



ACCESSION



LOCATION



AMÉNAGEMENT



CONSTRUCTION

# DOSSIER DE PRESSE

## « NOVILIASUN » PAR PLURIAL NOVILIA

24 NOVEMBRE 2020



Perspective non contractuelle  
© Geoffroy Corpelet - LYKKEN



[www.plurial-novilia.fr](http://www.plurial-novilia.fr)

**Plurial Novilia**   
Groupe ActionLogement

# SOMMAIRE

1

**INTRODUCTION**  
page 3

2

**LE CONTEXTE**  
page 4

3

**LE CONCEPT**  
page 5

4

**LE PROJET**  
page 7



Perspective non contractuelle  
© Geoffroy Corpelet - LYKKEN



# INTRODUCTION



Perspective non contractuelle  
© Geoffroy Corpelet - LYKKEN

## Avec « NOVILIASUN », Plurial Novilia dévoile un nouveau concept de bâtiment autonome spécialement pensé pour le secteur du logement social.

**D**ésireux d'anticiper les évolutions de la législation européenne en faveur d'une construction à la fois neutre en carbone et autonome en électricité, Plurial Novilia a imaginé un nouveau mode de construction permettant de développer des « bâtiments autonomes en énergie ».

À travers ce nouveau concept, le bailleur social entend bâtir un nouveau modèle économique, à la fois plus rentable et plus durable pour les gestionnaires comme pour les locataires, et parfaitement en phase avec les enjeux environnementaux des décennies à venir. Parmi les axes imaginés par Plurial Novilia, la possibilité de proposer un forfait « loyer + électricité + chauffage + mobilité », fixe pendant 5 années, représenterait une véritable révolution dans le secteur de l'habitat.

« NOVILIASUN » est la première déclinaison sur le terrain de ce nouveau concept et proposera à l'horizon 2022, le démarrage des deux immeubles autonomes (soit 14 logements) situés au cœur des Promenades de Damoiselle à Bétheny.

# LE CONTEXTE

## Quelle place pour les bailleurs sociaux dans la transition énergétique ?

**Il est désormais de notoriété publique que l'environnement bâti - qu'il s'agisse des habitations, des lieux de travail, des écoles, des hôpitaux, des bibliothèques ou de tout autre bâtiment public - est le plus grand consommateur d'énergie de l'Union Européenne et l'un des principaux émetteurs de dioxyde de carbone.**

**Comme l'explique Alain Nicole, Directeur Général de Plurial Novilia, « en combinant à la fois la construction ou la réhabilitation et l'exploitation des bâtiments, on peut estimer que leur impact représente 40 % de notre consommation d'énergie totale et 36 % des émissions de gaz à effet de serre ».**

Partant de ce constat, l'Europe a donc fixé l'amélioration de l'efficacité énergétique du bâti comme l'un des principaux axes pour atteindre l'objectif ambitieux de neutralité carbone à l'horizon 2050. **« Pour les bailleurs, et notamment pour le secteur du logement social, il s'agit là à la fois d'un défi à relever collectivement et d'une opportunité de repenser certaines pratiques »**, reprend Alain Nicole. **« La question qui se pose aujourd'hui est de savoir comment conjuguer ces nouveaux objectifs avec nos missions d'intérêt général au service des habitants et des territoires ».**

Déjà pleinement engagés dans l'essor de la construction durable sur le territoire français, les bailleurs sociaux se trouvent en effet confrontés à de nombreux défis aussi bien sociaux (paupérisation d'une partie de la population), que sociétaux (désir de logements plus grands et plus aérés, maintien à domicile des seniors, intégration toujours plus poussée de l'habitat dans la vie de la cité...) et bien sûr environnementaux (réduction des émissions de CO2 et plus globalement de l'impact du secteur, performance énergétique...)

Si le besoin d'un logement « abordable » reste prégnant, et exigé par des collectivités qui n'hésitent plus à plafonner les loyers, les budgets liés à la

construction ont tendance à augmenter du fait du développement de nouveaux systèmes innovants et écologiques (pompe à chaleur, chaudière, radiateurs, chauffage au sol, conduites de circulation, chaudière à eau ou ventilation centralisée avec récupération de chaleur...). **« Les bailleurs sociaux doivent imaginer d'autres types de constructions, à la fois plus rentables et plus durables tout en restant accessibles au plus grand nombre »**, souligne Jean-Claude Walterspieler, Président de Plurial Novilia. **« Il s'agit pour nous de repenser certains de nos fondamentaux afin de proposer à la fois un nouveau concept et repenser notre modèle économique pour les années et les décennies à venir ».**

Pour Catherine Vautrin, Présidente du Grand Reims, **« il est révélateur que ce soit au cœur d'un territoire comme le nôtre qu'un tel projet innovant voie le jour. Nous avons toujours défendu l'importance de maintenir un lien de proximité avec les bailleurs, afin de promouvoir des politiques publiques de l'habitat proches des besoins de nos concitoyens. Le fait à la fois d'anticiper une évolution législative majeure et d'en faire un levier pour mieux protéger les plus précaires est la preuve qu'il est possible de répondre simultanément à deux défis, tout en préservant la pérennité des acteurs et donc des emplois locaux ».**



# LE CONCEPT

## La « High Low Tech » au service de la construction

**S**i Plurial Novilia a déjà mené plusieurs projets ambitieux sur le sujet (intégration poussée du photovoltaïque, construction bois, autoconsommation collective...), l'entreprise a décidé de pousser plus loin la réflexion sur les questions environnementales et énergétiques afin d'anticiper les futures contraintes législatives que l'Union Européenne ne manquera pas d'imposer au secteur dans les prochaines années. Le résultat est un nouveau concept constructif de « bâtiment autonome », permettant de concevoir et de réaliser un habitat capable de subvenir au maximum à ses propres besoins en énergie (chauffage, électricité...).

**« Nous avons décidé de repartir de zéro sur bien des aspects et de repenser chaque aspect de la**

**conception de nos projets selon des critères pouvant avoir une influence sur la performance énergétique »,** explique Jérôme Florentin, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage chez Plurial Novilia. **« Il s'agit à la fois de penser à l'orientation et l'ensoleillement du bâti qu'à son enveloppe thermique, en partant sur des matériaux naturels comme le bois ou la brique mais avec une forte épaisseur pour renforcer l'isolation et limiter les pertes ».**

En plus d'être plus faciles et moins coûteux à entretenir et à gérer pour les bailleurs, ces réalisations auront également pour avantage d'être plus avantageuses pour les locataires : Plurial Novilia envisage de proposer un forfait complet (loyer + chauffage + électricité + mobilité) indirectement inspiré

des abonnements téléphoniques ou Internet. L'exploitation du bâti ainsi conçu et réalisé permettra également de réaliser de nombreuses économies et d'atteindre un haut niveau de performances. En termes d'entretien, le concept imaginé par Plurial Novilia limitera les besoins de maintenance et de réparation puisque les équipements seront réduits à leur portion congrue.

**« En constituant un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050, Plurial Novilia entend faciliter la transformation rentable de bâtiments existants en bâtiments dont l'émission de CO2 est quasi nulle »,** précise Alain Nicole.

**Pour parvenir à ce résultat, Plurial Novilia s'appuiera sur 3 piliers :**

### L'ÉCO-CONCEPTION

Plurial Novilia mène notamment une réflexion sur la manière d'optimiser l'apport naturel du soleil pour une orientation favorisant une exposition maximale des logements. Ce travail, mené en partenariat avec le professeur Timo Leukefeld, expert européen en énergie solaire, doit permettre de réduire les besoins techniques des bâtiments et donc de rentrer dans une logique « moins de technologie > plus de durabilité et de rentabilité ».

### L'ÉCO-CONSTRUCTION

Plurial Novilia a choisi de partir sur une construction presque « à l'ancienne » de l'enveloppe du bâtiment, avec des murs très épais réalisés dans des matériaux naturels pour un maximum d'inertie et pour limiter les besoins en équipements externes. En effet, pas besoin de pompe à chaleur ni de chaudière pour le bâti, et ni de radiateurs ou de chauffage au sol pour les logements : seuls un chauffe-eau et un chauffage infrarouge à chaleur rayonnante sont nécessaires.

### L'ÉCO-GESTION AU FORFAIT

Plurial Novilia envisage de proposer aux locataires de ces bâtiments un forfait fixe sur 5 ans comprenant à la fois le loyer, l'électricité, le chauffage et un service de voiture électrique en autopartage. Il s'agit à la fois d'apporter de la visibilité et de la stabilité pour les ménages et d'apporter de la stabilité au parc des bailleurs en fidélisant la clientèle.

# L'AUTOPARTAGE

## L'autre pari sur l'avenir de Plurial Novilia



**Au-delà des bâtiments autonomes permettant d'aller vers un patrimoine neutre en carbone, Plurial Novilia a fait le choix d'intégrer à « NOVILIASUN » un service de voitures électriques en autopartage, compris dans le forfait global.**

L'idée pour le bailleur est en effet d'encourager l'adoption de solutions de mobilités douces et moins énergivores par le plus grand nombre – qu'il s'agisse des transports en commun, du vélo (électrique ou non) ou encore des voitures électriques.

« Même si leurs performances et leur autonomie s'améliorent, les voitures électriques sont encore aujourd'hui surtout adaptées à une utilisation ponctuelle et citadine », souligne Alain Nicole. « Mais leur prix reste beaucoup trop élevé pour les bénéficiaires du parc

social. D'où l'idée de proposer des voitures en partage directement sur nos sites ».

À travers le déploiement de ce genre de dispositif, Plurial Novilia entend créer un lien plus toujours plus fort entre son offre de logement, les quartiers, et le reste de la ville. Une manière d'encourager toutes les mobilités du quotidien, tout en limitant les émissions de CO<sub>2</sub>, et de faire du logement plus qu'un « chez soi » mais aussi une invitation « vers la cité ».

# LE PROJET

## « NOVILIASUN », une double expérimentation à ciel ouvert

**P**remière concrétisation de ce concept, « NOVILIASUN » proposera deux bâtiments autonomes (soit 14 logements au total), l'un réalisé avec une enveloppe en bois et en paille, l'autre avec une enveloppe en brique. **Ce programme verra le jour au cœur des Promenades de Damoiselle**, vaste projet d'aménagement de 14 hectares mené par PLURIAL NOVILIA sur la commune de Bétheny.



**« Le projet d'aménagement des Promenades de Damoiselle s'inscrit déjà dans une vaste démarche éco-responsable »**, explique Johnny Huat, Directeur de la Promotion, de l'Aménagement et de la Construction chez Plurial Novilia. **« En plus de proposer de nombreux espaces, un aménagement paysager extrêmement détaillé, et 400 logements certifiés RT 2020, nous avons également lancé une grande expérimentation autour de l'autoconsommation collective »**.

Une charte d'engagement a également été signée par les constructeurs de maisons individuelles ainsi que les artisans intervenants sur le chantier afin de garantir la qualité des logements privés et le respect des économies d'énergie.

**Retenue pour réaliser ce projet, l'agence Lykken Architecture** a d'ailleurs choisi d'inscrire sa réflexion dans la démarche globale de ce projet d'aménagement exemplaire, avec pour objectif d'imaginer **« le logement collectif standard de 2050 »**, comme le précise l'architecte Geoffroy Corpelet.

**« Notre réflexion s'est notamment portée sur l'impact environnemental du bâtiment et des usages qu'il génère, à commencer par l'impact sur le terrain à construire. Nous avons par exemple choisi de glisser les parkings au maximum sous le bâtiment et non à côté : la place ainsi libérée permettra aux espaces extérieurs d'être restitués autant que possible en une « steppe champenoise » : la nature retrouvera ses droits de pleine terre »**.

Le choix de matériaux naturels et traditionnels est ainsi apparu comme une évidence pour les modes constructifs : alliés aux technologies modernes de construction au sein du projet, ces matériaux biosourcés et peu transformés permettront en effet de limiter l'impact carbone des bâtiments. Enfin la toiture sera réappropriée en tiers-lieu de la vie communautaire de l'immeuble.

**« Le confinement nous a rappelé combien le lien social nous est utile et nécessaire »**, reprend l'architecte. **« L'idée est donc de créer un espace partagé, un lieu de sociabilité, avec une nature artificielle cultivée en potager, des terrasses et la grande ombrière constituée par le pan photovoltaïque »**.

# En résumé...



## UN NOUVEAU PROCÉDÉ CONSTRUCTIF

conjuguant une réflexion poussée sur l'orientation du bâtiment et son exposition solaire, un choix de matériaux adaptés, et des équipements spécifiques et moins nombreux.



## UN NOUVEAU MODÈLE ÉCONOMIQUE POUR LES BAILLEURS

avec des coûts répartis de manière différente entre la phase de construction et celle d'exploitation. Le projet vise notamment à réduire au maximum les charges liées à l'entretien et la maintenance des équipements du bâtiment.



## UN NOUVEAU CONTRAT ENTRE LOCATAIRE ET BAILLEUR

à travers la proposition d'un forfait fixe sur 5 ans, Plurial Novilia souhaite lutter contre la précarisation d'une partie des ménages, tout en fidélisant la clientèle et en apportant une stabilité à son patrimoine.



## 5 mots pour définir « NOVILIASUN »

### → INNOVATION

*« NOVILIASUN repose sur un concept à la fois innovant et disruptif. Il ne s'agit pas seulement d'améliorer l'existant mais de remettre à plat certains de nos fondamentaux pour imaginer d'autres manières de concevoir, de construire et même de commercialiser le logement social. Cela s'inscrit dans un contexte global complexe sur le plan environnemental mais aussi sur le plan social. D'un côté, nous savons que l'Europe va durcir la législation sur l'empreinte carbone de notre secteur, ce qui est normal, et c'est quelque chose que nous devons anticiper et ne pas subir. Et de l'autre, nous voyons s'accroître un phénomène de fragilité et de paupérisation d'une partie des locataires de notre patrimoine : à ceux-là, nous devons apporter de la stabilité et des logements de qualité, abordables, avec certains coûts qui ne fluctuent pas ».*

Jean-Claude Walterspieler, Président de PLURIAL NOVILIA.

### → PERFORMANCE

*« Le travail avec Plurial Novilia s'inscrit dans le prolongement d'une réflexion que je mène depuis des années sur la performance énergétique et l'impact global de l'habitat. J'ai moi-même construit en 2014 les deux bâtiments où je vis et où je travaille : ces maisons sont entièrement indépendantes et s'auto-alimentent en chaleur, en électricité et en e-mobilité. Avec Plurial Novilia, nous nous sommes fixé l'objectif ambitieux de définir les contours d'un nouveau procédé constructif à la fois extrêmement performant et facilement reproductible : pour cela, il s'agit de conjuguer une réflexion poussée sur l'orientation du bâtiment et son exposition solaire, un choix de matériaux adaptés, et des équipements spécifiques et moins nombreux. Environ 60% des besoins totaux en électricité du bâtiment doivent pouvoir provenir du système photovoltaïque : 100% au printemps et en été, 70% en automne et 30% en hiver où les besoins sont plus importants. L'électricité autoproduite ne sera pas seulement utilisée pour le chauffage, l'eau chaude et l'électricité domestique mais également pour une borne de recharge électrique interne. C'est tout un écosystème propre au bâtiment que nous voulons mettre en place ».*

Timo Leukefeld, Expert Européen en énergie solaire

### → FORFAIT

*« L'idée de proposer aux locataires un forfait intégrant à la fois le loyer, les frais de chauffage et d'électricité, ainsi qu'un abonnement mobilité donnant accès à des voitures électriques en autopartage installées dans le parking des immeubles, découle de toute la réflexion menée en amont sur la performance du bâti. Cette forfaitisation n'est possible qu'à partir du moment où c'est nous qui produisons la majeure partie de l'électricité, et donc que nous avons une vraie visibilité sur les factures prévisionnelles et donc une plus grande maîtrise des coûts. Il s'agit d'une véritable révolution culturelle pour le secteur du logement social qui nécessitera bien sûr une vraie pédagogie auprès des locataires et un cadrage juridique précis, mais nous sommes convaincus que l'avenir de notre secteur passe par là car cela permet d'apporter de la visibilité et de la stabilité pour les ménages à faibles revenus ».*

Alain Nicole, Directeur Général de PLURIAL NOVILIA.



## MIXITÉ

*« NOVILIASUN est le dernier volet à avoir été imaginé dans le cadre du grand projet d'aménagement des 14 hectares des Promenades de Damoiselle. Ce projet innovant s'inscrit parfaitement dans la volonté de la Commune de Bétheny et de la Métropole du Grand Reims de proposer à ses habitants un cadre de vie ambitieux, responsable et cohérent, remettant la mixité, la biodiversité et le lien social au cœur d'un territoire situé entre la ville et la campagne. Cela se traduira par un aménagement exemplaire aussi bien sur le plan environnemental que sur la qualité des habitations, des services et des espaces extérieurs, offrant bien-être et confort aux usagers, et renforçant l'attractivité de notre territoire ».*

Alain Wanschoor, Maire de Bétheny



## AVENIR

*« Les bailleurs sociaux ont un rôle majeur de prescription à jouer en matière de neutralité carbone de l'habitat. Plus que le projet NOVILIASUN en lui-même, c'est toute la réflexion menée par Plurial Novilia autour des procédés constructifs, leur efficacité et leur reproductibilité, qui ouvre de nouvelles perspectives pour les bailleurs sociaux regroupés au sein d'Action Logement. Notre rôle est de travailler ensemble afin de faire émerger un vrai modèle économique qui bénéficiera à l'ensemble des acteurs et du secteur - un modèle économique à la fois à la hauteur des défis environnementaux et sociaux actuels, mais également capables d'assurer la pérennité de nos entreprises qui sont, je le rappelle, des créateurs d'emplois et d'activité essentiels aux dynamiques territoriales ».*

Bruno Arcadipane, Président d'Action Logement.

### LES PARTENAIRES DU PROJET

ActionLogement 

Plurial Novilia   
Groupe ActionLogement

Timo Leukefeld 

Lykken 

VILLE DE  bétheny

GRAND  
REIMS  
COMMUNAUTÉ URBAINE

## À PROPOS DE PLURIAL NOVILIA

### Plurial Novilia, une société du groupe Action Logement

Acteur majeur de l'habitat social innovant en Île-de-France (Seine-et-Marne et Essonne) et dans le Grand Est, Plurial Novilia imagine au quotidien des solutions originales et efficaces afin de répondre aux besoins des collectivités locales et de leurs habitants.

Plurial Novilia compte plus de 440 salariés, 13 agences de proximité et un parc immobilier de plus de 36 000 logements répartis en Île-de-France (Seine-et-Marne et Essonne) et en Champagne-Ardenne. La complémentarité de nos métiers, adossée à notre réseau élargi de partenaires professionnels, nous permet d'apporter des réponses à la fois rapides et pertinentes à l'ensemble des problématiques «logement» rencontrées dans les territoires : aménagement, construction, réhabilitation, gestion locative, accession à la propriété, animation, création de lien social...

### Le réseau Action Logement en mouvement

En tant que 1ère ESH de Champagne-Ardenne et 4ème société filiale Action Logement, Plurial Novilia inscrit son action dans la dynamique collective forte initiée en 2015. Membre du Pôle Action Logement Immobilier, nous participons activement au déploiement local des politiques du groupe, dont la mission première est de faciliter le logement des salariés pour favoriser l'emploi et donc contribuer à la performance des entreprises et aux dynamiques économiques locales.

### Un acteur au plus proche des territoires

Sous l'égide d'Action Logement, Plurial Novilia contribue aux enjeux « Action Cœur de Ville » et participe massivement et durablement à la rénovation des quartiers de la politique de la Ville, à l'amélioration du parc privé, et à la promotion de la mixité sociale. Engagé depuis avril 2019 au sein du pacte constructif 2020- 2022, nous œuvrons au quotidien en faveur de la relance de la production neuve et de la transition énergétique du parc HLM. Une démarche placée sous le signe de la proximité, de l'efficacité et de l'innovation.

## À PROPOS D'ACTION LOGEMENT

Depuis plus de 60 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Avec un patrimoine de plus d'un million de logements, Action Logement contribue aux enjeux d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale.

Le groupe compte 18 000 collaborateurs et collaboratrices en France Métropolitaine et dans les DROM.

**Plurial Novilia**

2, place Paul Jamot  
51723 Reims Cedex  
03 26 04 98 11

**[www.plurial-novilia.fr](http://www.plurial-novilia.fr)**  
**[www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)**

**SA D'H.L.M.** au capital social de 16 380 464 €  
**RCS** : B 335 480 679  
**SIRET** : 335 480 679 00109  
**APE** : 6820 A  
**TVA** : FR 22 335 480 67

**CONTACTS PRESSE :**  
**Agence BPR France****Pierre Bethuel**

pierre@bprfrance.com  
01 83 62 88 15

**Maxime Forgues**

maxime@bprfrance.com  
01 83 62 88 13

