CONSTRUCTION DE 80 LOGEMENTS COLLECTIFS À ROYAN (17)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1.0
Typologie :	Logements collectifs
Nature des travaux :	Neuf
Densité du projet :	Péri-urbain
Climat :	Littoral océanique

Localisation	Avenue du Québec, Royan
Commune	Royan
Surface	5489 m² SP
Démarrage études	2020
Démarrage travaux	3ème trimestre 2022
Livraison prévue	3ème trimestre 2024
Coût travaux	1 320 € HT /m² SHAB hors VRD

Maîtrise d'ouvrage	EDEN Promotion et SEMDAS
Architecte	A6A et atelier Archipel
Économiste	VPEAS
Paysagiste	HARISTOY
AMO QE	ATHMOSPHERE
BE structure	LAPASSERRE
BE VRD	SCP GUINARD
Accompagnateur	Bertrand OTTMER

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

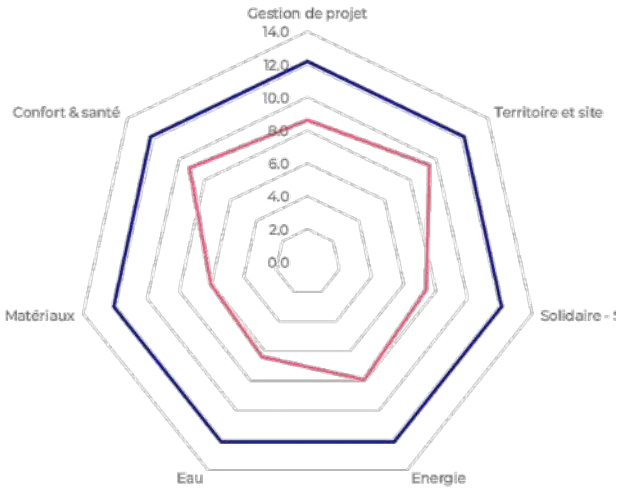
GESTION DE PROJET	• **Volonté d'intégrer des acteurs extérieurs** au projet (lycée) pour la conception et réalisation • Facilité d'exploitation : équipements techniques choisis pour leur simplicité et leur entretien facile
TERRITOIRE ET SITE	• Programme de plantations généreux, travail autour des atouts naturels du site • **Gestion des terres sur site déblais/remblais**
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Création d'une **place publique** • Espaces libres (bois, cabanes de jardin, jardins d'îlots) conservés et aménagés en **démarche participative** • Construction durable avec un **prix de sortie réduit**
ÉNERGIE	• Choix d'une forte isolation, d'une orientation optimale pour des équipements techniques simples • Production photovoltaïque en objectif d'autoconsommation
EAU	• **Récupération de l'eau de pluie** pour l'arrosage, traitement des EP sur site • Equipements économes et pédagogiques
MATÉRIAUX	• **Ossature bois préfabriquée** y compris menuiseries extérieures et parements extérieurs
CONFORT ET SANTÉ	• **Logements tous traversants**, séjours au Sud, loggias • Circulations extérieures, stationnements éloignés des logements

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• Ossature bois préfabriquée par SYBOIS : isolation - laine de verre - 7,5 cm + ouate de cellulose - 14 cm - R = 6,2 m².K/W – U = 0,16 W/m².K
Toitures	• Pare pluie et couverture bac acier + photovoltaïque. Isolant laine de verre - 22 cm + 12 cm
Plancher bas	• Dalle béton portée - 14 cm + isolant Polyuréthane - 12 cm • R = 5,9 m².K/W – U = 0,17 W/m².K
Menuiseries extérieures	• Menuiserie PVC - Uw = 1,35 à 1,7 W/m².K - Sw = 0,4

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• Convecteurs électriques
Ventilation	• VMC simple flux hygro B, combinée au ballon ECS
Eau chaude sanitaire	• Ballon thermo-dynamique individuel, récupération des calories de la VMC
Éclairage	• Candélabres solaires pour les communs
Refroidissement	• Néant
Performance environnementale visé	• E3C1, Charte Paysagères « Des logements, des arbres »



NOTES PERSONNELLES

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

55 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

11,4 points — pour la **COHÉRENCE DURABLE DU PROJET**

2,1 points — pour **L'INNOVATION**

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU MÉDAILLE DE BRONZE – bd NOUVELLE-AQUITAINE – CONCEPTION

68,5 points

*Niveau Prérequis : **BRONZE***

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maîtrise d'ouvrage : **Louis BOUSQUET, EDEN Promotion et Emma VIAL-PONROUCH, SEMDAS**
- BE Environnement : **Floran CASTETS, ATMOSPHERE**
- Architecte : **Antoine RAGONNEAU, A6A**
- Entreprise Bois : **Paul CORDIER, SYBOIS**
- Accompagnateur BDNA : **Bertrand OTTMER**

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 2 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINTS NON ATTRIBUÉS
	• Démarche « Logements des arbres » • Cabanons fait de récupération / réutilisation directe (chutes de chantier) • Cabanons, garde corps, agencement intérieur en démarche participative, conception et réalisation	

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 11,4/15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET

- Vivre ensemble
- Bio climatisme / Sobriété énergétique
- Matériaux biosourcés
- Gestion des terres et des espaces vert
- Démarche participative avec le lycée voisin

POINTS DE VIGILANCE

- Confort d'été
- Tenue des ambitions par rapport aux contraintes budgétaires du projet

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES AVEC LES MEMBRES DE LA COMMISSION ET LE PUBLIC

GESTION DE PROJET

Comment va être garanti le maintien de ses ambitions environnementales par rapport aux contraintes économiques ?

Il peut être envisagé une augmentation des loyers par rapport à la qualité du projet. Les marges des co-promoteurs sont également maitrisée et la mairie a aussi absorbé une partie du coût.

TERRITOIRE ET SITE

Comment va être utilisé la place publique ?

Cette place sera réalisée en structure béton plancher bois. Le contact est pris avec la Mairie, qui va travailler sur des animations et avec des associations de quartiers pour organiser, par exemple, des marchés. Une réflexion est menée sur ce qui pourra être prévu par rapport à la structure de la place et sa charge d'exploitation (exemple, installation de food-truck…)

Les jardins partagés sont-ils privatifs ?

Chaque groupe de maison a un jardin direct privatisé, bordé par un talus.

Avez-vous la volonté d'obtenir un paysage nourricier ?

Bien sûr, il y a la présence d'un verger d'une quinzaine d'année et l'idée est de le renforcer et de le conserver.

Il n'est pas prévus de clôture au niveau des talus. Comment gère-t-on les animaux ?

Notre projet s'inspire de la ZAC des Sècheries, porté par Aquitanis.

SOCIAL ET ÉCONOMIE

Vous parlez de cabanons faits de récupération/réutilisation en démarche participative, comment cela sera-t-il prévu ?

Ces cabanons seront issus de récupération/réutilisation directe de chutes de chantier.

En ce qui concerne la démarche participative, nous sommes en échanges avec le lycée de proximité et un nouveau partenariat est en cours de construction avec un autre lycée de Royan.

ÉNERGIE

Pour le photovoltaïque, avez-vous réalisé un montage juridique, économique ?
Nous travaillons avec un tiers-investisseur par une filiale dédiée à l'autoconsommation collective. Nous avons également missionné un cabinet d'avocat mais le modèle économique reste encore à aboutir.

Les bornes de recharges sont reliées au tableau de chaque logement. Cela oblige-t-il chaque locataire à louer une place de parking ?
Aujourd'hui, seuls les fourreaux sont prévus. Cela est surtout fait pour permettre la réversibilité et d'anticiper les usages de demain. Des bornes sont prévues sur quelques places du projet.

MATÉRIAUX

Vous allez mettre en place des murs de refend béton, pourquoi ne pas avoir choisi un système bois global pour limiter les interfaces ?
Pour plusieurs raisons, il y a d'abord l'aspect acoustique, l'inertie serait également plus faible et l'emprise au sol du mur bois serait plus importante qu'un mur béton.

Pouvez-vous préciser le type d'isolation prévue en toiture ?
La toiture a évolué, nous sommes partis au début sur une toiture préfabriquée mais avec la contrainte budgétaire, nous avons décidé de mettre en place un isolant plus classique (laine de verre).

CONFORT ET SANTÉ

Comment sont gérés les protections solaires sur les logements ?
Il y a des loggias au sud qui forment des masques solaires, des pergolas sur environ 2m pour les grandes ouvertures du rez-de-chaussée, ainsi que des larges avancée de toit (+ d'1m) au sud pour l'étage. Il y a aussi des protections verticales et des arbres à feuille caduque devant chaque logement. Une sensibilisation des usagers sera nécessaire.

Qu'est-il prévu en terme de ventilation ?
Nous avons une ventilation simple flux hygro B et la ventilation naturelle sera également privilégiée avec les logements traversants pour le free-cooling.

Par rapport au confort d'été, pensez-vous que la laine de verre est suffisante pour limiter les surchauffes en été ?
Nous comptons utiliser très largement la ventilation naturelle. De plus, la toiture photovoltaïque formera en quelques sortes une sur-toiture ventilée.