RÉSIDENCE DES 4 CANTONS à ANGLET (64)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V2.0
Typologie :	Habitat Collectif
Nature des travaux :	Neuf RE2020 avec déconstruction
Densité du projet :	Péri-urbain
Climat :	Littoral Océanique
Phase :	Conception

Localisation	Rue Hirigone
Commune	64600 Anglet
Surface	4750 m2 SDP
Démarrage études	Lancement concours 2022
Démarrage travaux	05/2027
Livraison prévue	05/2029
Coût travaux (avec VRD et paysage)	8 M € HT

Maîtrises d'ouvrage	Bouygues Immobilier + EDEN Promotion
Architectes	AVA + JBA
Paysage	Trouillot & Hermel
BET Structure	Intersections
BET Fluides	DIESE
AMO Réemploi	R-USE
AMO DD	ATMOSPHERE
Accompagnement BDNA	Floran CASTETS / ATMOSPHERE

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

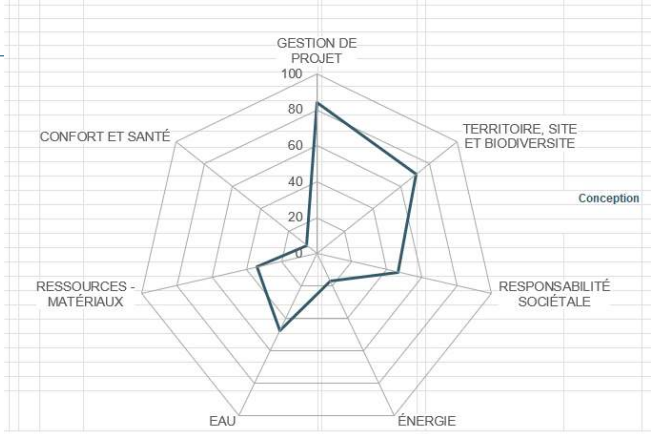
GESTION DE PROJET	• Charte de chantier à faibles nuisances • TRI'N COLLECT
TERRITOIRE ET SITE	• Ménager le site : • Désimperméabiliser, équilibre déconstruction réhabilitation, amélioration de la biodiversité…
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Démarche Habitants Participants • Entreprises locales
ÉNERGIE	• Ic energie - RE2028
EAU	• Désimperméabilisation • Equipements économes
MATÉRIAUX	• Réemploi • Variantes biosourcées
CONFORT ET SANTÉ	• Limitation du recours au rafraichissement

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• mur ITI avec béton banché - U = 0,18 W/m².K • mur ITI avec bloc creux MATERRUP - U = 0,18 W/m².K • mur ossature bois - U = 0,2 W/m².K
Toitures	• Isolation oute de cellulose en vrac 40 cm - U = 0,11 W/m².K • Toiture terrase, solation sous étanchéité - U = 0,13 W/m².K
Plancher bas	• Isolation sous chape : 12cm PIR - U = 0,18 W/m².K
Menuiseries extérieures	• menuiseries extérieures ALU double vitrage - Uw= 1,3 W/m2.K

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• Individualisé électrique. Variabilité des équipents en fonction des typologies de logements et des contraintes règlementaires. • Panneaux rayonnants - PAC air/air
Refroidissement	• PAC air/air dans certains logements
Ventilation	• Simple flux hygro B
Eau chaude sanitaire	• CET thermodynamique (plusieurs technologies ≈ 50% des logemennts avec récupération d'énergie sur air extrait)
Éclairage	• ex : lampes basse consommation (LED en majorité) - régulation par détection de présence et luminosité
Energies Renouvelables	• Autoconsommation individuelle photovoltaïque
Niveau visé	• Objectif RE2028 sur les collectifs



RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

37,3 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

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

2 points — pour **L'INNOVATION**

*Niveau Prérequis : **BRONZE***

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

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

49,3 points

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : **Sylvie ESNAULT & Mickael CLEMENT, BOUYGUES Immobilier**
- Architecte : **Paul-Henry VERDIER & Achille LAFFENETRE, AVA Architectes**
- Paysagiste : **Robin BECHAT, TROUILLOT et HERMEL Paysagistes**
- Accompagnateur BDNA : **Floran CASTETS, BET Atmosphère**

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 2 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINTS NON ATTRIBUÉS
2 pts	• Volumes capables • Rampe d'accès au parking silo structurelle en matériaux de réemploi	

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 10 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET

- Une stratégie de réemploi structurée : assistance à maîtrise d'ouvrage dédiée, diagnostic ressources et cahiers des clauses techniques particulières (CCTP) spécifiques.
- Un réemploi portant sur des éléments structurels — profilés acier des kiosques à vélos et de la rampe d'accès au parking — et non sur les seuls aménagements.
- Un travail amont sur le site : étude de l'histoire de la parcelle, conservation de bâtiments existants et insertion paysagère suivie tout au long des études.
- Une association des futurs habitants engagée en amont, avec des ateliers sur l'appropriation des espaces communs et les règles de vie collective.

POINTS DE VIGILANCE et POINTS DE RECOMMANDATION

- La stratégie énergétique reste à stabiliser. Quelle solution retenir pour les petits collectifs, et comment traiter l'écart de confort d'été entre logements avec et sans rafraîchissement actif ?
- Le réemploi se limite aux espaces extérieurs et aux ouvrages communs. Le second œuvre et un logement témoin dans les volumes capables pourraient être étudiés.
- La pérennité des plantations mérite attention : adaptation de la palette végétale et arrosage limité à la période de reprise par stockage d'eaux pluviales.
- L'accompagnement à l'usage repose à ce stade sur un guide de l'habitant. La désignation d'une assistance à maîtrise d'usage (AMU) pourrait être précisée d'ici la phase réalisation.

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

GESTION DE PROJET

Comment le projet va-t-il être borné et matérialisé sur le plan budgétaire, alors que les choix programmatiques restent à consolider et que le chantier est prévu pour le premier trimestre 2027 ?

La phase de dossier de consultation des entreprises (DCE) est engagée à la rentrée. Une mission de suivi du coût global est assurée au sein de l'équipe pour matérialiser les budgets et arbitrer les choix restants tout en conservant au maximum les ambitions environnementales.

TERRITOIRE ET SITE

La durée de vie des végétaux est un point de fragilité récurrent sur les opérations récentes. Une adaptation de la palette végétale est-elle prévue ?

Cette question pourrait être approfondie dans la suite des études, en lien avec les conditions de reprise et d'entretien des plantations.

RESPONSABILITE SOCIETALE

L'intégration des futurs habitants pourra-t-elle passer par une démarche participative ou une concertation ?

Un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) dédié sera missionné pour associer les futurs habitants dès la phase chantier. L'aménagement des locaux de la halle et celui des espaces verts pourront faire l'objet d'une concertation. Une démarche « habitants participants » est par ailleurs engagée, avec trois ateliers portant sur l'appropriation des espaces communs, l'établissement du budget associé et la définition de règles de vie collective.

Les locaux communs et la halle centrale pourraient-ils accueillir des événements, par exemple de l'affichage artistique ?

Un espace est mis à disposition des habitants pour qu'ils se l'approprient. Des espaces seront par ailleurs rétrocédés à la commune, dont une place centrale susceptible d'accueillir des événements.

SOCIAL ET ÉCONOMIE (SUITE)

Avez-vous envie d'aller plus loin en proposant des zones de partage (boite à livre, jouet, bricolage) ? prévu d'animaux sur site (poulailler, mouton) ?

Des fermes pédagogiques existent déjà dans certains villages de vacances, mais ce n'est pas envisagée pour ce projet. Cependant, l'aménagement d'un poulailler près du potager pourrait être une option intéressante. Cela nécessite aussi de sécuriser la clôture du site alors que l'objectif est plutôt de l'ouvrir sur le quartier, notamment en créant un deuxième restaurant accessible aux riverains.

ÉNERGIE

Quelle stratégie a été retenue sur le volet énergie ?

Le scénario d'une chaufferie biomasse associée à une production photovoltaïque a été abandonné à la suite d'arbitrages budgétaires. Le programme prévoyait initialement une boucle basse température alimentée par des énergies renouvelables et une récupération d'énergie fatale, mais la densité bâtie de l'opération ne s'y prête pas. Le chauffage repose sur des panneaux rayonnants et des pompes à chaleur (PAC) air/air. L'installation de panneaux photovoltaïques en autoconsommation est à l'étude sur certains bâtiments.

Comment est gérée la différence de confort entre les logements équipés d'un rafraîchissement actif et ceux qui n'en disposent pas ?

La réponse repose d'abord sur des dispositions passives : logements traversants ou à double orientation, protections solaires et volets persiennés. Une réflexion est en cours pour limiter le recours aux pompes à chaleur sur l'opération, dans une logique de frugalité, sachant que le calcul thermique impose aujourd'hui une mixité d'équipements selon les typologies de bâtiments. Les maisons respectent la réglementation environnementale 2020 (RE2020) avec une pompe à chaleur ; la solution reste à arrêter pour les petits collectifs, sujet sur lequel le bureau d'études thermiques poursuit ses recherches. La mise en place de brasseurs d'air est également étudiée.

EAU

La récupération des eaux pluviales pour l'entretien des espaces verts et une mise en scène de l'eau dans le projet ont-elles été envisagées ?

La gestion des eaux pluviales et l'infiltration ont fait l'objet d'un travail approfondi : les écoulements sont traités à ciel ouvert et l'eau de ruissellement restera visible dans les aménagements. La récupération des eaux pluviales pour l'arrosage n'a en revanche pas été jugée opportune, le nombre de bâtiments impliquant un linéaire de réseaux important.

Un arrosage par eaux pluviales limité à la période de reprise des plantations, avec stockage et pompe, pourrait-il néanmoins être envisagé ?

Cette piste pourrait être étudiée dans la suite des études.

MATÉRIAUX

Quelle est la part réellement réemployée dans le projet, au regard des bâtiments conservés ?
La stratégie porte d'abord sur la réhabilitation et la conservation de l'existant. Le réemploi se concentre ensuite sur deux gisements : les dalles béton et les profilés acier, essentiellement des poutres. Il se fera à la fois in situ et ex situ, les poutres acier étant par exemple destinées à une valorisation hors site. Deux applications sont prévues sur site : six à sept kiosques à vélos réalisés en acier de réemploi, d'une capacité de seize vélos chacun, ainsi qu'une rampe d'accès au parking. Cette rampe constitue le point le plus complexe, assimilable à un petit ouvrage d'art : elle mobilise le bureau de contrôle, un géotechnicien et le bureau d'études structure.

De nombreux matériaux vont être cédés : comment cette dépose est-elle organisée ?
Les cahiers des clauses techniques particulières (CCTP) seront rédigés en partie par l'assistant à maîtrise d'ouvrage réemploi pour les lots concernés. Le diagnostic ressources, lié au dépôt du permis de construire, servira également à établir des variantes destinées à optimiser la réutilisation.

Le carrelage ainsi que les équipements de plomberie et de sanitaire pourraient-ils constituer d'autres gisements de produits, équipements et matériaux (PEM) réemployables ?
Ces familles de produits pourraient être examinées dans la suite des études.

Le réemploi pourrait-il être étendu à l'intérieur des logements, par exemple au travers d'un logement témoin ou d'un espace de démonstration présentant les matériaux réemployés ?
L'opération comprend des logements neufs destinés à la vente, ce qui rend l'intégration du réemploi délicate sur le plan commercial et suppose de démontrer la qualité de la mise en œuvre auprès des acquéreurs. La montée en compétence est envisagée par paliers, sans aller à ce stade jusqu'au réemploi en partie privative sur ce premier projet. Les dalles béton sciées pourront en revanche servir de mobilier extérieur. Les volumes capables pourraient constituer un terrain d'expérimentation pour un logement témoin.

CONFORT ET SANTÉ

Quel accompagnement est prévu pour les usagers, notamment sur le confort thermique ?
Un guide de l'habitant sera remis à l'acquéreur et destiné à rester dans le logement. Un dispositif de suivi des consommations est envisagé pour favoriser l'acculturation à la maîtrise de l'énergie ; l'afficheur peut également restituer des indicateurs de confort tels que l'hygrométrie et la température. Aucune assistance à maîtrise d'usage (AMU) n'est désignée à ce stade et la démarche d'accompagnement reste à définir.

L'aménagement intérieur des logements a été peu présenté. Comment les typologies ont-elles été travaillées ?
Les typologies résultent d'un travail itératif entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre : logements conçus comme des volumes capables, systématiquement traversants et dotés d'espaces extérieurs. Ce volet pourra être présenté plus en détail lors de la commission de phase réalisation.