

La conception d'un bâtiment passif repose sur plusieurs principes :

- une bonne orientation
- une isolation thermique renforcée
- une excellente étanchéité à l'air
- une ventilation double-flux

### LA RÉSIDENCE PASSIVE LE JARDIN DES FRÊNES À MORDELLES

Située dans la ZAC du Val de Sermon, à proximité du centre-ville, cette résidence est l'œuvre du cabinet Paumier Architectes Associés, associé à l'architecte Gerrit HORN, de l'agence Bau.Werk.

Elle comprend 24 logements, répartis sur 4 niveaux dont le rez-de-chaussée et un attique. Elle dispose également d'un sous-sol, accueillant 25 places de stationnement.

Un ascenseur dessert les différents niveaux du bâtiment, qui est également équipé d'un local vélo commun au rez-de-chaussée, et à l'extérieur, d'un garage à vélo ouvert.

Chaque appartement dispose d'une terrasse ou d'un balcon, permettant aux habitants de profiter des espaces verts aménagés. Des frênes ont notamment été plantés, donnant ainsi son nom à

### TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

| Type | Nombre | Surface moyenne    | Loyer moyen |
|------|--------|--------------------|-------------|
| T2   | 8      | 51 m <sup>2</sup>  | 372 €       |
| T3   | 11     | 68 m <sup>2</sup>  | 483 €       |
| T4   | 4      | 86 m <sup>2</sup>  | 589 €       |
| T6   | 1      | 116 m <sup>2</sup> | 692 €       |

la résidence.

S'agissant d'un bâtiment passif, les logements ne sont pas équipés de radiateurs. C'est l'orientation est-ouest, l'isolation par l'extérieur et les menuiseries en triple vitrage qui permettent le maintien d'un climat thermique confortable. Par ailleurs, la VMC double flux centralisée assure un apport d'air à 20°C. Les salles de bain sont néanmoins équipées d'un sèche-serviettes.

L'eau chaude est produite par des panneaux solaires. Une chaudière gaz collective permet de compléter les besoins si nécessaire. Des brise-soleil et volets ont été posés afin de protéger les baies vitrées du soleil d'été et éviter la surchauffe du logement. Enfin, une toiture végétalisée a été installée autour de l'attique.



### L'accompagnement des locataires à l'utilisation de leur logement

Un accompagnement spécifique des locataires a été mis en place afin de les informer sur l'usage et les spécificités de leur logement. L'Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) a été missionnée pour animer une réunion-atelier de sensibilisation et des outils d'information ont été spécifiquement créés pour informer les locataires sur le bon usage de cet habitat passif. Cette sensibilisation permet de garantir au locataire un confort de vie et la réalisation d'économies d'énergie. À cette occasion, les locataires ont reçu des échantillons de produits écologiques L'Arbre Vert®, ainsi que leur « Guide Écolo ».

### Le suivi dynamique des consommations

En parallèle du travail de sensibilisation, NEOTOA a choisi d'instrumenter la résidence afin de suivre la vie du bâtiment et les consommations d'eau et d'énergie.

Chaque locataire pourra ainsi suivre ses consommations en temps réel, via un portail dédié, accessible depuis son téléviseur, son visiophone ou par Internet. Un système innovant qui permet la maîtrise des charges locatives.

### Financement du projet

Cette opération, dont le montant global s'élève à 3 713 392 € a bénéficié de subventions de l'État (1,7 %), de la Région (1,4 %), de Rennes Métropole (21,5 %) et d'Inical (0,7 %). Le reste du financement est assuré par un prêt accordé par la Caisse des Dépôts et Consignations (52 %), un prêt d'Inical (2 %) et les fonds propres de NEOTOA (20,7 %€).

### NEOTOA et Mordelles, partenaires depuis 1969

Avec ces 24 nouveaux logements, le parc locatif de NEOTOA à Mordelles s'élève à un total de 177 logements, appartements et pavillons confondus. La première mise en location sur la commune date de 1969.

**Contact presse :** Elodie Lefebvre

✉ [elodie.lefebvre@neotoa.fr](mailto:elodie.lefebvre@neotoa.fr) - ☎ 02 23 48 20 77