# RÉSIDENCE SENIORS – ZAC DES MONTGORGES À POITIERS (86)



**RÉFÉRENTIEL UTILISÉ**
**Version** : V2.0.2
**Typologie** : Logements collectifs
**Nature des travaux** : Neuf
**Densité du projet** : Péri-urbain
**Climat** : Terre
**Phase** : Conception

| | |
|---|---|
| **Localisation** | Rue du Soleil Levant |
| **Commune** | 86000 POITIERS |
| **Surface (m² de SDP)** | |
| **Démarrage études** | Décembre 2025 |
| **Démarrage travaux** | Février 2027 |
| **Livraison prévue** | Octobre 2028 |
| **Coût travaux** | 3 368 100 € HT |

| | |
|---|---|
| **Maître d'ouvrage** | EKIDOM |
| **Architectes** | Alterlab et Ablomé Architecte |
| **BE Fluides** | Climat Conseil |
| **BE Structure** | SBC |
| **BE Structure** | Settec |
| **Economie** | Cireyam |
| **Acoustique** | Gantha |
| **Accompagnateur BDNA** | Hélène LHOMOND, Climat Conseil |

## SYNTHESE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

| | |
|---|---|
| GESTION DE PROJET | • Maitrise d'ouvrage engagée pour la transition écologique et Economie Sociale et Solidaire<br>• Suivi chantier propre |
| TERRITOIRE ET SITE | • Une parcelle perméable aux maximum (pas de voirie, quelques places de parkings seulement, cheminements piétons et cyclables seulement, revêtements perméables).<br>• Une parcelle très végétalisée en continuité avec le parc environnant |
| SOCIAL ET ÉCONOMIE | • Double maitrise d'ouvrage pour une opération unique, intergénérationnelle. |
| ÉNERGIE | • Objectif RE2020 -5%<br>• Raccordement au nouvel RCU du quartier avec un taux de couverture EnR de 95% |
| EAU | • Gestion EP à la parcelle grâce à des noues paysagées<br>• Appel à projet de la Région pour la réutilisation des eaux non conventionnelles pour alimenter en eau les sanitaires de la résidence et pour l'arrosage des espaces extérieurs |
| MATÉRIAUX | • Recherche active de gisements de réemploi (ex pavés Futuroscope).<br>• Isolation biosourcée (ITI & Toitures) |
| CONFORT ET SANTÉ | • Protections mobiles extérieures partout où c'est nécessaire<br>• Affichage température intérieure / extérieure dans les logements associés à une sensibilisation forte pour une meilleur confort d'été |

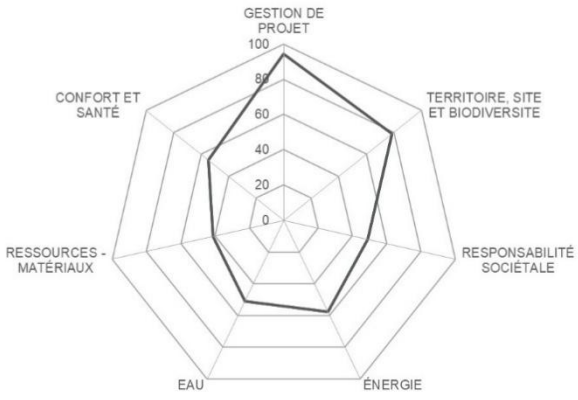
## CHOIX CONSTRUCTIFS

| | |
|---|---|
| **Murs extérieurs** | • Murs parpaing + isolant intérieur coton/lin/chanvre - R = 4,7 m².K/W |
| **Planchers bas** | • Dalle béton sur terre-plein + polyuréthane - R= 5,5 m².K/W |
| **Toitures** | • Planchers hauts sous combles (isolant coton/lin/chanvre) - R = 8,4 m².K/W<br>Toitures faibles pentes (isolant coton/lin/chanvre en sous-face + non biosourcé en surface) - R = 8,3 m².K/W |
| **Menuiseries extérieures** | • Menuiseries extérieures PVC - Uw ≤ 1,40 W/m².K |

## ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

| | |
|---|---|
| **Chauffage** | • Raccordement au nouveau RCU ZAC des Montgorges |
| **Refroidissement** | • Aucun |
| **Ventilation** | • Ventilation mécanique simple flux hygroréglable |
| **Eau chaude sanitaire** | • Raccordement au nouveau RCU ZAC des Montgorges |
| **Éclairage** | • Lampes LED partout / Gestion par détection de présence couplé à sondes de luminosité dans les communs |
| **Niveau visé** | • Cep RE2020 - 5% |

**RADAR DE L'OPÉRATION :**




## RAPPORT DE LA COMMISSION D'EVALUATION

**51,8** points
issus du **RÉFÉRENTIEL**

**12** points
pour la **COHÉRENCE DURABLE**

**2** points
pour l'**INNOVATION**

*Niveau pré-requis : **BRONZE***

CONCLUSION
**PHASE CONCEPTION**

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

**65,8** points

## ÉQUIPE PROJET PRESENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : **Isabelle MATHIEU, EKIDOM**
- Architecte : **Olivier GIEN, Alterlab et Christophe TEIXEIRA, Ablomé Architecte**
- BET Fluide/Thermique/Environnement : **Brice BERNARD, Climat Conseil**
- Accompagnatrice BDNA : **Hélène LHOMOND, Climat Conseil**

## ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 2/5 POINTS

| POINT OBTENU POUR | POINT NON OBTENU POUR |
|---|---|
| • Espaces partagés appropriables et intergénérationnels<br>• Mise en œuvre de tuiles blanches | • Projet co-construit par 2 maîtrises d'ouvrages |

## ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 12/15 POINTS

| POINTS FORTS DU PROJET | POINTS DE VIGILANCE ET POINTS DE RECOMMANDATIONS |
|---|---|
| • Mixité des maîtres d'ouvrage<br>• Projet inclusif et intergénérationnel<br>• Déambulation extérieure<br>• Mutualisation des espaces avec la salle conviviale<br>• Expérimentation de la tuile blanche<br>• Confort d'été travaillé (logements traversants, tuiles blanches) | • Eloignement stationnement et zone de biodéchets<br>• Approfondir la réflexion sur les matériaux<br>• Maintenance des tuiles blanches – suivi en phase usage intéressant |

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

## TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ

Déplacements doux : les personnes âgées, bien qu'indépendantes, doivent rejoindre des poches de stationnement ou les biodéchets relativement éloignés. Comment ces déplacements sont-ils pris en compte ?

La maîtrise d'ouvrage s'appuie sur le retour d'expérience de la résidence « Belle Vie » réalisée à Montamisé : sur 16 logements, seuls 4 résidents possèdent une voiture. Ce constat tend à montrer que les besoins de stationnement restent limités avec le vieillissement des habitants. Une poche de six places en arrêt minute permet également une dépose ponctuelle au plus près des logements.

Concernant le compostage, son implantation à proximité immédiate des logements n'a pas été retenue en raison de nuisances observées sur d'autres opérations. L'équipement reste toutefois relativement proche de la résidence. La configuration contrainte de la parcelle limite les alternatives possibles.

Stationnement : les transports en commun et les commerces sont-ils accessibles à proximité ?

Le quartier est actuellement en développement et l'amélioration de l'offre de transports en commun est envisagée à moyen terme. Plus au sud, une première tranche déjà réalisée crée un effet de bourg avec la présence de commerces de proximité.

Avez-vous envisagé un jardin partagé avec les résidents, notamment pour créer du lien avec les enfants ?

Un jardin potager partagé avait été imaginé initialement. Toutefois, les retours d'expérience de la résidence « Belle Vie » montrent une faible appropriation par les habitants. Une réflexion est donc engagée autour de l'identification d'une association pouvant porter et animer cette dynamique. Une zone située à proximité de l'espace convivial pourrait néanmoins accueillir ce type d'usage.

Le traitement des clôtures devra-t-il être approfondi afin de trouver un équilibre entre intimité et transparence ?

L'agence d'architecture mène un travail important sur l'intégration du végétal au bâti. L'objectif est notamment d'accompagner les coursives par des plantations grimpantes prenant appui depuis la noue paysagère située en contrebas.

## RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

La présence de bancs pourrait-elle être davantage valorisée pour encourager les activités et les rencontres à l'ombre des arbres et des bâtiments ?

Cette appropriation des espaces est tout à fait envisagée. Les futurs locataires ne sont pas encore connus, mais une sensibilisation sera menée afin d'encourager les usages collectifs et la convivialité des espaces extérieurs.

Pouvez-vous expliquer ce qui est prévu au niveau de l'accessibilité des logements ?

Le projet répond à la réglementation accessibilité ainsi qu'aux exigences du label HSS, qui vont au-delà du cadre réglementaire. Trois logements sont entièrement conçus pour un usage en fauteuil roulant, avec des aménagements spécifiquement pensés pour faciliter le quotidien des occupants.

## ÉNERGIE

Des prises de recharge pour vélos électriques sont-elles prévues ?

Non, cela n'a pas été retenu. Les stationnements vélos étant situés sous le bâtiment, il a été préféré d'éviter l'installation de prises électriques dans ces locaux afin de limiter les risques d'incendie.

## MATÉRIAUX

La tuile blanche ne risque-t-elle pas de mal vieillir dans un environnement paysager ? Un produit émaillé auto-nettoyant a-t-il été envisagé ?

Ce type de tuile a déjà été mis en œuvre sur une opération arborée il y a plus de dix ans, avec un vieillissement jugé satisfaisant et une faible accroche des lichens grâce au traitement appliqué avant cuisson. Le recul disponible ne suscite pas d'inquiétude particulière, notamment sur une toiture en R+4, même si un entretien reste nécessaire dans le temps. La solution émaillée a été écartée en raison de son coût, environ quatre fois supérieur, peu compatible avec l'économie du projet. Comme pour le bardage, l'intention architecturale assume un matériau amené à se patiner naturellement avec le temps.

## CONFORT ET SANTÉ

Le projet intègre-t-il d'autres réflexions sur le confort, au-delà du confort thermique ?

Aucune simulation thermique dynamique n'a été réalisée, ce qui ne permet pas de valoriser cet aspect dans la grille d'évaluation. L'équipe compte néanmoins fortement sur la phase d'usage pour vérifier le niveau de confort réel du bâtiment. Dans le logement, l'accompagnement des usagers est considéré comme tout aussi important que les calculs théoriques, d'autant plus avec un public senior présent majoritairement en journée. Cet accompagnement sera renforcé par le label HSS.

Sur le plan acoustique, le projet va également au-delà des exigences réglementaires, notamment grâce à l'utilisation de planchers et refends en béton.

Confort d'été : comment les informations et consignes seront-elles transmises aux habitants ?

Un livret spécifique est réalisé pour chaque opération. Dans le cadre du label HSS, un volet dédié à l'accompagnement des habitants est prévu. Au sein d'Ekidom, des accompagnatrices seront présentes pour expliquer le fonctionnement des équipements techniques et les bonnes pratiques d'usage. Les retours d'expérience sur d'autres résidences montrent une bonne écoute et une réelle implication des personnes âgées sur ces sujets.