RECONVERSION D'UN ANCIEN CINÉMA EN 16 LOGEMENTS SOCIAUX ET DE BUREAUX À SAINTES (17)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version : V1.1.1
Typologie : Habitat Collectif
Nature des travaux : Neuf
Densité du projet : Urbain dense
Climat : Terre

Localisation	136 avenue Gambetta
Commune	Saintes (17100)
Surface	1327m² SdP
Démarrage études	06/2023
Démarrage travaux	06/2024
Livraison prévue	12/2025
Coût travaux	2 937 000 € HT

Maîtrise d'ouvrage	SEMIS
Architecte	SPIRALE ARCHITECTURE
BET TCE	ILAO
BET pollution	GALENA
BET Acoustique	ABC DECIBELS
Bureau de contrôle	ALPES CONTROLE
Accompagnateur	Benoit BOURGEOIS, Spirale

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

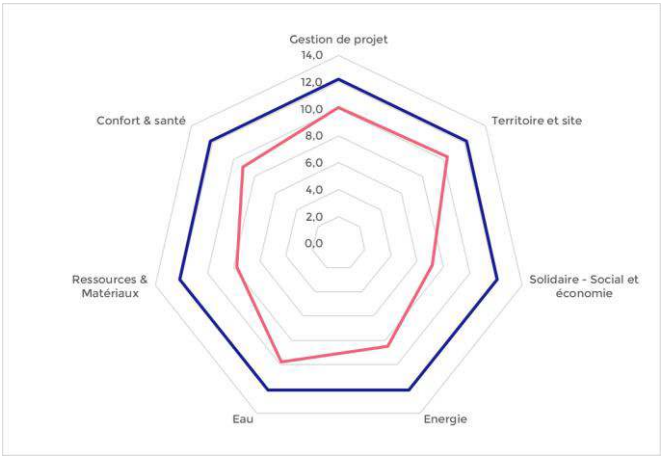
GESTION DE PROJET	• Implication de la SEMIS, de l'ABF, de la commune
TERRITOIRE ET SITE	• Transformation d'une friche urbaine, revalorisation d'un patrimoine délaissé
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Création de logements sociaux en centre-ville
ÉNERGIE	• Usage de menuiseries pariétodynamique et inscription dans la RE2020
EAU	• Désimperméabilisation des sols, création d'une cour intérieure végétalisée
MATÉRIAUX	• Emploi de la paille en isolant, structure bois • Réflexion sur le réemploi
CONFORT ET SANTÉ	• Travail sur la lumière naturelle pour optimiser la lumière au sein de la volumétrie existante encastrée, création d'espaces extérieurs

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• Façade ossature bois : remplissage paille + laine de bois extérieure ; Structure bois
Toiture	• Isolant en ouate soufflée
Plancher bas	• Dalle bois béton BB23
Menuiseries	• Menuiseries extérieures aluminium pariétodynamiques - Uw variable

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• Convecteurs électriques
Ventilation	• Ventilation simple flux accompagnée par la présence de menuiseries pariéto dynamique
Eau chaude sanitaire	• Ballons d'eau chaude thermodynamique
Éclairage	• Lampe à basse consommation, • Détection de présence dans tous les espaces communs
Refroidissement	• Passif ; store reglable dans les logements, usages du principe de double façade pour créer une cheminée de ventilation
Niveau de performance environnementale visé	• RE2020 - 20%



NOTES PERSONNELLES

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

62,1 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

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

3 points — pour **L'INNOVATION**

Niveau Prérequis : ARGENT

CONCLUSION

PHASE RÉALISATION

NIVEAU MÉDAILLE D'ARGENT bd NOUVELLE-AQUITAINE CONCEPTION

78,1 points

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : Elodie SAILLOT, SEMIS
- Architecte : Louise CAUX, SPIRALE Architecture
- BET TCE : Solal RODRIGEZ, ILAO
- Accompagnateur : Benoit BOURGEOIS, SPIRALE Architecture

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 3 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINTS NON ATTRIBUÉS
2 pts	• Paille hâchée • Site chantier contraint – Préfabrication	• Menuiseries Pariétodynamiques
1 pt	• Réhabilitation friche urbaine	

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 13 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET	POINTS DE VIGILANCE ET RECOMMANDATIONS
• Traitement friche urbaine • Démarche de réemploi avec diagnostic ressource • Beaucoup d'efforts faits malgré les contraintes	• Insuffisance de la lumière naturelle et vues des logements très limitées : - attention à la plantation d'arbres à l'intérieur de la cour ; au positionnement des terrasses ; les fenêtres pariétodynamiques peuvent également amener moins de lumière • Anticiper des passages de gaines pour rajouter du photovoltaïque plus tard (en cas d'accord ABF ultérieur)

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

GESTION DE PROJET

Façade existante : pourquoi ne bénéficient-elles pas plus d'ouvertures ?
Gros travail fait avec l'ABF. Nous avons eu du mal à obtenir plus d'ouverture.

Nota :
2 types d'avis peuvent être transmis par l'ABF : avis simple ou visa conforme
→ Avis simple = le maire peut aller contre
→ Visa conforme = c'est le préfet qui gère les recours

SOCIAL ET ÉCONOMIE

Logements réversibles en bureau ?
Réflexion sur le réemploi avec ECODIAGE qui a été mandaté sur le projet.
Evolution de l'usage : ce qu'on amène, c'est le plus simple possible (gaine qui plombe)
Projet très contraint

MATÉRIAUX

Dernière info de IELO : Lambda paille hâchée de 0,049 W/m.K dans l'ATEX des cas A

Surcout des fenêtres ?
Pas de double flux au RDC → compensation du surcoût des fenêtres avec l'économie de la ventilation.
Pour les logements, cela représente +15% (et +15/20% supplémentaire en Bois-Alu)

Sourcing du bois sur le projet ?
SPIRALE fait partie de Fibois. Limite distance de production et de mise en œuvre. Compliqué en Charente-Maritime.

CONFORT ET SANTÉ

Apport lumière naturelle dans les logements notamment ceux du fond de la courette.
Equilibre avec ILAO par rapport aux enjeux thermiques. Travail sur la qualité des vues de manière à ce que chaque logement ait une vue éloignée. Cependant, il est vrai que le site est très contraint.
Le calcul d'éclairement naturel est intégré dans les résultats de la STD. Il montre des résultats pas si mauvais que ça.
Façades blanches pour maximiser les lumières

Attention végétalisation de la cour, ne pas mettre d'arbre qui pourrait ombragé encore plus la lumière.
Terrasse avec modération pour ne pas rajouter de l'ombre dans les logements

Fenêtre pariéto → moins de lumière naturelle. FLJ avec vitrage conventionnel ?
Ce n'est pas un double vitrage avec un gaz mais 3 vitrages → très peu de perte de lumière avec le pariéto.

Note Odéys :
Les vitrages des menuiseries pariétodynamiques présentent une transmission Tlg d'environ 0,69 (là où les vitrages clairs classiques peuvent aller jusqu'à 0,8).
De plus, le pourcentage de clair (rapport entre la surface de vitrage sur la surface de la menuiserie totale) est de 0,57 pour les menuiseries pariétodynamiques en PVC et de 0,65 pour les menuiseries PVC classiques.*
** Comparaison faite sur une base pvc.*
Source : RE2020_TH-U_Fascicule 3 (valeurs par défaut) et Avis technique 6/18-2388_V1 « Fenêtre à la française, oscillo battante ou à soufflet en PVC »