CONSTRUCTION D'UN EHPAD A CHAMPNIERS (16)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ
Version : V1.1.1
Typologie : Tertiaire
Nature des travaux : Neuf RE2020
Densité du projet : Péri-urbain
Climat : Terres
Phase : Réalisation

Localisation	Rue des Bouvreuils
Commune	16430 Champniers
Surface (m² de SDP)	6354 m²
Démarrage études	Novembre 2022
Démarrage travaux	Décembre 2023
Livraison prévue	Juin 2025
Coût travaux	15,5M€

Maître d'ouvrage	Linkcity
Architecte	TLR Architecture
BET	Math Ingénierie
Paysagiste	Fabien Chariot
VRD	VIA Infrastructure
Programmiste	Khors
Acoustique	Gantha
BET Carbone et biodiversité	Vizea Sud-Ouest
Accompagnement BDNA	Jonathan COULET, Vizea

SYNTHESE DES ENJEUX ET BONNES

GESTION DE PROJET	• Programme co-construit avec le futur propriétaire, le futur gestionnaire, les futurs usagers et les équipes soignantes. Un travail partenarial poursuivit à chaque phase de conception. • Réflexion sur un programme fonctionnel innovant, l'EHPAD de demain avec la Mutualité de Française depuis plusieurs années • Equipe pluridisciplinaire mobilisée sur le projet
TERRITOIRE ET SITE	• Lien direct avec le centre bourg, accessibilité, aménités et ouverture • Démarche Effinature engagé (hors certification), un écologue a accompagné la phase APD et les phases chantiers. • Un parcours de sensibilisation biodiversité
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE	• Mixité générationnelle recherchée et mutualisation d'équipement avec l'ouverture du site • Chantier permettant des heures d'insertion • Un parc ouvert au public, avec des espaces de jeux et un boulodrome, favorisant la mixité fonctionnelle et générationnelle
ÉNERGIE	• Objectif E3 de la démarche E+C- visé • Installation de 300 m² de photovoltaïque et autoconsommation recherchée • Approche bioclimatique valorisant les apports passifs
EAU	• Projet économe en eau • Traitement en partie à ciel ouvert des eaux de pluie intégré au projet paysager avec une forte présence du végétale, un site perméable à 67% et une gestion à la parcelle.
RESSOUCES & MATÉRIAUX	• Charpente bois, granulats à 6km du site, ouate de cellulose, 0 évacuation de terre • L'opération a recours à des matériaux recyclés et a valorisé une partie des matériaux existants sur place • Limitation de l'impact carbone - niveau C1 • Anticipation et optimisation de la gestion des déchets
CONFORT ET SANTÉ	• Confort lumineux et sensorielle est pris en compte dans la conception - la lumière naturelle est optimisée malgré la topographie du site • Cadre apaisé et paysagers du projet apporte un confort aux résidents

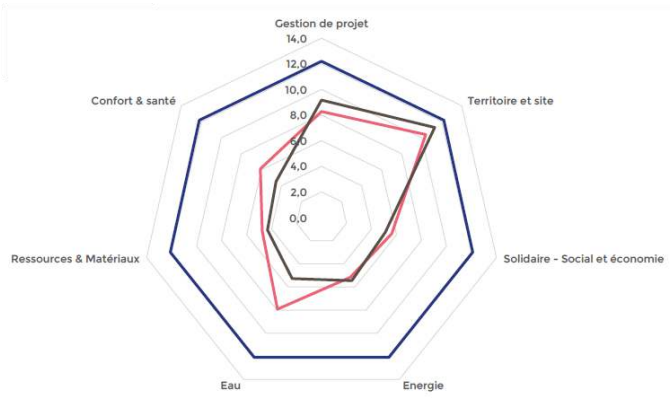
CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• Parpaings + ITI polystyrène 14cm - R=4,75 m².K/W - Up=0,20 W/m².K
Planchers bas	• Plancher bas RDC : Dalle béton 20cm + isolation sous dalle polystyrène 16cm - R=4,20 m².K/W / Up=0,23 W/m².K Plancher bas R1 : Dalle béton 20cm + isolation fibra 12,5cm - R=3,60 m².K/W / Up=0,27 W/m².K
Toitures	• Toiture combles perdus: Isolation ouate de cellulose - R=7,50 m².K/W / Up=0,13 W/m².K Toiture Terrasse : Dalle béton 20cm + isolation PUR 16cm - R=7,25 m².K/W / Up=0,14 W/m².K
Menuiseries extérieures	• Menuiseries extérieures PVC ou alu - Uw=1,60 W/m².K Menuiserie alu recyclée

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• Chauffage : PAC Air-Eau
Refroidissement	• Refroidissement : PAC Air-Eau réversible
Ventilation	• Hébergement SF hygro B, Restauration DF
Eau chaude sanitaire	• ECS : PAC Air-Eau - COP>3
Éclairage	• LED en majorité - régulation et mode de détection de présence en cours de définition
Énergies renouvelables	• 300 m² de photovoltaïque - autoconsommation
Niveau visé	• E3 C1 - BDNA Bronze

RADAR DE L'OPÉRATION :



RAPPORT DE LA COMMISSION D'EVALUATION

45,2 points
issus du **RÉFÉRENTIEL**

10 points
pour la **COHÉRENCE DURABLE**

1 points
pour l'**INNOVATION**

*Niveau pré-requis : **BRONZE***

CONCLUSION
PHASE RÉALISATION

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

56,2 points

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : **Pascal ALEXANDRE, Linkcity**
- Architecte : **Matthieu ALDAMA, Architecte TLR**
- Entreprise : **Maxime MERLIOT, BCSO**
- Usagers **: Ingrid LOTTE, Mutualité Française Charente**
- Usagers : **Pierre CASADOUMECQ, Enéal**
- Accompagnateur BDNA : **Jonathan COULET, VIZEA**

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 1/5 POINTS

POINT OBTENU POUR	POINT NON OBTENU POUR
• Protocole témoin 3D déporté pour la validation du second œuvre	• Démarche de co-conception innovante pour un EHPAD : "EHPAD de demain"

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 10/15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET

- La réflexion sur l'EHPAD de demain qui aboutit à des espaces mieux adaptés aux usages actuels et au vieillissement de la population entrant en EHPAD
- Chantier très bien organisé et deux agents de l'entreprise présents 3 mois après la livraison pour suivre les remontées et dysfonctionnements
- Marche à blanc sur l'ensemble des systèmes (sauf chauffage) qui a permis une entrée plus confortable malgré les fortes chaleurs.

POINTS DE VIGILANCE ET POINTS DE RECOMMANDATIONS

- La réflexion sur la thématique de la santé pourrait être davantage poussées en lien avec le programme
- L'intégration de matériaux biosourcés aurait pu être plus conséquente et les tuiles de la toiture (dont le réemploi n'a pas pu être réalisé) auraient pu être recyclés pour la réalisation de la chape de finition par exemple
- Les chambres semblent exposées et pourraient intégrer des dispositifs passifs comme des brasseurs d'air si le besoin émerge à l'avenir
- Des points d'ombrage pourraient être ajoutés notamment au niveau du boulodrome

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

GESTION DE PROJET

Quelles sont les données d'entrée pour que les exploitants puissent formuler leurs retours ?

Il y a une GTC en cours de finalisation. Les usagers sont arrivés dans l'établissement le 4 juillet. Il n'y a pas eu de plaintes au début, et des conducteurs de travaux sont sur site les trois premiers mois pour être réactifs aux demandes et dysfonctionnements. Des capteurs répondant au décret BACS sont prévus pour l'ensemble des fluides.

La Mutualité n'a pas ce type d'outils sur l'ensemble de ses établissements, il y a donc une sensibilisation à mettre en place pour l'exploitation du bâtiment.

Il est souligné la pertinence de mettre un CR de suivi environnemental en chantier. Est-il possible d'avoir plus de précisions sur le programme EHPAD de demain ?

L'EHPAD a changé sur les dix dernières années. Aujourd'hui, on recherche des unités plus petites et à échelle humaine. Ce travail a été mené avec l'ARS pour répondre au mieux aux besoins actuels, avec des déplacements qui doivent être les plus réduits possibles pour les résidents dont les entrées en EHPAD se font de plus en plus tard.

Beaucoup de matériaux de 2nd œuvre arrivés d'un coup sur le chantier, comment ont-ils été stockés pour assurer leur pérennité ?

Il y avait beaucoup de place sur le chantier, et des recettes à matériaux sur le chantier. Ils ont été protégés avec des bâches de réemploi.

Vous avez installé une aire de jeu pour les enfants, l'incidence financière de l'entretien a-t-elle été calculée ?

En termes d'analyse en coût global, cela n'a pas été pris en compte. C'est une réussite pour l'équipe que cet espace soit là et il est prévu de faire passer un questionnaire aux usagers pour savoir si cela est apprécié.

Vous avez parlé d'un jardin thérapeutique à mettre en place prochainement, qui en assurera l'entretien et le financement ? Et qu'est-ce que c'est ?

Un jardin thérapeutique a pour objectif de conserve l'autonomie des usagers (physiquement et mentalement) via la perception sensorielle et des équipements d'activité physique.

Ce n'était pas prévu initialement mais c'est une idée venue récemment en lien avec le parcours biodiversité proposé sur le projet. C'est une idée qui reste à arbitrer sur les budgets. Un AAP a été lancé pour trouver une association pour accompagner la MOA dans la réalisation de ce projet.

TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ

Comment a été assuré le suivi de la biodiversité en chantier ?

Le suivi entrait dans le cadre de la charte chantier vert et l'écologue est passé après les plantations. Il y a eu un compte-rendu final de chantier sur le déroulé global, basé sur la trame du label Effinature.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

Il est prévu un bistrot au programme, est-il ouvert à des usagers extérieurs ?

Il ne sera accessible qu'aux familles et occupants. Il y a une restauration sur place pour les résidents mais l'ouverture à d'autres n'a pas encore été étudiée. La plupart des visiteurs sont des riverains.

ÉNERGIE

Les besoins en rafraîchissement coïncident avec les périodes d'ensoleillement, y a-t-il un pilotage possible pour l'autoconsommation de la production des panneaux photovoltaïque à l'usage de la climatisation ?

Cela n'est pas prévu à ce jour.

EAU

Pourquoi avoir traité la collecte des EP par réseau plutôt que par noue ?

Beaucoup de zones sont accessibles aux riverains et ne peuvent pas être adaptées à des PMR. Les noues étaient également trop faiblement dimensionnées, malgré la noue ajoutée dans le cadre du projet.

MATÉRIAUX

Y a-t-il eu des spécificités sur le chantier en lien avec l'économie des matériaux ? Par la découpe et la réutilisation de chutes de matériaux types faux plafonds et plaques de plâtres par exemple.

Le calepinage a été travaillé avec les architectes pour utiliser le moins de matériaux possibles. Sur les opérations de mise à disposition, il y a souvent beaucoup de chocs sur les sols en fin de chantier. Les sols du projet ont été protégés en chantier avec des moquettes déclassées pour éviter de devoir être changés à la réception.

Aurait-il pu y avoir du réemploi depuis le bâtiment initial ?

La Mutualité était locataire du bâtiment précédent mais travaille activement à comment réutiliser le mobilier. Ce qui leur appartenait est parti chez Envie, et un bilan est en cours. Un book a également été constitué pour proposer des éléments aux salariés. Il reste cependant encore du mobilier, la MOA recherche des associations repreneuses.

CONFORT ET SANTÉ

Y a-t-il eu une période de marche à blanc ?

Oui, sauf pour le système de chauffage à cause de la chaleur. Cela a été fait avec l'accompagnement d'une entreprise de commissionnement. Un mois avant la livraison, la commission sécurité et ARS ont eu lieu et le bâtiment était fonctionnel.

Le travail sur les témoins déportés est-il prolongé d'une manière ou d'une autre en phase usage, avec un aide-soignant ou un ergonome par exemple ?

L'emménagement a eu lieu en juillet donc assez récemment mais un travail conjoint est sensé démarrer prochainement sur la phase usage.