CONSTRUCTION DE 30 LOGEMENTS À ONDRES (40)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1.1
Typologie :	Habitat collectif
Nature des travaux :	Neuf (RE2020)
Densité du projet :	Péri-urbain
Climat :	Littoral océanique

Localisation	ZAC des 3 fontaines
Commune	Ondres
Surface	2036 m²
Démarrage études	Septembre 2021
Démarrage travaux	Septembre 2023
Livraison prévue	Juillet 2025
Coût travaux	3 500 000 € HT

Maîtrise d'ouvrage	EDEN PROMOTION
Architecte	A6A
BE	INGECOBAT
Paysagiste	GASTEL
Accompagnateur	Floran CASTETS, ATMOSPHERE

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

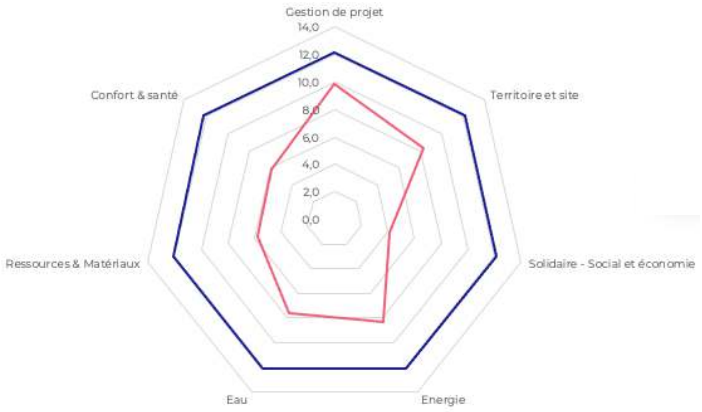
GESTION DE PROJET	• Programme inscrit dans un projet de ZAC - Travail en ateliers avec élus et aménageur • Chantier à faibles nuisances
TERRITOIRE ET SITE	• Vues très qualitatives (forêt et Rhune) • "Effacement" de la voiture (parking semi-enterré)
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Volume capables • Habitants participants
ÉNERGIE	• Atteinte du niveau Ic,énergie 2025
EAU	• Espaces verts à faibles besoins hydriques • Appareils hydro-économes
MATÉRIAUX	• Façade principale ossature bois • Essence locale / Pin des Landes
CONFORT ET SANTÉ	• 100% logements traversants orientés au Sud avec balcons/terrasse • Optimisation du confort d'été

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• Mur ossature bois : remplissage ouate de cellulose 14,5 cm + doublage intérieur laine minérale - U= 0,15 W/m².K • Pignon béton banché + ITI : laine minérale 16 cm - U= 0,19 W/m².K
Toitures	• Isolant laine minérale 34 cm - U = 0,10 W/m².K
Plancher bas	• Isolation sous chape Polyuréthane 12 cm - Up= 0,18 W/m².K
Menuiseries	• Menuiseries extérieures PVC double vitrage peu émissif avec argon - Uw= 1,3 W/m².K

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• Panneaux rayonnants électriques avec détection de présence et ouverture des fenêtres, indicateur de consommation et pilotage à distance ; poêles bois pellet en attique
Ventilation	• Ventilation simple flux hygroréglable type B
Eau chaude sanitaire	• Production d'ECS par chauffe-eau thermodynamique avec récupération de chaleur fatale sur l'air extrait
Éclairage	• Lampes basse consommation (LED en majorité) - régulation par détection de présence et luminosité pour les coursives extérieures
Refroidissement	• Passif (surventilation nocturne) / protection solaire adéquate / végétalisation des façades / surtoiture photovoltaïque
Niveau de performance environnementale visé	• RE2025 / label Promotelec



NOTES PERSONNELLES

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

49,7 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

10,7 points — pour la **COHÉRENCE DURABLE DU PROJET**

2,4 points — pour **L'INNOVATION**

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU MÉDAILLE DE BRONZE – bd NOUVELLE-AQUITAINE – CONCEPTION

62,8 points

*Niveau Prérequis : **Bronze***

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maîtrise d'ouvrage : **Olivia CARRERAS, EDEN PROMOTION**
- Architecte : **Antoine RAGONNEAU, A6A**
- Accompagnateur BDNA : **Floran CASTETS, ATMOSPHERE**

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 2,4 / 5 POINTS

POINTS OBTENUS POUR :

- Concept de volume capable s'adaptant aux demandes du marché et offrant une flexibilité d'aménagement;
- Autoconsommation collective pour électricité produite à partir de panneaux en toiture.

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 10,7 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET

- Bâtiment compact, efficace et principe d'implantation, de volumétrie et d'orientation;
- Le ratio du coût de la construction qui en découle intéressant pour un tel projet (1950 €/HT/m2shab avec VRD et honos);
- Le principe de volume capable;
- Traitement paysager des espaces ext et du parking semi-enterré;
- Les espaces partagés prévus dès la conception.

POINTS DE RECOMMANDATIONS

- La question de la gestion de l'eau semble pouvoir être portée plus loin.
- L'autoconsommation doit être bien expliquée et les occupants formés.
- Réversibilité des parkings à poursuivre;
- Question des usages et gestion des coursives, espaces partagés et extérieurs à anticiper.

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

GESTION DE PROJET

Pour les espaces verts et les volumes capables : l'habitant regarde d'abord le prix mais n'entretient pas forcément pas la suite ?
Un guide de l'habitant est prévu avec des données chiffré, techniques, …

Par rapport aux parkings, deux places par logements peuvent paraîtres beaucoup. Les parkings peuvent-ils devenir des espaces réversibles ?
Il y a des places non vendues qui sont prévues pour être louées pendant les premières années. Ces espaces pourront ensuite être transformés en cellier, atelier, etc… ils bénéficient de lumière naturelle (semi enterrés).

La compacité du projet et sa rationalité permettent de tenir un ratio constructif relativement bas, comment faites-vous ? Les volumes capables y participent, c'est un déport d'investissement en fait ?
La solution des volumes capables n'influe que peu dans ce ratio. Elle concerne uniquement une partie du projet et le second œuvre au sein des appartements concernés ne représente pas une part si importante. C'est vraiment la compacité, la fonctionnalité et la rationalisation des matériaux et solutions portées qui nous permettent d'atteindre ces ratios.

ÉNERGIE

Quels sont les enjeux liés à l'autoconsommation collective (100kWc) ? L'installation pourrait-elle être plus petite – dans la réalité : autoconsommation peu importante ?
La sensibilisation / pédagogie auprès des usagers est nécessaire et prévue. L'objectif est de permettre à l'habitant de s'approprier ses consommations. La sécurisation financière du montage nous demande de ne pas faire moins, le surplus produit sera revendu. L'acquéreur d'un logement n'est pas obligé "d'adhérer", il peut sortir à tout moment du dispositif.
Le dispositif « Toits bleus » : centrales photovoltaïques en toiture nous a permis de poser le cadre de cette installation.

Pour le photovoltaïque, est-ce que l'installation pourrait couvrir les besoins de chauffage en hiver ?
Non pas du tout, malgré la puissance installée ce n'est pas l'objectif.

SOCIAL ET ÉCONOMIE

L'entretien et l'animation des espaces partagés est un vrai enjeu, qu'est-il prévu pour que cela fonctionne ? Comment garantir la gestion future ?

Les volumes capables et les espaces partagés et extérieurs nécessiteront dans le cadre de ce projet une réelle pédagogie auprès des preneurs. Il faut que les espaces partagés deviennent des supports à animation. Les volumes capables font l'objet de guides, de chiffrages, de solutions techniques pour permettre aux futurs habitants de les aménager (accompagnement possible). Pour les espaces communs, 2 ans d'accompagnement par le biais d'une AMU (Assistant Maîtrise d'Usage) sont prévus à la livraison et pourront être prolongés par l'association des copropriétaires.

EAU

Pouvez-vous expliquer le parti pris du projet concernant la gestion de l'eau ? Notamment le stockage enterré ?

La nature du sol nous a contraint à utiliser des cagettes enterrées. La parcelle n'était pas suffisamment vaste pour accueillir un traitement paysager de l'eau. La question de la récupération des EP a été posée très tôt et est toujours d'actualité pour l'arrosage des espaces verts malgré la nécessité d'appareiller celle-ci (surpresseur, filtration…). Il est prévu de sensibiliser les futurs occupants aux niveaux de consommation de l'eau…