

## Projets présentés

1. **Résidence en habitat participatif Clémencité** | Montpellier (34) | Phase Conception | V3.2
2. **Hameau du Salinier - 10 villas individuelles** | Pignan (34) | Phase Conception | V3.2
3. **Groupe scolaire Nelson Mandela** | Juvignac (34) | Phase Réalisation | V3.2

## Membres de la commission BDM Occitanie présents

Raymond Bacqué (Bacqué Ingénierie), Dominique Chevriaux (Aubaine), Dominique de Valicourt (IMBE), Laurent Faravel (Plus de Vert), Philippe Guigon (Netallia), Jean-Jacques Johannet (Architecte), Frédéric Jozon (Hab-Fab), Sébastien Lefeuvre (Effinergie), Cyril Mendoza (BET Durand), Thierry Tournès (Méditrag).

## Equipe ECOBATP LR

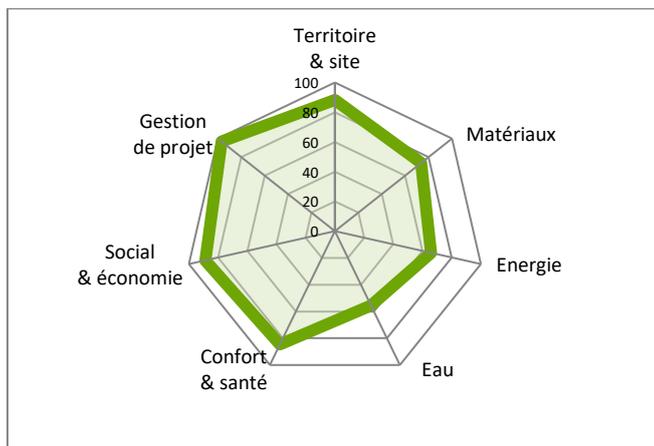
- Catherine Bonduau-Flament (ECOBATP LR)
- Sandrine Castanié (ECOBATP LR)
- Christophe Prineau (ECOBATP LR)

L'équipe ECOBATP LR tient à remercier :

- Dominique de Valicourt pour la Présidence de la commission.
- La ville de Juvignac pour la mise à disposition des salles.
- Frédéric Jozon (Hab-Fab) pour la présentation lors de l'atelier expert sur « Le référentiel de l'habitat participatif »

# 1. Résidence en habitat participatif CléménCité | Montpellier (34) | Phase Conception | V3.2

## Description du projet



Points de base (hors bonus innovation et cohérence durable)



<b>Typologie</b>	Habitat collectif   Neuf
<b>Démarche BDM Occitanie (niveau visé)</b>	Phase Conception : niveau Or (72/90 pts) Points de bonus innovation demandés /5 Points de cohérence durable (à attribuer par le jury lors de la commission) /10
<b>Lieu</b>	Montpellier (34)
<b>Maitre d'ouvrage</b>	Promologis
<b>Architecte</b>	Laurent Pelus
<b>BET Technique</b>	CAEP
<b>AMO QEB</b>	Aubaine-
<b>Accompagnateur</b>	Dominique Chevriaux (Aubaine)
<b>Surfaces</b>	Bâtiment : 14 350 m <sup>2</sup> SDP
<b>Climat</b>	H3
<b>Consommation Cep</b>	Initial 192 kWhep/m <sup>2</sup> .an – Projet 53 kWhep/m <sup>2</sup> .an
<b>Planning travaux</b>	Début : jan. 2018   Fin : déc. 2018

## Equipe projet

Clément Le Coupé Grainville et Vanessa Palmiero, Promologis

Marie-Laure Canac, Future habitante

Laurent Pelus, Architecture Environnement

Fabien Jaubert et Benoit Rousselle, CAEP

Jozon Frédéric, Hab-Fab

Dominique Chevriaux, Aubaine

## Contexte du projet

- Le groupe « CléménCité » est issu, en 2011, de l'association « Habiter c'est choisir », créée sous l'impulsion d'un certain nombre d'habitants du quartier Clemenceau et de membres actifs d'associations concourant au « vivre ensemble » de ce quartier.
- Le but des membres de ce groupe était de proposer, sur l'emplacement de l'ancien Lycée Mendès-France, qu'une parcelle de cet espace soit dévolue à l'habitat participatif afin que des habitants puissent concevoir leur habitat et les parties communes de celui-ci. Ce complexe devant être construit par un bailleur social convaincu du bien-fondé de cette démarche participative.

- Le groupe « ClémenCité » s'est constitué en juillet 2014. L'appel d'offre de la SERM a été lancé en décembre 2015 afin que des groupes de co-habitants puissent y répondre avant le 15 mars 2016.

### Enjeux durables du projet

- **Territoire et site** : Un quartier une parcelle pour y vivre
  - Liaison Clémenceau et Nouveau Quartier Saint Roch,
  - Aménagement (transition int./ext., orientation,...)
- **Matériaux** : Biosourcés
  - Liaison Clémenceau et Nouveau Quartier Saint Roch,
  - Aménagement (transition int./ext., orientation,...)
- **Confort et santé** : Lieu de vie, choix du mode de vie
  - Se projeter dans son futur habitat → 90 % du confort ????
  - Compromis
- **Social et Economie, Gestion de projet** : Penser, construire et vivre ensemble...
  - Habitat participatif (réfléchir ensemble, compromis, ...)
  - Accompagnement et prise de décision, ....

### Points innovation à valider par le jury (2 points de bonus en demande).

- **Energie**
  - Première installation de PV en autoconsommation en copropriété en France.
- **Matériaux** :
  - Réflexion sur la qualité de l'air intérieur (matériaux A+ et plaques anti-COV).

#### RAPPORT DE LA COMMISSION BDM OCCITANIE :

- Validation des points issus de la grille BDM Occitanie (points de base : 72/90 points).
- Attribution de 1 points bonus innovation.
- Attribution de 8 points pour la cohérence durable du projet.
- Attribution de 4 points pour les résultats de l'évaluation liés au référentiel habitat participatif (1er cas dans la démarche).

#### OBSERVATIONS DE LA COMMISSION

- La commission, de manière générale, salue la qualité de ce projet qui parvient à s'inscrire dans une parcelle urbaine à fortes contraintes et qui pour la première fois utilise le Référentiel de la Participation dans l'Habitat Participatif (REPHP).
- Elle relève néanmoins que malgré de fortes ambitions, les bâtiments n'intégreront pas de bois structurel (règlement de ZAC), mais mixeront le béton avec du liège en ITE, et seront chauffés au gaz naturel (distances entre bâtiments).
- La commission souhaite un complément d'information concernant la production électrique autoconsommée par logement et alerte sur la complexité du montage juridique. Elle attend aussi un suivi sur la qualité de l'air intérieur.
- La commission relève le travail effectué autour de la mobilité avec un questionnement sur la puissance électrique totale appelée.
- Enfin la commission précise qu'Effinergie met à disposition des protocoles dédiés au système de ventilation en vue de garantir la qualité de l'air intérieur.

#### CONCLUSION :

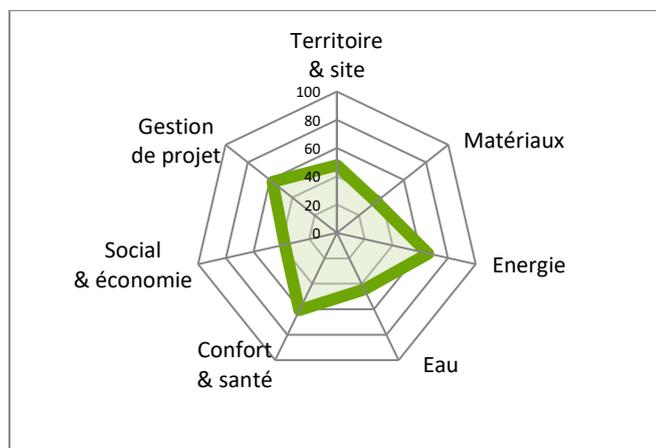
**LE PROJET EST RECONNU BDM OCCITANIE EN PHASE CONCEPTION : NIVEAU OR (85 PTS)**

***Sous réserve d'apporter le justificatif scénario canicule de la STD***

## 2. Hameau du Salinier - 10 villas individuelles | Pignan (34) | Phase Conception | V3.2



Points de base (hors bonus innovation et cohérence durable)



<b>Typologie</b>	Tertiaire   Neuf
<b>Démarche BDM Occitanie (niveau visé)</b>	Phase Conception : niveau Cap (45/90 pts) Points de bonus innovation demandés /5 Points de cohérence durable (à attribuer par le jury lors de la commission) /10
<b>Lieu</b>	Pignan (34)
<b>Maitre d'ouvrage</b>	Le Mas Occitan / Zigliani
<b>Architecte</b>	
<b>BET Technique</b>	H2A
<b>Accompagnateur</b>	Frédéric Albareil (H2A)
<b>Surfaces</b>	880 m <sup>2</sup> SDP
<b>Climat</b>	H3
<b>Consommation Cep</b>	27 kWh/m <sup>2</sup> .an
<b>Planning travaux</b>	Début : février 2018   Fin : décembre 2018

### Equipe projet

Emmanuel Ciano, Constructeur de maisons individuelles Le Mas Occitan  
 Georges Zigliani, Constructeur de maisons individuelles Zigliani Bâtisseur  
 Benoit Amphoux, Quali'Up  
 Frédéric Albareil, BET H2A

### Contexte du projet

- Quali'Up est né de la rencontre de cinq constructeurs de maisons individuelles dans le cadre de l'agrément Maisons de Qualité.
- L'objectif de l'association Quali'Up est de concevoir et construire en commun des programmes de maisons individuelles destinés en priorité à des jeunes ménages à un prix abordable (via des CCMI).
- Les aménageurs GGL et terres du soleil ont confié un troisième projet à Quali'Up sur la ZAC St Estève de Pignan. Le projet est coordonné par l'association afin de garantir une parfaite harmonie et une unité architecturale
- Le Mas Occitan a été désigné comme pilote du projet en partenariat avec Zigliani Bâtisseur.
- Depuis 1979, Le Mas Occitan a construit ou rénové plus de 1500 maisons entre Nîmes, Béziers et Lodève. Il intervient de l'esquisse à la remise des clés, spécialiste de la maison 100% sur-mesure.

- La société Zigliani Bâtitteur créée en 1989, concentre son énergie sur la qualité des constructions ainsi que la satisfaction de ses clients. Présents dans l'Hérault, le Gard et l'Aude.

#### **Enjeux durables du projet**

- **Gestion de projet :**
  - BIM partiel.
  - Mise en place du carnet d'entretien du bâtiment
- **Matériaux :**
  - Intégration de matériaux biosourcés.
  - Niveaux carbone C1
- **Energie / Confort et Santé :**
  - Niveau label E2.
  - Ventilation en VMI
- **Eau / Social et économie :**
  - Priorité aux primo-accédants.
  - Remise d'un guide d'usage de la maison aux futurs utilisateurs

#### **Points innovation à valider par le jury (2 points de bonus en demande).**

- **Gestion de projet :**
  - Gestion numérique avec les intervenants (1 point)
- **Energie :**
  - Système de ventilation par insufflation (1 point).

#### **RAPPORT DE LA COMMISSION :**

- Validation des points issus de la grille BDM (points de base : 51/90 points).
- Attribution de 1 point bonus innovation.
- Attribution de 6 points pour la cohérence durable du projet.

#### **OBSERVATIONS DE LA COMMISSION :**

- La commission apprécie le travail collectif et collaboratif mené autour de ce projet et relève l'intérêt de voir des projets de constructeurs de maisons individuelles en démarche BDM, car peu fréquents.
- La commission salue l'effort fait sur les matériaux mais relève moins d'ambition pour les équipements et notamment un chauffage par PAC air/air gainable même si cet équipement permet de libérer de l'espace.
- Par ailleurs la commission émet de fortes réserves sur le dispositif de ventilation mécanique par insufflation qui ne dispose pas à ce jour de cadre réglementaire, n'offre pas de garantie sur la qualité de l'air et risque d'engendrer des surconsommations dues aux bouches de préchauffage et aux filtres sur lesquels une maintenance s'impose. Ce sera l'occasion de vérifier en phase usage de l'intérêt d'un tel système.
- La commission soulève la question de l'appropriation de la maquette numérique par les artisans. C'est le bureau d'étude de maîtrise d'œuvre qui garde la maîtrise de l'interface et des mises à jour.
- La commission soulève l'absence d'architecte dans le projet : l'équipe projet indique que chaque maison fait l'objet d'un contrat de construction de maison individuelle (CCMI, loi 1990) pour lequel le recours à un architecte n'est pas obligatoire en dessous d'une surface seuil et que la compétence architecture est présente au sein de l'équipe. La commission suggère qu'un groupe de travail œuvre à l'élaboration de critères spécifiques à ce sujet, à intégrer au référentiel pour ce type de projet.
- Malgré les observations soulevées, la commission salue la démarche des « petits pas » amorcée via ce projet.

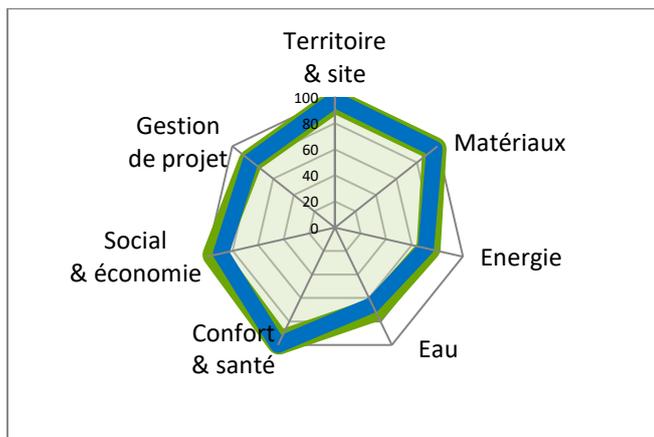
#### **CONCLUSION :**

**LE PROJET EST RECONNU BDM OCCITANIE EN PHASE CONCEPTION : NIVEAU CAP (52 PTS)**  
*(Le nombre total de points est suffisant pour atteindre le niveau Bronze mais les prérequis ne sont pas tous respectés pour obtenir ce niveau).*

### 3. Groupe scolaire Nelson Mandela | Juvignac (34) | Phase Réalisation | V3.2



Points de base (hors bonus innovation et cohérence durable)



<b>Typologie</b>	Tertiaire   Neuf
<b>Démarche BDM Occitanie (niveau visé)</b>	Phase Réalisation : niveau Or (78/90 pts) Points de bonus innovation demandés /5 Points de cohérence durable (à attribuer par le jury lors de la commission) /10
<b>Lieu</b>	Juvignac (34)
<b>Maitre d'ouvrage</b>	Ville de Juvignac
<b>Architecte</b>	L'atelier Méditerranéen Goasmat Architectes
<b>Entreprise conception réalisation</b>	SELVEA
<b>BET Technique</b>	SAI
<b>Accompagnateur</b>	Philippe Guigon (Netallia)
<b>Surfaces</b>	3430 m2 SDP
<b>Climat</b>	H3
<b>Consommation Cep</b>	Cepmax : 80 kWh/m <sup>2</sup> Ceprojet : 48 kWh/m <sup>2</sup> (RT-50%) Niveau Effinergie+
<b>Planning travaux</b>	Début : mars 2016   Fin : juin 2017

#### Equipe projet

Luc Braemer, Ville de Juvignac  
Stéphane Goasmat, L'atelier Méditerranéen Goasmat Architectes  
Sylvain Fourel, Selvéa  
Philippe Guigon, Netallia

#### Contexte du projet

- Confrontée à une hausse importante des effectifs scolaires (+43% depuis 2011), la Ville de Juvignac devait créer d'urgence un troisième groupe scolaire, permettant d'accueillir 16 classes (8 primaires et 8 maternelles).
- Ce groupe scolaire complète l'aménagement du quartier nouveau des Constellations, qui compte environ 3000 nouveaux arrivants.

#### Enjeux durables

- Territoire & Site / Gestion de projet : Une politique urbaine à long terme
  - Apporter rapidement une solution pour un quartier nouveau

- Préserver la possibilité de réaffecter ou de relocaliser les locaux
- Matériaux / Social & Economie : Une vision économique à long terme
  - Favoriser une approche en Coût Global
  - Miser sur les circuits courts et les entreprises locales
  - Réduire au maximum les coûts d'entretien et de maintenance
- Energie & Confort & Santé : Affirmation des valeurs
  - Concevoir et réaliser un bâtiment exemplaire (BDM, niveau Effinergie +)
  - Apporter un confort optimal aux occupants
  - Réduire au maximum l'impact environnemental du projet

#### **RAPPORT DE LA COMMISSION BDM OCCITANIE :**

- Validation des points issus de la grille BDM Occitanie (points de base : 83/90 points).
- Aucun point innovation demandé.
- Attribution de 8 points pour la cohérence durable du projet.

#### **OBSERVATIONS DE LA COMMISSION :**

- L'équipe projet revient sur les évolutions et les principaux enseignements de ce projet en conception/réalisation :
  - La présence de l'architecte au sein de l'équipe projet permet de garantir la qualité du projet.
  - Le budget a été contenu hormis un dépassement de 3.5%.
  - Les auvents en canisses autorisés en phase PC sont remises en cause à la réception par la commission de sécurité car assimilées à des éléments de façade qui doivent attester d'un classement M3 : une solution de remplacement est en cours de proposition.
  - L'ECS solaire a été écartée conformément aux recommandations de la commission BDM phase Conception.
  - Le taux de déchets évités est estimé à 56% par rapport à une construction standard.
  - Le réseau de CTA enterré en galerie technique se révèle complexe à gérer pour la qualité de l'air intérieur alors qu'il était pensé, comme espace tampon.
- La commission interroge sur la présence des enrobés dans la cour :
  - Leur rôle dans l'effet d'ilot de chaleur sera atténué à terme avec la croissance de la végétation. Des solutions alternatives (peintures réfléchissantes, ...) sont à l'étude.
  - L'imperméabilisation est compensée en partie par la noue centrale.
  - La présence d'un BET VRD au sein de l'équipe projet aurait peut-être évité ces écueils.
- La commission relève le faible impact sur le radar de la suppression de l'ECS solaire.
- La commission interroge sur le dispositif de rafraîchissement. L'équipe projet indique qu'un dispositif est prévu via la ventilation couplée à la CTA. Il reste à ce jour en attente étant donné que la STD à montrer des réductions de 80% des heures d'inconfort par l'ensemble des dispositifs passifs mis en place.
- La commission soulève la question du marché Conception Réalisation choisi pour ce projet. L'équipe projet indique qu'il permet de répondre aux enjeux de massification tout en conservant une garantie de qualité architecturale.
- De manière globale la commission salue un projet qui a su conserver toute sa cohérence en phase réalisation.

#### **CONCLUSION :**

**LE PROJET EST RECONNU BDM OCCITANIE EN PHASE REALISATION : NIVEAU OR (91 PTS)**