DÉMOLITION DE 48 LOGEMENTS ET RÉALISATION DE 103 LOGEMENTS CITÉ GRÉDY A CENON (33)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version : V1.1
Typologie : Habitat collectif
Nature des travaux : Neuf
Densité du projet : Périurbain
Climat : Terre

Localisation	Rue Paul Lafargue – Cité Grédy
Commune	CENON
Surface	5994 m² SHAB
Démarrage études	01/2023
Démarrage travaux	04/2024
Livraison prévue	03/2026
Coût travaux	12 617 370 €HT

Maîtrise d'ouvrage	MESOLIA
Architectes	MI CASA SU CASA
Architecte associé	PEPITOMICORAZON
Economiste	HOECO
BET thermique et environnement	CAP TERRE
BET TCE	BETOM Ingénierie
BET VRD	ABAC
Paysagiste	ARCADIE
BET acoustique	EMACOUSTIC
Accompagnateur BDNA	David de CARLOS, Cap Terre

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

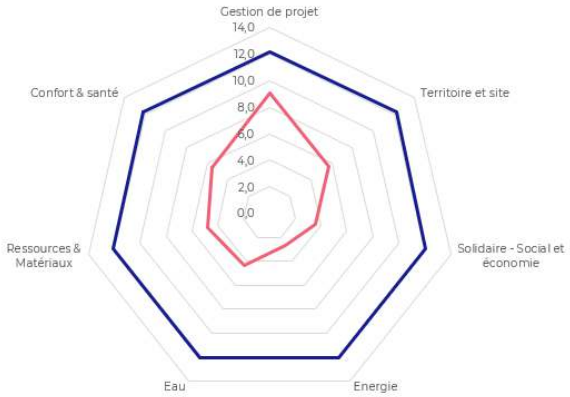
GESTION DE PROJET	• Echanges réguliers BDNA en présence du MOA et/ou du MOE • Chantier à faibles nuisances
TERRITOIRE ET SITE	• Jardin et espaces extérieurs ouverts sur le quartier (sans clôture) • Potager collectif et composteur en collaboration avec l'association Germaine Veille
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Insertion professionnelle sur chantier en collaboration avec le PLIE Haut de Garonne • 8 logements adaptés au vieillissement avec un espace commun • Variation des typologies de logements
ÉNERGIE	• Bbio -17% , Cep -37% • Atteinte du niveau ICénergie 2025
EAU	• Mise en place d'une densité et diversité de plantation / conservation de la majorité des arbres existants • Récupération des EP pour le jardin potager • Gestion des EP par noues paysagères
MATÉRIAUX	• Matériaux biosourcés : charpente en bois, isolation en laine de bois et ouate de cellulose, murs des passerelles en FOB • Zone de compostage
CONFORT ET SANTÉ	• 88% des logements traversants ou double orientation • Produits en contact avec l'air intérieur étiquetés A+ • Espace extérieur et cellier pour chaque logement

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• Mur isolé par l'intérieur (majorité) : maçonnerie isolante (R=1m².K/W) + isolation en laine de bois ép.14cm (R = 3,85m².K/W) – U = 0,20 W/m².K • Façade ossature bois (passerelle) : isolation laine de bois ép.14,5 cm (R = 4m².K/W) + isolation complémentaire laine de bois ép. 60mm (R = 1,63m².K/W) – U = 0,17 W/m².K
Toiture	• Toiture inclinée (majorité): charpente en bois + isolant ouate de cellulose soufflée ép.45 cm (R = 9m².K/W) - U = 0,11 W/m².K • Toiture terrasse : isolant en polyuréthane ép.10 cm (R = 4.55 m². K/W) – U = 0,21 W/m².K
Plancher bas	• Isolant sous chape en mousse rigide de polyuréthane de ép.10 cm (R=4,65m².K/W) - Up= 0,21 W/m².K
Menuiseries	• Menuiseries extérieures PVC double vitrage – Uw = 1,4 W/m².K

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• PAC air-eau double service collectives • ou Réseau de chaleur Plaine de Garonne (géothermie + biomasse)
Ventilation	• Ventilation simple flux hygro B
Eau chaude sanitaire	• PAC air-eau double service collective • ou Réseau de chaleur Plaine de Garonne (géothermie + biomasse)
Éclairage	• Eclairage LED - régulation par détection de présence (circulations + parties communes) et gestion manuelle avec la lumière du jour (logements)
Refroidissement	• Pas de rafraichissement actif
Niveau de performance environnementale visé	• RE2020 seuil 2025 avec Bbio-10% et Cep-5% • BEE (Prestaterre) • BDNA niveau BRONZE à minima • LOGEMENT SANTE (label interne Mesolia : LOGE & CARE)



NOTES PERSONNELLES

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

35,7 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

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

0 points — pour **L'INNOVATION**

Niveau Prérequis : BRONZE

CONCLUSION

PHASE RÉALISATION

NIVEAU MÉDAILLE DE BRONZE – bd NOUVELLE-AQUITAINE – DÉCERNÉE PAR LA DÉMARCHE BÂTIMENTS DURABLES NOUVELLE-AQUITAINE – CONCEPTION

44,7 points

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : Alexis CERUDA, MESOLIA
- Architecte : Sébastien GUENIOT et James AUGIER, MICASACUCASA Architectes
- BET TCE : Martial FABRE, BETOM Ingénierie
- BET Thermique & Accompagnateur BDNA : David DE CARLOS, Cap Terre

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 0 / 5 POINTS

- Pas de points d'innovation demandé

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 9 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET

- Plan masse travaillé, notamment avec le rapport au sol en zone PPRI et la place limitée de la voiture
- Densification de la parcelle
- Projet sobre et efficace
- Conservation d'arbres sur la parcelle

POINTS DE VIGILANCE ET RECOMMANDATIONS

- Maximiser la construction bois pour limiter l'impact carbone du projet
- Approfondir le sujet de la production photovoltaïque qui présente des temps de retour intéressant
- Approfondir le sujet de la biodiversité, en faisant appel à des partenaires spécialisés (LPO), afin de préserver la biodiversité existante du site.
- Approfondir la démarche de réemploi → économie à faire (appareils sanitaires, pavage en dalle béton...)
- Attention à la préservation des arbres existants pendant le chantier
- Privilégier les balcons rapportés en façade pour limiter les rupteurs thermiques
- Attention à la gestion du confort acoustique, en lien avec le boulevard

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

GESTION DE PROJET

Votre plan masse est restreint, le voisinage est sensible (école…), vous n'êtes pas en filières sèche et le calendrier est très contraint. Comment est prévu cet échelonnement pour respecter ces délais de chantier ?

Aujourd'hui, nous nous concentrons sur la dépose du PC. Le calendrier est exigeant (et aussi politique).

N'était-il pas possible de réhabiliter les logements ?

Logements pas adaptés (tout petit, ex : T2 de 37 m²) + zone en PPRI + bâtiment pas en bon état.

TERRITOIRE ET SITE

Présence de locaux partagés sur le projet ? Y avez-vous pensé ?

Présence d'un petit local commun en palier avec des animations, des échanges. Très compliqué au RDC, du fait de la zone en PPRI. Il y a aussi un local pour outil partagé.

ÉNERGIE

Pas de production d'énergie, alors que cela peut présenter un retour d'investissement intéressant, notamment avec des financements.

Cela n'est pas prévu aujourd'hui (l'orientation des toitures n'est pas forcément optimale). Nous sommes ouverts si vous avez des pistes de recherche de financement.

MATÉRIAUX

Réemploi : un diagnostic ressource est-il prévu ? Avez-vous prévu de pousser la démarche de réemploi ?

Aujourd'hui, il y a encore des locataires dans la résidence. Un diagnostic ressource est prévu ultérieurement et un diag PEMD a déjà commencé dans les logements où les locataires sont d'accord. Une réflexion a également été menée sur les chaudières des logements qui sont neuves. Il était au début souhaité de réutiliser les chaudières en appoint des PAC. Cela n'a pas été possible pour des raisons techniques mais des chaudières neuves vont pouvoir être réutilisées sur notre parc ou mises à disposition des acteurs.

La commission alerte sur la nécessaire anticipation de la démarche de réemploi, en se faisant accompagner le plus tôt possible dans l'opération. Des choses très simples peuvent être envisagées, telles que le réemploi des appareils sanitaires qui ne présente qui ne présente pas de contrainte réglementaire particulière.

L'Analyse de Cycle de Vie de l'opération a-t-elle été réalisée ?

Pas de calcul complet réalisé à ce jour. Mais des efforts ont été faits dans la recherche de matériaux (biosourcés).