CONSTRUCTION DE 65 LOGEMENTS COLLECTIFS
Ilot F – ZAC de BONGRAINE
A AYTRE (17)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1.1.1
Typologie :	Logements collectifs
Nature des travaux :	Neuf RE2020
Densité du projet :	Péri urbain
Climat :	Littoral
Phase :	Conception

Localisation	Aytré
Commune	ZAC de Bongraine
Surface	4 342 m² SDP
Démarrage études	2023
Démarrage travaux	Janvier 2026
Livraison prévue	Fin 2027
Coût travaux	4 100 000 euros HT

Maîtrise d'ouvrage	SCCV Mélitée (EDEN PROMOTION/Quartus) OPH CDA La Rochelle
Architecte	2PMA
BE Fluide	Dièse
Paysagiste	Landescape
BE Structure	LM Ingenierie
Economie de la construction	VPEAS
VRD	Via Infra
Accompagnateur BDNA	François PIERRES, Tipee

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

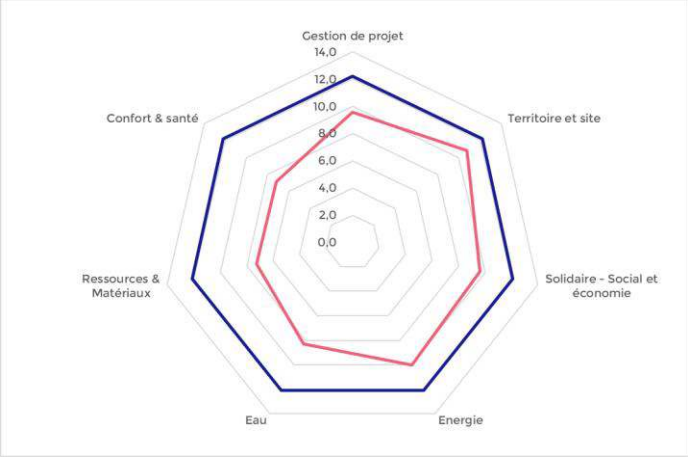
GESTION DE PROJET	• Concilier qualité architecturale et urbaine, maîtrise des coûts et exigences environnementales • Charte de chantier à faibles nuisances avec valorisation des déchets de chantier
TERRITOIRE ET SITE	• Revalorisation d'une ancienne friche ferroviaire • Implantation dans un écoquartier avec de nombreux services à proximité • Création d'un îlot de fraicheur
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Des logements en accession et des logements sociaux • Processus de co-conception avec les habitants des logements collectifs : la co-création • Un cœur d'îlot paysager favorisant les rencontres et le partage
ÉNERGIE	• La compacité au service de la sobriété énergétique • Photovoltaïque en autoconsommation collective et tiers investissement
EAU	• Récupération de l'eau de pluie, • Gestion des EP à la parcelle • Création d'un bassin permanent dans le cœur d'ilot
MATÉRIAUX	• La paille hachée comme isolant • Sourcing de bardage métallique de réemploi
CONFORT ET SANTÉ	• Logements traversants Nord-Sud • Des espaces extérieurs privés et publics de qualité

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• Façade Ossature Bois - Isolation paille hachée (22 cm) + laine de bois (5 cm) - Up= 0,19 W/m².K • Mur béton sur locaux communs - Isolation laine de bois (12 cm) - Up= 0,27 W/m².K
Toitures	• Toiture inclinée - Charpente bois - Isolation laine de bois (30 cm) - Up= 0,15 W/m².K
Plancher bas	• Plancher béton sur extérieur - Isolation laine de bois (12 cm) - Up= 0,26 W/m².K • Plancher béton sur terre plein - Isolation polyuréthane (10 cm) - Up= 0,15 W/m².K
Menuiseries extérieures	• Menuiseries extérieures alu double vitrage - Uw= 1,3 W/m².K

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• Production sur RCU
Refroidissement	• Passif (surventilation nocturne) / Ilot de fraicheur
Ventilation	• VMC Simple Flux collective hygro A
Eau chaude sanitaire	• Production sur RCU - Ballon tampon de 1500 L
Éclairage	• Lampes basse consommation (LED en majorité)
Niveau visé	• IC énergie 2031 • IC construction 2028



NOTES PERSONNELLES

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

62,7 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

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

3 points — pour **L'INNOVATION**

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU MÉDAILLE D'ARGENT – bd NOUVELLE-AQUITAINE – CONCEPTION

77,7 points

Niveau Prérequis : ARGENT

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : Frank Laurent, EDEN Promotion / Mélanie ROUX, Quartus / Dorothée LECLERE, OPH CDA La Rochelle
- Architecte : Matthieu BERGERET et Jean-Raoul EVRARD, 2PMA
- Paysagiste : Barthélémy SCHLUMBERGER, Landescape
- Accompagnateur BDNA : François PIERRES, Tipee et Floran CASTETS, BET Atmosphère

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 3 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINTS NON ATTRIBUÉS
2 pts 1 pt	• Paille hâchée • Méthode Bongraine • Co-conception avec les habitants – modularité des appartements	• Amélioration de la QAI

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 12 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET	POINTS DE VIGILANCE RECOMMANDATIONS
• Approche bioclimatique itérative • Paysage et développement de la biodiversité • Ambitions fortes pour les écomatériaux et le réemploi • Ambitions fortes pour les ENR • Amélioration de la qualité de l'air intérieur	• Anticiper le sujet du réemploi dès la conception

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

TERRITOIRE ET SITE

Pouvez-vous apporter des précisions sur le stationnement sur la ZAC de Bongraine ?

Le stationnement au sein de la ZAC a fait l'objet de longues discussions depuis 2020. L'aménageur a menée une vraie réflexion sur la mobilité afin d'éloigner le plus possible les voitures des îlots. L'idée était donc d'avoir un parking silo avec des places de stationnement aérienne et qui serait à terme démontable. Les locaux vélos sont largement développés sur l'îlot.

Les acquéreurs prendront un abonnement avec le gestionnaire des parkings.

L'intérêt d'éloigner la voiture est aussi d'avoir une coulée verte à l'intérieur de l'ilot. Les quelques places de stationnement prévues sur notre parcelle (arrêt minute) n'empiètent par sur les espaces verts collectifs.

SOCIAL ET ÉCONOMIE

Quel retour d'expérience pouvez-vous nous faire sur la méthode Bongraine ? travail avec le public non-sachant, l'échelle du quartier, expérience client... volonté d'avoir des animations des paliers, questions du confort acoustique ? avez-vous des 1ers acquéreurs qui se positionnent ?

La méthode Bongraine se caractérise par une approche participative, impliquant tous les acteurs sur l'ensemble des sujets. Bien que toutes les réponses ne soient pas encore disponibles, un suivi rigoureux est assuré depuis le début du projet. Des thématiques intéressantes ont été explorées dès 2021, dans une démarche d'intelligence collective. Cependant, la coordination d'un collectif s'avère complexe, ce qui rend parfois difficile la prise de décision face à la diversité des injonctions. Le périmètre de l'Association Syndicale Libre (ASL), qui n'a pas encore été mis en œuvre, sera confronté à la réalité du terrain prochainement.

Le projet favorise le lien social, notamment à travers la conception du bâtiment 1, dont le rez-de-chaussée est traversant. Les espaces communs (serre, locaux vélos, etc.) sont partagés avec les autres bâtiments, et le jardin traversant constituera également un lieu de partage. Les paliers sont conçus comme une extension des espaces partagés du rez-de-chaussée.

Cocréation des logements : comment gérez-vous le timing des modifications du logement avec la dépose de permis ?

Concernant le permis modificatif, nous ne rencontrons pas de difficultés particulières. En revanche, la co-création soulève davantage de questions pour la phase d'études. Le contexte économique actuel ne favorise pas la commercialisation de nos logements, ce qui nous oblige à maintenir le cap sur l'avancement des études, malgré les incertitudes.

EAU

Est-ce que la récupération de eaux en toiture est envisagée ?

Le sujet en cours d'étude pour une utilisation pour les espaces verts etc.

MATÉRIAUX

Des ateliers ont-ils été menés sur les matériaux afin d'anticiper ces sujets dans la conception ? Notamment au regard de la matérialité et de l'acceptabilité des matériaux de réemploi

Nous nous sommes concentrés sur le réemploi du bardage. Nous avons choisi de l'intégrer dans le Lot 0 pour aller chercher les acteurs par la suite. Nous envisageons une démarche active de recherche de matériaux, compte tenu des volumes importants de bardage nécessaires (plusieurs milliers de mètres carrés).

Par ailleurs, nous explorons la possibilité de récupérer des éléments sanitaires.

Un travail important est également mené sur le réemploi des matériaux extérieurs, notamment les terres, en collaboration avec la collectivité locale, afin de trouver des solutions adaptées.

Avez-vous identifié des alternatives pour la structure porteuse en béton poteau poutre ?

Pour le moment en logement, la dalle béton fonctionne bien et n'a pas été envisagé d'alternative. Les façades sont déjà en MOB paille hachée et nous avons des contraintes économiques pour aller plus loin. Bien que nous ayons étudié d'autres options (poids, impact environnemental, coût), les contraintes économiques nous ont contraints à limiter les choix. Notre démarche générale a été de rechercher le meilleur compromis possible entre ces différents critères.

CONFORT ET SANTÉ

Une analyse du site existant a-t-elle été faite, notamment au regard des sources de pollutions ?

Une analyse a été faite et n'a pas démontré de source de pollution spécifique vis-à-vis de l'air extérieur.