

# Le Clos de Baccharis

LE TOIT GIRONDIN



# Le TOIT GIRONDIN



## **Présentation du Toit Girondin**

Société anonyme coopérative de production  
d'habitations à loyer modéré

Société à capital variable (150 000 euros)

# Le TOIT GIRONDIN



- Société créée en **1948**, ayant cédé, conformément aux obligations réglementaires, son patrimoine locatif à sa filiale *MAISON GIRONDINE (MESOLIA Habitat* aujourd'hui).
- **Le TOIT GIRONDIN** est « *la tête de pont* » du Groupe TOIT GIRONDIN (*Groupe TG* aujourd'hui) comprenant *Mésolia Habitat, Soliance Habitat* et *Périgordia Habitat*.

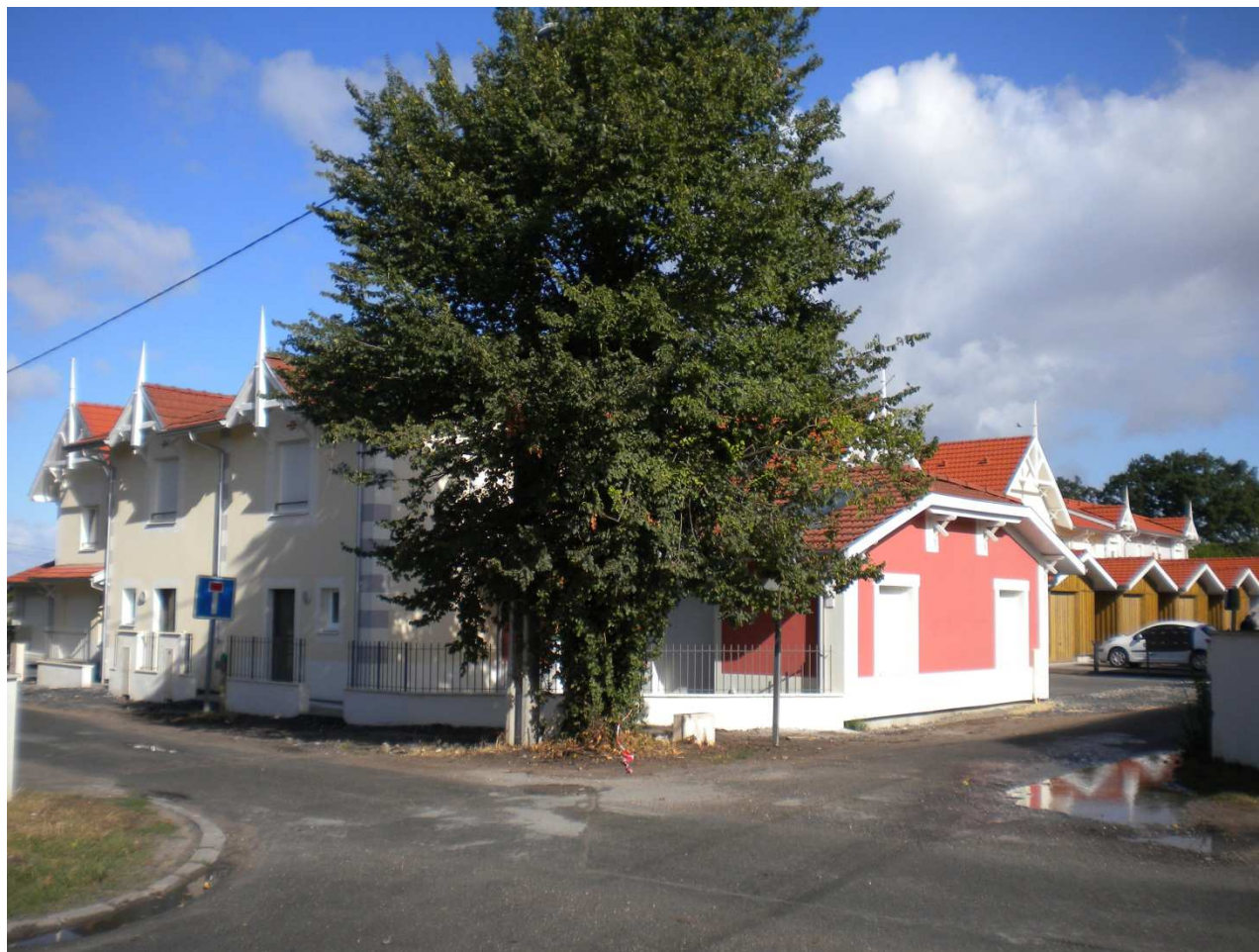
# Le TOIT GIRONDIN



- Un patrimoine de **354 logements locatifs** (pavillons pour l'essentiel);
- Un savoir faire en accession à la propriété reconnu (**5 000 logements** à ce jour);
- **Un patrimoine locatif récent** (1997 / 2011) situé dans la CUB, en zone péri urbaine et sur le bassin d'Arcachon;
- **Un objectif** de 40 à 50 logements locatifs par an ( 63 livraisons en 2013);
- **De l'accession** de façon raisonnable et raisonnée: 60 logements en 2 tranches sur l'opération de requalification urbaine d'Ardillos à Mérignac;
- **Une priorité** donnée à la recherche de foncier pour permettre de respecter nos engagements.

# LE PROJET

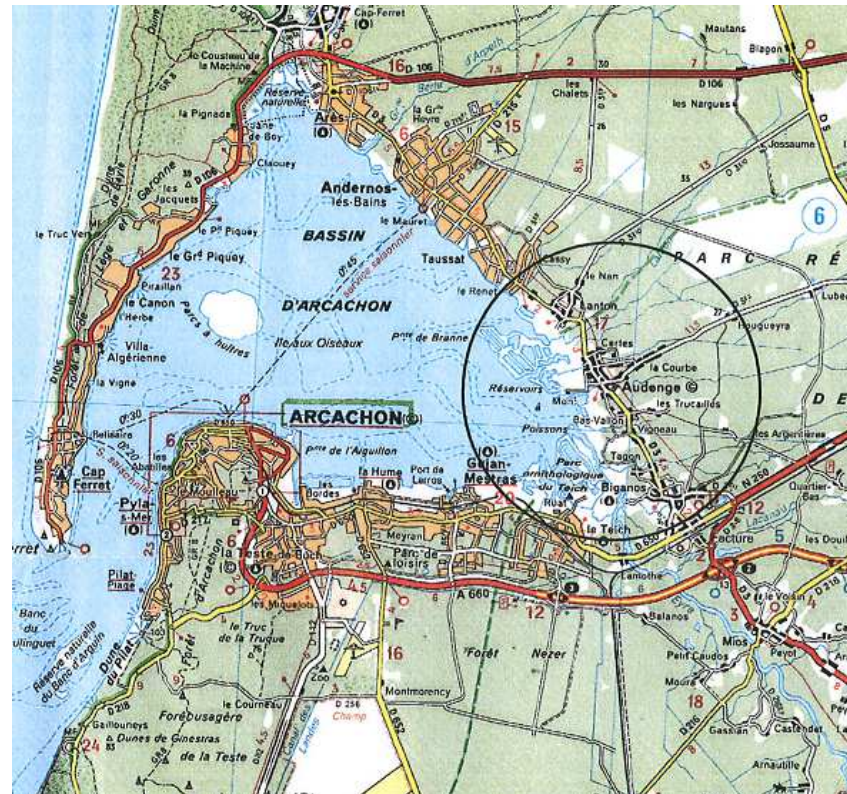
LE TOIT GIRONDIN



# LE SITE

## LE TOIT GIRONDIN

- Ce projet se situe sur la commune d'**Audenge** au Nord Ouest du bourg dans un environnement rural à proximité du patrimoine classé « le domaine de Certes » et du sentier du littoral en bordure du **bassin d'Arcachon**.



# LE SITE

## LE TOIT GIRONDIN

- L'opération est au contact d'un tissu urbain peu dense, constitué de réalisations pavillonnaires récentes et de quelques maisons du début du siècle dernier de style balnéaire du bassin d'Arcachon.



- En limite Nord Ouest du bâti voisin existe une construction qui a été réhabilitée dans le cadre du projet.
- Le terrain d' une surface de 2134 m<sup>2</sup> présente une topographie relativement plate.

# LE PROJET

## LE TOIT GIRONDIN

- Le projet a pour objet la **construction de 11 maisons individuelles locatives avec garage, jardin**
- et la **rénovation d'un appartement existant**.





# LE PROJET

LE TOIT GIRONDIN



# LE PROJET



- Les logements sont de type locatif **PLUS-PLAI**.
- Les constructions neuves sont réparties **en deux groupes** de logement mitoyen :
  - Le premier ensemble, parallèle à la rue de Graveyron, comporte 5 maisons individuelles, avec jardin privatif, réparties en 2 T4 avec garage, de 2 T3 avec garage et de 1 T2.
  - Le deuxième ensemble, parallèle à la rue de Civrac, comporte 6 maisons T4 individuelles avec garage et jardin privatif.

Typologie	Nombre	Surface
T2	1	55
T3	2	65
T4	8	85

# LE PROJET



- L'architecture développée par le cabinet *Camus Defolmont* se rapproche du style arcachonnais et landais qui caractérise le quartier.  
Pour cela l'architecte a recherché des proportions verticales dans les constructions principales au niveau des ouvertures et des bâtiments.  
Le parement extérieur est traité en enduit de tons clairs et variés et reçoit des modénatures tels que encadrement de baie et soubassement pour renforcer le découpage des constructions et ainsi éviter l'aspect monotone d'un alignement de maisons identiques.  
Les constructions sont couvertes de tuiles. Les garages sont traités en parement pin des Landes.
- Ces maisons ont été réalisées par des entreprises locales et notamment par l'entreprise IBS, entreprise girondine novatrice dans le secteur de la maison BBC à ossature bois utilisant principalement du pin des Landes.

# ASPECT FINANCIER



- L'investissement total de l'opération est de 1 800 000 € TTC 5.5 % soit 150 000 € TTC 5.5 % moyen par logement.

<i><b>Plan de Financement</b></i>	PLAI-PLUS	Total finance
Prêt principal	877 855,52	877 855, 52
Subvention Etat	70 211,35	70 211,35
Subvention CG	101 000,00	101 000,00
Prêt BBC	123 139,84	123 139,84
Prêt foncier	385 333,82	385 333,82
Subvention Gaz de Bordeaux	6 600,00	6 600,00
Subvention 1% relance	30 000,00	30 000,00
Fonds propres	131 382,90	131 392,90
		<b>1 725 523,43</b>

# ASPECT FINANCIER



- Le terrain a été maîtrisé directement par le Toit Girondin et acheté au prix de 220 000 € .
- Le coût de la construction s'élève à 1 000 000 € HT soit 1100 € HT/ m<sup>2</sup> SHAB.
- Les loyers hors charge sont de l'ordre de :
  - T4 PLUS – 440 €/mois
  - T3 PLAI – 320 €/mois
  - T2 PLAI – 280 €/mois

# ASPECT FINANCIER



- Le projet a été travaillé afin d'avoir peu de charge commune et peu d'entretien dans le but de maîtriser les charges des locataires.
- Nous avons étudié ce projet sous forme de coût global :
  - L'objectif de Maîtrise des charges locatives a nécessité l'association des Services de Gestion Locative et de Maintenance du Patrimoine en amont du projet;
  - Différentes solutions de chauffage et ECS ont été étudiées (individuel/collectif, gaz/PAC, ECS solaire/Photovoltaïque) sur les critères Energie, CO2, investissement, charges locataires.

# Caractéristiques techniques de l'opération



- Le Toit Girondin a souhaité inscrire ce projet avec des critères de performance, d'innovation, de confort et de reproductibilité importants tout en sollicitant le tissu économique local ( entreprises, matériaux, ... ).
- Le principe constructif retenu pour ces maisons est une structure bois. Seuls les fondations et les dallages ont été réalisés en béton. Les murs ont été réalisés à partir d'une structure en pin des Landes. Ce principe permet à l'opération d'avoir un impact carbone très bas en comparaison d'un principe constructif traditionnel béton et d'incorporer dans l'épaisseur du mur de la laine de verre pour assurer une bonne isolation.
- Nous avons décidé de traiter un macro lot clos et couvert avec l'entreprise locale IBS, spécialiste de la fabrication et de la pose de panneaux à ossature bois réalisés dans ses ateliers à Bordeaux, afin de mieux maîtriser les problématiques d'étanchéité à l'air.
- La structure bois ainsi que l'enduit mince sur l'isolation extérieur a permis de créer des logements performants sur les aspects thermique et bilan carbone tout en proposant une architecture traditionnelle du bassin.
- Ce projet a été labellisé Qualitel BBC effinergie, garantissant des performances acoustiques importantes entre logement pour le confort des locataires ainsi que des performances thermiques des maisons afin de maîtriser les consommations énergétiques.

# Caractéristiques techniques de l'opération



- Afin d'obtenir ces performances, les prestations suivantes ont été mises en œuvre :
  - Isolation par l'extérieur
  - Panneau solaire par la production d'eau chaude
  - Chaudière individuelle gaz à condensation
  - Ventilation simple flux hygro B
  - 40 cm d'isolation en comble
- La mitoyenneté des maisons, la désolidarisation de certains garages avec les maisons ainsi que l'optimisation des orientations confèrent au bâti des performances thermiques importantes.
- Nous avons souhaité également travailler sur la maîtrise de la consommation d'eau potable avec :
  - Robinetterie hydro-économe, compteurs individuels directs, mitigeurs double-butée, douchette économe, chasse d'eau à deux volumes.
  - Proximité du ballon d'eau chaude avec les zones de puisage



# Reproductibilité de l'opération



- *Organisationnelle* : L'association très en amont des différents interlocuteurs de la Maîtrise d'Œuvre ont permis de concevoir un projet très performant sur les aspects environnementaux, bilan carbone et performances thermiques.
- Cette méthodologie de travail est dorénavant utilisée sur l'ensemble de nos opérations de construction neuve.
- *Technique et économique* : Les choix faits sont facilement réutilisables sur d'autres projets (matériels et matériaux simples et techniques courantes). La construction réalisée par des entreprises locales nous permet de créer des partenariats fiables et sur la durée.
- *Financier* : Cette opération n'a pas été aidée par des subventions spécifiques mais uniquement par des subventions traditionnelles du logement social.