CONSTRUCTION DE 49 LOGEMENTS NEUFS RÉSIDENCE LA DÉSIRÉE À LA ROCHELLE (17)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1.0
Typologie :	Logements
Nature des travaux :	Neufs
Densité du projet :	Urbain dense
Climat :	Littoral océanique

Localisation	Rue de la Désirée
Commune	LA ROCHELLE
Surface	4 082 m² SDP
Démarrage études	2021
Démarrage travaux	2023
Livraison prévue	2025
Coût travaux	7,5 M€HT

Maîtrise d'ouvrage	MEDIATIM Promotion
Architecte	ABP
BET structure	TECO
BET fluides	ILAO
Paysagiste	Landescape
Etude hydraulique	EAU MEGA
Accompagnateur	Florian BATTEZZATI

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

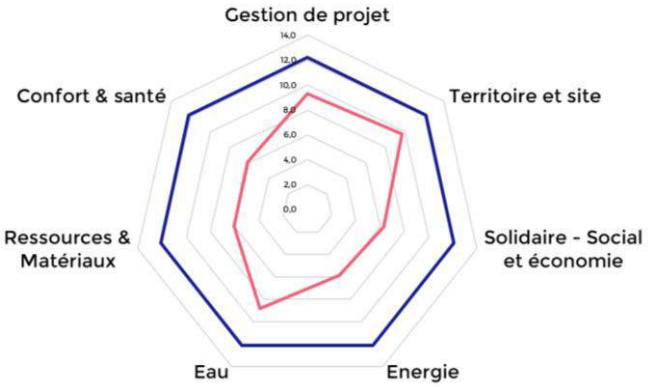
GESTION DE PROJET	• Une équipe locale et resserrée avec des ambitions partagées • Echanges réguliers sous forme d'ateliers BDNA en présence du MOA et/ou du MOE
TERRITOIRE ET SITE	• Implantation sur un site déjà imperméabilisé • Majorité de logements traversants avec terrasses accessibles + Pièces de vies et espaces extérieurs tournés vers le cœur d'îlot paysager • Mobilité douce favorisée
SOLIDAIRE	• Potager collectif, composteur collectif ; • Insertion professionnelle sur chantier en collaboration avec le Club des Achats Responsables
ÉNERGIE	• Conception bioclimatique et enveloppe performante • Bbio - 21 % ; Cep - 23 % ; Niveau E2 • Chaufferie collective : en cours d'étude • Modules techniques d'appartements ou planchers chauffants
EAU	• Désimperméabilisation d'une grande partie de la parcelle • Toitures végétalisées: 20, 40 ou 90 cm • Pavés enherbés, roselière, 3 noues d'infiltration
RESSOURCES ET MATÉRIAUX	• Réemploi : Mobilier extérieur, nichoirs, goodies, signalétique, aménagement de hall, Isolation biosourcée (type laine de chanvre-lin-coton) pour les mur
CONFORT ET SANTÉ	• Ventilation traversante, avec 65% des logements traversants • Protection solaire efficace (casquette, volet roulant ou store banne) • Démarche QAI en phase chantier, Produits A+, Peintures écolabellisées

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• MI accolées : Up = 0,15 W/m².K - brique terre cuite Ri= 1,45m².K/W + 16cm Laine de verre TH32, Ri= 5 m².K/W • IC,mur1 : Up= 0,21 W/m².K ; béton + 16cm Laine de Chanvre-Lin-Coton TH38 R=4,20 m².K/W • IC,mur2 : Up = 0,17 W/m².K ; brique terre cuite R = 1,45m².K/W + 16cm Laine de Chanvre-Lin-Coton TH38 - Ri= 4,20 m².K/W • IC,mur3 : Up = 0,15 W/m².K ; 20 cm entre bois R = 5,25 m².K/W + 10cm Laine de Chanvre-Lin-Coton TH38K, Ri= 2,65 m².K/W
Toitures	• Accessible : Up=0,25 W/m².K ; béton + 8cm PU TH22, R=3,70 m².K/W • Inaccessible : Up=0,09 W/m².K ; béton + 24 cm en 2 lits PU TH22, Ri= 10,91 m².K/W
Plancher bas	• Maisons accolées : béton + Polyuréthane 140 mm - Ri= 6,35 m².K/W - Up = 0,15 W/m².K • Immeuble collectif : flocage laine minérale 10 cm - R = 2,63 m².K/W + béton 20 cm + Polyuréthane 80mm - Ri= 3,70 m².K/W - Up = 0,15 W/m².K
Menuiseries extérieurs	• Maisons Individuelles : Aluminium, Triple Vitrage, Uw = 1,0 W/m².K, Swc/Swe = 50% / 55%, casquettes - volets roulants extérieurs – store banne • Immeubles collectifs : Aluminium, Double Vitrage, Uw = 130 W/m².K, Swc/Swe = 50% / 55%, casquettes - volets roulants extérieurs – store banne

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• Chaufferie collective gaz ou PAC
Refroidissement	• Pas de rafraichissement actif
Ventilation	• VMC Hygro B
Eau chaude sanitaire	• Module Thermique d'appartement. Production par chaufferie collective gaz ou PAC
Éclairage	• LED
Niveau de performance environnementale visé	• CEP - 23 %, niveau E2



NOTES PERSONNELLES

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

52,2 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

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

1 point — pour **L'INNOVATION**

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU MÉDAILLE DE BRONZE – bd NOUVELLE-AQUITAINE – CONCEPTION

59,2 points

Niveau Prérequis : ARGENT

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maîtrise d'ouvrage : Théo BOUSCHARAIN, MEDIATIM Promotion
- Architecte : Bertrand POURRIER, ABP Architectes
- BE Fluide : Hugo CUPER, ILAO
- Accompagnateur BDNA : Florian BATTEZZATI, Tipee

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 1 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINTS NON ATTRIBUÉS
1 pt	• Plaque de plâtre avec 50% de matière	• Véhicule en autopartage • Budget participatif pour les espaces verts et les locaux vélos

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 6 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET	POINTS DE VIGILANCE
• Traitement qualitatif du rez-de-chaussée (parking) • Travail approfondi de la gestion de l'eau, désimperméabilisation de la parcelle • Réflexion menée sur le réemploi pour accompagner des changements de pratiques internes	• Approfondir la réflexion pour améliorer le bilan carbone de l'opération (système constructif et énergétique) • Poursuivre le travail mené sur l'eau pour une bonne mise en œuvre en phase chantier.

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

TERRITOIRE ET SITE

Votre projet présente des espaces verts importants, notamment une roselière pour la gestion des eaux de pluie. Comment est prévu l'entretien de ces espaces en été ? Une récupération d'eau de pluie est-elle prévue ?

Une citerne de récupération d'eau de pluie est prévue mais elle n'est pas encore dimensionnée. Il y a un soubassement de 1m, il est peut-être possible de l'utiliser.

SOCIAL ET ÉCONOMIE

Votre projet prévoit la mise en place d'un budget participatif. Pouvez-vous nous préciser son périmètre ? Quels moyens d'animation seront mis en œuvre pour le faire perdurer ?

A l'heure actuelle, nous n'avons pas d'idée concernant le montant du budget. Il sera réservé aux acquéreurs pour les locaux vélos et les potagers. Pour l'accompagnement des potagers, nous menons une réflexion avec Diagonales. Ensuite, ce sera aux usagers de faire vivre cela.

Votre projet est construit dans un quartier à risque, avec un fort enjeu submersion. Comment cela est-il abordé avec les futurs habitants ? Comment s'approprient-ils le sujet ?

Notre projet est conçu de manière à avoir une transparence hydraulique et à ne pas bloquer l'eau en cas de catastrophe naturelle. Les côtes du PPRN ont été respectées et le parking est au RDC (logements au R+1). Il n'y a donc pas de mise en danger de l'être humain.

ÉNERGIE

Vous prévoyez la mise en place d'une chaufferie et ventilation collective. Comment cela est-il prévu, par rapport à leur emplacement et à leurs accès (notamment par rapport à la toiture végétalisée) ?

Les études sont encore en cours mais actuellement, la chaufferie est prévue dans un niveau courant au R+4, avec des accès dédiés. Pour la ventilation, nous serons en ventilation inversée avec un local en technique situé dans le parking. L'accessibilité de la chaufferie se fera via les communs.

ÉNERGIE

Pourquoi ne pas avoir prévu d'énergie renouvelable sur le projet ?
Nous avons souhaité ne pas mettre d'énergie renouvelable en toiture pour laisser la place au végétal. De plus, le projet est déjà performant sans recourir au photovoltaïque. Nous avons aussi souhaité s'éviter des échanges avec les Architectes des Bâtiments de France (projet visible depuis le centre historique de La Rochelle).

Pourquoi avoir fait le choix des MTA (Modules Thermiques d'Appartement) avec chaufferie collective ? Si vous passez en PAC collective, le MTA marchera plus.
Les MTA permettent d'éviter le bouclage et les pertes associées. Ils permettent aussi de contrôler la température vis-à-vis de la légionelle.
Si nous choisissons de partir sur la variante PAC Collective, effectivement, cela aura un impact sur l'architecture du projet : m² supplémentaire de locaux techniques, sortie en toiture, adaptation des régimes d'eau et donc dimensionnement des émetteurs...
Un membre du public évoquer la possibilité de partir du des chaudière hybride (électricité + gaz), offrant un bon compromis au tout gaz.

EAU

Votre projet présente un important travail en conception concernant la gestion des eaux pluviales. Pour la suite du projet, comment allez-vous vous assurer du bon fonctionnement de cette gestion ?
Le système devrait fonctionner seul, sans intervention humaine. Ce système est décorrélé de l'enjeu submersion car l'eau peut traverser le projet.

MATÉRIAUX

Concernant le remploi, comment allez-vous organiser le stockage des matériaux pendant le chantier ? Est-ce que vous allez intégrer les futurs occupants à ces discussions ?
Nous commençons un partenariat avec La Matière, spécialiste du réemploi sur l'agglomération rochelaise. C'est un changement de pratique en interne. Nous pourrions en effet échanger avec les futurs habitants sur cette thématique.
Pour le stockage, nous disposons de foncier ou d'entrepôt.
Le projet prévoit du réemploi pour le hall, les aménagements extérieurs ou la signalétique, mais cela ne nécessite pas d'assurance spécifique.

MATÉRIAUX

Quel axe de progression avez-vous envisagé pour améliorer le bilan carbone de l'opération ?

Aujourd'hui, la structure béton est principalement en béton, hormis des Façades à Ossature Bois en fonds de loggia. Nous ferons des variantes entre une isolation polystyrène ou en biosourcé et nous prévoyons l'utilisation de plaques de plâtre recyclées à 50%.

Concernant l'utilisation de béton bas carbone, le projet est trop découpé architecturalement (failles entre bâtiment) pour y avoir recours.