# CONSTRUCTION D'UN EHPAD À CHAMPNIERS (16)



**RÉFÉRENTIEL UTILISÉ**

| | |
|---|---|
| Version : | V1.1.1 |
| Typologie : | Tertiaire |
| Nature des travaux : | Neuf |
| Densité du projet : | Centre-Bourg |
| Climat : | Terres |

| | |
|---|---|
| Localisation | Rue des Bouvreuils |
| Commune | Champniers |
| Surface | 4677 m² SU / 6354 m² SDP |
| Démarrage études | 2020 puis Novembre 2022 |
| Démarrage travaux | Décembre 2023 |
| Livraison prévue | Juin 2025 |
| Coût travaux | Budget prévisionnel 15,5 M€ |

| | |
|---|---|
| Maîtrise d'ouvrage | LINKCITY |
| Architecte | TLR Architecture |
| BET structure | Math Ingénierie |
| Programmiste | Khors |
| Paysagiste | Fabien Charlot |
| BET VRD | VIA infrastructure |
| Acousticien | GANTHA |
| BET contrôle | Alpes Contrôle |
| Accompagnateur | Jonathan COULET |

## SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

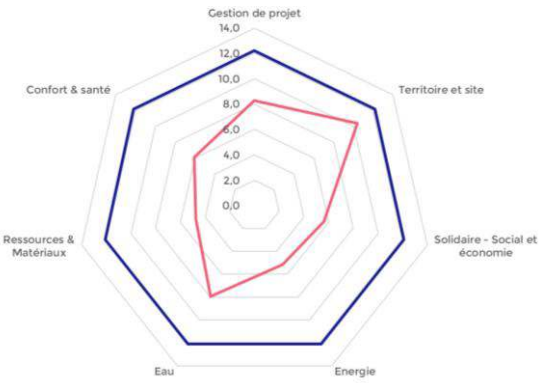
| | |
|---|---|
| GESTION DE PROJET | • Programme co-construit avec le futur propriétaire, le futur gestionnaire, les futures usagers et les équipes soignantes. Réflexion sur un programme fonctionnel innovant, l'EHPAD de demain avec la Mutualité de Française depuis plusieurs années. |
| TERRITOIRE ET SITE | • Lien direct avec le centre bourg, accessibilité, aménités et ouverture<br>• Démarche Effinature engagé (hors certification), un écologue de l'APD au chantier |
| SOLIDAIRE | • Chantier permettant des heures d'insertion<br>• Un parc ouvert au public, avec des espaces de jeux et un boulodrome, favorisant la mixité fonctionnelle et générationnelle |
| ÉNERGIE | • Objectif E3 de la démarche E+C- visé<br>• Installation de 300 m² de photovoltaïque et autoconsommation recherchée |
| EAU | • Traitement à ciel ouvert des eaux de pluie intégré au projet paysager avec une forte présence du végétale, un site perméable à 67% et un débit de fuite de 3l/s sur une trentennale |
| RESSOURCES ET MATÉRIAUX | • Utilisation d'une charpente bois, de tuile et de pierre de réemploi issues de plateforme locale de réemploi<br>• Limitation de l'impact carbone en visant le C1 |
| CONFORT ET SANTÉ | • Confort lumineux et sensorielle est pris en compte dans la conception - la lumière naturelle est optimisée malgré la topographie du site<br>• Cadre apaisé et paysagers du projet apporte un confort aux résidents |

## CHOIX CONSTRUCTIFS

| | |
|---|---|
| Murs extérieurs | • Mur béton plein de 20cm + ITE polystyrène 14cm R = 3,7 m².K/W - Up = 0,26 W/m².K (phase PC) ---→ évolution en cours pour atteindre U = 0,20 W/m².K |
| Toiture | • Dalle Béton Plein 20cm + isolation extérieure en polyuréthane 14 cm R = 6,25 m².K/W - Up = 0,16 W/m².K |
| Plancher bas | • Dalle Béton Plein 20cm + isolation sous dalle polystyrène 14 cm R = 3,7 m².K/W - Up = 0,27 W/m².K |
| Menuiseries extérieures | • Menuiseries extérieures bois triple vitrage - Uw= 0,9 W/m².K |

## ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

| | |
|---|---|
| Chauffage | • PAC Air/Air collective. COP supérieur à 4 |
| Ventilation | • Simple flux pour les locaux à pollution spécifique et double flux pour les zones de vie |
| Eau chaude sanitaire | • PAC Air/Air collective |
| Éclairage | • LED en majorité - régulation et mode de détection de présence en cours de définition |
| Refroidissement | • Brasseur d'air dans les espaces communs et refroidissement en cours de dimensionnement |
| Énergie Renouvelable | • 300 m² de photovoltaïque |




### NOTES PERSONNELLES

## RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

48,2 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

9 points — pour la **COHÉRENCE DURABLE DU PROJET**

2 points — pour **L'INNOVATION**

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU MÉDAILLE DE BRONZE — bdna — NOUVELLE-AQUITAINE — DÉCERNÉE PAR LA DÉMARCHE BÂTIMENTS DURABLES

59,2 points

*Niveau Prérequis : BRONZE*

## ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maîtrise d'ouvrage : LINKCITY – Jules SAUVAGES & Joanna KLEIN
- Architecte : TLR – Vincent VISOMBLIN et Matthieu ALDAMA
- BE Thermique et Fluides : MATH INGENIERIE - Julien Charpentier
- Entreprise de construction : Bouygues Construction - Nicolas LIOTTE
- Accompagnateur BDNA : Jonathan COULET, VIZEA

## ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 2 / 5 POINTS

| | POINTS OBTENUS POUR | POINTS NON ATTRIBUÉS |
|---|---|---|
| 2 pt | • Programme « EHPAD de demain » et co-construction avec les usagers | |

## ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 11 / 15 POINTS

| POINTS FORTS DU PROJET | POINTS DE RECOMMANDATIONS |
|---|---|
| • Démarche EHPAD de demain, co-construction<br>• Mixité générationnelle grâce à l'ouverture du parc au public<br>• Biodiversité, démarche Effinature | • Bien approfondir la réflexion sur le temps de vidange des noues de gestion des eaux pluviales (ce qui peut être un sujet au vu du public présent sur le site).<br>• Creuser le sujet de l'ergonomie et de la pénibilité. |

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

## GESTION DE PROJET

Que va devenir l'ancien EHPAD ?
Il va y avoir un transfert de lit vers le nouvel EHPAD.
L'ancien EHPAD ne fait pas partie du projet de l'opération (ce n'est pas le même bailleur). Peut-être un autre projet, mais hors périmètre d'intervention.

## TERRITOIRE ET SITE

Le plan masse végétal est très différent des images de synthèse qui présentent un projet paysagé très travaillé. Qu'en est-il ?
Le plan masse est technique pour le PC mais le projet paysagé a été travaillé par Fabien Charlot, notamment avec la préservation de haies bocagères + multitude de strates + contrat en cours de signature avec un écologique (démarche Effinature).

Démarche Effinature prévue mais sans certification. Pourquoi ?
Pour des raisons financières. L'objectif est de s'inscrire dans la démarche. A voir dans un second temps peut-être.

## SOCIAL ET ÉCONOMIE

Comment la concertation a-t-elle fait évoluer le projet ?
Arrivée de LR et KHORS (architecte et programmiste) avec plusieurs propositions → apports des usagers notamment sur les vues et le confort visuel, les flux, la gestion de la logistique interne. 5 réunions de 4h en 5 mois avec une granulométrie différente + entretien avec les résidents actuels.

Les réflexions et les ateliers de co-conception ont / vont-ils donné lieu a des solutions / services proposés par les usagers ?
Salon unité thématique + salle commune au RDC qui peut servir beaucoup d'usages.

Travail sur les flux ?
Fait avec KHORS, spécialisé en EHPAD → Salon dans chaque unité par exemple. Pour les flux externes, lien du projet à la ville travaillé avec l'architecte et le paysagiste. Pentes douces, PMR.

## SOCIAL ET ÉCONOMIE

Consultations des riverains ?
Ils sont consultés via la maison de santé qui sera remplie des praticiens locaux. Le maire fait pour l'instant le lien avec la population

Terre agricole à proximité ? Production de légumes pour les résidents ?
Pourquoi pas, surtout qu'il y aura une cuisine de production. La Mutualité Française confirme qu'ils sont en circuit court. Les offices seront directement connectées aux salles à manger pour fonctionner comme une sorte de collocation avec la possibilité de cuisiner par les occupants → très ouverts pour les participants.

## ÉNERGIE

PAC avec COP de 4 : attention, en situation réelle, on a souvent des COP inférieurs. Peut-être envisager la géothermie ?
Le terrain ne se prête pas à la géothermie, ce qui explique notre choix de PAC Air/Eau.
Un membre de commission attire l'attention sur l'importance de prendre en compte le coût global du bâtiment dont l'investissement représente souvent moins de 30% du coût total de l'opération.

## MATÉRIAUX

Réemploi : objectif quantitatif fixé ?
Oui sur tuile et la pierre. Volonté d'utiliser au maximum les dalles gravillonnées du site. Objectifs qui se définissent au fil de l'eau, notamment avec la rencontre avec les plateformes locales.

Biosourcé : sur quelles parties sont envisagées des optimisations ?
En cours de réflexion avec Bouygues construction, notamment sur la partie isolation : ITE VS ITI avec rupteur. Sujet de coût aussi sur le projet. Sera creusé en APD. Une recherche des filières à proximité a été réalisée.

## CONFORT ET SANTÉ

Occultation solaire des parties Sud ?
Attente d'affiner le projet phase PC pour faire la STD, notamment dans les locaux les plus à risque.

Une des problématiques connues des EHPAD est qu'en période estivale ou en mi-saison, les résidents n'ont pas chaud alors que les soignants ont vite chaud car ils sont actifs. Comment va être gérée cette discordance de besoin ? Aération naturelle dans les circulation par exemple, pour éviter la climatisation dans ces espaces ?
En cours de réflexion, avec une STD en phase APD. Possibilité de faire de la ventilation naturelle dans la circulation. PAC Réversible.

La qualité de l'air est-elle un axe que vous souhaitez développer (population plus fragile) ? Si oui, de quelle manière ?
Peinture eco-végétale, limitation des COV

## QUESTIONS / ECHANGES AVEC LE PUBLIC

Le mobilier de récupération sera-t-il choisi par les résidents ?
A ce stade de réflexion, le mobilier n'est pas envisagé de récupération.

Le projet est ouvert vers l'extérieur ; allez-vous jusqu'à l'idée d'un parc public ?
Le parc public sous-entend une propriété publique, le terrain sera propriété du bailleur. En revanche la philosophie recherchée, les ouvertures et les services (balades, boulodrome, jeux pour enfant, ...) font penser à un parc public.

Quel est le nombre de véhicules jours sur la départementale ? Avez-vous envisagé des solutions contre les nuisances sonores ?
La départementale ne présente pas de nuisance sonore direct sur le site. Cette départementale est secondaire, ce n'est pas l'axe principale qui relie Champniers à Angoulême. Elle dessert principalement des lieux dit.

L'idée de Jardin partagé entre occupants et habitants a t-elle été envisagée ?
A ce stade de réflexion, cette proposition a été soulevée lors d'atelier de travail avec le paysagiste. Pour les résidents de l'établissement certaines mesures doivent être prises en compte pour réhausser les plantes.

C'est un établissement sanitaire et en ERP. Le bio et géo sourcé est-il accepté facilement ?
Je ne vois pas de contrainte particulière, notamment sur des applications maitrisées (isolation, cloison, structure, ...).