



Commission d'évaluation - Phase Conception : évaluée le 27/05/2025
Commission d'évaluation - Phase Réalisation : non évaluée à ce jour
Commission d'évaluation - Phase Usage : non évaluée à ce jour

EHPAD et CRECHE Legs Guiraud Montpellier (34)



EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



Maître d'ouvrage	Architecte mandataire	Architecte associé	BE Technique	Accompagnateur BDO / BET QEB
Ville de Montpellier SA3M	Catherine Dormoy Architectes	CM+ Architectes	EGE	IDEEBAT EKKOIA



EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



Les intervenants

- Maitrise d'ouvrage déléguée : SERM SA3M
 - Fabien SAPET , Responsable d'Opération
 - Frédéric DOSTE , Directeur Adjoint DACRU et Directeur territoire Port Marianne et Constructions

Fabien SAPET
SA3M



- Maitrise d'œuvre :
 - Catherine DORMOY,
Catherine Dormoy Architectes, Architecte



Catherine
DORMOY,
Simon
CLEMENCIN,
Catherine Dormoy
Architectes

- Nelly SOBREIRA, Claire PINET
EGE,
Fluides, Structure, VRD, Economie



Nelly SOBREIRA
EGE BET TCE



Claire PINET
EGE BET FLUIDES

- BE QEB (BDO) :
 - Yann DERVYN, Janice ORERO, EKKOIA
- Accompagnatrice BDO :
 - Isabelle NAYLIES, IDEEBAT



Yann DERVYN



Janice ORERO
EKKOIA

Isabelle NAYLIES
IDEEBAT





EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.31**

Occitanie

Grille : **Tertiaire**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025

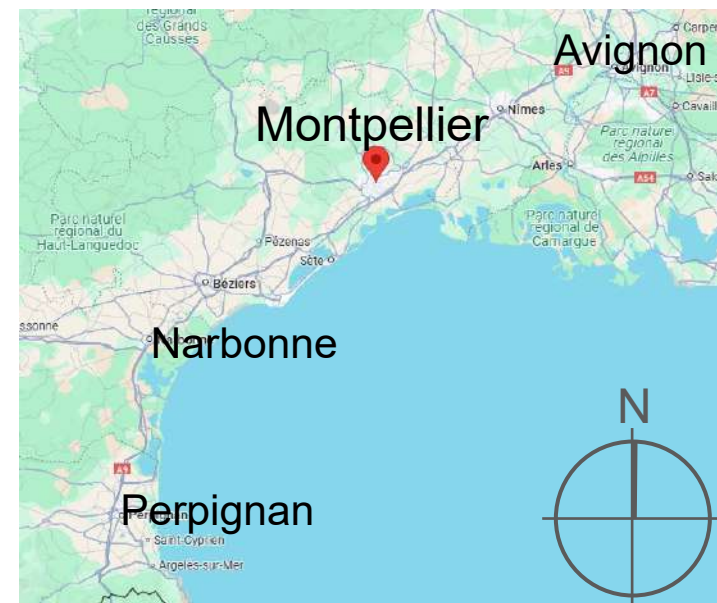


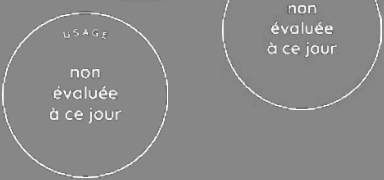
www.envirobat-oc.fr



Contexte / Genèse / Programme

- Legs de Mme Guiraud avec **condition de vocation sociale** de son bien.
- Déménagement de l'EHPAD Résidence Foyer Montpellieret (proche Musée Fabre) l'hypercentre vers ce terrain.
- 80 chambres pour l'EHPAD et 62 berceaux pour une crèche qui seront accueillis sur **une parcelle (14000m²) qui conservera 70% d'espace libre**
- Les attentes de **bien être** sont importantes pour le CCAS et la ville de Montpellier car il s'agit d'un axe fort de la politique destinée au plus âgés et aux plus jeunes (1000 premiers jours)
- Ce site a été choisi
 - pour renforcer le maillage de l'offre EHPAD/Crèche
 - car il correspondait aux volontés de Mme Guiraud à travers ce Legs aux Montpelliérains.
- La **mixité** a été souhaitée pour développer le **lien intergénérationnel** et favoriser un lieu de vie qui sorte de la destination unique EHPAD ou Crèche.
- Le Mandant a choisi la **démarche BDO** pour mettre en avant la qualité de ce projet qui s'adapte à son contexte et car il engage toute l'équipe maître d'ouvrage, MOE et Entreprises. Enfin, il s'agit de parvenir à un label peu courant pour un EHPAD.
- **Concertation** importante: usagers, utilisateurs, voisins





Le projet dans son territoire

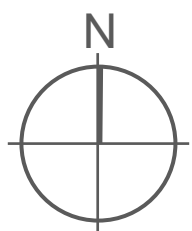
VUES SATELLITES

EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



www.envirobat-oc.fr





Le terrain et son voisinage



EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



www.envirobat-oc.fr



ENTREE principale rue du Pioch de Boutonnet



EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.31**

Occitanie

Grille : **Tertiaire**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **60**

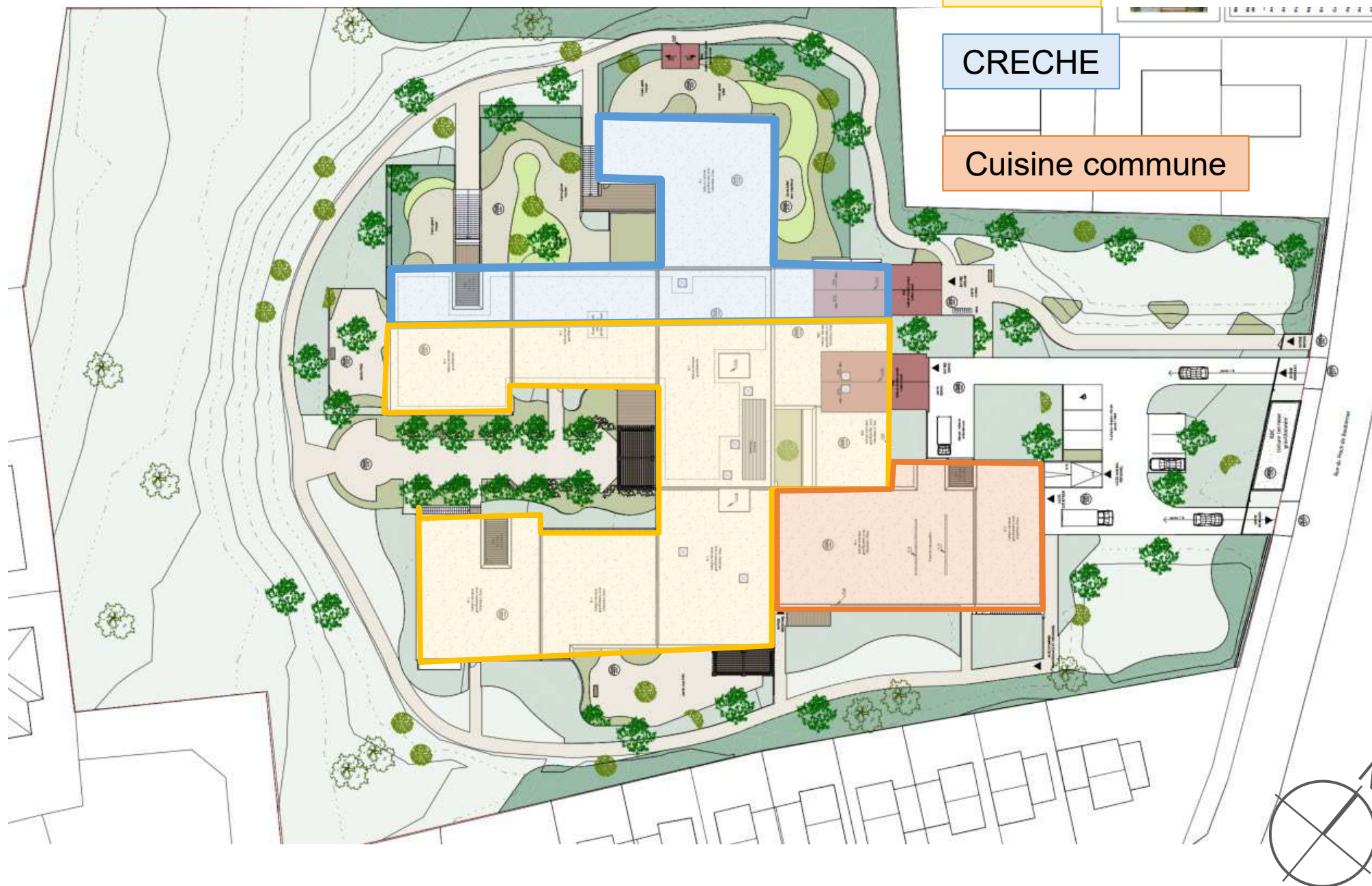
Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



www.envirobat-oc.fr



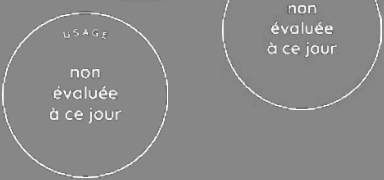
Plan masse



EHPAD

CRECHE

Cuisine commune



EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

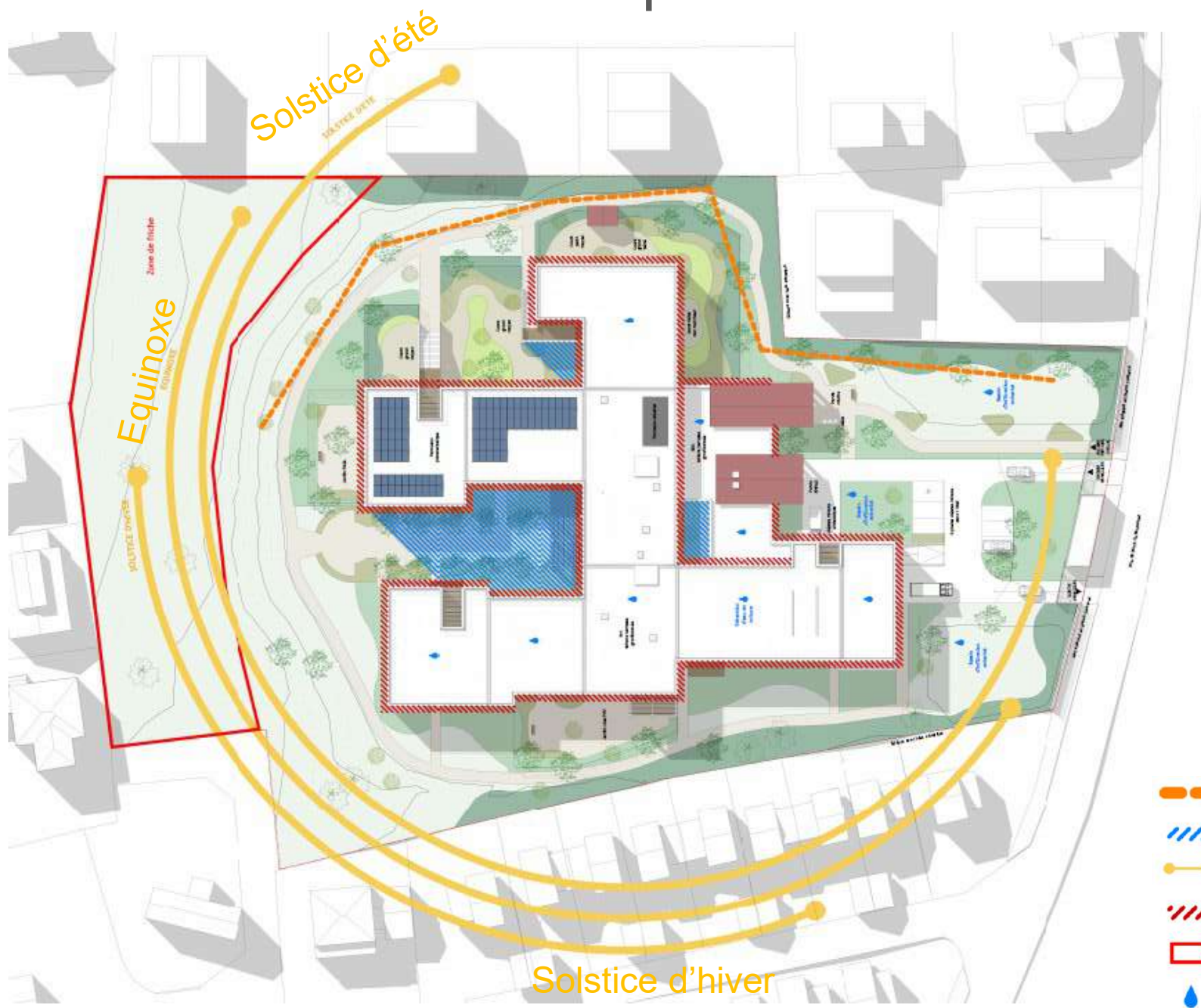
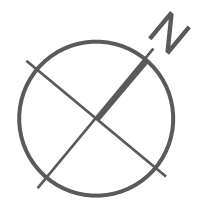
Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



www.envirobat-oc.fr



Plan masse bioclimatique



Vents dominants :



- Ecran végétal aux vents
- Zones abritées du vent
- Course du soleil
- Protections solaires
- Zone de friche - Paturage animaux
- Rétention/Infiltration d'eau

Axonométrie



VUE AERIENNE NORD-OUEST



VUE ESPLANADE



VUE COUR CRECHE MOYENS-GRANDS



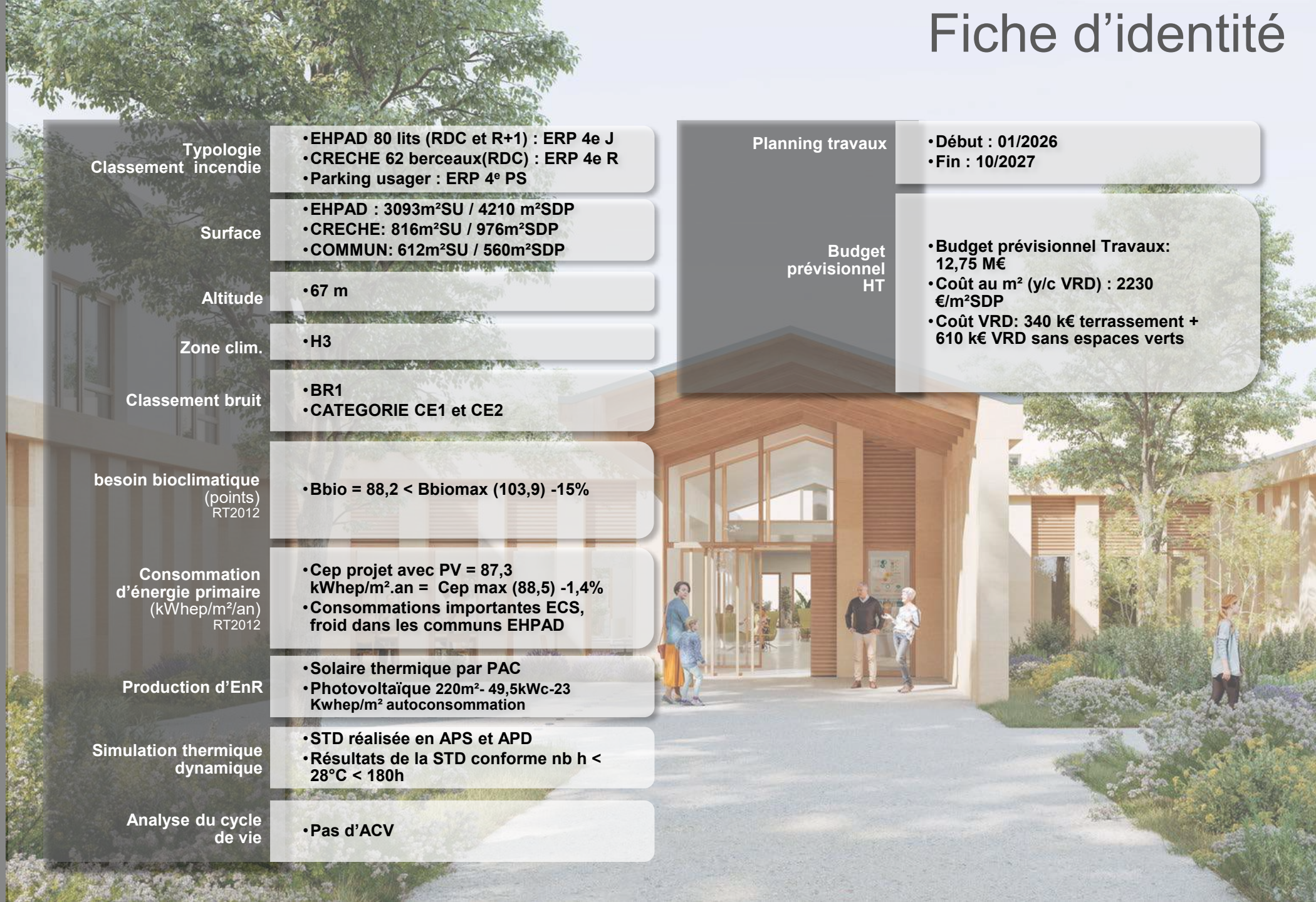
VUE COUR CRECHE PETITS-MOYENS



Fiche d'identité

EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



Typologie
Classement incendie

- EHPAD 80 lits (RDC et R+1) : ERP 4e J
- CRECHE 62 berceaux(RDC) : ERP 4e R
- Parking usager : ERP 4e PS

Surface

- EHPAD : 3093m²SU / 4210 m²SDP
- CRECHE: 816m²SU / 976m²SDP
- COMMUN: 612m²SU / 560m²SDP

Altitude

- 67 m

Zone clim.

- H3

Classement bruit

- BR1
- CATEGORIE CE1 et CE2

besoin bioclimatique
(points)
RT2012

- Bbio = 88,2 < Bbiomax (103,9) -15%

Consommation
d'énergie primaire
(kWhep/m²/an)
RT2012

- Cep projet avec PV = 87,3
kWhep/m².an = Cep max (88,5) -1,4%
- Consommations importantes ECS,
froid dans les communs EHPAD

Production d'EnR

- Solaire thermique par PAC
- Photovoltaïque 220m²- 49,5kWc-23
Kwhep/m² autoconsommation

Simulation thermique
dynamique

- STD réalisée en APS et APD
- Résultats de la STD conforme nb h <
28°C < 180h

Analyse du cycle
de vie

- Pas d'ACV

Planning travaux

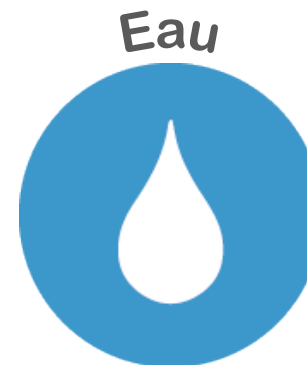
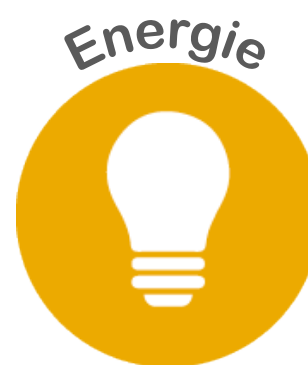
- Début : 01/2026
- Fin : 10/2027

Budget
prévisionnel
HT

- Budget prévisionnel Travaux:
12,75 M€
- Coût au m² (y/c VRD) : 2230
€/m²SDP
- Coût VRD: 340 k€ terrassement +
610 k€ VRD sans espaces verts



Le projet à travers les thèmes BDO



EHPAD et Crèche Legs Guiraud Montpellier Hérault (34)
 Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Argent**
 Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
 Grille : **Tertiaire**
 Type de travaux : **Neuf**
 Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
 Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
 Dernière mise à jour :
 28/05/2025





Le projet à travers les thèmes BDO

GESTION DE PROJET, SOCIAL et ECONOMIE, TERRITOIRE ET SITE



EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025





Le projet à travers les thèmes BDO

CONCERTATION ET PRISE EN COMPTE DES USAGERS

- Prise en compte des avoisinants:
 - 5 réunions SA3M, élus de Montpellier, Architecte avec les voisins (maisons individuelles)
 - Pour mesurer et écouter les attentes et les inquiétudes
 - Écouter les connaissances sur le site et sa réaction aux problématiques d'hydraulique
 - Prise en compte des limites et des effets visuels sur les voisins: **recul du bâtiment**
 - Volonté de créer le minimum de désagréments possibles à l'environnement voisin:
 - installation des équipements en sous-sol, plutôt qu'en toiture
- Concertation importante depuis avant le programme jusqu'en conception:
 - CCAS,
 - petite enfance,
 - directeur et personnel soignant de l'EHPAD Montpellieret,
 - directrice petite enfance,
 - service des cuisines,
 - Service aire de jeux
- Impact sur les choix de la MOE, les avis sur les plans à chaque phase
- Volonté d'un lien inter-générationnel

EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.31**

Occitanie

Grille : **Tertiaire**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :

Isabelle NAYLIES, IDEEBAT

Dernière mise à jour :

28/05/2025



www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes BDO

CONCERTATION ET PRISE EN COMPTE DES USAGERS

- Lien de communication interne qui permet de créer des interactions générationnelles:
 - Construction dans 1 bâtiment:
 - Pour les personnes âgées
 - Pour les enfants en bas-âge
 - Paroi vitrée entre EHPAD crèche (possibilité de fermer par un store)

EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



Vue de l'espace jeux d'enfants crèche



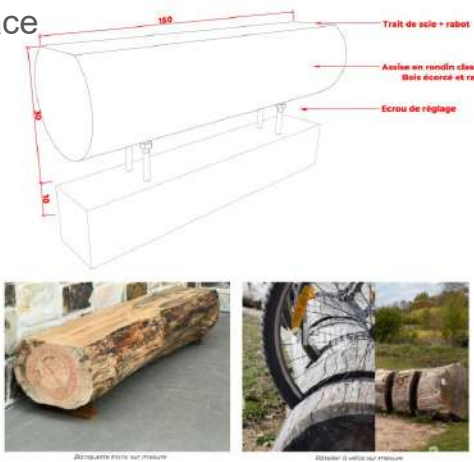
Vue de l'espace d'animation EHPAD

- Animations envisagées avec les concertations initiées:
 - L'ART: Point commun entre CCAS, petites enfances, ALTEMED (COPAQUO)

Le projet à travers les thèmes BDO

RESPECT DU SITE – LIEN AVEC LA NATURE

- Fond de la parcelle laissé en site naturel
 - 74% non construit
 - 40% en pleine terre
 - CBS = 58%
- Mobilité douce favorisée : rangement vélo :
 - dans le parking
 - rack à vélo à l'accueil de la crèche pour les parents
- Aménagement du site avec prise en compte de la gestion des eaux pluviales et lutte contre l'effet îlot de chaleur
- Façades à fort albédo
- Toiture avec gravillons à fort albédo
- Masques par végétalisation
- bassins d'infiltration arborés et massif vivace
- Revêtements perméables
- Banquette tronc:
 - sur mesure
 - en douglas, chêne ou châtaignier
 - en bois d'abattage issu du site



Le projet à travers les thèmes BDO

RESPECT DU SITE – LIEN AVEC LA NATURE

- Espaces extérieurs conviviaux avec ombrages, verdure, jardinières hautes
 - Cheminement autour du projet pour promenade
 - jardins sécurisés et ombragés pour les personnes âgées
 - Espaces extérieurs de jeux pour la crèche

EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025

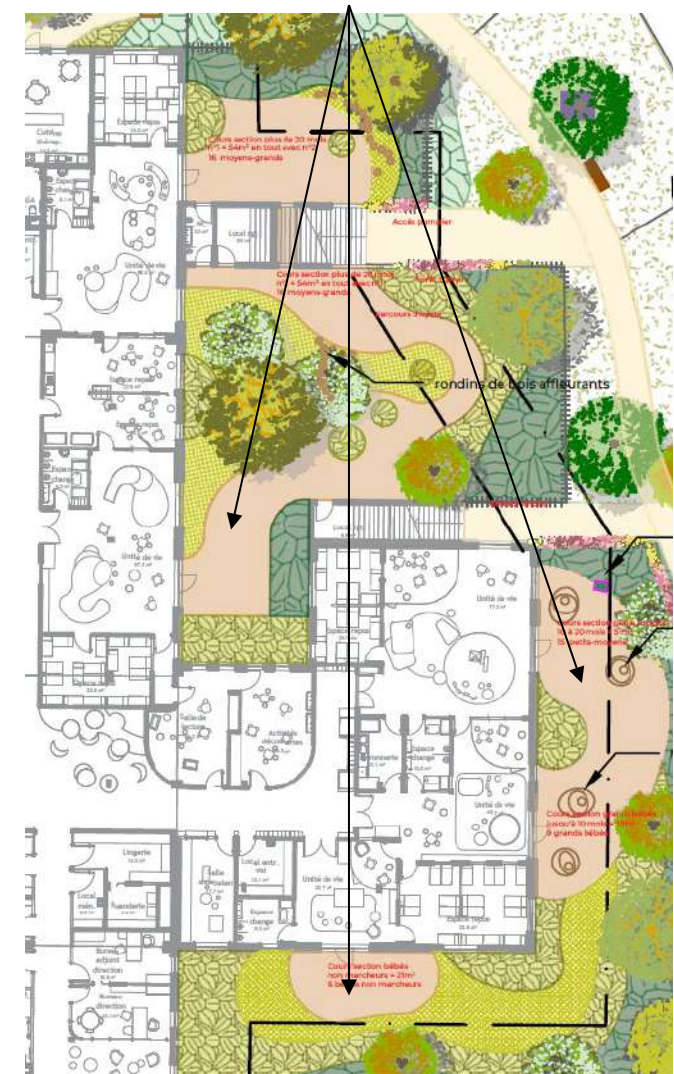


Terrasses ombragées



Esplanade conviviale

Espace jeux crèche



Le projet à travers les thèmes BDO

RESPECT SITE – LIEN AVEC LA NATURE

- Etude Faune-Flore 4 saisons
- Plan de gestion de la biodiversité
 - Limiter les nuisances: réduction de la pollution lumineuse
 - Eviter les probabilités de collision
 - Réduction de la pollution sonore
 - Préconisations spécifiques au projet
 - Analyse des strates de végétaux
 - Gites (abris à coccinelle, passage hérisson...)
 - Liaison avec la trame verte (Parc zoologique du Lunaret, lez, parc Méric)



Végétaux prévus sur le site

Arbres

Légende : ■ Essence locale ■ Intérêt pour les pollinisateurs

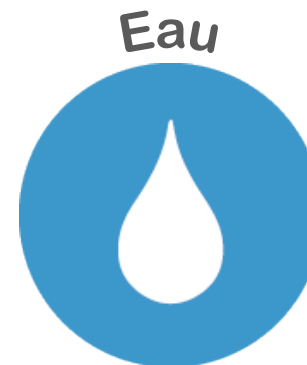
Commentaires généraux :

- Les végétaux proposés
- Constituent des abris variés favorables à la biodiversité (strates, taille, diversité)
- Privilégient les essences locales
- Présentent souvent un intérêt pour les pollinisateurs
- Reste à évaluer l'éventuel caractère allergisant de certains végétaux avec le paysagiste



Le projet à travers les thèmes BDO

EAU



EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.31**

Occitanie

Grille : **Tertiaire**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :

Isabelle NAYLIES, IDEEBAT

Dernière mise à jour :

28/05/2025



www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes BDO

MATÉRIAUX



EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.31**

Occitanie

Grille : **Tertiaire**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



www.envirobat-oc.fr





EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.31**

Occitanie

Grille : **Tertiaire**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :

Isabelle NAYLIES, IDEEBAT

Dernière mise à jour :

28/05/2025



www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes BDO

MATÉRIAUX

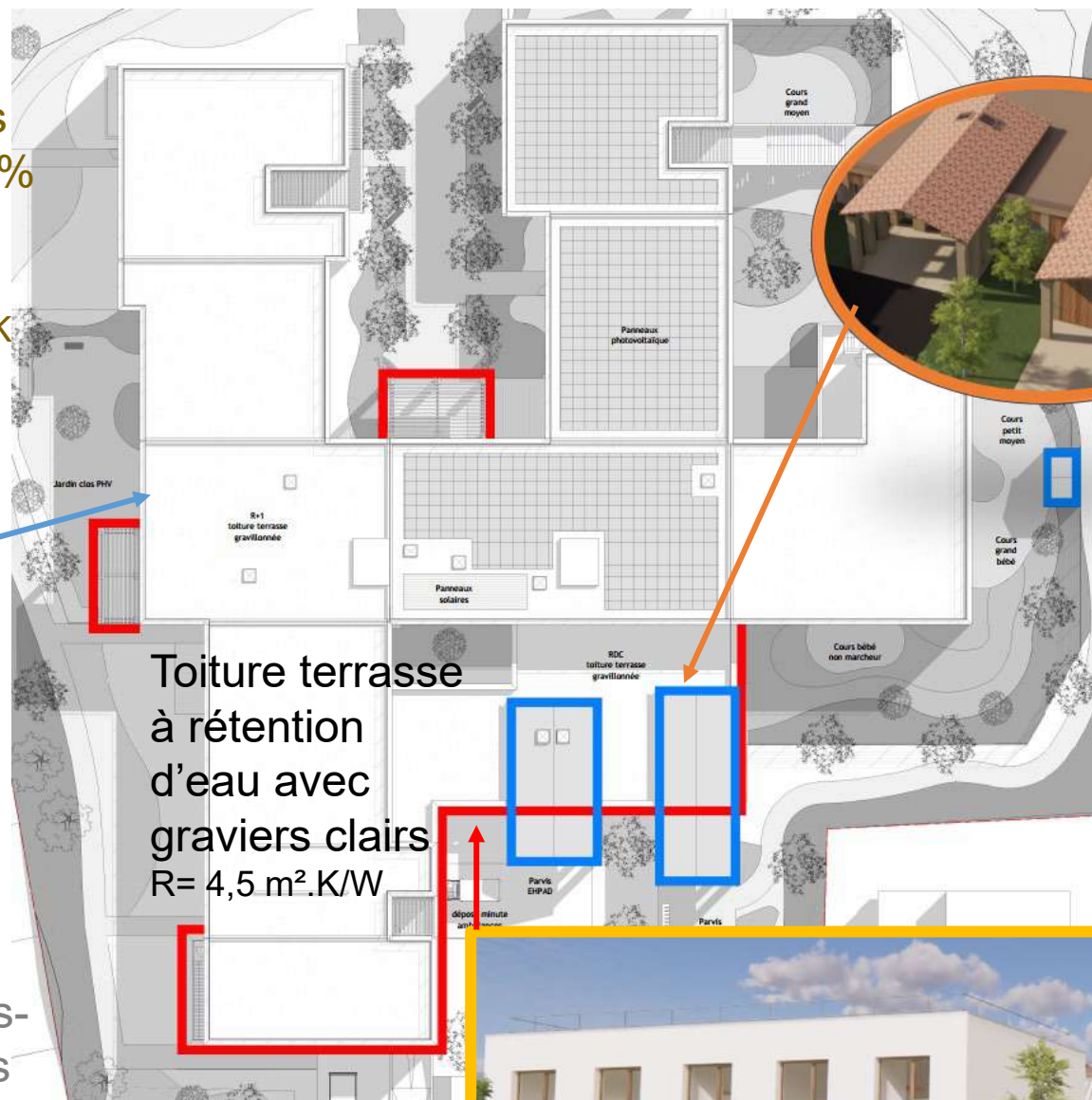


Menuiseries
Bois-Alu 35%
chambres
EHPAD
 $U_w = 1,4 \text{ W/m}^2/\text{K}$



Mur Béton bas carbone
ITE fibre de bois 14,5cm
 $R = 3,7 \text{ m}^2.\text{K/W}$

Plancher bas sur sous-
sol, locaux techniques
et vide sanitaire isolé ou
extérieur floqué $R = 3,2$
 $\text{m}^2.\text{K/W}$



Toiture terrasse
à rétention
d'eau avec
graviers clairs
 $R = 4,5 \text{ m}^2.\text{K/W}$



Toiture
charpente bois
et tuiles

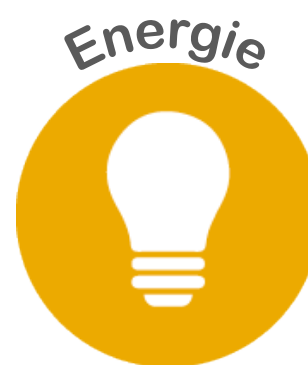
Façade Pierre
de Vers
ITI Fibre de bois
16 cm
 $R = 5 \text{ m}^2.\text{K/W}$





Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE



EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.31**

Occitanie

Grille : **Tertiaire**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :

Isabelle NAYLIES, IDEEBAT

Dernière mise à jour :

28/05/2025



www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE

EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**

Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



Chauffage



- PAC Air/eau réversible : 2* 80kWch
- Chaudières gaz à condensation : 2* 125 kWch
- COP = 2,97; SCOP= 3,28
- Radiateurs eau chaude 50-40°C
- 30W/m² des émetteurs de chaleur
- Récupération de chaleur des condenseurs des GF cuisine (~20 kWc)

Ventilation



- CTA double flux à récupération de chaleur à plaques Eff>80%
 - Chambres EHPAD – 4800m³/h
 - Communs – 6000 m³/h
 - Crèche – 4100 m³/h
- Consommation électrique des moteurs <0,7W/(m³/h)
- Régulation CO2 des espaces à forte densité et intermittents (activités, crèche)
- Rafrachissement adiabatique Air Neuf
- Compensation et Hottes cuisine/laverie/ sèches linges

Refroidissement



- PAC Air/Eau: 2*75kWfr
- PAC air/eau prioritaire: 30 kWfr
- EER = 2,75; SEER = 4,71
- Ventiloconvecteurs dans espaces communs 65W/m²
- Air neuf hygiénique rafraichi dans les chambres EHPAD
- 723m² climatisés
- rampe adiabatique sur air neuf des groupes -> Air à 24 °C au lieu de 35°C

Eau chaude sanitaire



- ECS solaire thermodynamique
- Capteurs solaires: 30m²
- PAC Eau/eau au CO2: 16kW,
- COP > 2,9 kWhth/kWhe annualisé
- Volume tampon : 2x1200 L
- secours échangeur noyé EC (chaufferie gaz) dans un ballon
- Echangeur de production instantanée 300kW
- Bouclage ECS

Éclairage



- LED
 - Gradables dans bureaux
 - Détection de présence dans circulation
 - BP pour les chambres d'EHPAD
 - Interrupteur crèche
- Puissance
 - 3,6W/m² chambre
 - 4,8W/m² bureaux, salles de jeux crèche

Production d'énergie



- PV :
 - 49,5kWc
 - 220 m² en toiture terrasse
 - Autoconsommée
 - Puissance du générateur - Production estimée/an – technologie - surface



Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE

- Notice Exploitation Maintenance :
 - Vide sanitaire accessible pour garantir la maintenance des réseaux : galerie technique pour accès sous les collecteurs principaux de plomberie
- Mutualisation des équipements communs:
 - cuisine / laverie/ lingerie
 - production de chaleur et de froid
- Comptage selon la RT2012 (sous-comptages électriques, gaz, énergie thermique, eau)

EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



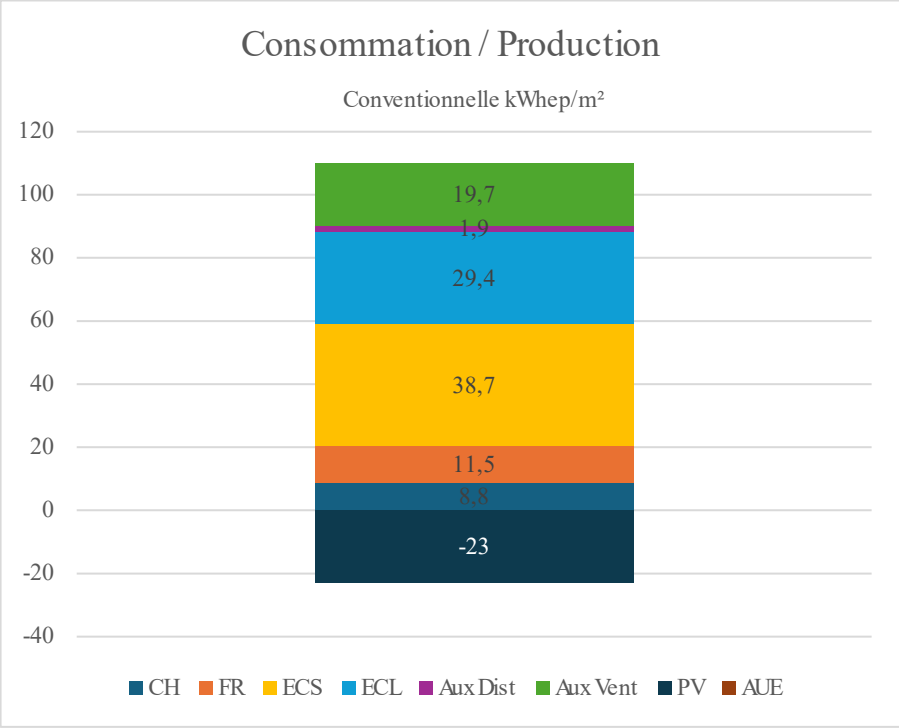


Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE

- Répartition de la consommation (et de la production) en énergie primaire en kWh_{ep}/m² SRT

Consommation / production (en kWh _{ep} /m ² .an)	Conventionnelle	Prévisionnelle
5 usages	110	En cours
Tous usages		
Energies renouvelables	-23	
Total	87	



- EHPAD:
 - 122,3 kWh_{ep}/m².an 5 usages RT2012 + 10,1 kWh_{ep}/m².an autres usages SED
 - = 132,4 kWh_{ep}/m² (4616m²SRT – 80 lits)
 - 1,65 kWh_{ep}/lit EHPAD
- CRECHE:
 - 59,7 kWh_{ep}/m².an 5 usages RT2012 + 5 kWh_{ep}/m².an autres usages SED
 - = 64,7 kWh_{ep}/m² (1144 m²SRT – 62 berceaux)
 - 1,04 kWh_{ep}/berceau crèche

EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025





Le projet à travers les thèmes BDO

CONFORT & SANTÉ



EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.31**

Occitanie

Grille : **Tertiaire**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



www.envirobat-oc.fr





EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes BDO

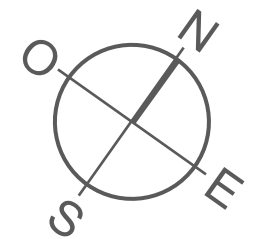
CONFORT & SANTÉ

- Menuiseries

	COMPOSITION
CHASSIS	35% mixte bois-alu , 65% aluminium
VITRAGES	Nature du vitrage : Double Vitrage 4/20PE Argon/4 Déperdition : $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2.K$
PERFORMANCES (CHASSIS + VITRAGE)	Déperdition : $U_w = 1,4 \text{ W/m}^2.K$; Apports solaires : $S_w = 25\%-45\%$; Transmission lumineuse : $T_w = 45 - 65\%$
OCCULTATIONS / PROTECTIONS	stores/brise-soleils extérieurs à lames orientables et empilables de type LAMISOL de chez Griesser en aluminium thermolaqué – $U_c = 0,4 \text{ W/m}^2.K$

Surface 248 m ²	30 %
----------------------------	------

Surface 182 m ²	22%
----------------------------	-----



Surface 132 m ²	16 %
----------------------------	------

Surface 259 m ²	32 %
----------------------------	------



EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.31**

Occitanie

Grille : **Tertiaire**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :

Isabelle NAYLIES, IDEEBAT

Dernière mise à jour :

28/05/2025



www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes BDO

CONFORT & SANTÉ

• Confort d'été: Simulation Thermique Dynamique (STD)

- Objectif 180h maximum au-dessus de 28°C

1^{ère} étape : enveloppe bioclimatique

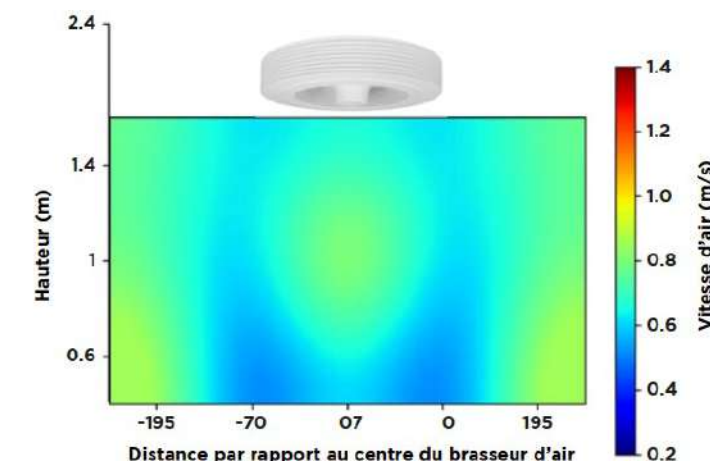
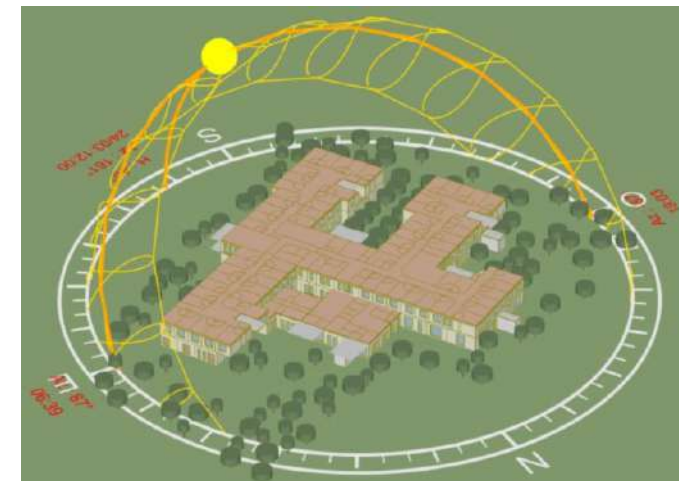
- Choix d'une ITE : apport d'inertie
- Choix de BSO : limitation des apports caloriques tout en garantissant le confort visuel

2^{ème} étape : évacuation des calories

- Mise en place d'une ouverture manuelle des fenêtres lorsque le delta de température entre l'intérieur et l'extérieur est adéquat (nécessite une sensibilisation et une implication importante du personnel)
- Réflexion sur l'automatisation de l'ouverture des fenêtres
- Surdimensionnement des caissons de ventilation pour assurer un débit supérieur à la réglementation dans les chambres d'EHPAD : 60 m³/h (1,2 volume/h)

3^{ème} étape : amélioration du confort

- Brasseurs d'air uniquement dans la crèche
 - Pas de brasseurs d'air accepté dans les chambres d'EHPAD par les usagers/ CCAS (interaction rails, risque sanitaire,...)





EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.31**

Occitanie

Grille : **Tertiaire**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT

Dernière mise à jour :
28/05/2025



www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes BDO

CONFORT & SANTÉ

• Confort visuel

- Menuiseries EHPAD largement vitrées pour permettre un confort aux personnes qui sont de plus en plus amenées à rester dans leur chambre
- Menuiseries Bois-Alu dans les chambres

• Confort acoustique

- Quartier calme et environnement boisé
- Equipements techniques au R-1 avec pièges à son

• Confort Qualité de l'air

- Débit d'amenée d'air augmenté en chambre (60 m3/h)
- Centrale double flux avec récupération d'énergie
- Régulation CO2 des espaces pour foisonner les débits en utilisation

• Confort d'usage

- Espaces communs internes au projet
- Avec arbres d'ombrages





EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.31**

Occitanie

Grille : **Tertiaire**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



Enjeux durables du projet



- Respect d'un legs pour répondre au bien être des usagers
- Favoriser le lien intergénérationnel : 3^{ème} âge et 1^{er} âge
- Bien être dans un écrin de verdure et des espaces extérieurs à vivre
- Respect des voisins dans un quartier pavillonnaire



- 74 % de la parcelle non construite
- Espace de friche en fond de parcelle : zone noire lumière et zone blanche sonore
- Plan de gestion des eaux pluviales
 - Rétention en toiture
 - Bassin de rétention
 - Perméabilisation des espaces



- Le bon matériau pour le bon usage
 - Inertie forte avec béton isolé par l'extérieur
 - Isolation biosourcée sur les façades
 - Menuiseries bois-alu pour le confort des usagers
- Confort d'été très contraignant
 - occupation permanente en EHPAD
 - occupation importante en crèche



- Réduire les charges
 - ECS solaire thermodynamique
 - Production photovoltaïque auto-consommée
 - Mutualisation des besoins et réduction des consommations avec des équipements communs



Pour conclure

Points remarquables

- Respect d'un legs à vocation social et du voisinage
- Bien être dans un écrin de verdure et des espaces extérieurs à vivre
- Mixité des usages et lien intergénérationnel
- Gestion de l'eau et biodiversité

EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.31**

Occitanie

Grille : **Tertiaire**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



www.envirobat-oc.fr

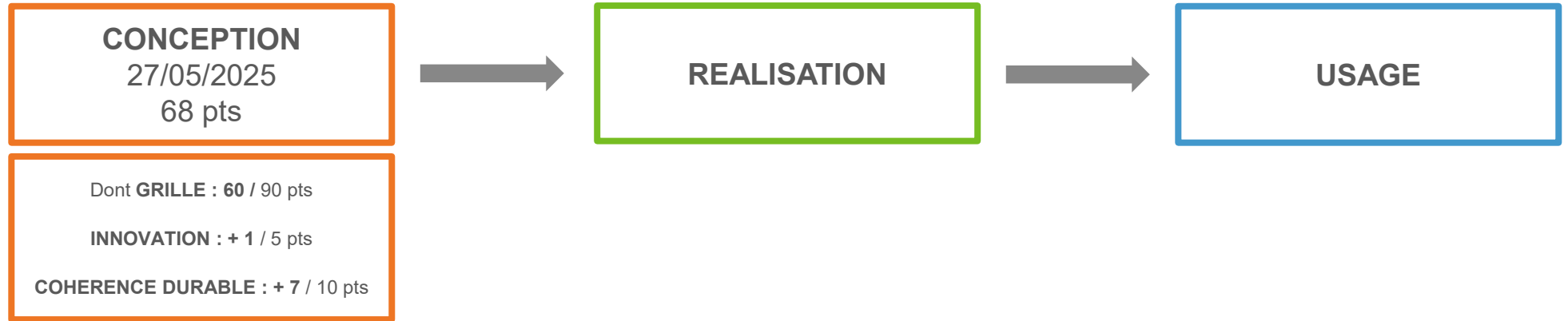


Points pouvant être améliorés

- Matériaux biosourcés et locaux en plus grande quantité
- Réutilisation des matériaux du bâtiment existant



Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDO

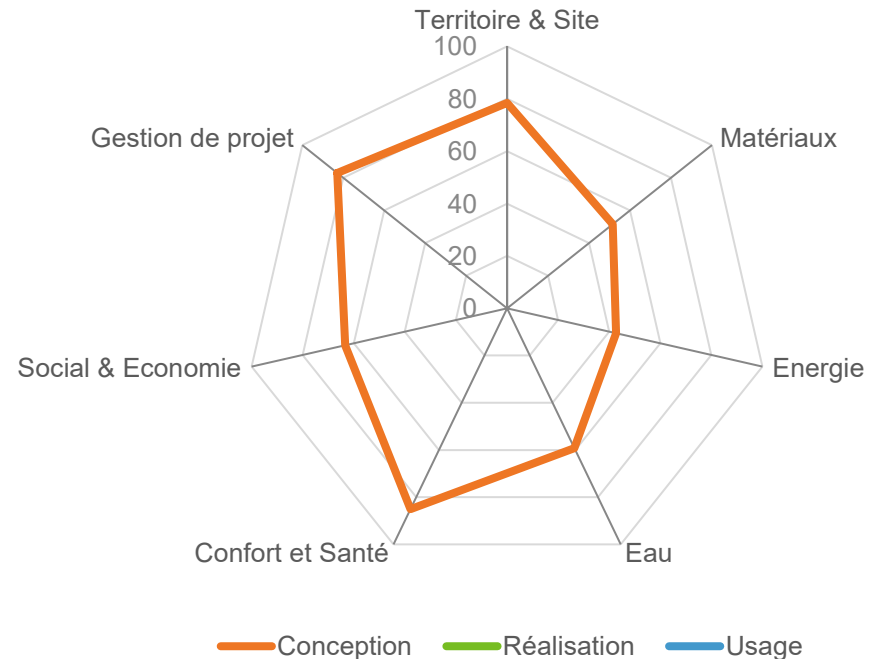


EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



Radar du projet





Les innovations du projet (validation en commission)

Thèmes d'innovation	Intitulé de l'innovation en CONCEPTION (pour mémoire)	Nombre de points demandés	Nombre de points obtenus (réservée Envirobat Occitanie)	Intitulé de l'innovation en RÉALISATION (pour mémoire)	Nombre de points demandés	Nombre de points obtenus (réservée Envirobat Occitanie)	Intitulé de l'innovation en USAGE	Nombre de points demandés	Nombre de points obtenus (réservée Envirobat Occitanie)
	CONCEPTION : Lien de communication interne qui permet de créer des interactions générationnelles: - Parois vitrées entre l'espace animation de l'EHPAD et l'espace jeux enfants de la crèche - Espaces extérieurs - Projet artistique entre les différentes entités et avec l'extérieur	1	1						

EHPAD et Crèche Legs Guiraud Montpellier
 Hérault (34)
 Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Argent**
 Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
 Grille : **Tertiaire**
 Type de travaux : **Neuf**
 Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
 Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
 Dernière mise à jour :
 28/05/2025


www.envirobat-oc.fr












Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE
Ville de Montpellier (34) 

MOA DÉLÉGUÉE
SA3M (34)  

UTILISATEURS
Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) (34) Ville de Montpellier (34) 

MAITRISE D'ŒUVRE ET ÉTUDES

ARCHITECTE MANDATAIRE
Catherine Dormoy Architectes (75) 

ARCHITECTE ASSOCIE
CM+ Architectes (34) 

BE TCE
EGE Ingénierie (34) 

BE QEB
EKKOIA (34) 

PAYSAGISTE
Solanum Paysage (34) 

BE CUISINE
INGE COR (34) 

BE HYDRAULIQUE
MEDIAE (34) 

BE ACOUSTIQUE
Alternative (75) 

SSI
Namixis & Ssicoor (34) 

Synthèse
C&G (34) 

OPC
CRX (31) 

ACCOMPAGNATEUR BDO
IDEEBAT (34) 

EHPAD et Crèche Legs Guiraud Montpellier Hérault (34)
 Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Argent**
 Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
 Grille : **Tertiaire**
 Type de travaux : **Neuf**
 Points hors bonus : **60**
 Accompagnatrice BDO :
 Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
 Dernière mise à jour :
 28/05/2025





Merci de votre attention



**EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)**

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.31**

Occitanie

Grille : **Tertiaire**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025





EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



ANNEXES



USAGZ
non
évaluée
à ce jour

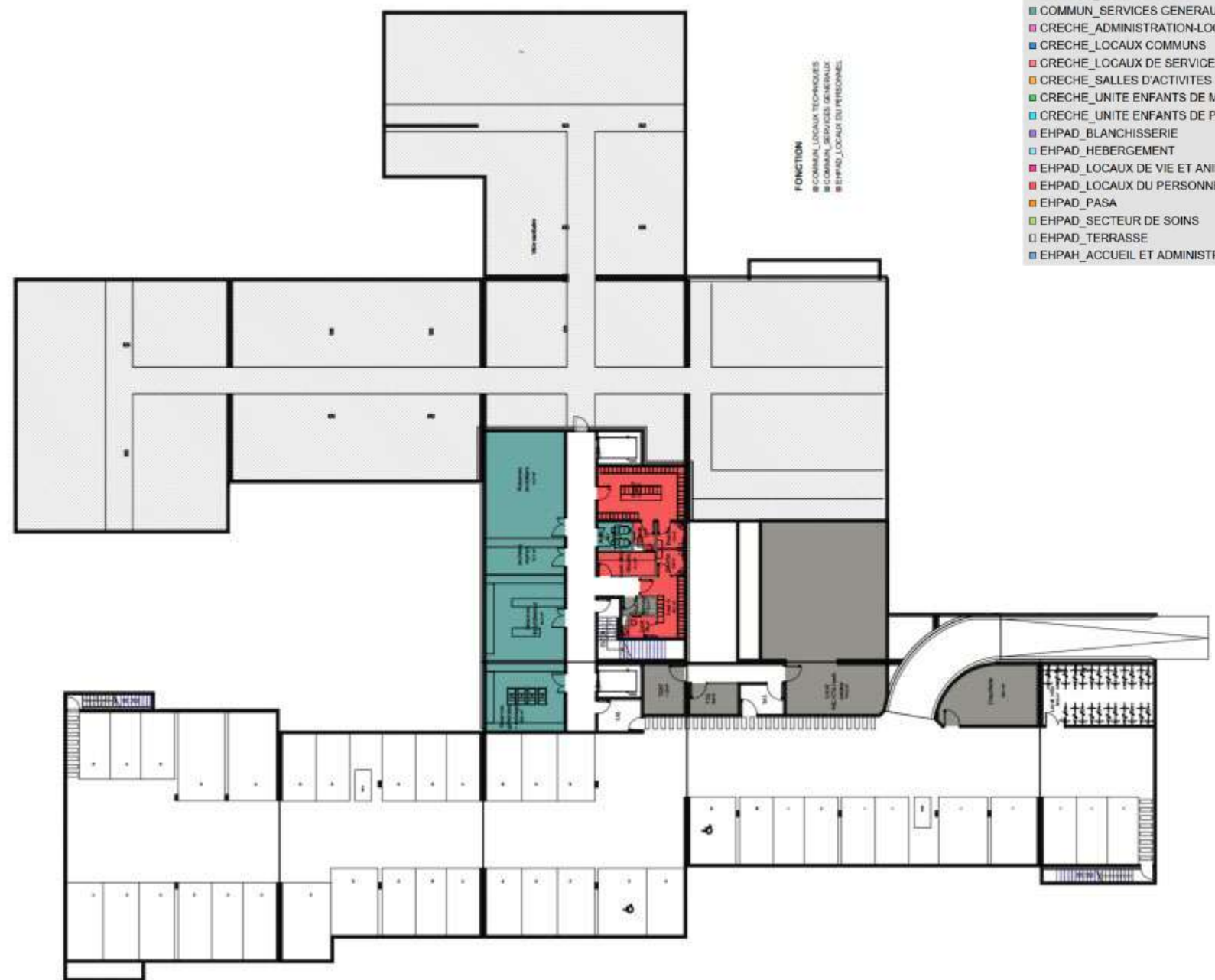
RÉALISATION
non
évaluée
à ce jour

**EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)**
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

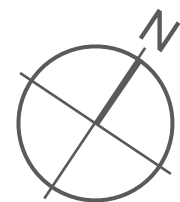
Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



Plans de niveaux : Sous-sol



- COMMUN_LOCAUX TECHNIQUES
- COMMUN_RESTAURATION
- COMMUN_SERVICES GENERAUX
- CRECHE_ADMINISTRATION-LOCAUX DU PERSONNEL
- CRECHE_LOCAUX COMMUNS
- CRECHE_LOCAUX DE SERVICES
- CRECHE_SALLES D'ACTIVITES
- CRECHE_UNITE ENFANTS DE MOINS DE 20 MOIS
- CRECHE_UNITE ENFANTS DE PLUS DE 20 MOIS
- EHPAD_BLANCHISSERIE
- EHPAD_HEBERGEMENT
- EHPAD_LOCAUX DE VIE ET ANIMATION
- EHPAD_LOCAUX DU PERSONNEL
- EHPAD_PASA
- EHPAD_SECTEUR DE SOINS
- EHPAD_TERRASSE
- EHPAH_ACCUEIL ET ADMINISTRATION





Plans de niveaux: RDC



EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.31**

Occitanie

Grille : **Tertiaire**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



www.envirobat-oc.fr





USAGZ
non évaluée à ce jour

RÉALISATION
non évaluée à ce jour

Plans de niveaux : R+1

EHPAD et Crèche Legs Guiraud Montpellier Hérault (34)
 Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Argent**
 Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
 Grille : **Tertiaire**
 Type de travaux : **Neuf**
 Points hors bonus : **60**

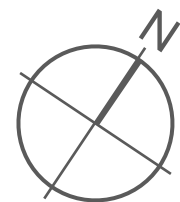
Accompagnatrice BDO :
 Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
 Dernière mise à jour :
 28/05/2025



www.envirobat-oc.fr



- COMMUN_LOCAUX TECHNIQUES
- COMMUN_RESTAURATION
- COMMUN_SERVICES GENERAUX
- CRECHE_ADMINISTRATION-LOCAUX DU PERSONNEL
- CRECHE_LOCAUX COMMUNS
- CRECHE_LOCAUX DE SERVICES
- CRECHE_SALLES D'ACTIVITES
- CRECHE_UNITE ENFANTS DE MOINS DE 20 MOIS
- CRECHE_UNITE ENFANTS DE PLUS DE 20 MOIS
- EHPAD_BLANCHISSERIE
- EHPAD_HEBERGEMENT
- EHPAD_LOCAUX DE VIE ET ANIMATION
- EHPAD_LOCAUX DU PERSONNEL
- EHPAD_PASA
- EHPAD_SECTEUR DE SOINS
- EHPAD_TERRASSE
- EHPAD_ACCUEIL ET ADMINISTRATION





EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**

Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

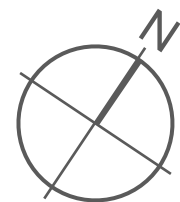
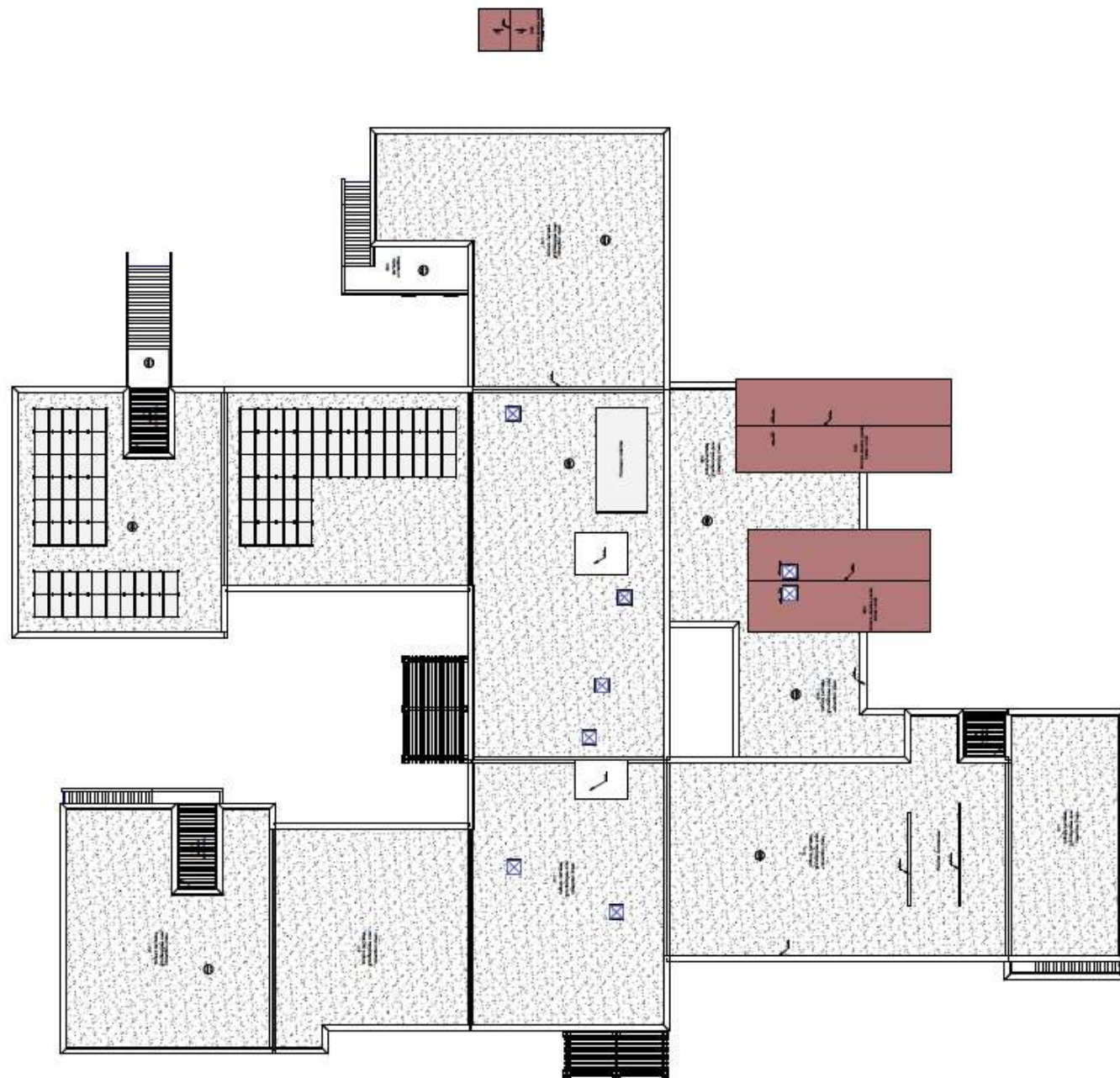
Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



www.envirobat-oc.fr



Plans de niveaux : Toiture





EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.31**

Occitanie

Grille : **Tertiaire**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



www.envirobat-oc.fr



Coupes



COUPE LONGITUDINALE 1



COUPE LONGITUDINALE 2



COUPE TRANSVERSALE 1



COUPE TRANSVERSALE 2

Façades

EHPAD et Crèche Legs Guiraud Montpellier Hérault (34)

Phase d'évaluation : Conception

Prérequis : Argent

Version référentiel : **V3.31**

Occitanie

Grille : Tertiaire

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :

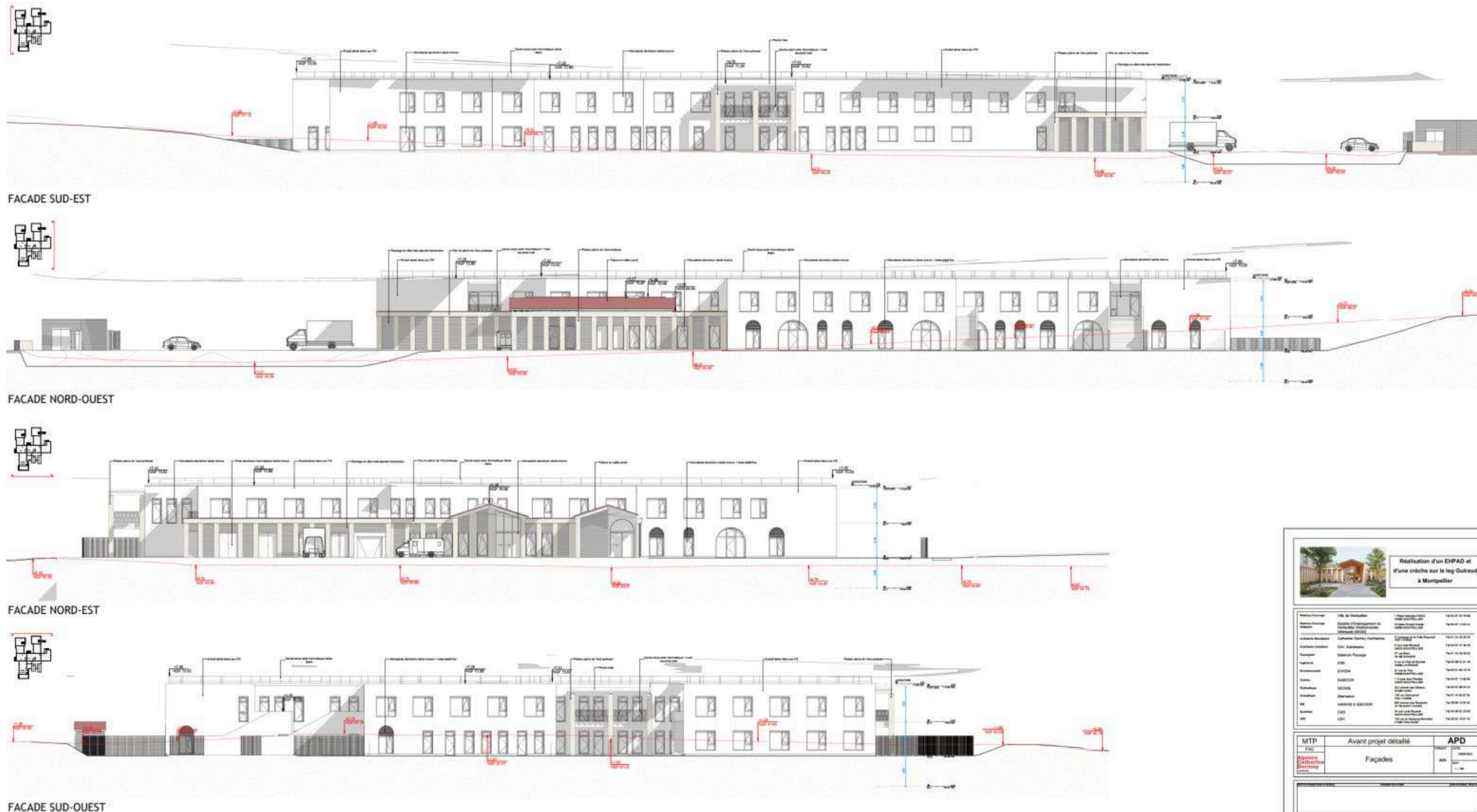
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT

Dernière mise à jour :

28/05/2025



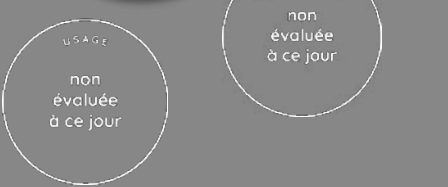
www.envirobat-oc.fr

[illegible]



Le projet à travers les thèmes BDO

MATÉRIAUX



EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



MODE CONSTRUCTIF

Béton bas carbone Isolation par l'extérieur
Pierre massive Isolation par l'intérieur
Toiture pente
Toiture terrasse
Parking en sous-sol

R
(m².K/W)

U
(W/m².K)

MURS EXTERIEURS ITE

Béton bas carbone 30% 20cm
Isolant extérieur **Fibre de Bois**-lambda 0,036 : **14,5cm**
Support d'enduit
Enduit extérieur

3,7

0,25

MURS EXTERIEURS PIERRE ITI

Pierre
Isolant intérieur **Fibre de Bois** - lambda 0,036 : **16cm**

5

0,18

PLANCHERS BAS sur parking et LT sous sol

Béton 28 cm
Flocage CF Fibreux à base de laine minérale de laitier
12cm

3,16

0,16



EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.31**
Occitanie
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



Le projet à travers les thèmes BDO

MATÉRIAUX

TOITURES TERRASSES

Panneau de laine de roche 17,5cm
Béton 20 cm
Lame d'air > 1,3 Cm
Plaques de plâtre 1cm

R
(m².K/W)

4,61

U
(W/m².K)

0,2

MURS et PAROIS INTERIEURS

Cloison 98/48

PLANCHERS INTER- MEDIAIRES

Béton 28 cm
Lame d'air > 1.3 Cm
Plaques de plâtre 1 cm

AUTRES ITEMS

- Réemploi matériaux du site:
 - Diagnostic démolition en cours par la SA3M
 - Maison de peu de valeur patrimoniale et matériaux de faible qualité
- Réemploi du bois d'abattage à l'étude pour le mobilier extérieur



**EHPAD et Crèche Legs Guiraud
Montpellier
Hérault (34)**

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V3.31**

Occitanie

Grille : **Tertiaire**

Type de travaux : **Neuf**

Points hors bonus : **60**

Accompagnatrice BDO :
Isabelle NAYLIES, IDEEBAT
Dernière mise à jour :
28/05/2025



www.envirobat-oc.fr



Les intervenants

- **Maitrise d'ouvrage : ALTEMED**
 - Fabien SAPET , Responsable d'Opération
 - Frédéric DOSTE , Directeur Adjoint DACRU et Directeur territoire Port Marianne et Constructions
- **Maitrise d'œuvre :**
 - Catherine DORMOY
Simon Clémencin, Pauline Riocreux
Catherine Dormoy Architectes, Architecte mandataire
 - CM+ Architectes, Architecte associé
 - Nelly SOBREIRA, Claire Pinet
EGE, BET TCE
 - Solanum Paysage, Paysagiste
 - Ingecor, Cuisiniste
 - Mediae, Hydraulique
 - Alternative, Acoustique
 - Namixis & SSICoor, SSI
 - C&G, Synthèse
 - CRX, OPC
- **BE QEB (BDO) :**
 - Yann DERVYN, Janice ORERO
EKKOIA,
- **Accompagnatrice BDO :**
 - Isabelle NAYLIES,
IDEEBAT, Accompagnatrice BDO