REQUALIFICATION DE LA RÉSIDENCE CHAMP DE COURSES AU BOUSCAT (33)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1.1.1
Typologie :	Habitat collectif
Nature des travaux :	Réhabilitation
Densité du projet :	Péri-urbain
Climat :	Terres
Phase :	Conception (1ère commission)

Localisation	Avenue de l'hippodrome / route du Médoc
Commune	Le Bouscat (33)
Surface	SDP au totale (compris Neuf et Rénovation) = 16 317m² Surface terrain = 24 004 m²
Démarrage études	Janvier 2024
Démarrage travaux	Janvier 2025

Livraison prévue	Mars 2027
Maîtrise d'Ouvrage	Gironde Habitat
Mandataire groupement	Bouygues bâtiment centre sud-ouest
Architectes	Z/WA architectes & JBA
BET Fluides	OTCE
Paysagiste	TOPONYMY
Accompagnateur	Adrien Auriac

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

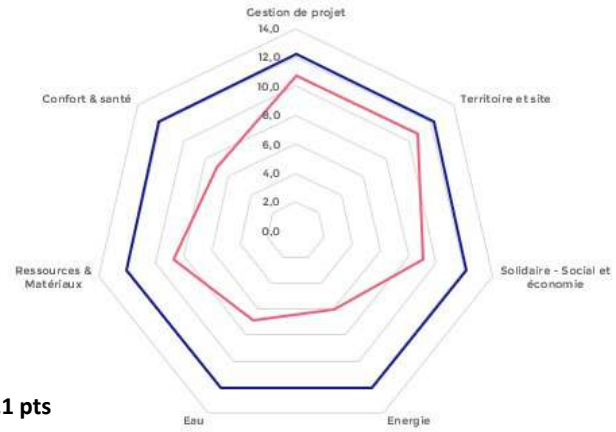
GESTION DE PROJET	• Implication forte de la maitrise d'ouvrage et gestionnaire de l'actif à fédérer les besoins de chacun. Un groupement conception réalisation lauréat composé d'une équipe projet pluridisciplinaire et spécialisée.
TERRITOIRE ET SITE	• Renforcer l'identité "d'entrée de ville" par une composition architecturale, urbaine et paysagère en cohérence avec les nouvelles valeurs environnementales, quartier, d'aménagement et d'usage.
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Ecosystème local : Une démarche d'économie circulaire des matériaux et des usages existants pour valorisation des économies de CO2. • Des locaux associatifs en pied de bâtiment de Gémozac pour créer des lieux de convivialité
ÉNERGIE	• Une conception bioclimatique des aménagements paysagers / urbains limiter les effets d'ilot de chaleur urbain • Mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments à usage d'autoconsommation sur les postes services généraux (éclairages, ascenseurs, etc.).
EAU	• Renforcement des coefficients de pleine terre, de biodiversité et désimperméabilisation de la parcelle. • Les travaux nécessaires et compensatoires à la qualité d'absorption des sols pour les eaux pluviales ont été identifiés : Noue paysagère + bassins de rétention (structure réservoir). • Les essences retenues sont hydro économes en eau. Une récupération des eaux de • Remplacement de la robinetterie sanitaire par des équipements hydro économes.
MATÉRIAUX	• Mise en œuvre du réemploi sur le projet / Réorganisation des points de récolte des déchets pour une meilleure utilisation et efficacité.
CONFORT ET SANTÉ	• 1) Conception bioclimatique des aménagements urbains et paysagers, associée à des travaux de requalification des façades et remplacement des protections solaires • 2) Remplacement des systèmes de production de chaud, d'ECS et de ventilation pour garantir le confort d'usage et de vie. • 3) Création d'espaces de vie extérieurs généreux pour l'ensemble des logements

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	Murs de façade existants béton armé + mise en place d'une isolation par l'extérieur PSE 16cm R=4,1 et d'un bardage métallique en recouvrement.
Toiture	Plancher bas existant sur vide sanitaire.
Plancher bas	Conservation des menuiseries existantes PVC Uw=1,8
Menuiseries	Remplacement de l'étanchéité et du complexe d'isolation. Isolant type Polyuréthane TMS 16cm avec un R=7,27.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	Chaudière gaz à condensation pour le chauffage et l'ECS type CONDISINOX 100kW. Puissance 1.1 MW Conservation des systèmes d'émission (radiateurs des logements). Les têtes de régulation seront cependant changées (têtes thermostatiques)
Ventilation	Remplacement du système de ventilation (caissons / bouches d'extraction / entrées d'air). Ventilation simple flux.
Eau chaude sanitaire	Chaudière gaz à condensation pour le chauffage et l'ECS type CONDISINOX 100kW. Puissance 1.1 MW
Éclairage	Relamping 100% LED.
Refroidissement	Absence de système de climatisation sur l'opération. Maintien des températures par mesures passives : gestion des occultations, des ouvertures, ventilation naturelle, concept bioclimatique, etc…
Performance environnementale visé	Label BBC Effinergie rénovation.



RADAR CONCEPTION : **59,1 pts**

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

59,1 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

10,1 points — pour la **COHÉRENCE DURABLE DU PROJET**

1 point — pour **L'INNOVATION**

*Niveau Prérequis : **ARGENT, conditionné à reprise STD***

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU MÉDAILLE D'ARGENT – RÉALISATION

70,2 points

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : **Gironde Habitat** – Frédéric Guiton
- Mandataire du groupement conception / réalisation : Naïs Valmori – **Bouygues BCSO**
- Maître d'oeuvre : **JBA** – Arthur Dupas / **ZWA** – César Lacoste
- Paysagiste : **TOPONYMY** – Faustine Ducros
- BE Structures : **BAG Ingénieurs Conseils** Franck GIBEAUX
- BE Fluides : **OTCE** – Christophe Saintin
- Accompagnateur BDNA : Adrien Auriac - **Elan**

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 1 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINTS NON ATTRIBUÉS
1 pts	• Solution de balcons préfabriqués bas carbone VEGETEK	• Sans objet

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 10,1 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET

- Projet paysager et aménagements en pied de bâtiments. Développement de la végétation, désimperméabilisation et accueil de la biodiversité. Requalification du site. Travail sur l'analyse de l'ICU.
- Choix de la réhabilitation.
- Création d'espaces mutualisés intérieurs et extérieurs
- Intégration de R-USE à l'équipe et déconstruction BAT A.

POINTS DE VIGILANCE et POINTS DE RECOMMANDATION

- Energie et production pour les locataires. Comment aller au-delà de ce qui est prévu pour réduire les charges des parties communes ?
- Arrosage des jardinières VEGETEK à partir d'eau potable ?
- Gestion de l'eau à la parcelle, récupération ++ pour des usages sur site.
- Sujet de la ventilation naturelle à pousser dans les logements ?
- Pousser le sujet de la déconstruction et du réemploi sur le BAT A ? Valorisation INSITU et EXSITU, lien avec des chantiers destination à proximité ?

TERRITOIRE ET SITE

Comment est prévu le nouveau dimensionnement des parkings de la résidence? Malgré la bonne desserte du site par les transports en commun, l'emprise des parkings ne semble pas varier? Avez-vous envisagé d'implanter des ombrières photovoltaïques sur les zones de stationnement?

C'était une demande de la commune du Bouscat de ne pas diminuer le nombre de places de stationnement. Nous avons malgré tout une légère diminution. L'emprise du bâtiment neuf (nouvelles petites typologies d'appartement en T1 et T2) vient supprimer quelques places. Elles sont récréées ailleurs sur le site en optant pour une solution Evergreen partiellement désimperméabilisé. Concernant les ombrières, nous n'avons pas d'obligation à ce sujet. Des panneaux photovoltaïques sont déjà prévus en toiture de certains bâtiments. L'option n'est pas encore écartée pour autant. Nous avons prévu sur certains stationnements des pergolas végétalisées afin de ramener de l'ombre et de la fraîcheur, notamment sur la limite nord de la parcelle. Elles peuvent également servir de clôture végétalisée en limite.

Des arbres sont abattus dans le cadre du projet pourquoi ? Nécessité sanitaire ?

Les arbres abattus sont dans l'emprise du bâtiment neuf en extension. Il s'agit de trois arbres.

SOCIAL ET ÉCONOMIE

Avez-vous pu impliquer les locataires aux études? Ont-ils été consultés pour le choix d'un projet?

Oui depuis 2014 des études sont menées pour comprendre avec les locataires la perception qu'ils ont de leur lieu de vie. Plusieurs COPIL ont été montés dans le cadre du projet pour valider avec eux des phases, des choix. Ils sont au cœur des échanges et pleinement associés. Ils votent pour les décisions importantes et au moins 25% d'entre eux doivent s'accorder pour valider les choix.

Avez-vous pu établir un coût de rénovation ramené / logement sur cette opération de 188 appartements?

Nous sommes sur un coût global de près de 30M€ HT, nous estimons l'investissement aux alentours de 100 000 euros / logement. C'est une résidence stratégique pour Gironde Habitat, à l'entrée de la ville du Bouscat. Nous investissons peut-être plus ici qu'ailleurs. C'est un besoin. Il faut investir maintenant pour limiter les coûts dans les 30 prochaines années. Le choix de la conception / réalisation coûte sans doute plus mais nous permet aujourd'hui de maîtriser les coûts et les délais.

ÉNERGIE

Les panneaux photovoltaïques prévus sur les toitures des bâtiments C et D sont ajustés selon quel besoin? Pourquoi ne pas en prévoir plus? Ils sont dimensionnés pour de l'autoconsommation à destination des parties communes ? Comment l'entretien des PV est-il prévu ?

Les panneaux sont dimensionnés pour absorber l'ensemble des frais elec des communs pour l'ensemble de la résidence. A partir de ces implantations, nous redistribuons sur l'ensemble du site (potentiellement jusqu'à 2km de distance) et des bâtiments.

Les panneaux s'implantent sur des toitures en R+4, facilement accessibles et bien ensoleillées. Une SED (Simulation Energétique Dynamique) a été établie pour dimensionner les besoins.

ÉNERGIE

La volonté de la MOA de revaloriser la résidence existante est visible. Notamment au travers de la requalification de l'environnement en pied d'immeuble. Nous sommes sur une opération de logements sociaux, qu'en est-il de la requalification des charges ? Une implantation plus importante de panneaux photovoltaïques sur site vous permettrait d'actionner un levier à ce sujet? Les charges communes sont-elles vues sous un nouvel angle ?

L'amélioration de l'enveloppe (isolation ++) et des équipements techniques va se traduire par une baisse des charges pour les locataires. Nous visons un niveau « BBC rénovation » sur l'opération. Entre économies et surcoûts liés aux aménagements extérieurs les locataires s'y retrouveront. Le dimensionnement des PV n'est pour le moment pas prévu pour permettre de faire baisser les charges locatives.

EAU

Vous avez prévu un arrosage au goutte à goutte économe en eau pour une partie des espaces extérieurs (plantes grimpantes et carré potager). Le sujet de la végétalisation et de la désimperméabilisation est poussé loin, bravo. On sait aujourd'hui que le confort thermique est aussi lié à l'évapotranspiration. Pouvez-vous nous expliquer ce choix d'une seule cuve de récupération des EP et son dimensionnement? Comment est prévu l'arrosage des jardinières VEGETEK ?

L'arrosage ne concerne que le potager et les grimpantes d'une seule tour (grimpante totem) qui est primordiale dans le projet paysager. Les essences et la palette végétale prévue pour les plantations nouvelles sont prévues pour n'avoir aucun besoin en arrosage et pour s'adapter au changement climatique et à la limitation de l'accès à la ressource en eau à venir. Les jardinières VEGETEK sont aujourd'hui prévues avec un système d'irrigation intégré et géré de manière automatique. L'alimentation passe par les logements et est prévu comme faisant partie des services généraux.

MATÉRIAUX

Avez-vous imaginé conserver d'avantage de matière / ressource provenant du bâtiment démoli pour l'injecter dans le projet? Comment sont prévues les démolitions? Comment est pensé le stockage sur site?

Un diagnostic ressources a été fait sur le bâtiment à déconstruire. Nous connaissons désormais les gisements et les quantités disponibles. Les allèges des balcons vont être sciées et réutilisées comme éléments paysagers dans le parc (base de murs végétalisés) ou être concassées pour les utiliser en granulats pour des cheminements par exemple. D'autres pistes sont sur la table, comme la réutilisation des sanitaires et/ou la revalorisation via l'écosystème des acteurs locaux. Les coûts liés au conditionnement et au stockage vont être chiffrés par les entreprises dans leurs marchés de travaux.

Avez-vous des objectifs chiffrés concernant le réemploi et les flux entrants et sortants? Vous allez finir le chantier par la démolition / déconstruction du BAT A, quelle destination pour les flux sortants?

Nous n'avons pas encore défini d'objectifs chiffrés. Nous l'avons fait sur la partie déchets de chantier et d'usage mais pas encore pour la partie réemploi. Nous avons la chance d'avoir R-USE au sein du groupement de MOE. Nous avons établi un recensement des acteurs locaux travaillant sur le sujet. Nous avons aussi centralisé pas mal de ressources sur le sujet, il nous faut maintenant utiliser ces éléments pour consolider ce sujet. Nous espérons aussi utiliser cette opération pour mener des tests et apprendre en faisant. Nous prévoyons de passer par des essais de découpage des allèges en mode prototypes pour trouver le meilleur débouché possible. Nous pourrons sécuriser les balcons et déposer les allèges suffisamment tôt pour définir plus précisément l'exutoire IN SITU.