CONSTRUCTION DE 27 LOGEMENTS COLLECTIFS À ONDRES (40)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ
Version : V1.1
Typologie : Logements collectifs
Nature des travaux : Neuf RE2020
Densité du projet : Centre-bourg
Climat : Littoral océanique
Phase : Réalisation

Localisation	ZAC des 3 Fontaines
Commune	40 440 ONDRES
Surface (m² de SDP)	2036 m²
Démarrage études	Septembre 2021
Démarrage travaux	Septembre 2023
Livraison prévue	Avril 2026
Coût travaux	4 380 000 € HT

Maître d'ouvrage	EDEN PROMOTION / LBC
Architecte	A6A
Paysagiste	GASTEL
BET	COBET
OPC	INGECOBAT
BET	KEIMA
Accompagnement BDNA	Floran CASTETS, Atmosphère

SYNTHESE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

GESTION DE PROJET	• Programme inscrit dans un projet de ZAC - Travail en ateliers avec élus et aménageur • TRI N COLLECT
TERRITOIRE ET SITE	• Vues très qualitatives (forêt et Rhune) • "Effacement" de la voiture (parking semi-enterré)
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE	• Habitants participants
ÉNERGIE	• RE2028
EAU	• Espaces verts à faibles besoins hydriques Appareils hydroéconomes
RESSOUCES & MATÉRIAUX	• Façade principale ossature bois Essence régionale
CONFORT ET SANTÉ	• 100% logements traversants orientés au Sud avec balcons/terrasse Optimisation du confort d'été

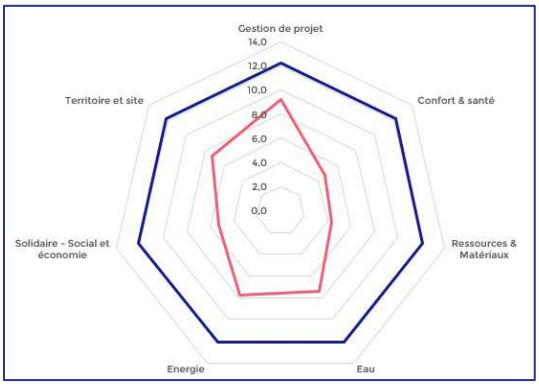
CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• Mur ossature bois sud : remplissage laine de bois 14 cm + doublage intérieur laine de bois - U= 0,15 W/m2.K • Mur nord béton banché + ITE : couche croisées laine de verre 6cm + laine de bois 10cm - U= 0,23 W/m2.K • Pignon béton banché + ITI : laine minérale 14 et 16cm - U= 0,19 W/m2.K
Planchers bas	• Isolation sous chape PUR 12 cm - Up= 0,18 W/m2.K
Toitures	• Isolant laine minérale 34 cm - U = 0,10
Menuiseries extérieures	• Menuiseries extérieures Alu double vitrage peu émissif avec argon - Uw= 1,3 W/m2.K

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• Panneaux rayonnants avec détection de présence et ouverture des fenêtres, indicateur de consommation et pilotage à distance ; poêles bois pellet en attique
Refroidissement	• Passif (surventilation nocturne) / protection solaire adéquate / végétalisation des façades / surtoiture photovoltaïque
Ventilation	• Ventilation hygro B
Eau chaude sanitaire	• Production d'ECS par chauffe-eau thermodynamique avec récupération de chaleur fatale sur l'air extrait
Éclairage	• Lampes basse consommation (LED en majorité) - régulation par détection de présence et luminosité pour les coursives extérieures
Niveau visé	• RE2028

RADAR DE L'OPÉRATION :



RAPPORT DE LA COMMISSION D'EVALUATION

46,1 points
issus du **RÉFÉRENTIEL**

13 points
pour la **COHÉRENCE DURABLE**

0 points
pour l'**INNOVATION**

*Niveau pré-requis : **BRONZE***

CONCLUSION

PHASE REALISATION

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

59,1 points

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Accompagnateur BDNA : **Floran Castets, Atmosphère**
- Responsable de programme : **Louis Bousquet, EDEN Promotion**
- Architecte associé : **Antoine Ragonneau, A6A**

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 0/5 POINTS

POINT OBTENU POUR	POINT NON OBTENU POUR
• Sans objet, pas d'innovation présentée en commission.	

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 13/15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET	POINTS DE VIGILANCE ET POINTS DE RECOMMANDATIONS
• Cohérence d'ensemble du projet : performance visant la RE2028, façade en ossature bois d'essence régionale, centrale photovoltaïque en autoconsommation collective. Rationalisation de la trame, système de distribution par coursives extérieures. Compacité des bâtiments. • Conception bioclimatique aboutie : 100 % des logements traversants et orientés Sud, parking semi-enterré peu perceptible depuis l'extérieur. Débords de toits adaptés au climat et à la protection des espaces extérieurs généreux. • Démarche de concertation avec les futurs habitants : ateliers de conception, guide d'usage transmis et plateforme dédiée, projet de « bodega » (espace partagé en rez-de-chaussée). • Résultat obtenu dans un contexte économique difficile pour la promotion privée. • Test TRI N' COLLECT sur le chantier pour LAPIX, ent. générale.	• Entreprises de réalisation absentes lors de la commission : un retour d'expérience chantier est attendu en commission réalisation. À revoir en phase usage ? • Contraintes budgétaires ayant conduit à certains arbitrages, notamment l'abandon des volumes capables, jugés difficiles à commercialiser. • Raccordement de la centrale photovoltaïque pour la revente d'électricité non finalisé au moment de la commission, dans un contexte de marché de l'énergie peu favorable (donnée à confirmer en phase usage) ; une présentation du dispositif d'autoconsommation collective à l'échelle des logements ou de la ZAC pourra être présentée en phase suivante. • Aménagements liés à la ZAC (potager partagé par exemple), à revoir en phase suivante.

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

GESTION DE PROJET

Dans les grandes lignes, quelles sont les raisons de l'augmentation du prix de l'opération ?

Le contexte inflationniste explique en grande partie cette évolution. Des travaux de finition sur les volumes capables, non prévus initialement au budget, ont par ailleurs été réalisés. Le chantier a par ailleurs connu peu d'aléas.

Les volumes capables ont-ils été abandonnés ? Pour quelle raison ?

Cette solution a été écartée en raison de difficultés commerciales : jugée compliquée à vendre, elle se heurte à des habitudes d'achat difficiles à faire évoluer. Le bâtiment devait initialement être commercialisé en logement locatif intermédiaire (LLI) ; la vente s'est finalement faite à la découpe. Cette typologie, déjà expérimentée à Bordeaux (îlot Brazza), avait rencontré des difficultés commerciales similaires sur un autre projet.

Ce sujet se pose-t-il différemment hors zone urbaine dense, avec une typologie d'acheteurs différente ?

La sociologie de la solution reste jugée intéressante, mais la question de son déploiement en dehors des zones urbaines denses se pose.

TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ

Quelle réversibilité est prévue pour les places de stationnement, et pour quel usage ?

58 places de stationnement sont prévues pour 28 logements, soit 2,5 places par logement. Le parking, semi-enterré et éclairé naturellement, reste peu perceptible depuis l'extérieur. Une réversibilité vers un usage de type studio est envisageable, bien que des espaces de stockage (celliers, caves) semblent plus adaptés.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

Des ateliers ont-ils été menés avec les habitants en phase de conception ?

L'exercice reste difficile en contexte de promotion privée : 40 % des acquéreurs sont nécessaires pour démarrer le chantier, et les ateliers n'ont pu débuter qu'une fois 60 % des acquéreurs engagés, les appartements ayant été vendus sur plan. Cinq ateliers ont été réalisés, deux restent à mener, réunissant chacun 10 à 15 participants.

Un carnet est-il transmis aux habitants sur le fonctionnement de leur logement ?

Un guide est transmis aux habitants, complété par une plateforme d'interface entre EDEN Promotion et les résidents.

ÉNERGIE

Comment est gérée l'autoconsommation collective photovoltaïque au regard du règlement de copropriété ?

Un lot de copropriété a été créé au-dessus du plan de toiture, avec une surface calculée au tantième et un coefficient dédié. Des servitudes de passage sont prévues pour les gaines techniques, le local technique et l'accès en toiture.

EAU

Comment sont gérés l'eau et le ruissellement au niveau des parkings, notamment au regard du risque d'inondation ?

Un drain périphérique a été ajouté en phase réalisation, complété par une pompe de relevage. Un volume d'eau reste présent en partie basse en dehors des épisodes de pluie décennale. Des problématiques liées à l'eau dans le parking rencontrées en phase chantier ont conduit à retenir cette solution.

Une descente d'eaux pluviales est-elle prévue sur les balcons, avec captation de l'eau de pluie ?

Aucune récupération n'est prévue sur les balcons : la toiture déborde largement, ce qui limite ce besoin. Le bâtiment bénéficie par ailleurs d'une bonne orientation, sur une parcelle facile à gérer de ce point de vue.

Comment est gérée l'eau pour l'arrosage des jardinières ?

Les jardinières ne sont pas raccordées au réseau d'eaux pluviales (EP). Le système d'arrosage automatique a été écarté car jugé générateur de désordres, les habitants ayant tendance à arroser eux-mêmes en se branchant sur des robinets situés dans les gaines. 15 m³ d'eau sont stockés pour l'arrosage, et chaque balcon dispose d'une prise et d'un robinet de puisage.

MATÉRIAUX

Quel traitement est prévu sur les enduits et parois bardées en bois ?

Une lasure est appliquée sur les bois de bardage en façade ; les pignons en béton reçoivent une lasure à base d'huile végétale.

CONFORT ET SANTÉ

Concernant la ventilation naturelle et le confort thermique — les logements traversants disposent-ils d'oscillo-battants côté coursive, avec un risque d'intrusion ? Les brasseurs d'air sont-ils prévus avec leurs alimentations en attente ?

Les châssis assurent la sécurité tout en laissant passer l'air côté coursives, au nord. Les brasseurs d'air pourront être installés ultérieurement, facilement, grâce à un renfort de structure et une alimentation électrique laissée en attente.