

# NOTE DE PRESENTATION DU PROJET

## REHABILITATION DE 40 LOGEMENTS

### RESIDENCE PRIMAVERA

### PRESENCE DE CHIROPTERES

#### 1- Présentation de la SOCLOVA

Créé en 1962 la SOCLOVA est un bailleur social gérant 8 317 locataires – 5 293 logements locatifs sur le territoire d'Angers et de son agglomération.

**La SOCLOVA s'engage fortement pour la biodiversité :**

- Un refuge LPO dans le quartier Belle-Beille à ANGERS



- 2 résidences labellisées ECOJARDIN



- Une parcelle en agri urbaine dans le quartier Roseraie, à ANGERS
- Un ilot fraîcheur sur le site de notre projet, la résidence PRIMAVERA (créé en 2020)
- 100 nichoirs et gîtes à chiroptères installés sur 20 résidences (taux d'occupation de 77%)
- Une diminution de 42 % d'exports de matières vertes en huit ans (réfection des massifs avec la bonne plante au bon endroit ; réutilisation des feuilles comme amendement organique ; mulching ; sélection des spontanées dans les massifs ; gestion différenciée... et surtout de l'observation et de l'adaptation !)

## 2- Présentation et justification du projet

Dans le cadre de l'amélioration de son patrimoine et de la lutte contre la précarité énergétique, la SOCLOVA engage des travaux de réhabilitation dans ses résidences.

Le programme de travaux sur la résidence PRIMAVERA s'inscrit dans un contexte d'amélioration énergétique, de traitement de pathologies (ponts thermiques) et de réduction des charges de chauffage pour les locataires.

### Caractéristiques techniques :

Le programme des travaux est le suivant :

- Pose d'une isolation thermique par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement des portes palières

L'objectif est d'atteindre le niveau de performance du BBC Rénovation.

Le gain évalué sur la charge de chauffage du locataire est de 30%

### Equipe projet et réalisation :

Maître d'ouvrage : SOCLOVA, Julien de BEAUPUIS

Architecte : A PROPOS ARCHITECTURE, Eric LABATUT

Contrôleur technique : SOCOTEC, Salle DIALLO

Coordinateur SPS : ISB, Pascal AUBERT

OPC : TECHNIQUES ET CHANTIERS, Nicholas BLANC

Lot Façade : Entreprise ROULLIAUD, Julien LE COZ

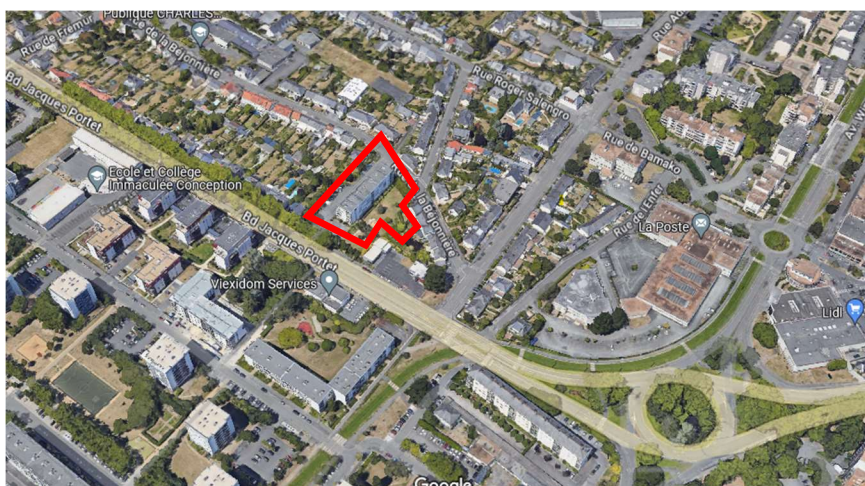
Lot Menuiseries extérieures : Entreprise LORILLARD, Jérémy CABARET

### Et en accompagnement pour la sauvegarde des chauves-souris :

LPO : Valentin MAUGARD

### Situation :

Adresse : 57,59, 61 boulevard Jacques Portet à ANGERS



## Historique et planning de l'opération :

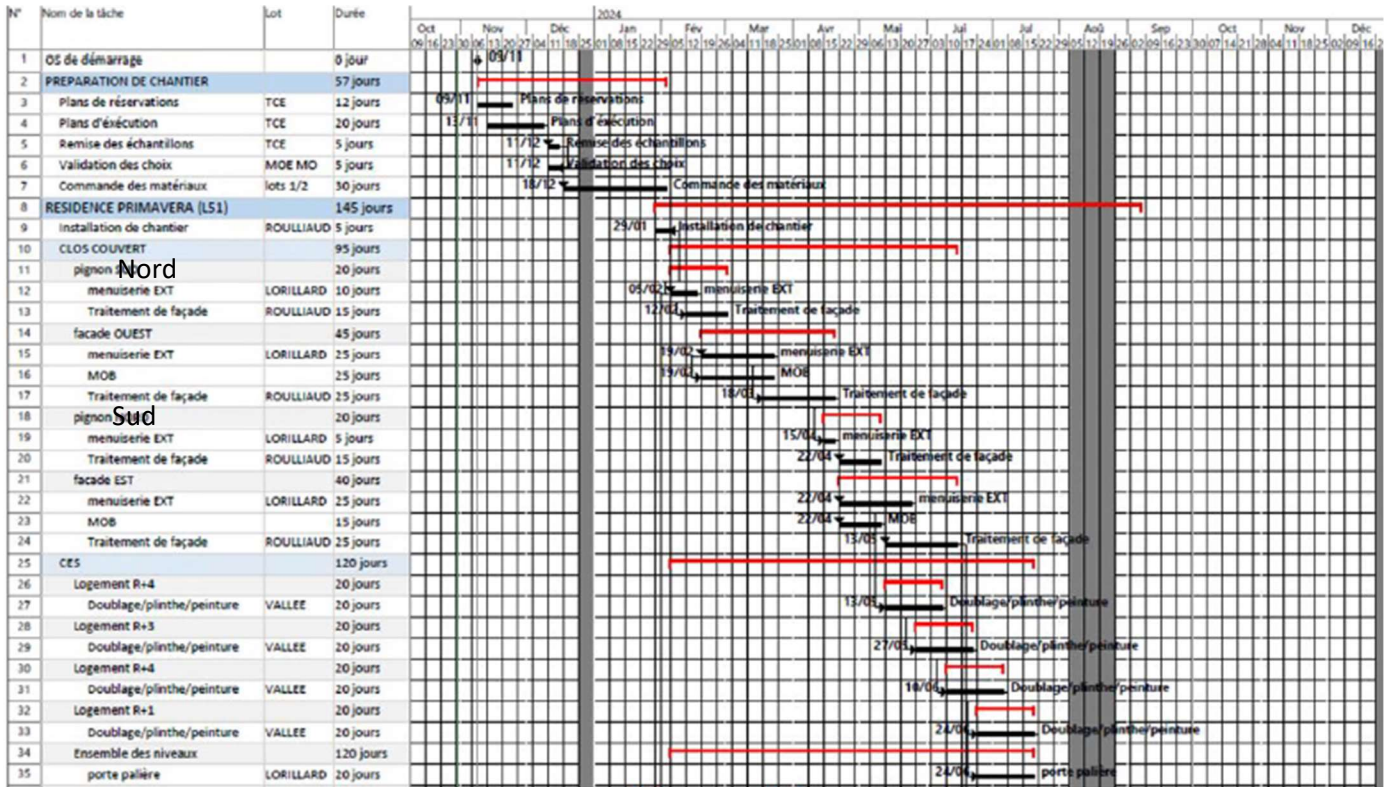
Le projet a fait l'objet d'une concertation locataire en janvier-février 2023

Le projet a fait l'objet d'une déclaration préalable en date du 1<sup>er</sup> mars 2023

Les travaux ont débuté début février 2024.

Fin des travaux prévus pour fin juillet 2024

Voici le planning prévisionnel des travaux



**NON OPPOSITION A UNE  
DECLARATION PREALABLE**  
REÇU  
Délivrée par le Maire au nom de la Commune



Demande déposée le 02/02/2023  
 Avis de dépôt de la demande affiché en mairie le 06/02/2023  
 Par : SOCLOVA  
 Demeurant à : 5 Jardin Eblé  
 49004 ANGERS  
 Représentié par : Monsieur LIGNIER Thierry  
 Pour : Modification de façade : ITE et menuiseries  
 Sur un terrain sis : rue de la Béjonnière  
 49000 ANGERS

LE MAIRE,  
 Vu la demande de déclaration préalable susvisée ;  
 Vu le Code de l'Urbanisme ;  
 Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal dans sa version révisée le 13 septembre 2021 ;  
**ARRETE**  
 ARTICLE 1 – Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

Angers, le **1 MARS 2023**  
 Pour le Maire  
 et par délégation, l'Adjoint au Maire,  
 Urbanisme, Aménagement du Territoire et  
 Logement  
 Roeh BRANCOUR



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

## **Contexte de la découverte de chiroptères et nids de moineaux :**

Au démarrage des travaux un locataire nous a alerté quant à la présence de chauves-souris nichant entre la dalle et le voile béton au niveau d'une des menuiseries de son logement.



La SOCLOVA a aussitôt contacté la LPO pour être assisté face à cet aléa fortement impactant. Une première visite a été convenue le 21 février.

Il s'en est suivi un diagnostic le 26 février 2024 sur site.

La conclusion de nos échanges SOCLOVA/LPO fut de solliciter un régime dérogatoire à l'article L411-2 selon les préconisations de la LPO.

Le rapport de la LPO est annexé à ce dossier.

### **Enjeux (socio-économiques...) :**

Les enjeux de cette opération sont les suivants :

- Améliorer la qualité énergétique de nos bâtiments (supprimer les ponts thermiques, réduire les pertes thermiques de l'enveloppe)
- Réduire les charges de chauffage de nos locataires en améliorant le confort de leur logement
- Pérenniser notre patrimoine

L'alerte trop tardive quant à la problématique de la présence de pipistrelles et moineaux nous contraint à agir dans l'urgence pour pouvoir prendre les dispositions en vue de protéger ces espèces vulnérables.

L'avancement de travaux n'affectera pas les zones sensibles d'ici la décision de la DDT.

### **Principaux impacts et coûts :**

L'opération représente un coût de 1 053 000€

### 3- Démonstration de cas de dérogation prévu à l'article L411-2

- **Pourquoi n'existe-t-il pas d'autre solution satisfaisante ?**

L'enjeu du projet est de supprimer les ponts thermiques et d'isoler le bâtiment afin de réduire fortement les pertes thermiques, réduire les charges de chauffage pour nos locataires.

La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur sur l'ensemble du bâtiment est une nécessité.

- **La dérogation est-elle compatible avec le maintien dans un état de conservation favorable des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle ?**

*Ce sujet est traité dans le rapport remis par la LPO.*

- **Le projet présente-t-il un intérêt manifeste pour la santé et la sécurité publique ?**

Le projet ne présente pas de sujet pour la santé et la sécurité publique.

Il est à noter cependant que la suppression des ponts thermiques a pour conséquence de supprimer certaines pathologies de développement de moisissures, améliorant ainsi la qualité de l'air et de vie des logements.

- **Répond-il à d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique ?**

Dans un contexte mondial de réchauffement climatique, l'effort porte sur tous les postes de consommation énergétique.

La part de la production de chaleur contribue représente une part importante des émissions de gaz à effet de serre.

A ce titre, les travaux d'améliorations de l'enveloppe thermique des bâtiments est un enjeu impactant.

A l'échelle de notre résidence, le programme de travaux répond à cet enjeu.

De plus, dans un contexte de crise énergétique, il est responsable qu'en tant que bailleur social, la SOCLOVA œuvre à la réduction des charges de chauffage au profit de ses locataires.