CONSTRUCTION DE 190 LOGEMENTS ÎLOT LABRO À BÈGLES (33)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version : V1.1.1
Typologie : Habitat collectif
Nature des travaux : Neuf (RE2020)
Densité du projet : Péri-urbain
Climat : Terres

Localisation	168-170 Rue Alexis Labro
Commune	Bègles (33)
Surface	12 635 m² SHAB
Démarrage études	Janvier 2023
Démarrage travaux	Octobre 2024
Livraison prévue	Septembre 2026
Coût travaux	25 658 800 €

Maîtrise d'ouvrage	DEMATHIEU BARD Immobilier VILOGIA LE COL
Architecte	BABIN RENAUD RITCHER ARCHITECTES ATELIER PROVISOIRE
BET VRD	FRED BONNET
Paysagiste	LAND ACT
BE Fluides	VIVIEN
Accompagnateur	Manon ROQUE, VIVIEN

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

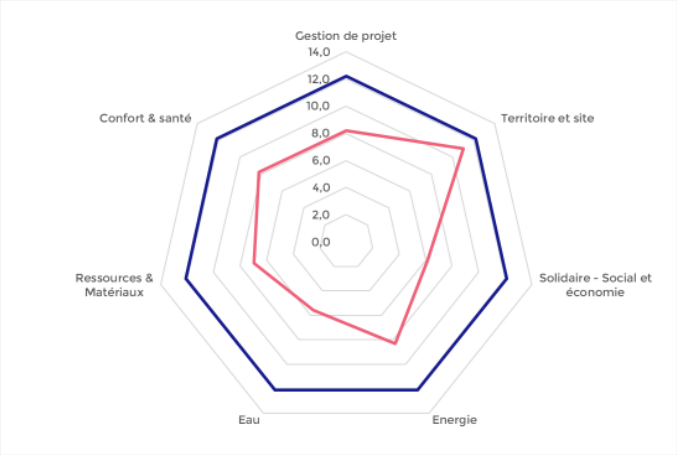
GESTION DE PROJET	• Co-construire avec de nombreux intervenants • Recours à une technique non courante et accompagnement spécifique
TERRITOIRE ET SITE	• Régénération des sols, revalorisation de la nature du site • Réduction de 55% du phénomène d'ilot de chaleur urbain • Développement fortes des mobilités actives • Potager partagé nourricier
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Impliquer les usagers dans la gestion future de leur cadre de via grâce à des partenariats avec des associations locales • Choix de plusieurs espaces partagés (terrasses partagés, salle polyvalente, grange, kiosque solidaire..) • Mutualisation de services avec les habitants du quartier (véhicule en autopartage et Atelier Vélo)
ÉNERGIE	• Chaufferie bois à plaquette -couverture à 94% par le bois • Mise en place de panneaux photovoltaïques en objectif autoconsommation • Conception bioclimatique et enveloppe performante • Seuil 2025 de la RE2020 sur le choix de l'énergie et l'impact carbone des matériaux
EAU	• Récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage • Gestion alternative des eaux pluviales à ciel ouvert • Désimperméabilisation de la parcelle
MATÉRIAUX	• Murs en ossature bois avec intégration de paille hachée insufflé dans des caissons de bois • Recours à des matérialités de Réemploi
CONFORT ET SANTÉ	• 100% Logements traversants ; Brasseur d'air ; Moustiquaire • Végétalisation forte • Matériaux à fort déphasage thermique-Paille • Occultation Brise soleil orientable toutes façades et store banne sur les terrasses privatives SUD • Coursives extérieures et stationnements en sous-sol

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• Bardage bois- mur paille dans caisson de bois 30 cm + isolant complémentaire intérieure 45 mm - U= 0,103 W/m².K • Voile béton contre coursive - isolant en laine de bois 145 mm - U= 0,199 W/m².K
Toitures	• Dalle béton- isolant 140 mm en polyuréthane - U = 0,154 W/m².K
Plancher bas	• Dalle béton sur parking- 100 mm d'isolant polyuréthane sous chape – U = 0,209 W/m².K • Dalle béton R+1 sous LNC - 120 mm d'isolant en laine de roche – U = 0,281 W/m².K
Menuiseries	• Menuiseries bois double vitrage, planitherm one 8 16-8- Uw = 1,30 à 1,5 W/m².K

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• Système de production chaudière bois à plaquette - Module thermique Appartement - Radiateur à eau chaude
Ventilation	• VMC simple flux hygro B - collective par bâtiment
Eau chaude sanitaire	• Système de production chaudière bois à plaquette - Module thermique Appartement
Éclairage	• Eclairage source LED • Gestion avec détection de présence et sonde crépusculaire
Refroidissement	• Brasseur d'air
Niveau de performance environnementale visé	• Re2020- Seuil 2025 • Bbio - 10% • Cep nr- 10%



NOTES PERSONNELLES

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

54,4 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

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

4 points — pour **L'INNOVATION**

*Niveau Prérequis : **ARGENT***

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU MÉDAILLE D'ARGENT

71,4 points

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maîtrise d'ouvrage : Marine CHEVEREAU, **Demathieu Bard Immobilier** / Mélanie JOUMIER, **Vilogia**
- Architecte : Rafael SANTAMARIA, **Atelier Provisoire**
- Paysagiste : Mathilde FOUCAULT, **Land'Act**
- Réemploi : **R-Use**
- Accompagnateur BDNA : **Manon ROQUE, BE Vivien**

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 4 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINTS NON ATTRIBUÉS
1 pt	• Isolation paille hâchée	
2pts	• Renaturation des sols • Réflexion sur les mobilités actives	
1 pt	• Intégration d'associations pour la vie de usagers (Cycle Manivelle et Bain Douche)	

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 13 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET

- Volet paysagé favorisant la biodiversité
- Architecture bioclimatique
- Construction bois-béton
- Isolation en paille hachée
- Mise en œuvre de brasseurs d'air

POINTS DE VIGILANCE RECOMMANDATIONS

- Approfondir la réflexion sur l'impact carbone pour viser le seuil 2028 de la RE2020. Le réemploi peut être une bonne piste.
- Anticiper les éventuels conflits qui pourrait naitre avec cette densité de projet (190 logements). Attention également aux vis-à-vis des logements.
- Mener une réflexion sur la pérennité des stores bannes

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

ÉNERGIE

Chaufferie bois : avez-vous qualifier le gisement ? Notamment sa provenance ?

La solution granulée a d'abord été étudiée au préalable mais la puissance de l'installation fait que nous sommes partis sur de la plaquette. Cette ressource est aussi plus stable en prix car elle demande moins de transformation que le granulé.

La chaufferie a été dimensionnée grâce à un calcul en coût global, qui nous a permis de dimensionner le silo et les aller-retours de camion nécessaire. Environ 10 aller-retours par an sont prévus avec possiblement des variations en fonction des saisons.

Pour le gisement, nous nous sommes rapprochés d'une entreprise spécialisée, avec le fournisseur, pour étudier cela au plus près.

Vous avez prévu un appoint gaz. Avez-vous étudié la cogénération pour produire de l'énergie avec appoint et secours ?

La chaudière bois couvre 95% des besoins. La chaudière gaz est seulement un appoint en cas de grand froid ou de panne. Nous nous sommes orientés vers cette solution car c'est une technique fiable et plus simple à mettre en œuvre.

Avez-vous étudié la géothermie ?

Cela a été regardé mais le coût était plus important et le risque inondation n'est pas encore tout à fait levé sur la parcelle de l'opération.

MATÉRIAUX

Vous avez prévu du réemploi pour le bardage bois donnant sur les coursives. Y a-t-il des contraintes liées au feu par rapport au réemploi ?

En ce qui concerne la sécurité incendie, notre projet a le feu vert des pompiers. Nous avons notamment dû revoir notre système constructif qui était au départ en Façade bois + isolation paille partout en passant sur une façade béton pour la façade donnant sur coursive.

Le bardage en réemploi est simplement une peau extérieure. Elle n'affecte pas la sécurité incendie de cette façade béton.

Quel est l'impact de ce passage d'une façade bois à une façade béton sur le seuil carbone, par rapport à votre ambition 2025 ?

Avant, avec 4 façades bois, nous étions quasiment au seuil 2028. Aujourd'hui, le seuil 2025 est respecté avec la mise en place de cette façade béton, et sans prise en compte du réemploi.

Nous sommes également en train de développer un outil nous permettant de mesurer l'impact carbone ne nos choix directement sur une maquette numérique via une plateforme collaborative.

Votre parking en infra-structure va générer une quantité de terre excavée importante. Comment va t-elle être utilisée ?

Le sol est actuellement pollué et une grande partie des terres sera déjà excavée à réception du terrains (-50 cm).

Nous avons l'ambition de renaturer du sol avec « Sol Paysage » qui va venir faire des études agropédologiques pour étudier quelle matière organique il sera nécessaire d'apporter ensuite. Cette étude commencera après la dépollution des sols.