CONSTRUCTION DE 106 LOGEMENTS NEUFS RÉSIDENCE ÔCAR À LA ROCHELLE (17)



RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1.1.0
Typologie :	Logements
Nature des travaux :	Neufs
Densité du projet :	Urbain Dense
Climat :	Littoral Océanique

Localisation	Rue de Périgny
Commune	LA ROCHELLE
Surface	6 508m² SHAB
Démarrage études	Juin 2020
Démarrage travaux	1er trimestre 2023
Livraison prévue	2ème trimestre 2023
Coût travaux	12,5 M€HT hors VRD, espaces verts, fondations spéciales, dépollution et démolition

Maîtrise d'ouvrage	SSCV OCAR (Eden Promotion / Urban Story / OPH La Rochelle
Architecte	BPG
BET structure	SBC et SETTEC
BET fluides et Env.	Pouget Consultant
Paysagiste	Atelier de l'empreinte
Economiste	Arcade
Acousticien	Gantha
Accompagnateur	Floran CASTETS

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

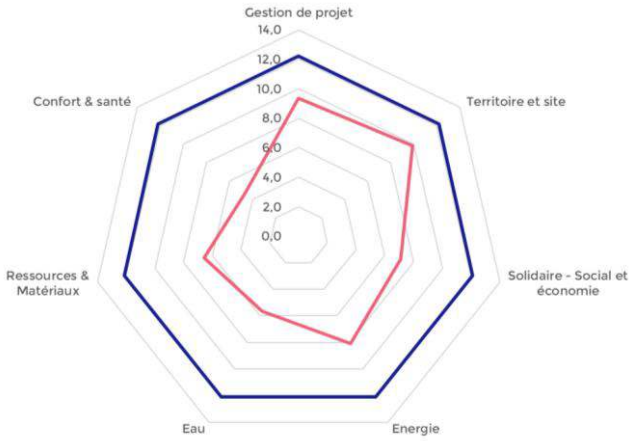
GESTION DE PROJET	• Concours inhérent à la sélection de l'équipe de MOE avec critères environnementaux affirmés et stratégie BDNA explicite ; • Diagnostic pollutions ; • Objectif perméabilité à l'air ambitieux
TERRITOIRE ET SITE	• Intégré à la dynamique de requalification urbaine du quartier Joffre/Rompsay ; • Architecture bioclimatique et projet paysager vecteur d'amélioration de la biodiversité ; • Usage des mobilités douces favorisé ;
SOLIDAIRE	• Urbanisme transitoire, concertation, locaux et potager partagés avec accompagnement designer en permaculture, autopartage, stratégie d'insertion professionnelle
ÉNERGIE	• Extension et raccordement au Réseau de Chaleur Urbain de Villeneuve-les-Salines ; • Niveau E3 ; Maximisation de l'autoconsommation PV
EAU	• Limitation de l'imperméabilisation de la parcelle, projet paysager à faibles besoins hydriques, récupération des EP pour l'arrosage jardinières, potager partagé et espaces verts ; appareils hydro-économes ; étude condensation dans les parois.
RESSOURCES ET MATÉRIAUX	• Principe constructif mixte bois / béton ; isolants biosourcés ; réemploi • Niveau C1
CONFORT ET SANTÉ	• Inconfort thermique limité à moins de 100h/an ; acoustique logements bois ; QAI

CHOIX CONSTRUCTIFS

Murs extérieurs	• Mur à Ossature Bois : 220mm de laine Chanvre Lin Coton TH38-R=5,75m².K/W entre montant + 80mm d'isolant en vêtement recyclé TH39-R=2,05m².K/W en ITI complémentaire + BA18 - Up=0,16 W/m².K • Mur béton : Voile béton + 120 de laine Chanvre Lin Coton TH38-R=3,2m².K/W + 13mm de doublage - Up=0,30 W/m².K
Toitures	• Toiture bois : CLT 140 mm + 180mm de Polyuréthane TH22 (R=8,18m².K/W) Up=0,11 W/m².K • Toiture Béton : Dalle béton + 120mm de Polyuréthane TH22 (R=5,45m².K/W) Up=0,14 W/m².K
Plancher bas	• 120mm de Laine de verre (R=3m².K/W) + Dalle béton + 60mm de Polyuréthane sous chape (R=2,75m².K/W) + Chape béton - Up=0,17 W/m².K
Menuiseries extérieurs	• Double vitrage ALU : Uw=1,40W/m².K / Ujn=1,25W/m².K ; Sw=0,40 / Tl=0,60

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage	• Réseau de chaleur urbain Villeneuve Les Salines + radiateurs
Refroidissement	• Passif (surventilation nocturne)
Ventilation	• VMC simple flux hygro B
Eau chaude sanitaire	• Réseau de chaleur Villeneuve-Les-Salines + autoconsommation Photovoltaïque sur volumes tampons
Éclairage	• Lampes basse consommation (LED en majorité) - régulation par détection de présence et luminosité dans les circulations
Niveau de performance environnementale visé	• RT2012-20% ; • E3C1 tendre vers une certification E3C2 (PROMOTELEC)



NOTES PERSONNELLES

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION

51,7 points — points issus du **RÉFÉRENTIEL**

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

3 points — pour **L'INNOVATION**

CONCLUSION

PHASE CONCEPTION

NIVEAU



65,7 points

Niveau Prérequis : ARGENT

ÉQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maîtrise d'ouvrage : SSCV OCAR / Thibault DE LANTY, EDEN Promotion – Pauline LEFEVRE, Urban Story – Frédérique DENNIS, OPH CDA La Rochelle
- Architecte : Cyril GUILMEAU, BPG & Associés
- BE Environnement : Benjamin CAGNEUX, POUGET Consultants
- Paysagiste : Julia PERROT, Atelier de l'empreinte
- Accompagnateur BDNA : Floran CASTETS, Atmosphères

ÉVALUATION DE L'INNOVATION - 3 / 5 POINTS

	POINTS OBTENUS POUR	POINTS NON ATTRIBUÉS
1 pt	• SCCV constitué de 2 promoteurs privés et d'un bailleur social	• Raccordement au Réseau de chaleur de Villeneuve-Les-Salines, étendu pour le projet
1 pt	• Urbanisme transitoire	
1 pt	• Construction bois en CLT	

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE - 11 / 15 POINTS

POINTS FORTS DU PROJET	POINTS DE VIGILANCE
• Dépollution, amélioration de la biodiversité • Construction en CLT, isolation biosourcée • Accompagnement des usagers • Urbanisme transitoire	• Tenue de l'équilibre budgétaire (entre prix de revient et prix de sortie)

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

GESTION DE PROJET

Votre projet est monté avec une société mixte Bailleur/MOA privé. Vous présentez une enveloppe financière confortable. Actuellement, nous devons tous résoudre l'équation du prix de revient face au prix de sortie. Comment, avec ce coût de travaux très élevé, vous parvenez à maintenir cet équilibre financier avec le marché actuel et avec des ambitions environnementales très fortes ?

Les chiffres annoncés aujourd'hui permettent de respecter l'équilibre financier du projet, mais il est difficile, dans le contexte actuel, de connaitre les prix du marché futur. Nous avons quand même une marge de manœuvre pour réaliser une beau projet.

Concernant les prix de sortie, nous sommes aujourd'hui dans les prix du marché et le bailleur rentre dans les plafond du PSLA (Prêt Social Location Accession).

TERRITOIRE ET SITE

Vous avez un objectif fort de pleine terre et proposez des places de stationnement en sous-sol : comment gérez-vous l'interface entre les deux ?

L'ensemble du stationnement est géré en socle du bâtiment, et on est au-delà du seuil de coefficient pleine terre demandé par le PLUi, en gérant uniquement cela sur les bandes entre bâtiment. Le socle de bâtiment prend également en compte la place nécessaire pour le Réseau de Chaleur ou l'éventuelle chaufferie bois.

SOCIAL ET ÉCONOMIE

Votre projet traite la question de l'urbanisme transitoire, en mettant à disposition votre foncier à l'association « La Petite Lune » qui a pu y installer une guiguette, « la Bonne Planquette ». Quels ont été les bénéfices pour les projets ?

L'objectif était surtout de d'animer le site qui est aujourd'hui une friche. Le partenariat avec « La Petite Lune » était assez évident car des liens forts existent avec eux depuis longtemps. Cela a permis de créer des emplois pendant ces deux saisons et a été un vrai succès.

ÉNERGIE

Votre projet présente l'extension du RCU de Villeneuve-Les-Salines, pour alimenter votre projet. Quelle a été la genèse de cette idée, qui peut paraitre contre intuitive au regard de la longueur de réseau à mettre en œuvre pour étendre le RCU ?

Les discussions pour étendre ce RCU sur le quartier Joffre Rompsay sont entamées depuis de longs mois, et n'ayant pas confirmation de la création de cette extension, nous avons mené la conception de manière à intégrer deux solutions : le raccordement au RCU ou la mise en place d'une chaufferie collectif biomasse. Le RCU n'était pas une évidence au début (d'un point de vue économique ou carbone). Cependant, en coût global, cela présentait un avantage pour les futurs résidents.
Cette extension permettra d'alimenter les bâtiments voisins.

EAU

Il est prévu un stockage des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et l'alimentation en eau des balcons. Comment avez-vous pris en compte l'alimentation en eau en période de sécheresse ?

Les calculs sont encore en cours pour savoir quel volume sera prévu. Nous regardons pour avoir une autonomie de 5 semaines de sécheresse.
Une réflexion a aussi été menée sur les végétaux pour limiter leurs besoins en eau.

MATÉRIAUX

Pouvez-vous détailler votre réflexion concernant le réemploi de matériaux ?

Nous avons mené une réflexion pour favoriser le réemploi futur du bâtiment : le CLT, avec de grande longueur et facilement démontable, peut facilement être réemployable pour un usage futur.
La structure extérieure, qui sera support de végétaux, sera traitée en lamellé-collé en douglas, avec des assemblages protégés des intempéries. Le dimensionnement de cette structure a aussi été pensé de manière à garder des sections de bois importantes pouvant être aisément remployables.

Pourquoi avoir recours au CLT, plutôt qu'un façade à ossature bois classique ?

Il est prévu des murs à ossature bois sur la majeure partie des bâtiments.
Le CLT est utilisé plutôt sur la partie duplex pour maximiser les volumes et les portées. Cela favorise aussi le réemploi futur par rapport au MOB classique.

CONFORT ET SANTÉ

Les deux derniers niveaux du bâtiment principal sont en ossature bois. Quelles solutions avez-vous pour apporter de l'inertie ?

Les chambres sont principalement au nord. Les pièces sensibles sont les séjours au sud mais ils bénéficient de casquette, sauf ceux des duplex. Pour ces logements, l'intégration des Brise-Soleil Orientables et la double hauteur permet d'atteindre le niveau de confort d'été requis. La mise en place de refend béton, qui était initialement en CLT, apporte également de l'inertie. Des vélux dans les chambres ont été ajoutés pour les duplex pour créer un effet de cheminée et favoriser la ventilation naturelle.