RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE HAUT-BLANZAC À MÉRIGNAC (33)



CONTEXTUALISATION

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

FICHE OPÉRATION BDNA / PHASE :
CONCEPTION - RÉALISATION - USAGE

Localisation	36 rue du Maréchal Joffre
Commune	Mérignac (33 700)
Surface	1602 m2 de surface SHON
Démarrage études	Novembre 2022
Démarrage travaux	Mars 2025
Livraison prévue	Mai 2026

Budget opération	1,45 M€ TTC
Maîtrise d'Ouvrage	Marie Salzedo / MESOLIA Habitat
Architectes	Wilfrid Gobion / Gobion + Pézeril Architecture
BET TCE	Jérémy Lepers / BORTEQ
Accompagnateur BDNA	Victor MARSAT / NEPSEN

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

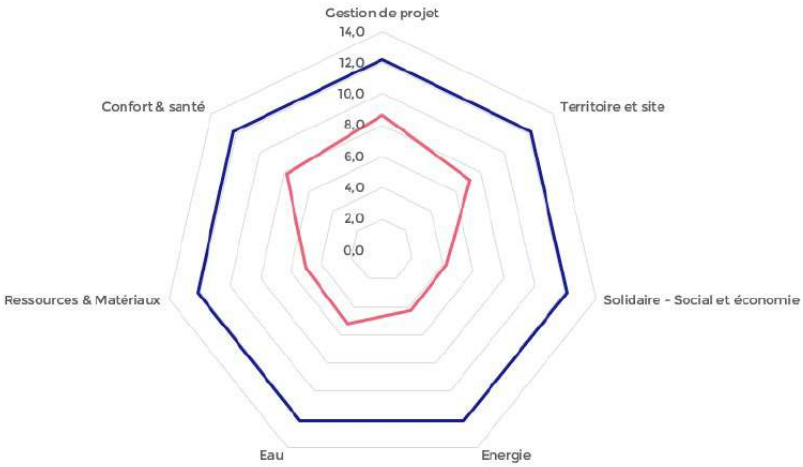
GESTION DE PROJET	• Maintien d'une communication efficace avec les usagers • Chantier faible nuisance
TERRITOIRE ET SITE	• Une parcelle à reconquérir • Amélioration de la résilience du bâtiment et de sa parcelle aux fortes chaleurs
SOCIAL ET ÉCONOMIE	• Insertion professionnelle sur le chantier • Mixité sociale proposée par la résidence
ÉNERGIE	• -60% en termes de consommation énergétique • Isolation complète – remplacement menuiserie – VMC – Occultation • Amélioration de la réponse aux effets des Ilots de chaleur urbain
EAU	• Remplacement de l'ensemble des douches - WC - réduction de la consommation en eau
RESSOURCES ET MATERIAUX	• Diagnostic PEMD réalisé en lien avec le projet adjacent
CONFORT ET SANTÉ	• Amélioration du confort thermique par l'essence même du projet • Amélioration du confort visuel par l'augmentation des végétaux sur la parcelle

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	ITE - 150 mm en laine de roche Parpaing 25cm Ri = 4,25 m².K/W
Toiture	Brique platrière de 5cm + Ouate de Cellulose 370mm en vrac Ri = 7,66 m².K/W
Plancher bas	Dalle béton 20 cm non isolé
Menuiseries	PVC Double vitrage 4/16/4 Porte parlière logement isolante UW = 1,2 - Ud = 1,8

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	Chaudière gaz individuelle + régulation centrale par thermostat avechorloge Distribution bitube avec radiateurs acier 80/60°C
Ventilation	Ventilation basse pression hygroréglable A simple flux (logement)
Eau chaude sanitaire	Chaudière gaz individuelle type semi-instantané avec micro-accumulation
Éclairage	Fourniture et mise en place de LED dans les partie communes - escalaires, paliers, locaux déchets, vélos)
Refroidissement	Rafraichissement par ventilateur de plafond
Performance environnementale visé	Sans Objet



RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

42,3 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

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

\- points — pour **L'INNOVATION**

*Niveau Prérequis : **BRONZE***

CONCLUSION

PHASE REALISATION

NIVEAU MÉDAILLE DE BRONZE bd NOUVELLE-AQUITAINE CONCEPTION

51,3 points

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : **MESOLIA HABITAT** Marie SALZEDO
- Maître d'oeuvre : **GOBION + PEZERIL Architecture** Wilfried GOBION
- Economiste OPC : **PBA PRODUCTION** Bertrand POURRIER
- BET TCE : **BORTEQ** Jérémy LEPERS
- Accompagnateur BDNA : **NEPSEN** Victor MARSAT

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 0 / 5 POINTS

Aucun sujet à caractère innovant n'a été porté en commission par le projet.

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 9 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET

- Réhabilitation et cohérence du projet en site occupé;
- Approche confort thermique des usagers et intégration brasseurs d'air;
- Démarche d'accompagnement des personnes âgées et d'adaptation des logements avec un ergothérapeute;
- Adaptation de la charte chantier faible nuisance avec intégration du tri des déchets chantier en 7 flux.
- Projet paysager intégrant plusieurs variétés de chênes sur la parcelle.

POINTS DE VIGILANCE et POINTS DE RECOMMANDATION

- Sujet acoustique à vérifier notamment avec l'ajout d'une ITE qui peut dégrader la situation;
- Question du réemploi IN SITU et EX SITU (ressources identifiées dans le DIAG PEMD) à pousser;
- Stockage des EP de manière simple et peu onéreuse pour les besoins en eau du jardin ?;
- Eclairage naturel des parties communes / distributions verticales ?
- Mise en œuvre de la ouate de cellulose en vrac, attention au passage de l'air sous toiture. Déflecteur ou membrane à prévoir pour éviter le déplacement de la ouate;
- Mettre en avant pour la prochaine commission les économies d'échelle liées au fait de mener l'opération sur trois bâtiments en même temps;
- Implantation d'un composteur sur site ? Potager partagé ?;
- Questionnement type isolation / impact carbone ?

GESTION DE PROJET

A quel niveau la démarche BDNA a-t-elle réussi à modifier le process de gestion de projet de MESOLIA ?
Nous sommes inscrits dans cette démarche continue d'amélioration de process. Nous avons fait évoluer la charte environnementale encadrant l'organisation du chantier afin de passer en tri des déchets selon 7 flux. Les échanges avec NEPSEN, notre accompagnateur, nous ont permis de nous interroger sur un certain nombre de sujets. C'est plutôt une amélioration de la méthodologie que l'ajout de nouveaux éléments. En tout cas, cela nous permet de nous interroger et de pousser les curseurs là où c'est utile. Nous essayons de diffuser les

Tri des déchets de chantier selon 7 flux : il n'est pas nécessaire de prévoir 7 grosses bennes. Certains conteneurs peuvent être plus petits. Par contre il est nécessaire de faire évoluer le PIC en intégrant ces nouvelles contraintes.
Oui certains matériaux seront triés en utilisant notamment des Big bags sur le chantier. L'entreprise générale sera en charge de cette organisation.

Le fait de mutualiser les travaux entre les résidences Victor Hugo (à proximité) et Haut-Blanzac semble très intéressant. Etes-vous en mesure de proposer un REX sur ce choix ? D'un point de vue financier et logistique où est-ce trop tôt ? Quelle différence entre le projet BDNA et les autres ?
Encore trop tôt de notre côté pour le faire. Par contre ce sera fait et analysé pendant la phase chantier et nous pourrons en parler à la prochaine commission. Les trois projets sont actuellement en phase d'étude. La même gestion de projet est organisée sur les trois opérations à ce stade.

Bravo pour ce choix de travailler avec un ergothérapeute afin de prévoir l'aménagement des appartements dans les étages bas qui accueillent des populations vieillissantes.
Oui ce travail nous a permis de définir les interventions dans les logements de manière précise afin de limiter les nuisances. Cela nous a également permis d'imaginer des changements de logements pour certains locataires.

ÉNERGIE

Avez-vous envisagé d'implanter des panneaux solaires sur le bâtiment pour produire de l'électricité ou de l'eau chaude ?
Oui cette option a été étudiée. Le bâtiment et ses toitures sont malheureusement mal orientés. Elles offrent des versants orientés est et ouest. Sur l'autre résidence à proximité (Victor Hugo), nous pouvons bénéficier de toitures terrasses techniques qui nous permettent d'implanter une centrale de production photovoltaïque. L'objectif étant d'orienter la production en premier vers de l'autoconsommation et dans un second temps vers de la revente du surplus.

La question de la ventilation collective a-t-elle été abordée dans les études en remplacement de la ventilation individuelle ? Afin de limiter le nombre de moteurs et donc de consommation énergétique ?
Oui. Par contre le fait de ne pas intervenir (ou très peu dans les logements) nous a poussé à renoncer à cette option. Les gaines et les réseaux passent en grande partie dans les parties privatives des logements. Nous sommes donc restés sur le remplacement des VMC individuelles.

ÉNERGIE (SUITE)

Le retour sur investissement de 9 ans de l'ACV sur le bilan carbone est intéressant. Il est rare de voir ce type d'étude sur ces projets. Est-ce un outil qui pourrait permettre de convaincre des financeurs de soutenir et valoriser ce type d'opérations en réhabilitation dont l'équilibre économique est toujours fragile ?
Sujet de l'accès à de nouveaux financements à creuser. Pour nous la réhabilitation est vraiment le sujet de demain. Ce retour sur investissement relativement court nous conforte dans les choix qui ont été faits.

L'intégration de bornes de recharge pour des véhicules électriques est-elle prévue au projet ?
Non pas prévu à ce stade. Pas de besoin réellement identifié. Par contre les réseaux sont adaptés pour permettre de réquisitionner la puissance et installer des bornes dans un futur proche si ce besoin venait à évoluer.

EAU

Avez-vous prévu de mettre en place une cuve de récupération des EP à partir de ce qui est collecté en toiture ? Avez-vous établi un calcul afin de voir ce que la parcelle pouvait absorber directement avant rejet au réseau ? Pluies exceptionnelles 30 / 50 / 100 ans ? Afin de vous aider à lutter contre la raréfaction de la ressource en eau, créer un ilot de fraîcheur, lutter contre les inondations ?
Non, les chéneaux, descentes et regards ne subissent pas de modifications. Nous n'avons pas envisagé cette solution. Le local vélo, nouvelle construction sur la parcelle pourrait lui aussi servir de surface de collecte. Peut-être pouvons nous intégrer cela dans un second temps où sur une future opération ?

MATÉRIAUX

Vous avez récupéré récemment un DIAG PEMD sur l'existant, avez-vous prévu d'utiliser les matériaux et équipements identifiés afin de mettre en place des éléments de réemploi sur le projet ?
Nous cherchons à aller vers ces solutions mais c'est encore complexe. Nous n'avons pas de ressources en bois que nous pourrions mettre en œuvre dans le cadre du projet. Par contre nous avons prévu de valoriser EX SITU ce qui pourra l'être via une ressourcerie locale. C'est un projet complexe avec beaucoup de contraintes : site occupé, amiante, prise en compte des besoins usagers, mutualisation 3 chantiers…
Le réemploi pourrait-être facilement testé à l'extérieur du projet pour le local vélo, pour créer des assises, les parties maçonnées des nouveaux porches d'entrées peuvent aussi servir de support au réemploi. La zone de l'étendoir à linge aussi. Un chantier participatif (pas forcément onéreux) pourrait être proposé aux résidents pour aménager une partie de leur cadre de vie commun avec des tâches prévues en fonction des âges / capacités de chacun ? Le principe est de tester une première expérience autour du réemploi à petite échelle pour ensuite, dans un futur projet la développer de manière plus conséquente.

Afin d'améliorer l'isolation en toiture et le déphasage de l'isolant, il a été prévu de mettre en œuvre de la ouate de cellulose en vrac dans les combles. 2 membres de commission font remonter le même point d'alerte sur le traitement des arrêtes de toitures et des sous-faces débordantes : attention aux courants d'air. Sans mise en place d'une membrane et/ou d'un déflecteur, risque de déplacement dans le temps de l'isolant en combles et de risque de création de zones non-isolées. Le détail de la jonction façade / toiture doit être particulièrement étudié.

MATÉRIAUX (SUITE)

La question du changement de la couleur pour les façades ou la possibilité de changer sa matérialité (bardage par exemple) a-t-elle été envisagée ?

Oui c'est un sujet que nous avons étudié. Le voisinage du projet est typique des constructions des années 60. Tout est blanc. Pour des questions d'albédo, nous avons également choisi de conserver cette teinte blanche. Le soubassement et les porches des futures entrées seront revêtus de briquettes beiges afin d'apporter un peu de contraste aux façades.

CONFORT ET SANTÉ

Vous avez choisi de supprimer les pavés de verre qui permettaient de ramener un peu de lumière dans les distributions verticales, avez-vous prévu une compensation ?

Non nous n'avons pas prévu de compensation. Nous avons privilégié le choix de la continuité de l'isolant (ITE) extérieur. Un désenfumage des cages d'escalier va être mis en place en partie haute, il pourra ramener un peu de lumière naturelle au R+3. Le RDC risque d'être plus sombre. Le choix des matériaux et de leur mise en œuvre découle essentiellement de la recherche de pérennité et de performance mais aussi d'un budget serré.

Le sujet de l'acoustique pour ce type de programme est important, il semble avoir été pointé par les locataires au moment des diagnostics sur l'existant, qu'avez-vous prévu ?

Le projet prévoit un traitement léger de ce point. Nous n'intervenons que très peu dans les logements. La structure lourde du béton joue plutôt en notre faveur. Nous avons choisi de condamner la colonne de vide-ordures pour des questions sanitaires mais aussi acoustiques et le remplacement des portes palières va permettre d'isoler acoustiquement d'avantage les logements des parties communes.