



La maîtrise de la consommation énergétique passe désormais par le label BBC



L'habitat neuf à l'heure des défis techniques

BBC (Bâtiment Basse Consommation), trois lettres qui reviennent constamment dans les discussions urbanistiques ces derniers temps. Et pour cause. De plus en plus de logements neufs sont labellisés BBC. Et à partir du 1^{er} janvier 2013, seuls les bâtiments de niveau « BBC » pourront faire l'objet d'un permis de construire. Il s'agit non seulement d'une véritable mutation énergétique mais également d'un changement comportemental de l'utilisateur.

Concrètement, à quels critères faut-il répondre pour être au niveau BBC ?

Il s'agit tout simplement de respecter une consommation d'énergie maximale, fixée par décret. La valeur moyenne est de 50 kWh Ep/m²/an (1) (à titre de comparaison, les bâtiments construits selon la RT 2005 consomment, en moyenne, 150 kWh Ep/m²/an) (1), mais elle peut varier selon les régions de France. Conception architecturale et construction des bâtiments sont donc en train d'évoluer pour coller à cette nouvelle contrainte. Le seuil de consommation doit être respecté par tous moyens : les promoteurs ont le libre choix des matériaux et des techniques utilisés.

La maîtrise de la consommation énergétique devient prioritaire aujourd'hui et doit entrer en ligne de compte très en amont d'un projet BBC puisque de nombreux choix à venir - méthodes

Chez Bouwfonds Marignan, le surcoût est limité à 10%, au lieu de 15% en moyenne, évalué par l'ADEME

d'isolation et techniques de production d'énergie - seront influencés par celle-ci. Par ailleurs, plus on réfléchit tôt à ces paramètres, plus le surcoût de construction impliqué par la mise en place du BBC sera contrôlé. Selon l'ADEME, celui-ci est aujourd'hui évalué à 15%. Chez Bouwfonds Marignan, ce surcoût est d'ores et déjà limité à 10% car la mise en œuvre du BBC est la continuité d'un objectif constant : la maîtrise de la consommation énergétique, démarrée il y a de nombreuses années déjà. En tout état de cause, ce surcoût est appelé à baisser avec la maîtrise et «l'industrialisation» des techniques.

(1) Ep : Énergie Primaire

[suite page 2](#)

Sommaire

Les étapes de la performance énergétique p.2
Les collectivités locales participent activement aux discussions pour aboutir à des choix partagés avec le promoteur

« Le BBC, une partie de l'urbanisme durable » p.3
par Jean-Philippe Bourgade

La résidence « jeunes actifs », nouveau concept urbain p.4

Photo : « Aquaverde » / Montpellier. Opération HQE BBC-effinergie®.
Architecte : Atelier Du Pont.





Étape 1 : Un dialogue avec les collectivités locales pour des choix partagés

Le BBC implique des relations encore plus fortes entre tous les acteurs d'un projet. Les collectivités appelées à s'investir toujours plus dans le développement durable, avec notamment les plans climat-énergie, la création d'éco-quartiers et toutes les actions locales à mettre en place, sont attentives au bon déroulement des projets et au choix des énergies. Elles souhaitent parfois mettre en avant telle ou telle énergie renouvelable. Nous étudions ensemble, en présence de nos experts, les meilleures solutions pour que le projet soit techniquement et financièrement juste. Par exemple, le choix du gaz ou de l'électricité aura une influence sur la conception du bâtiment et notamment son isolation. Chaudières au bois, chaudières au gaz, chauffage électrique, panneaux thermo-solaires pour l'eau chaude, ou photovoltaïques pour l'électricité, toutes les solutions sont possibles. Ce partenariat très en amont est primordial dans les projets d'éco-quartiers où de multiples acteurs travaillent en parallèle.

Un dialogue permanent avec des prestataires sélectionnés pour leur professionnalisme est aussi indispensable. Dans un projet BBC, il n'y a pas de place à l'erreur car ce label implique une obligation de résultats, pas seulement de moyens.

Étape 2 : Une construction parfaite

Concevoir autrement signifie d'abord réfléchir à la volumétrie (qui doit être en adéquation avec les performances thermiques visées) et orienter au mieux le bâtiment. La forme de celui-ci va, de ce fait, évoluer dans les années à venir ! Les balcons, terrasses et baies vitrées restent toujours d'actualité, mais leur construction devra faire l'objet d'une attention particulière car ils représentent souvent des ponts thermiques.

L'isolation est le maître-mot du BBC. Avec un bâtiment bien isolé, le plus difficile est fait. Sa mise en œuvre doit donc être parfaite et rester sous haute surveillance pendant toute la construction. Les tests de perméabilité à l'air deviennent systématiques ; ces derniers étant souvent réalisés par le certificateur puisque le label BBC n'est acquis pour la résidence qu'à la fin des travaux. L'isolation des murs de façade est souvent renforcée par des doublages thermiques à haute performance. Les fenêtres bénéficiant d'une menuiserie de plus en plus hermétique sont en double voire triple vitrage. Il en va de même pour la ventilation mécanique hydro-réglable pouvant aller jusqu'au système double flux.

Le BBC est une partie de l'engagement environnemental

Obtenir le label BBC est un gage de sérieux et de compétence compte tenu du travail de plus en plus rigoureux que cela implique. Mais cette labellisation, récompensant une prouesse technique et technologique, est loin d'être suffisante. Préserver la nature passe aussi par des engagements plus larges : plus d'espaces verts au sein des résidences, construction des bâtiments près des lieux de vie (pour limiter l'utilisation des voitures), etc. Enfin, l'implication active de la population est indispensable : un logement BBC chauffé à 24° est contreproductif !

6 niveaux thermiques

Les constructions immobilières peuvent aujourd'hui présenter six niveaux thermiques différents.

1. Le premier est la RT 2005 correspondant à une Réglementation Thermique élaborée en 2005 et concernant la maîtrise de l'ensemble des sources de consommation énergétique du bâtiment. C'est la base que doivent atteindre tous les bâtiments construits aujourd'hui.

2. Le niveau HPE (Haute Performance Energétique) impose aux bâtiments de consommer 10% d'énergie de moins que celle autorisée dans la RT 2005.

3. Le niveau THPE (Très Haute Performance Energétique) impose aux bâtiments de consommer 20% d'énergie de moins que celle autorisée dans la RT 2005.

4. Le niveau THPE / ENR (ENR = Energie Renouvelable) implique 30% d'énergie en moins, toujours par rapport à la RT 2005, avec une utilisation partielle d'énergie renouvelable.

5. Le niveau BBC (RT 2005) accorde une consommation maximale moyenne de 50 kWh Ep/m²/an(1). Ce niveau diffère selon les régions car des coefficients régionaux et d'altitude sont appliqués.

6. Le dernier niveau, supérieur donc au BBC, est le BEPOS, Bâtiments à Energie Positive, (produisant plus d'énergie qu'ils n'en consomment).

(1) Ep : Énergie Primaire



« Le BBC est une partie de notre engagement fort dans le domaine du développement durable »

Jean-Philippe Bourgade, Président de Bouwfonds Marignan Immobilier

« Bouwfonds Marignan met, depuis longtemps, toutes ses compétences au service d'un urbanisme plus responsable. Ainsi, concevoir des résidences affichant une consommation énergétique la plus basse possible est une préoccupation importante de notre Groupe, guidé par son actionnaire hollandais - Rabo Real Estate Group (Rabobank) - pour ses engagements dans le domaine du développement durable. Bouwfonds Marignan a été le premier promoteur national à obtenir la certification NF Logement démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale) en 2008, prouvant son implication importante dans la préservation de l'environnement et la prise en compte de valeurs plus généralement sociétales. Pour cette raison, introduire le label BBC dans nos nouvelles réalisations est une suite logique de notre politique.

Et, de fait, nous n'avons pas attendu les contraintes légales pour travailler sur des bâtiments « verts », bien avant donc, que le label BBC soit créé. En 2001 déjà, nous commercialisons, à Vaucresson (92), des maisons individuelles dotées d'un système de pompe à chaleur géothermale ; une

opération exemplaire qui avait été réalisée dans le cadre d'un partenariat avec EDF, l'ADEME et l'ARENE.

Dans le domaine du BBC, Bouwfonds Marignan s'est encore distingué par un engagement précoce puisque nous avons été l'un des premiers professionnels à lancer une opération labellisée BBC. Dès 2008, le dossier était monté et, en 2009, le groupe proposait à ses clients des appartements conformes à ce nouveau label. Le premier programme de logements BBC, Les Carrés Solaires à Annecy-le-Vieux, a montré la route à suivre pour intégrer au mieux le label et satisfaire les préoccupations environnementales des collectivités locales. Devançant les obligations légales de 2013, Bouwfonds Marignan labellise d'ores et déjà la majorité de ses nouveaux programmes, qu'il s'agisse d'habitat résidentiel ou d'immeubles de bureaux. Notre premier immeuble tertiaire basse consommation « B. Initial », réalisé en partenariat avec Spie batignolles immobilier, d'une surface de 12.000 m², est l'un des premiers du genre dans la ville de Montreuil (93).



Si le label BBC est un pas important dans les enjeux environnementaux, il ne doit toutefois pas être considéré comme une fin en soi. Le défi de ces prochaines années sera d'imaginer des projets d'urbanisme « durables », au sens global du terme. La notion de développement durable ne se cantonne, en effet, pas à la thématique environnementale, mais prend aussi en compte les paramètres économiques et sociaux. Bouwfonds Marignan, sous l'impulsion de son actionnaire, intègre les principes de responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) et suit la démarche des trois E, en donnant une place aussi importante à l'environnement qu'à l'économie et à l'éthique.

« Onduléo » / Massy. HQE BBC - efficacité énergétique © - Architecte : Paul-Eric Vogel.

3 exemples d'opérations BBC

Résidence «Les Noyales», à Noyal-sur-Vilaine (35)



La résidence s'intègre parfaitement au centre de la ville. Son architecture s'inscrit dans une démarche environnementale qui se traduit par une meilleure qualité de vie pour ses habitants, plus de confort et d'économies d'énergie en limitant les émissions de gaz à effet de serre. Le confort thermique est assuré en toutes saisons, avec une réduction importante de son coût et une maîtrise de la consommation d'énergie selon la norme BBC de 50 kWh Ep/m²/an.

Architecte : Annie Caussade/Cabinet ACDM.

Résidence L'Amiral, à Tassin-la-Demi-Lune (69)



L'Amiral est composé de 4 bâtiments de petite hauteur, formant un ensemble harmonieux et moderne. Sa conception architecturale et son orientation idéale forment l'équilibre parfait entre confort et esthétique. La résidence répond aux normes du label BBC avec une excellente isolation thermique et acoustique, des doubles vitrages, une production d'eau chaude par panneaux solaires et une chaufferie collective mixte au gaz et au bois, une toiture végétalisée pour les commerces...

Cabinet d'architecture : Unanime.

Immeuble de bureaux «B. Initial», à Montreuil (93)



L'un des premiers Bâtiments Basse Consommation de Montreuil. Des démarches ont été engagées tant au niveau de la conception architecturale (orientation du bâtiment, optimisation des surfaces...) que de l'utilisation d'équipements performants et de la production d'énergie renouvelable (ventilation par des centrales de traitement d'air double flux à haut rendement, panneaux photovoltaïques en toiture-terrasse). Opération en co-promotion avec Spie batignolles immobilier. Architecte : Hubert Godet.

02

03

La résidence «jeunes actifs» Un concept innovant signé Bouwfonds Marignan

Achetés par des particuliers, sous le dispositif Scellier Intermédiaire, les logements bénéficient de services intégrés et leurs locataires sont obligatoirement des jeunes actifs. La gestion de la résidence est donnée à un seul professionnel.

Bouwfonds Marignan : Profil

Chiffre d'affaires en 2009 : 507 millions d'euros

Effectif : 279 collaborateurs

Fonds propres : 82 millions d'euros

Compétences :

habitat résidentiel (collectif et maisons) ;
habitat social, résidences services (étudiants,
loisirs, tourisme d'affaires, seniors) ;
immobilier d'entreprises.

Actionnaire :

Rabo Real Estate Group, filiale de Rabobank.

Organisation :

Président :

Jean-Philippe Bourgade
jp.bourgade@bouwfonds-marignan.com

Paris-Île-de-France / Centre :

Jean-Claude Szaleniec
jc.szaleniec@bouwfonds-marignan.com

Nord-Picardie / Haute-Normandie / Grand Est :

Gildas Robic
g.robic@bouwfonds-marignan.com

Bretagne / Pays-de-Loire :

Michel Niederlender
m.niederlender@bouwfonds-marignan.com

Rhône-Alpes / Savoie / Midi-Pyrénées :

Jean-Xavier Bonnet
j.bonnet@bouwfonds-marignan.com

Provence-Languedoc / Var-Côte d'Azur :

Pierre-Édouard Berger
p.berger@bouwfonds-marignan.com

Immobilier d'Entreprises : Bruno Kunvari

b.kunvari@bouwfonds-marignan.com

Direction de la Communication / Marketing :

Elizabeth Georges
e.georges@bouwfonds-marignan.com

Siège social :

70, rue de Villiers 92532 Levallois-Perret Cedex
Tel : +33 (0)1 49 64 15 15
www.bouwfonds-marignan.com
contactcom@bouwfonds-marignan.com

Pour tout renseignement, vous pouvez nous
contacter au +33 (0) 1 49 64 15 15 ou
sur www.bouwfonds-marignan.com

Directeur de la publication : Jean-Philippe Bourgade
Rédacteur en chef : Elizabeth Georges
Conception, rédaction : Agence FARGO



Nanterra / Nanterre. Architecte : Emmanuel Gonzales.

Cela sera inscrit dans le règlement de copropriété de toutes les résidences «jeunes actifs» : les locataires doivent obligatoirement être des personnes commençant leur vie professionnelle car les loyers sont encadrés.

L'idée a séduit la mairie de Nanterre qui a soutenu le projet pour la première résidence de ce type, baptisée « Nanterra » et située dans le centre-ville de cette commune des Hauts-de-Seine.

Aider les jeunes actifs à se loger est, en effet, une demande récurrente des mairies qui visent un triple objectif :

- éviter à leurs nouveaux administrés l'inconfort d'habiter trop loin de leur lieu de travail ;
- repeupler, le cas échéant, des centres-villes désertés par les actifs pour cause de loyers trop chers ;
- libérer des chambres originellement destinées à des étudiants, mais occupées par de jeunes actifs ne trouvant pas de logement financièrement accessible pour eux.

De fait, on le constate dans de nombreuses agglomérations, les salaires de base d'un début de carrière correspondent rarement à l'offre locative. Pour pallier ce problème et concrétiser son engagement en termes de responsabilité sociétale (RSE), Bouwfonds Marignan a eu l'idée de

créer un produit inédit : la résidence «jeunes actifs». A Nanterre, où les travaux démarrent (livraison prévue mi-2012), la première de ces résidences d'un nouveau genre compte 57 appartements achetés par des investisseurs particuliers qui ont adhéré immédiatement au concept puisque tous les logements ont été vendus en dix jours ! Ils seront tous donnés en location à un professionnel de renom qui garantit aux acheteurs ayant placé leur investissement sous le statut Scellier intermédiaire, un rendement compris entre 3,95% et 4,5%.

Les résidents bénéficieront, pour leur part, de parties communes pensées pour leur bien-être : hall d'accueil avec réceptionniste, salle polyvalente, buanderie ou encore local pour deux-roues. Des services à la personne (ménage, par exemple) seront, par ailleurs, proposés par le gestionnaire.

Grâce à ces loyers attractifs - la location mensuelle coûtera 17€/m² au lieu de 20 €/m², soit un deux pièces de 30 m² pour 510 € au lieu de 600 € - la résidence donnera la possibilité aux jeunes actifs Nanterriens la possibilité de se loger à moindre frais tout en vivant confortablement puisque la surface des appartements évolue entre 20 m² pour les studios et 50 m² pour les trois-pièces.