



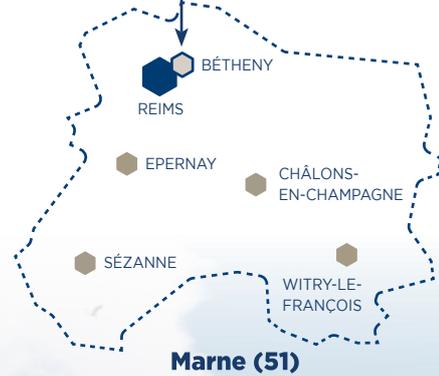
**DOSSIER
DE PRESSE**

« **NOVILIASUN©** »
PAR PLURIAL NOVILIA

MARS 2024



NOVILIASUN©,
51450 BÉTHENY



www.plurial-novilia.fr

Perspective non contractuelle © Geoffroy Corpelet - LYKKEN

Plurial Novilia 

Groupe ActionLogement

PLURIAL NOVILIA MET L'HABITAT AUTONOME AU SERVICE DU POUVOIR D'ACHAT ET DE LA DÉCARBONATION



Perspective non contractuelle © Geoffroy Corpelet - LYKKEN

REIMS,
MARS 2024

- **PLURIAL NOVILIA** réalise un immeuble autonome dans le cadre de l'aménagement des **Promenades de Damoiselle** à Bétheny
- Les locataires des **15 logements** vont se voir proposer un « **loyer charges maîtrisées** » fixe pendant 3 années
- Le projet s'appuie sur une **approche énergétique globale** et intègre un système de production et d'**autoconsommation collective innovant**
- Ce projet rentre également dans la stratégie de **décarbonation nationale** visant à réduire les émissions de CO₂ et gaz à effet de serre

PLURIAL NOVILIA, filiale du Groupe Action Logement, gestionnaire de plus de 37 000 logements sur le territoire de Champagne-Ardenne et Île-de-France (Seine-et-Marne et Essonne), dévoile aujourd'hui les 15 logements de son programme « NOVILIASUN® ».

Ce bâtiment autonome situé au cœur de la ZAC Bétheny Nord, dans le cadre du projet de lotissement des Promenades de Damoiselle, a la particularité de mettre ses performances au service d'un tout nouveau modèle économique puisque les locataires de la résidence vont pouvoir bénéficier d'un « loyer charges maîtrisées » s'appuyant sur un sous-comptage électrique.



Comme l'explique
Johnny HUAT,
Directeur Général de
PLURIAL NOVILIA :



Au départ du projet NOVILIASUN®, il y a la volonté de nous appuyer sur notre expertise en matière d'innovation et de construction durable, notamment de performance énergétique, afin de mieux encadrer les consommations quotidiennes et donc les charges de nos locataires. L'idée était de transformer une innovation technique en un gain de pouvoir d'achat. Notre inspiration est venue du principe des forfaits et de leurs atouts de stabilité dans la durée. C'est la raison pour laquelle nous avons étudié la mise en œuvre d'un « loyer charges maîtrisées », inédit dans le logement social.



UNE CONSTRUCTION AUTONOME À 70%

La première promesse de **NOVILIASUN®** est donc d'abord une promesse technique, celle d'un bâtiment autonome, à **haute performance énergétique**, capable de subvenir en grande partie à leurs propres besoins de chauffage et d'électricité (à hauteur de 70%).

Pour parvenir à ce résultat, **PLURIAL NOVILIA** a travaillé sur tout un ensemble de critères, de l'enveloppe thermique jusqu'à l'orientation et l'ensoleillement du bâtiment en passant par un système dédié.

Cette approche de l'écoconstruction « à l'ancienne », s'appuyant sur des matériaux ayant fait leurs preuves, garantit un maximum d'inertie et un minimum d'équipements puisque seuls un chauffe-eau et un système de chauffage infrarouge à chaleur rayonnante sont nécessaires.

Le programme intègre également **un système de production et d'auto-consommation collective** reposant sur des panneaux solaires et incluant la fourniture de l'électricité pour les parties communes, les parties privatives ainsi que le chauffage de l'eau sanitaire.

Le bâtiment produit **120 000 kWh/an** et consomme pour ses propres besoins **80 000 kWh/an**.

37 000 kWh/an seront autoconsommés directement, **16 000 kWh/an** seront stockés et autoconsommés en l'absence de production (absence d'ensoleillement).

Le reste de la production, soit **67 000 kWh/an**, sera réinjecté dans le réseau et autoconsommé collectivement sur le quartier **Bétheny Damoiselle** par les occupants.

Une quote-part de 10% environ de cette production injectée sera réaffectée directement à NOVILIASUN®.

Ce qui portera l'autoconsommation à + de 70%.

La résidence est alimentée par **un seul compteur électrique**, et chaque locataire disposera également d'un sous-compteur électrique dans son logement qui sera télérelevé et permettra d'identifier les potentielles surconsommations.

AVANTAGES ÉCONOMIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

« Cette organisation offre des avantages tant sur le plan économique que sur le plan environnemental, tout en favorisant une gestion plus efficace et responsable de l'énergie », explique **Emmanuel PICARDAT**, Directeur Adjoint de la Relation Clientèle de PLURIAL NOVILIA.

« Cela permet de faire des économies d'échelle, donc de réduire les coûts individuels, mais aussi d'optimiser la consommation puisque le sous-comptage électrique permet d'analyser les habitudes de consommation individuelles, et peut donc encourager les utilisateurs à adopter des comportements plus économes en énergie ».

Du côté du gestionnaire, le suivi permet de mieux comprendre comment l'électricité est utilisée dans le bâtiment (parties communes, privatives, chauffage de l'eau) et donc d'optimiser certains points - en ajustant les plages horaires de chauffage ou en identifiant les équipements énergivores.

UN « LOYER CHARGES MAÎTRISÉES » INÉDIT

Johnny HUAT
Directeur Général de
PLURIAL NOVILIA :



L'objectif est de responsabiliser les locataires en leur expliquant qu'ils ont tout à gagner en matière de pouvoir d'achat en adoptant des écogestes et des utilisations modérées.

L'idée est qu'au delà de consommations 20% supérieures au référentiel fixé, une facturation au réel pourra être appliquée par nos soins après en avoir évidemment informé le locataire.

En effet, un équilibre au sein du bâtiment est nécessaire et doit être en lien avec les comportements et usages des habitants.



Perspective non contractuelle © Geoffroy Corpelet - LYKKEN

Si le fait de produire sa propre énergie permet au bâtiment d'être moins dépendant des fournisseurs externes, des coupures de courant et des fluctuations du coût des énergies, encore faut-il que l'autoconsommation et la répartition des usages se fasse de manière coordonnée et efficace.

Pour cela, PLURIAL NOVILIA a imaginé un « **loyer charges maîtrisées** », c'est-à-dire un loyer intégrant déjà une prévision de charges permettant aux locataires d'avoir une visibilité maximale sur leurs dépenses – le poste des charges pouvant être particulièrement douloureux à certaines périodes, notamment en hiver.

Cette enveloppe globale, innovation en matière de logement social, inclut le loyer, le chauffage et l'électricité.

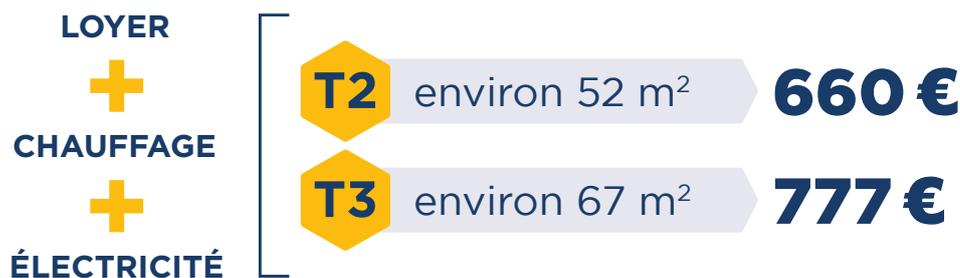
Pour que ce montage financier « presque tout compris » fonctionne, chaque locataire s'engage à utiliser les systèmes électriques de manière mesurée et

consent à ce qu'une part des consommations d'électricité lui soit refacturée en cas de consommation individuelle excessive.

Cette potentielle refacturation sera basée sur les relevés des sous-compteurs et sur une moyenne au m² des consommations, communiquée en amont au locataire.

Prévisionnel au moment de la mise en service, **ce montant moyen au m² sera ajusté au bout de 2 ans d'exploitation** en s'appuyant sur les données réelles – permettant ainsi de définir un référentiel par typologie de logement.

Ainsi, la performance du bâtiment, combinée à la recherche du modèle économique le plus vertueux par les équipes expertes de PLURIAL NOVILIA, et ce, **dans le respect du développement durable** et en faveur du pouvoir d'achat de ses clients, engendrent le loyer mensuel prévisionnel moyen charges maîtrisées suivant :



UNE APPROCHE ÉNERGÉTIQUE GLOBALE

Pour atteindre une autonomie énergétique de 70% sur le programme, PLURIAL NOVILIA s'est rapproché de la société **Timo Leukefeld GmbH** afin d'optimiser chaque aspect de la conception de deux bâtiments dont NOVILIASUN®. Spécialisé dans l'intégration des énergies renouvelables dans la construction, le cabinet a appliqué au projet NOVILIASUN® sa démarche de « boussole énergétique » qui permet de **fixer un cap énergétique précis et d'identifier les leviers concrets pour atteindre le niveau d'autonomie attendu.**

Dans le cas de NOVILIASUN®, la réflexion s'est notamment tournée vers une **architecture visant à utiliser l'énergie solaire de manière active comme passive,** avec l'appui de composants et équipements commandés de façon intelligente.

Le travail mené visait également à garantir une indépendance aussi grande que possible en matière d'achat d'énergie, dans l'optique de maîtriser au mieux les coûts et donc de pouvoir cadrer le « loyer charges maîtrisées » imaginé.

De la prise en compte de l'ombrage du site à l'identification des surfaces de façade et des pans de toit utilisables pour l'énergie solaire en passant par la qualité de l'enveloppe thermique ou encore le dimensionnement des installations

photovoltaïques dédiées à la production de chaleur et d'électricité, la démarche de « la boussole énergétique » a permis d'enrichir le cahier des charges du projet, en fixant les différentes exigences techniques à respecter pour atteindre l'autonomie souhaitée.

*« Le fondement d'un auto-approvisionnement solaire élevé réside dans le maintien d'une faible demande d'énergie thermique du bâtiment », explique **Timo LEUKEFELD.***

« Les besoins de chaleur pour le chauffage du bâtiment diminuent moyennant une bonne enveloppe et d'autres mesures telles qu'un accroissement de la masse de stockage et l'optimisation de l'architecture. Combiné à une installation photovoltaïque, à un système de chauffe par infrarouge, l'emploi d'installations techniques du bâtiment et d'appareils électroménagers très efficaces et économes en énergie permet de minimiser les besoins en électricité résiduelle ».

Ce travail permet également d'inscrire NOVILIASUN® dans une approche « High-Low Tech », c'est-à-dire qui mette des technologies de pointe au service d'une meilleure gestion de l'énergie - avec donc un impact environnemental limité.

PLURIAL NOVILIA confirme ainsi sa volonté d'anticiper les futures contraintes législatives que l'Union Européenne ne manquera pas d'imposer au secteur dans les prochaines années.



NEUTRALITÉ
CARBONE

+



ÉCO
CONCEPTION

+



ÉCO
CONSTRUCTION

+



ÉCO
GESTION

+



NOUVEAU MODÈLE
ÉCONOMIQUE



Fabien PETIT,
Président de
PLURIAL NOVILIA :



Le projet NOVILIASUN© a démarré bien avant que nous ne soyons confrontés à la hausse actuelle des coûts des énergies, dans une volonté de réduire à la fois l'empreinte carbone du bâtiment, donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre et de lutter contre le changement climatique, tout en protégeant le pouvoir d'achat de nos locataires. C'est un nouveau modèle économique que nous espérons pouvoir déployer plus largement dans les années à venir et qui prouve qu'il n'y a pas de fatalité à choisir entre « fin du monde » et « fin du mois ».



LE PROJET EN RÉSUMÉ



UN PROJET COMBINANT ÉCOLOGIE ET ÉCONOMIE

Avec un impact direct sur le pouvoir d'achat des occupants (charges maîtrisées) et un lien emploi/logement renforcé puisque le projet est situé dans le secteur de Bétheny où de plus en plus de professionnels en situation de mobilité viennent s'installer, attirés par les opportunités d'emploi autour de Reims et à proximité de Paris.



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 « loyer charges maîtrisées » fixe sur 3 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.

LES PARTENAIRES DU PROJET

ActionLogement 

Plurial Novilia 
Groupe ActionLogement

climaxion
anticiper • économiser • valoriser


SOL SOLIDAIRE

Timo Leukefeld 

Lykken


VILLE DE
bétheny

GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE



www.plurial-novilia.fr

À PROPOS DE PLURIAL NOVILIA

PLURIAL NOVILIA, une société du groupe Action Logement

Acteur majeur de l'habitat social innovant en Île-de-France 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 500 salariés, 12 agences de proximité et un parc immobilier de plus de 37 000 logements répartis en Île-de-France (Seine-et-Marne & 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 1^{ère} ESH de Champagne-Ardenne, 7^e société filiale ACTION LOGEMENT et 1^{er} producteur en Seine-et-Marne, 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 Coeur 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. Les enjeux de proximité et d'innovation, qui sont dans les gènes historiques de PLURIAL NOVILIA, ont été intégrés en 2023 dans un engagement fort et coordonné en matière de RSE. Cette démarche met l'accent sur l'évolution des modes constructifs impulsée par le bailleur (construction 3D, procédés modulaires et industrialisation...), sur la recherche d'un habitat favorisant une grande autonomie en ressources naturelles, et un accroissement de la performance énergétique en avance de phase sur la réglementation, conformément au Plan pour les Économies d'Énergie et la Décarbonation du Groupe Action Logement.

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 DOM.

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER assure l'organisation des participations d'ACTION LOGEMENT dans les entreprises sociales pour l'habitat et les autres sociétés immobilières du groupe. ACTION LOGEMENT IMMOBILIER veille à la mise en œuvre de la politique immobilière, définie par Action Logement Groupe, tout en respectant l'autonomie de gestion de ses filiales.

CONTACTS PRESSE :
Agence BPR France

Pierre Bethuel

pierre@bprfrance.com
01 83 62 88 15

Séverine Linon

severine@bprfrance.com
01 83 62 88 10

Plurial Novilia 
Groupe ActionLogement

2 place Paul Jamot - CS 80017 - 51723 REIMS Cédex

Tél : 03 26 04 98 11

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

www.plurial-novilia.fr / www.actionlogement.fr