REHABILITATION DE LA RESIDENCE PEYRONNEAU À LIBOURNE (33)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V2.0
Typologie :	Habitat collectif
Nature des travaux :	Réhabilitation
Densité du projet :	Péri-urbain
Climat :	Terres
Phase :	Conception

Localisation	Avenue du Générale De Gaulle
Commune	33500 Libourne
Surface (m² de SDP)	15 317 m²
Démarrage études	Septembre 2025
Démarrage travaux	Janvier 2027
Livraison prévue	Décembre 2028
Coût travaux	11 879 980 €HT

Maître d'ouvrage	Gironde Habitat
Architecte	Atelier Bulle Architectes
Entreprise Générale	SPIE Batignolles Sud-Ouest
Paysagiste	Let's grow
AMU	Récipro Cité
BET TCE	Scoping
Economiste	Borteq
Acousticien	Emacoustic
Accompagnateur BDNA	Olivier Breilh, EuGée

SYNTHESE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

GESTION DE PROJET	• Marché de conception - réalisation et Équipe projet pluridisciplinaire : Entreprise Générale, Architecte, Paysagiste, BET TCE, AMU, VRD, Economiste, Acousticien, Géomètre, Entreprises CVC et CFO-CFA • Amélioration de la gestion des consommations de chauffage pour les utilisateurs et répartitions des charges plus équitables entre locataires
TERRITOIRE ET SITE	• Site implanté dans la ville de Libourne, connecté aux transports en commun et aux services de proximité • Forte amélioration des espaces extérieurs : végétalisation, désimperméabilisation, création d'espaces de détente • Amélioration et agrandissement du jardin potager
RESPONSABILITE SOCIETALE	• Programme de l'opération défini avec l'aide d'un assistant à maitrise d'usage (AMU) en lien avec les utilisateurs • Ateliers participatifs encadrés par un AMU pour expliquer les grandes étapes du projet aux utilisateur (en phase conception, réalisation et exploitation) • Mixité fonctionnelle et sociale par la création de services en pieds d'immeuble (locaux associatifs, MAM, pole santé, commerces, convivialité séniors) • Développement de l'association des jardiniers de la résidence par l'agrandissement du jardin potagers
ÉNERGIE	• Renforcement de l'isolation de la résidence : traitement des ponts thermiques, isolation des pignons, des séchoirs et des cages d'escaliers, requalification des halls d'entrée • Mise en œuvre de panneaux photovoltaïque : couverture des charges d'électricité des espaces communs • Label BBC Effinergie Rénovation
EAU	• Désimperméabilisation de la parcelle et réduction du phénomène d'îlot de chaleur
RESSOURCES & MATÉRIAUX	• Démarche de sensibilisation de réduction des déchets d'exploitation auprès des utilisateurs : création de locaux pour biodéchets en pieds d'immeuble
CONFORT ET SANTÉ	• Amélioration des conditions de confort pour les utilisateurs : isolation de l'enveloppe et mise en œuvre de protections solaires dans les cuisines • Qualité de l'air intérieur améliorer : mise en œuvre d'une VMC hygro et matériaux à faibles émission de COV (classe A+)

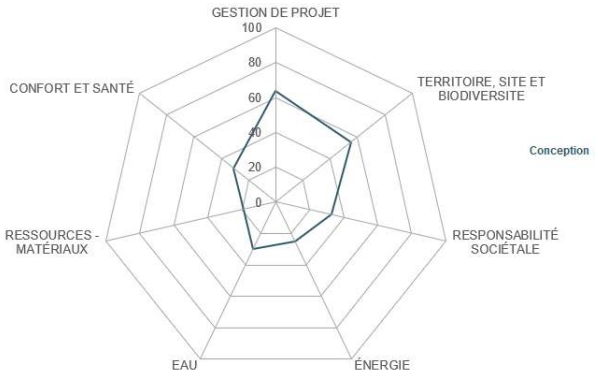
CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• Isolation existante : ITE en laine de verre 7 cm - Up = 0,44 W/m².K • Isolation des cages d'escaliers, meneaux et nez de dalles : ITE en laine de verre 7 cm - Up = 0,39 W/m².K • Isolation des pignons : ITE en laine de verre 13 cm - Up = 0,24 W/m².K • FOB en remplacement d'une MEXT au niveau des espaces buanderies : 14,5 cm en laine de verre - Up = 0,22 W/m².K
Planchers bas	• Isolation de plafonds sous dalle - Jonction entre ITE et isolant sous dalle : 12 cm flocage - Up = 0,28 W/m².K • Isolation en sous face des halls rénovés - 10 cm de panneau de Doublage Graphité - Up = 0,27 W/m².K
Toitures	• Tour C et Plots : Isolation toiture terrasse conservée : 8 cm PSE - Up = 0,44 W/m².K • Barres : Isolation neuve de 16 cm de polyuréthane - Up = 0,13 W/m².K
Menuiseries extérieures	• Menuiseries extérieures PVC double vitrage (4/16/4) existante - Uw= 1,6 W/m2.K • Menuiseries extérieures PVC double vitrage (4/16/4) neuves (séchoirs, salles de bains) - Uw= 1,4 W/m2.K

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	Chaudière gaz existante à condensation (datant de 2017) - non remplacée Alimentation de radiateur à eau chaude existant - mise en place de robinet à tête thermostatique
Refroidissement	Pas de refroidissement
Ventilation	Ventilation simple flux basse pression - hygro B (utilisation des conduits shunt de ventilation naturelle existante)
Eau chaude sanitaire	Eau chaude produite par la chaufferie gaz associée à des ballons de 2500 L
Éclairage	Extérieurs : Lampes basse consommation (100% LED) - régulation par détection crépusculaire
Énergies renouvelables	200 m² de panneaux photovoltaïque - Puissance 43,7 kWc
Niveau visé	Label BBC Effinergie Rénovation

RADAR DE L'OPÉRATION :



RAPPORT DE LA COMMISSION D'EVALUATION

31,9 points issus du **RÉFÉRENTIEL**

10 points pour la **COHÉRENCE DURABLE**

1 points pour l'**INNOVATION**

*Niveau pré-requis : **CAP***

CONCLUSION
PHASE CONCEPTION

MÉDAILLE CAP — bd NOUVELLE-AQUITAINE — DÉCERNÉE PAR LA DÉMARCHE BÂTIMENTS DURABLES NOUVELLE-AQUITAINE — CONCEPTION

42,9 points

ÉQUIPE PROJET PRESENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : **Alexandre GALUDEC, Gironde Habitat**
- Architecte : **Rémi DEHANT, Atelier Bulle Architectes**
- Entreprise Générale : **Matthieu CLERGE, SPIE Batignolles Sud-Ouest**
- Accompagnateur BDNA : **Olivier BREILH, EuGée**

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 1/5 POINTS

THEME	POINT OBTENU POUR	POINT NON OBTENU POUR
	• Système Kocliko pour la réduction des consommations de chauffage et la répartition des charges entre les locataires.	

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 10/15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET	POINTS DE VIGILANCE ET POINTS DE RECOMMANDATIONS
• L'attention apportée aux habitants, à leur sentiment d'inclusion et leur intégration dans le cheminement du projet (enquête préalable, atelier avec le paysagiste, accompagnement AMU,...). • Projet paysager qui améliore nettement l'état initial avec une réflexion autour de l'entretien et des services écosystémiques.	• La démarche de réemploi pourrait être poussée, avec peut-être des flux entre les éléments déconstruits et le futur projet neuf. • L'usage des matériaux biosourcés pourrait être amélioré en remplaçant l'isolant minéral dans les FOB par exemple • L'eau de pluie pourrait être récupérée et réutilisée pour d'autres usages que le jardin partagé (entretien des espaces verts, usages des RDC réaménagés). • Les objectifs d'insertions pourraient être plus exigeants pour la phase chantier.

SYNTHESE DES ECHANGES AVEC LES MEMBRES DE LA COMMISSION ET LE PUBLIC

GESTION DE PROJET

L'intégration des usagers dans le processus du projet est saluée. L'effort sur les études (STD, FLJ, ...) gagnerai à être intégré dès le début des études afin de servir d'aide à la décision et de ne pas naviguer à vue et mesurer a posteriori les impacts de ce qui est mis en place.

TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ

Le projet correspond à environ 10 ans de loyers d'investissement, a-t-il été envisagé de densifier le projet pour augmenter le nombre de logements ?

La direction n'est pas d'apporter de nouveaux habitants, la résidence étant déjà la plus grande de Libourne. L'objectif est vraiment d'apporter un second souffle et désenclaver la résidence par la création de nouveaux espaces publics aux abords du site (espaces rétrocédés à la ville).

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

L'attention aux personnes est très remarquable sur ce projet car une telle démarche devient rare. De plus, le projet porte une attention à l'image que donne le bâtiment aujourd'hui et le sentiment d'exclusion que cela peut engendrer pour la cité, afin d'améliorer cette situation.

Les habitants vont-ils être sollicités pour l'entretien des espaces verts ? Pourront-ils s'investir dans les choix paysagers des aménagements extérieurs ?

La résidence actuelle dispose déjà d'un jardin partagé de 500m² à l'usage des habitants. Des ateliers sont menés entre le paysagiste et les habitants pour relever leur envies et besoins pour le futur jardin. La surface de celui-ci sera doublée et les habitants auront 100% la main sur cet espace.

Pour le reste, le projet est pensé pour réduire les coûts d'entretien des espaces verts (beaucoup de paillage, espaces de pelouse avec entretien simple...). La maîtrise d'ouvrage porte la volonté que les frais d'entretien ne se sentent pas sur les charges des locataires. L'objectif est également de profiter au maximum des services écosystémiques rendues par les espaces végétalisés comme l'ombrage et l'évapotranspiration.

Y a-t-il un travail de différenciation des façades de façon à personnaliser les lieux et les différents bâtiments ?

Il y a 3 typologies de bâtiment sur le site (plots, bâtiments linéaires et tour). Chaque bâtiment est traité de manière différente et il est prévu des aménagements signalétiques pour faciliter l'appropriation des lieux. De plus, lorsque l'on s'identifie à son lieu de vie, on respecte mieux son habitat.

ÉNERGIE

Il est prévu une partie en autoconsommation collective pour les panneaux photovoltaïques. Sur quel périmètre ? Pour l'autoconsommation individuelle, y a-t-il un accompagnement aux locataires pour la mise en place ?

La production pour l'autoconsommation collective sera centralisée avec un compteur, et l'autoconsommation individuelle ne sera que virtuelle.

EAU

Quelle est la stratégie envisagée par rapport aux eaux pluviales ? Est-il envisagé de récupérer les EP pour l'arrosage des espaces verts ? Cela pourrait-il également être considéré pour les locaux en rez-de-chaussée ou dans les logements ?

Il est envisagé de récupérer les EP pour le jardin partagé à destination des usagers. Pour les logements, étant donné qu'il n'est pas prévu de travaux sur les réseaux de plomberie, la question ne s'est pas posée.

MATERIAUX

Une partie des constructions existantes sera démolie et une autre partie est à construire, le réemploi des matériaux a-t-il été envisagé ? Pour le futur projet ou pour une vise à disposition à des tiers.

Les matériaux des logements curés feront l'objet d'une démarche de réemploi ex situ, ils seront prioritairement partagés avec d'autres chantiers de Spie Batignolles. Les déchets issus des travaux seront triés sur site et valorisés. Le projet propose également une stratégie de découpe des dallages béton en pied d'immeuble plutôt que de les démolir, pour reconstituer des cheminements piétons.

Comment sont traités les ordures ménagères ?

Aujourd'hui, beaucoup de containers mobiles sont disséminés sur le site pour récupérer les déchets. Un travail avec le SMICVAL a fait ressortir l'intérêt de la mise en place de bornes d'apport volontaire. Il y aura également des bornes de récupération des biodéchets des habitants.

Etant donné le faible volume de FOB, pourquoi ne pas investir dans des matériaux biosourcés ?

Cette réflexion sera portée en PRO.

CONFORT ET SANTE

Les stores des cuisines situés à l'intérieurs des bâtiments pour les fenêtres en bandeau pourraient être situés à l'extérieur afin d'améliorer le confort d'été des logements. Il serait également intéressant de réaliser un test d'étanchéité pour chaque logement car cela suivrait la stratégie de la maitrise d'ouvrage d'améliorer les conditions de vie des habitants.