RÉSIDENCE RABA – RÉHABILITATION DE 406 LOGEMENTS

À TALENCE (33)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version : V1.1.1
Typologie : Habitat collectif
Nature des travaux : Réhabilitation
Densité du projet : Péri-urbain
Climat : Terres
Phase : Conception

Localisation	Rue Rabelais	**Maître d'ouvrage**	Aquitanis
Commune	33522 Talence	**Architectes**	Atelier Provisoire
Surface (m² de SDP)	9190 m²	**Paysagistes + VRD**	Trouillot Hermel
Démarrage études	Septembre 2023	**BET TCE**	Cadetel
Démarrage travaux	Juin 2026	**Économiste**	Borteq
Livraison prévue	Décembre 2027	**Acousticien**	Ekkoia
Coût travaux	Bâtiment : 18 320 000 € + Commerces : 400 000 €	**Accompagnement BDNA**	François PUAUX, Ekkoia

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

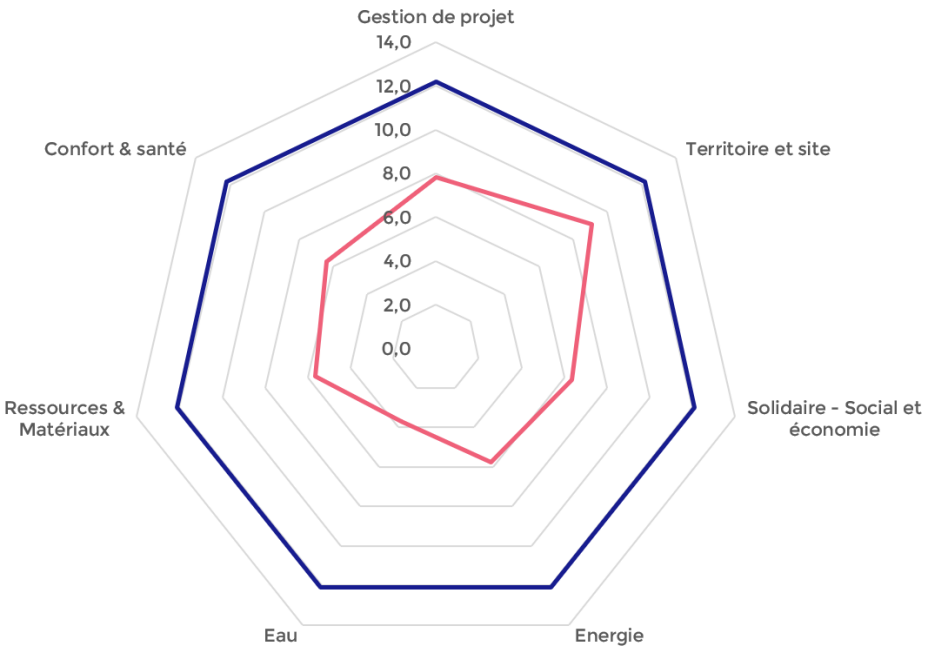
GESTION DE PROJET	• Intégration des locataires dans la co-construction
TERRITOIRE ET SITE	• Intégration des besoins en commerces et services • Anticipation des changements : RCU, BHNS, RABA 2.0
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Modification des pieds de bâtiments : logements PMR, épicerie solidaire, MAM
ÉNERGIE	• Diminution des consommations : isolation, RCU, équipements neufs
EAU	• Gestion paysagère • Équipements hydro-économes
MATÉRIAUX	• Intégration de matériaux biosourcés
CONFORT ET SANTÉ	• Amélioration du confort d'été

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• Rénovation : ITE Laine de Roche Rockfaçade R=6,25
Toitures	• Effigreen Duo R=9
Planchers bas	• Sur locaux non chauffés : Fibra UltraFM R=3,1
Menuiseries extérieures	• Menuiseries PVC ou bois (sur balcons) U=1,3

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• Remplacement des équipements, adaptation et isolation des réseaux collectifs pour anticiper le futur RCU
Refroidissement	• Sans objet
Ventilation	• Mise en place d'une VMC hygro
Eau chaude sanitaire	• cf chauffage
Éclairage	• Eclairage LED remplacé dans les communs
Niveau visé	• BBC Effinergie Réno



RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUTION

44,7 points issus du RÉFÉRENTIEL + 13 points pour la COHÉRENCE DURABLE + 1 point Pour l' INNOVATION →

CONCLUSION PHASE CONCEPTION

NIVEAU : MÉDAILLE CAP – bd NOUVELLE-AQUITAINE – DÉCERNÉE PAR LA DÉMARCHE BÂTIMENTS DURABLES NOUVELLE-AQUITAINE – CONCEPTION

58,7 points

Niveau pré-requis : CAP

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : Séverine TONDUSSON et Marie Léonor DARNE, Aquitanis
- Architecte : Vincent PAREDES, Atelier Provisoire
- Paysagiste : Elsa UBEDA, Trouillot et Hermel Paysagistes
- BE TCE : Jérémy LEPERS, Borteq
- Accompagnateur BDNA : François PUAUX, Ekkoia

ÉVALUATION DE L'INNOVATION

THEME	POINT OBTENU POUR :	POINT NON OBTENU POUR :
	• Concertation et co-construction du projet avec les habitants.	

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE

POINTS FORTS DU PROJET	POINTS DE VIGILANCE ET POINTS DE RECOMMANDATIONS
• Réhabilitation en site occupé plutôt que déconstruction. • Travail de concertation très riche et de grande ampleur.	• Pré-requis à pousser (travail sur le coût global et la STD) qui seraient bénéfiques pour la conception du projet.

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

TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ

Comment seront construites les nouvelles surfaces et notamment les socles ?

Les entrées actuelles ne sont pas à l'échelle des bâtiments (80 logements par tour) et sont peu marquées. Il y a un fort enjeu à travailler le rapport au sol et à l'environnement du projet, son contact avec la ville. L'objectif des socles est de réadresser les tours sur la rue François Rabelais et leur donner une nouvelle ampleur. Ils sont également le moyen de rajouter des surfaces de services aux résidents (locaux vélos et OM mieux dimensionnés par exemple).

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

Beaucoup de matière semble être ressortie du travail de concertation mené sur le projet. Est-ce qu'Aquitanis souhaite le reproduire sur d'autres projets ou aller plus loin ?

Au début, l'architecte conservait son regard et ses réflexes d'architecte, puis s'est prêté au jeu de la concertation, du recueil de la parole, de la présentation de ses hypothèses aux habitants. Ce travail a permis de poser les thématiques du projet et structurer les interventions avec la MOA et les habitants. Une vraie écoute et émulation ressort de cette démarche, Aquitanis souhaite désormais voir si les projets concernés sont également ceux dans lesquels on vit le mieux a posteriori.

Comment la concertation avec les habitants et leur sensibilisation au bon usage du bâtiment seront-elles poursuivies en phase réalisation ?

Il est prévu une interface permanente sur le chantier entre les équipes d'Aquitanis, l'architecte et les habitants car la réhabilitation se fera en site occupé. Dans la consultation pour les travaux, il sera demandé qu'une personne de l'entreprise soit dédiée à la médiation avec les locataires (personne distincte du chef de chantier). Au-delà des habitants, l'équipe se pose la question des flux extérieurs et a missionné un AMO sûreté pour le projet.

ÉNERGIE

Il est prévu le raccordement au RCU avec distribution par le bas des tours. Où les réseaux vont-ils cheminer ?

Les réseaux chemineront au niveau des balcons rajoutés afin d'optimiser le chantier et répondre aux contraintes de l'intervention en site occupé.

RESSOURCES - MATÉRIAUX

Le recours au réemploi pourrait-il permettre de réduire l'impact carbone des matériaux là où la mise en œuvre de matériaux biosourcés n'est pas envisageable ?

À ce stade du projet, il n'est prévu le réemploi que des gravillons de toiture.

CONFORT ET SANTÉ

Est-il prévu des brasseurs d'air pour le confort d'été ? Dans quels espaces ? Des attentes peuvent-elles être mises en place dans les logements qui n'en n'ont pas ?

Le sujet du confort d'été n'a pas encore été travaillé avec les locataires mais le sera prochainement. Des brasseurs d'air ne seront a priori prévus que dans les logements dont la STD révèle qu'ils ne sont pas confortables sans.