Commission d'évaluation - Phase Conception : évaluée le 13/10/2020
Commission d'évaluation - Phase Réalisation : évalué le 24/10/2024
Commission d'évaluation - Phase Usage : évaluée le 24/09/2026

Résidence Natura
Ilôt S23 - St-Martin du Touch (Toulouse 31300)

Appel à projet NoWatt

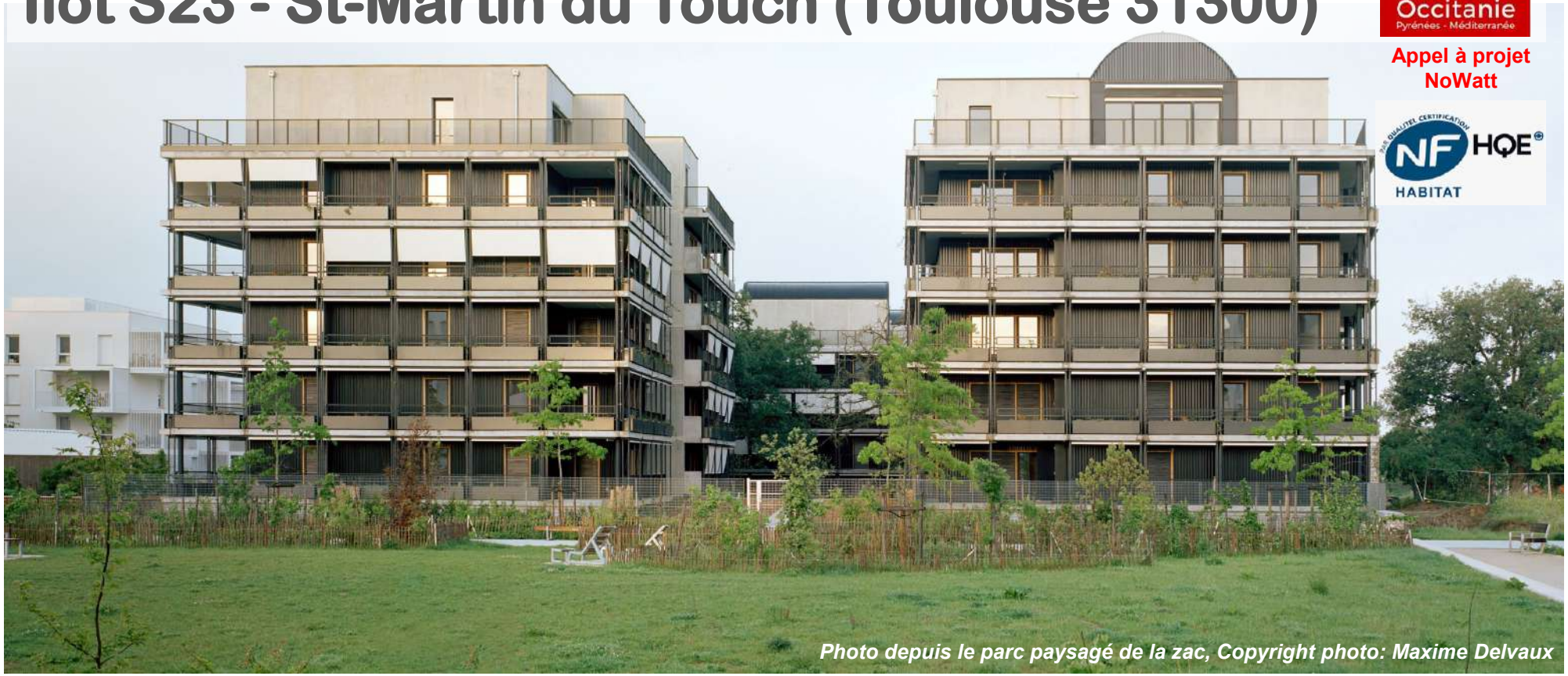


Photo depuis le parc paysagé de la zac, Copyright photo: Maxime Delvaux

Maître d'ouvrage	Architectes	BE Technique	MOE EXE	Accompagnateur BDO / AMO QEB
Premium Promotion	**- Betillon & Freyermuth** **- Pinedo architecte**	**-Terreauciel** (paysage, agriculture urbaine) **- SCOP EcoZimut** (Fluide, thermique, environnement) **- SCOP Gaujard technologie** (Paille / Bois) **- 3J** (structure)	**3D Manager**	**Florian Zaour (EcoZimut)**

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

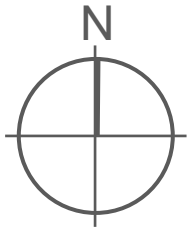
Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Contexte / Genèse

- Le quartier de Saint-Martin :
  - Un passé agricole: zone nourricière de la ville avec une forte présence d'exploitation agricole du fait des espaces disponibles et de la présence immédiate du cours d'eau Le Touch
  - Début XXe siècle, berceau de l'aéronautique
- Une trame verte continue de 3 ha
  - Notre volonté de respecter le lieu nous a amené à une articulation naturelle pour l'implantation des bâtiments permettant à la fois de préserver les chênes centenaires présents sur le site et de conforter un cœur d'ilot végétalisé existant et nécessaire au bien être des habitants
- Un projet d'aménagement porté par Oppidéa
  - Un concours en 3 phases:
    - présélection des candidatures: les différents maitres d'ouvrage se positionnent sur les ilots les intéressant, et présentent leurs intentions et leur lecture du site
    - sélection de l'architecte: le maitre d'ouvrage propose 3 agences d'architectes en présentant les références de chacun d'entre eux
    - désignation du lauréat: rendu de concours dans un délai restreint (1 mois) avec production de plan masse et d'images 3 D, et une présentation orale du projet et de l'équipe
- L'aménageur défini les règles pour chaque ilot
  - Thématique « matériaux biosourcé » pour l'ilot S23
  - Nous avons souhaité aller plus loin dans cette démarche, et nous avons visé des objectifs plus ambitieux que l'exigence initiale





Situation



Les berges du touch



Aéroport de Blagnac



Le pigeonnier au cœur du quartier

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

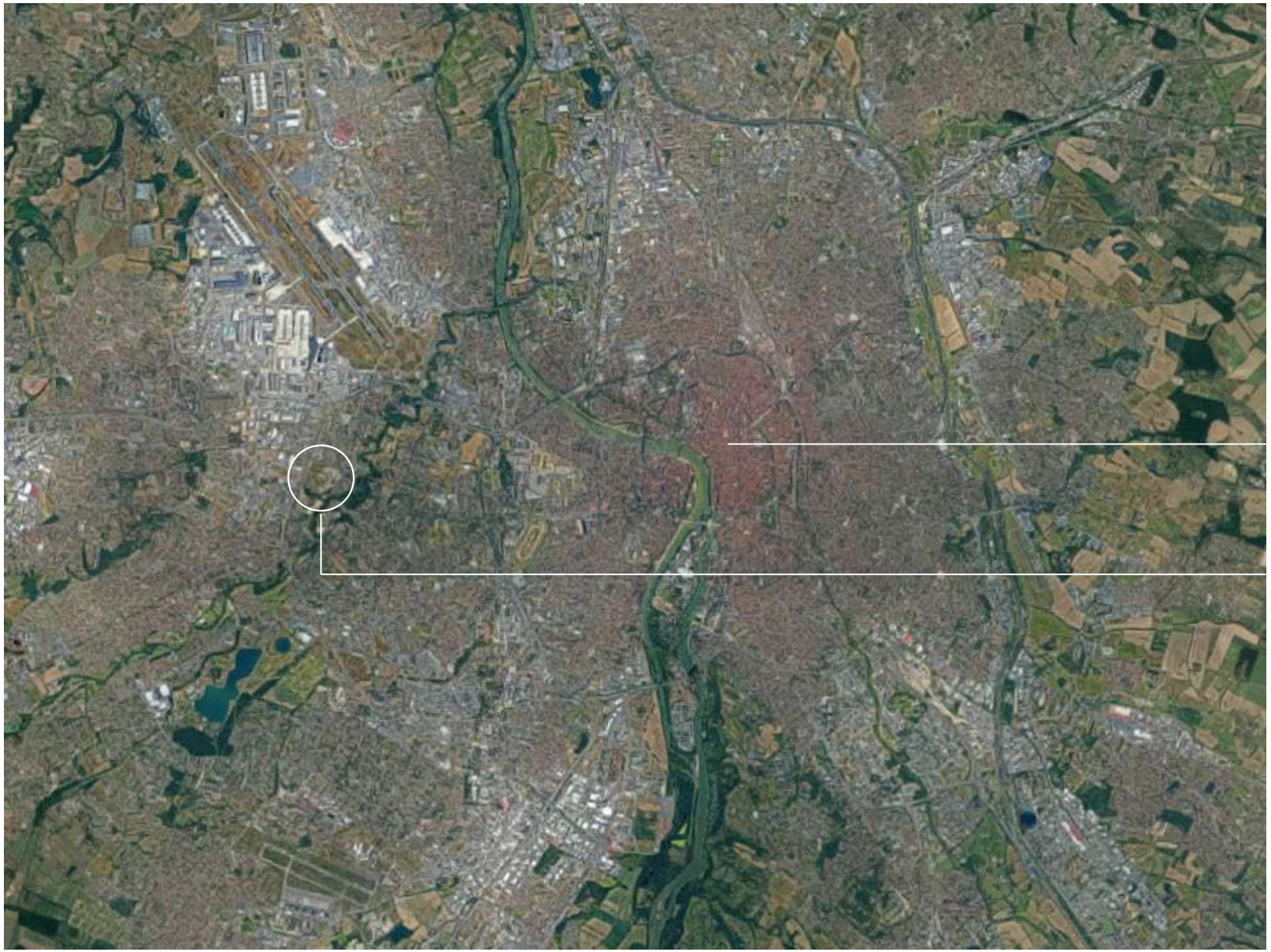
Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Le projet dans son territoire

VUES SATELLITES



Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Le projet dans son territoire

L'îlot dans la ZAC



Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

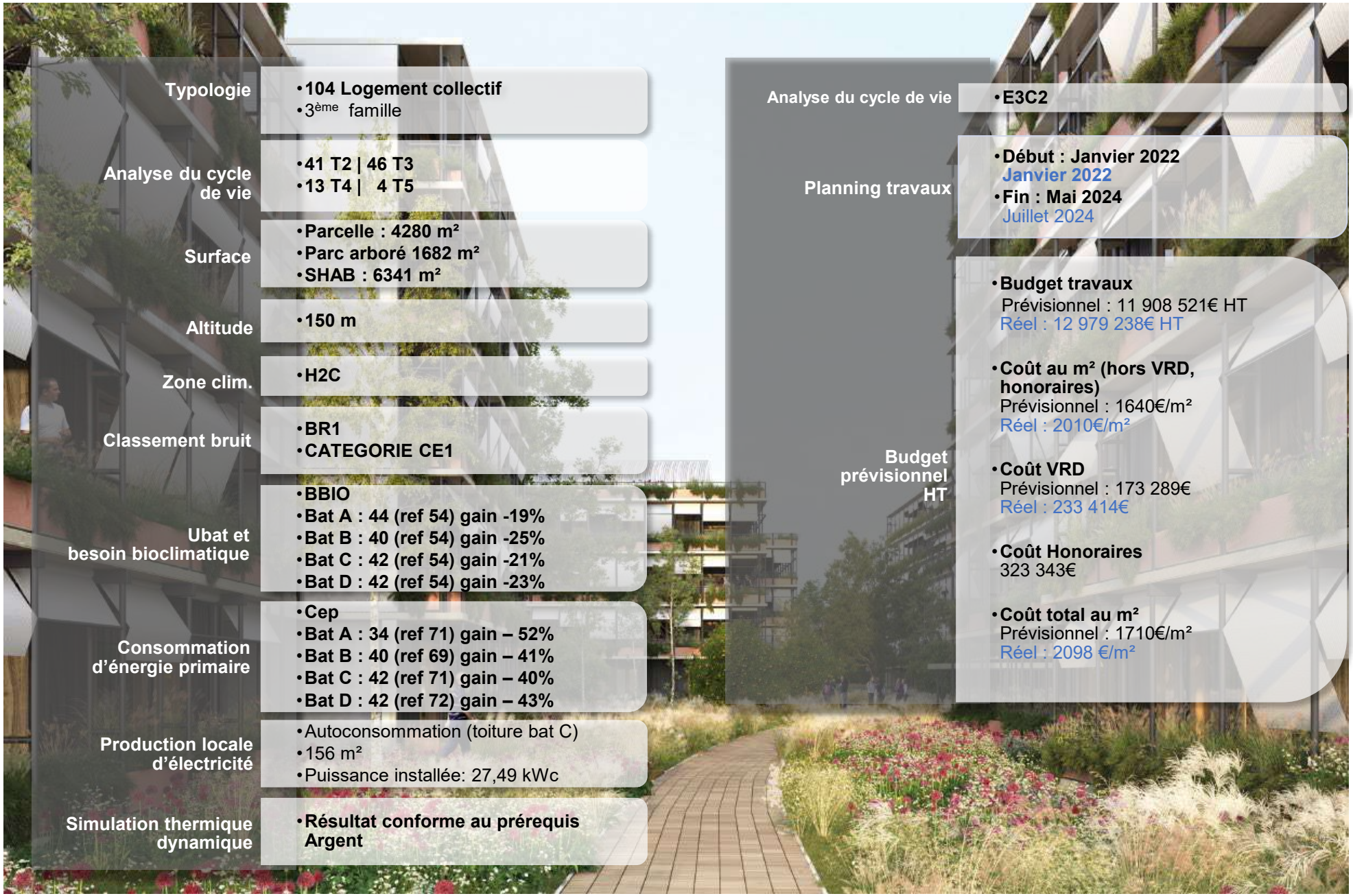
La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Fiche d'identité

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr



Typologie	• **104 Logement collectif** • 3ème famille
Analyse du cycle de vie	• **41 T2 | 46 T3** • **13 T4 | 4 T5**
Surface	• **Parcelle : 4280 m²** • **Parc arboré 1682 m²** • **SHAB : 6341 m²**
Altitude	• **150 m**
Zone clim.	• **H2C**
Classement bruit	• **BR1** • **CATEGORIE CE1**
Ubat et besoin bioclimatique	• **BBIO** • **Bat A : 44 (ref 54) gain -19%** • **Bat B : 40 (ref 54) gain -25%** • **Bat C : 42 (ref 54) gain -21%** • **Bat D : 42 (ref 54) gain -23%**
Consommation d'énergie primaire	• **Cep** • **Bat A : 34 (ref 71) gain – 52%** • **Bat B : 40 (ref 69) gain – 41%** • **Bat C : 42 (ref 71) gain – 40%** • **Bat D : 42 (ref 72) gain – 43%**
Production locale d'électricité	• Autoconsommation (toiture bat C) • 156 m² • Puissance installée: 27,49 kWc
Simulation thermique dynamique	• **Résultat conforme au prérequis Argent**

Analyse du cycle de vie	• **E3C2**
Planning travaux	• **Début : Janvier 2022** **Janvier 2022** • **Fin : Mai 2024** Juillet 2024
Budget prévisionnel HT	• **Budget travaux** Prévisionnel : 11 908 521€ HT Réel : 12 979 238€ HT • **Coût au m² (hors VRD, honoraires)** Prévisionnel : 1640€/m² Réel : 2010€/m² • **Coût VRD** Prévisionnel : 173 289€ Réel : 233 414€ • **Coût Honoraires** 323 343€ • **Coût total au m²** Prévisionnel : 1710€/m² Réel : 2098 €/m²

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Enjeux durables du projet



- Vivre dans un parc
  - Créer un îlot de fraicheur autour des deux chênes centenaires
  - Un parc arboré de 1682 m²



- Des logements agréables à vivre
  - Habiter les toitures (serres et jardins potagers)
  - Partager les espaces
  - Profiter des terrasses bioclimatiques



- Des ressources maîtrisées
  - Le choix de la paille pour l'isolation
  - Une production de chaud à base de ressources renouvelables (chaufferie bois - Photovoltaïque)

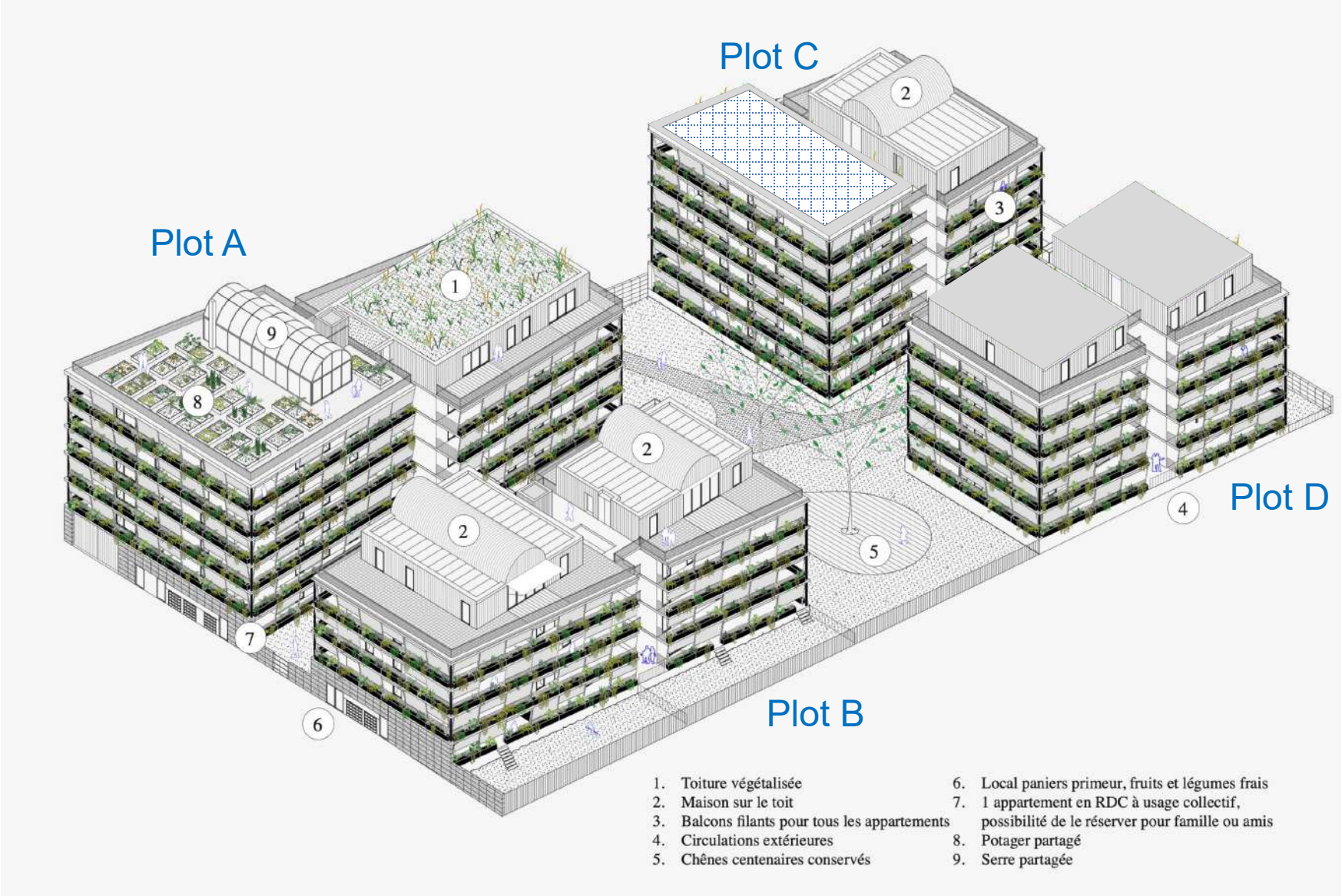
Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Plan masse



Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Façades



Photo depuis le parc paysagé de la zac, Copyright photo: Maxime Delvaux

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Vue Intérieur



Photographie de l'intérieur d'un appartement , Copyright photo: Maxime Delvaux

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Vue Coursive



Photographie de l'espace extérieur d'un appartement, Copyright photo: Maxime Delvaux

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

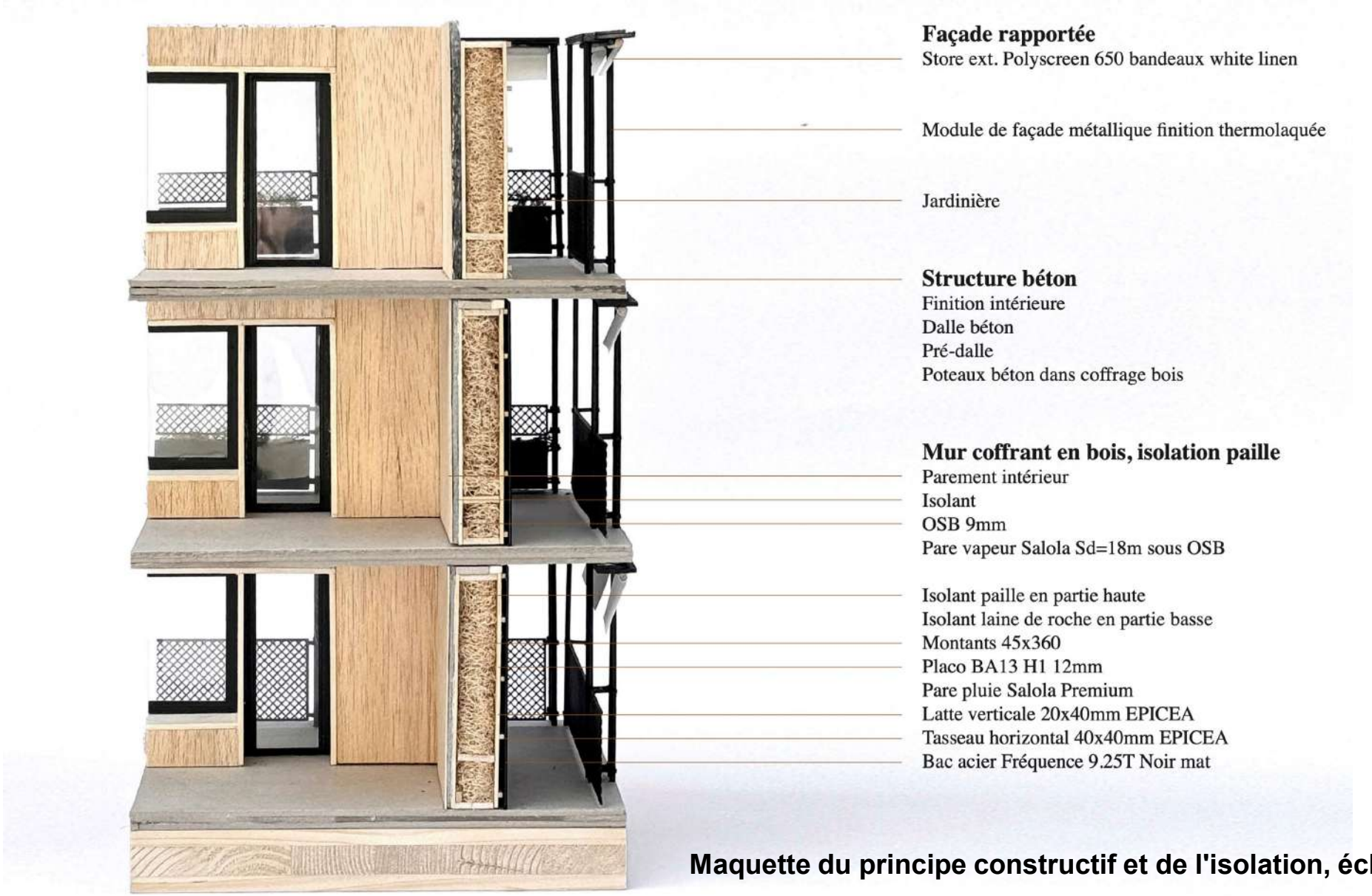
Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Le projet à travers les thèmes BDO

MATÉRIAUX



Maquette du principe constructif et de l'isolation, échelle 1/20

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Le chantier / La construction

MATÉRIAUX

Innovation

- Points spécifiques relatifs à la paille dans le cadre d'un chantier de construction
  - Réservation de la paille très tôt dans la conception du projet:
    - Contrainte logistique sur le stockage dans de bonnes conditions, notamment compte tenu des quantités nécessaires et de l'hygrométrie demandée
    - Avance de facturation pour assurer la réservation
  - Procédé de mise en œuvre spécifique: peu d'entreprises formées et habituées à l'utilisation de ce matériau. Cela demande un cadencement particulier.

- Interrogations sur la possibilité d'une utilisation plus régulière de la paille comme matériau de construction
  - La filière est-elle organisée pour assurer la production, la fourniture, et le stockage de bottes de paille nécessaires ?



Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE

Chauffage

- Chaufferie bois granulé (local) de 128kW pour production eau chaude tempérée (45deg.C)
- Silo enterré en limite de parcelle
- Radiateur eau chaude 0,3deg.C
- 35W/m2 (EN12831)

Refroidissement

- Aucun système actif
- Terrasses périphériques (ilot de fraicheur et protection solaire)
- Surventilation par ouverture des fenêtres (logements traversants ou biorientés à minima)

Éclairage

- Type d'éclairage : LED
- Puissance : entre 6 et 8 (W/m²)
- Gestion : détection dans les parties communes. Interrupteurs dans les parties privatives

Ventilation

- Ventilation simple flux hygro A (caisson sous-sol ou RDC)
- Caisson aldes microwatt
- Environ 0,22 W/m3.h

Eau chaude sanitaire

- Générateurs thermodynamiques par PAC air/eau collectifs
- COP EN 14511 = 4,57

Production d'énergie

- Panneaux photovoltaïques en autoconsommation sur une des toitures du bâtiment C
- Production = 27.49kwc

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Reprise rapide des phases conception et réalisation

Evolutions

1 – Serre jardin (Bat A)
A l'origine serre de type agricole. Abandonné pour des raisons techniques et réglementaires (tenue au vent)

2 – Toiture des maisons sur le toit (Bat B)
Toitures voûtées à l'origine sur ces logements. Remplacement par toiture plate avec complexe d'étanchéité, solution techniquement plus cohérente avec l'aménagement finalement retenu

3 – Panneaux Photovoltaïques
Implantation de panneaux sur la toiture terrasse du bâtiment C.

4 – Chauffage et ECS
Conception : Chaudière bois pour le chauffage individuel + PAC en appoint et complément préchauffage ECS.
Chauffe-eau thermodynamique individuel sur boucle d'eau pour l'ECS des logements
Réalisation : Chaudière bois exclusivement pour le chauffage. PAC pour production collective d'ECS

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Le projet à travers les thèmes BDO

TERRITOIRE & SITE















Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Le projet à travers les thèmes BDO

TERRITOIRE & SITE

- Espaces extérieurs et végétalisation

- Un parc arboré de plus de 1600 m²
- Un cœur d'îlot végétalisé
- Continuité bâtie et paysagère avec S24

- Préservation de ~~2~~ 1 chêne centenaire



Mai 2024



Crédit photo - Ecozimut

Juillet 2026



Crédit photo - Ecozimut

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

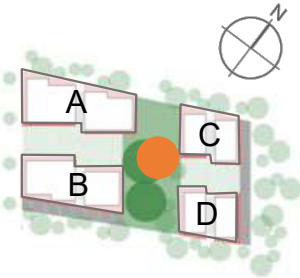
www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Le projet à travers les thèmes BDO

TERRITOIRE & SITE

- Espaces extérieurs



Mai 2024





Juillet 2026





Une végétalisation en croissance …

… mais des retours mitigés

Satisfaction moyenne 2,4/5

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

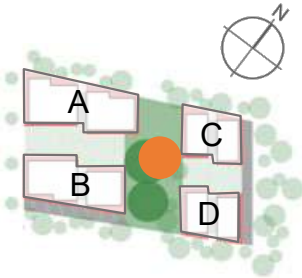
www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Le projet à travers les thèmes BDO

TERRITOIRE & SITE

- Espaces extérieurs



Mai 2024



Juillet 2026



Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Le projet à travers les thèmes BDO

TERRITOIRE & SITE

- Espaces extérieurs

Mai 2024



Crédit photo - Ecozimut

Juillet 2026



Crédit photo - Ecozimut

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

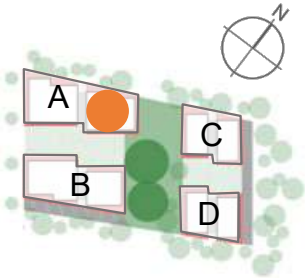
www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Le projet à travers les thèmes BDO

TERRITOIRE & SITE

- Espaces extérieurs



Mai 2024


Crédit photo - Ecozimut

Juillet 2026


Crédit photo - Ecozimut

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Le projet à travers les thèmes BDO

TERRITOIRE & SITE

- Espaces extérieurs







Octobre 2025

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

GESTION DE PROJET













Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

GESTION DE PROJET

- Transmission d'un questionnaire à destination des usagers
- Environ 80 questions réparties en 14 thématiques (7 répondants / 104)

Accès et stationnement	Nuisances
Paysage et végétalisation	Confort thermique
Gestion de l'énergie	Confort visuel
Gestion de l'eau	Acoustique
Déchets d'activité	Qualité de l'air
Entretien	Confort olfactif
Le bâtiment et vous	Informations

Age des répondants



Localisation



Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

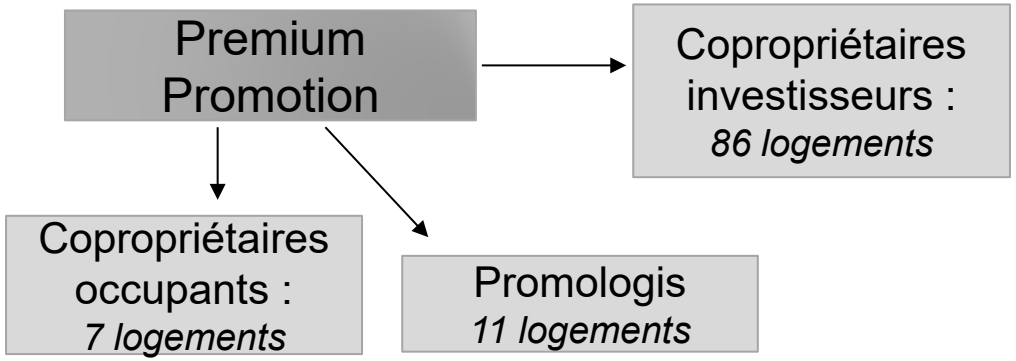
www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

GESTION DE PROJET

Rappel : 104 logements – 6 propriétaires occupants



Difficultés à recueillir des informations de part la configuration de l'opération

- 93% des logements en location
- Pas d'appui du Conseil Syndical

Plusieurs acteurs impliqués

- MOA, Syndic, Conseil Syndical, EcoZimut, Terreauciel…

Informations + ou - exploitables

- Périodes de consommation inégales
- Informations incomplètes (ex : EnR)
- Nbre d'occupants par logement inconnu

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

GESTION DE PROJET

Visite sur site avec les habitants

Participation : 7 personnes

Objectifs :

- Présenter la démarche
- Installation de sondes chez un volontaire
- Infos sur les consos / factures de chauffage, eau et élec
- Evoquer les points fort et les points faibles …
- Retour sur les serres

Résultats :

- De nombreux retours sur les difficultés rencontrées
- Occasion saisie par certains usagers pour exprimer leur mécontentement
- Une réunion finalement assez peu constructive





Invitation a participer à la réunion sur site

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

GESTION DE PROJET

Les serres partagées – Accompagnement Terreauciel

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

Objectif principal

- Aider les habitants à s'organiser pour faire vivre le potager, et pour les novices les aider à se lancer aussi.

Interventions Terreauciel

- 16 ateliers depuis novembre 2024 jusque fin 2026
- Environ 10 personnes par ateliers
- 1h30 à 2h par atelier (explications et échanges)
- 20 jardinières dont une moitié partagée
- Intervention 1 à 2 fois par mois sur le printemps/automne et 1 fois par mois le reste de l'année, avec une pause de décembre à février.
- Etablissement d'un règlement intérieur

Pour la suite

- Groupe WhatsApp mis en place avec les personnes intéressées de la résidence (à la fois des locataires et propriétaires) : en tout 28 participants inscrits sur le groupe


Crédit photo - Terreauciel


Crédit photo - Terreauciel

Retour sur les deux années de fonctionnement

SOCIAL & ÉCONOMIE













Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

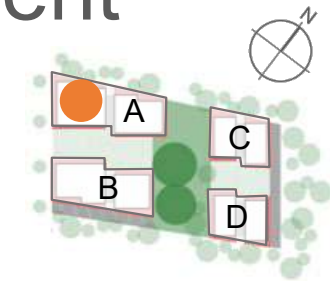
La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

SOCIAL & ÉCONOMIE

Les serres partagées

Innovation





Accueil des cultivateurs



Stockage de matériel (outils, engrais …) et serre d'hivernage

Problèmes d'intrusion de personnes extérieures

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

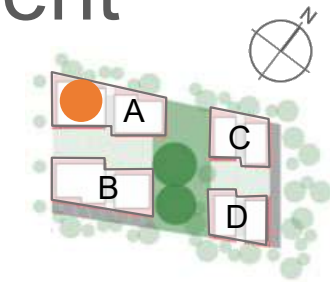
La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

SOCIAL & ÉCONOMIE

Les serres partagées

Innovation



Mai 2024


Crédit photo - EcoZimut

Octobre 2025


Crédit photo - EcoZimut

Juillet 2026


Crédit photo - EcoZimut

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

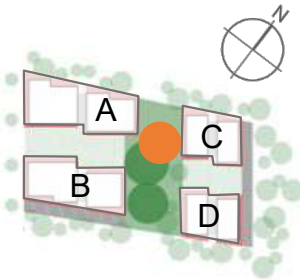
www.envirobat-oc.fr

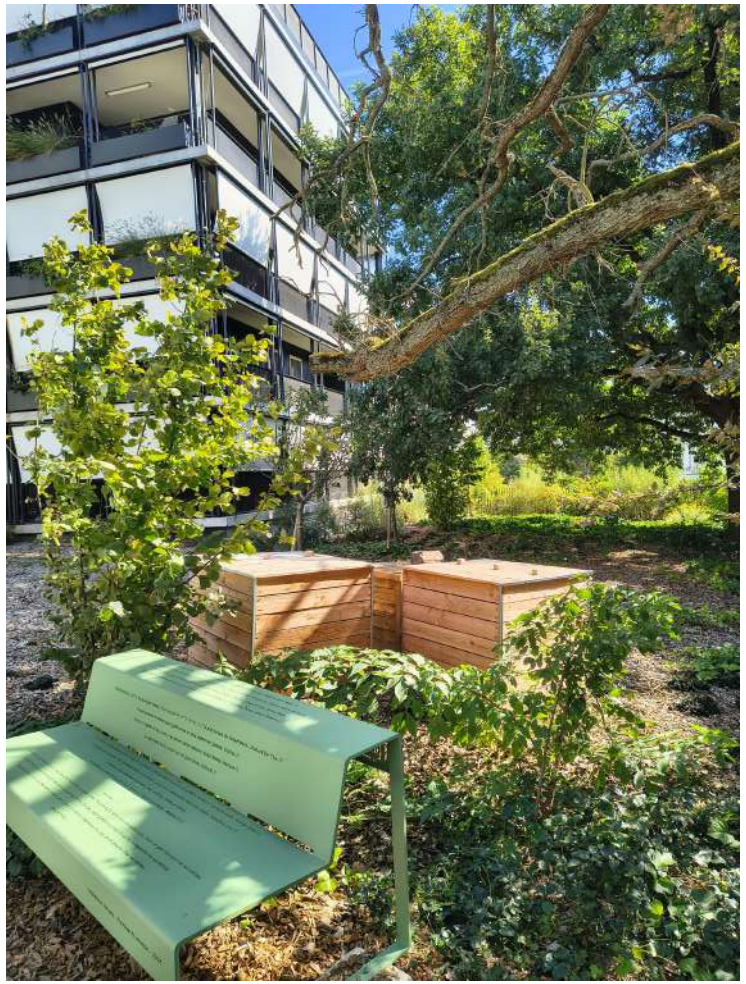
La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

SOCIAL & ÉCONOMIE

Composteurs





Mise en place de composteurs à la demande des habitants



Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

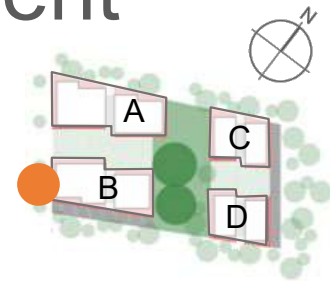
La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

SOCIAL & ÉCONOMIE

Le local réfrigéré

Innovation



Difficultés pour trouver des partenariats

Problème de vandalisme des boîtes aux lettre situées à l'extérieur

→ Relocalisation des boîtes aux lettres dans le local



Boites aux lettres a l'extérieur de la résidence



Nouvel usage du local

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

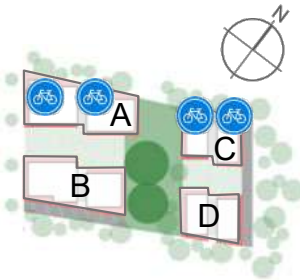
www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

SOCIAL & ÉCONOMIE

Locaux vélos



- Sécurisés
- Largement dimensionnés
- Faible taux d'occupation



Bâtiment A : 98 m²



Bâtiment C : 123 m²

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

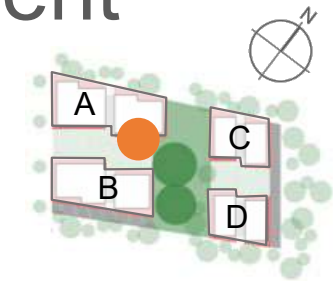
www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

SOCIAL & ÉCONOMIE

Appartement partagé



Lors de l'AG constitutive, l'usage du logement partagé n'a pas été jugé intéressant

Logement proposé avec une conciergerie donc coût supplémentaire pour la copro pour le service

Finalement location meublée longue durée depuis mars 2025, donc recettes pour la copropriété



-> Des locaux d'outillage et de réparation, ou une laverie collective semblent plus adaptés

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

SOCIAL & ÉCONOMIE

Jardinières - Maintenance

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

Proposition initiale

- Service de cordistes 1 fois par an
- Coût estimé à 25 000€ pour la copropriété
- Techniquement a priori non réaliste

Fonctionnement actuel

- Les propriétaires ne souhaitent pas payer ce service
- Chaque habitant est responsable de sa jardinière
- L'arrosage automatique a été coupé (coulures et tâches le long des façades)



Crédit photo - EcoZimut

Octobre 2025

Retour sur les deux années de fonctionnement

SOCIAL & ÉCONOMIE













Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

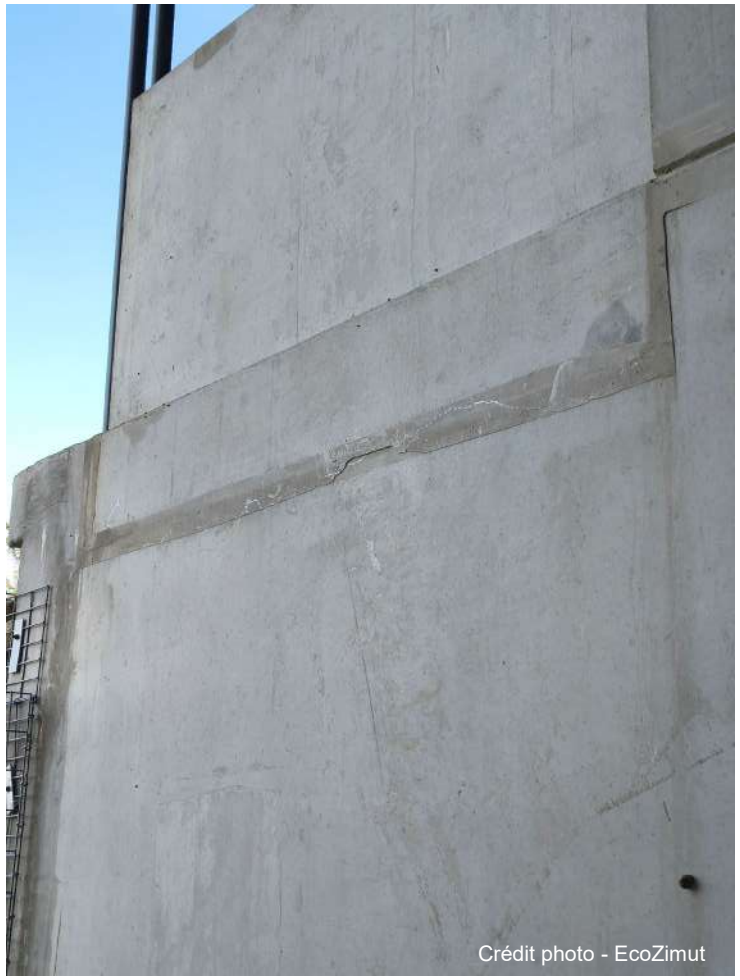
www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

MATÉRIAUX

Fissures constatées sur les murs en béton banché au bâtiment B notamment (jonction entre parements)



Crédit photo - EcoZimut



Crédit photo - EcoZimut

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

MATÉRIAUX

Coulures sur certains stores blancs (dues à l'arrosage des jardinières)



Crédit photo - EcoZimut



Crédit photo - EcoZimut

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

ÉNERGIE



Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

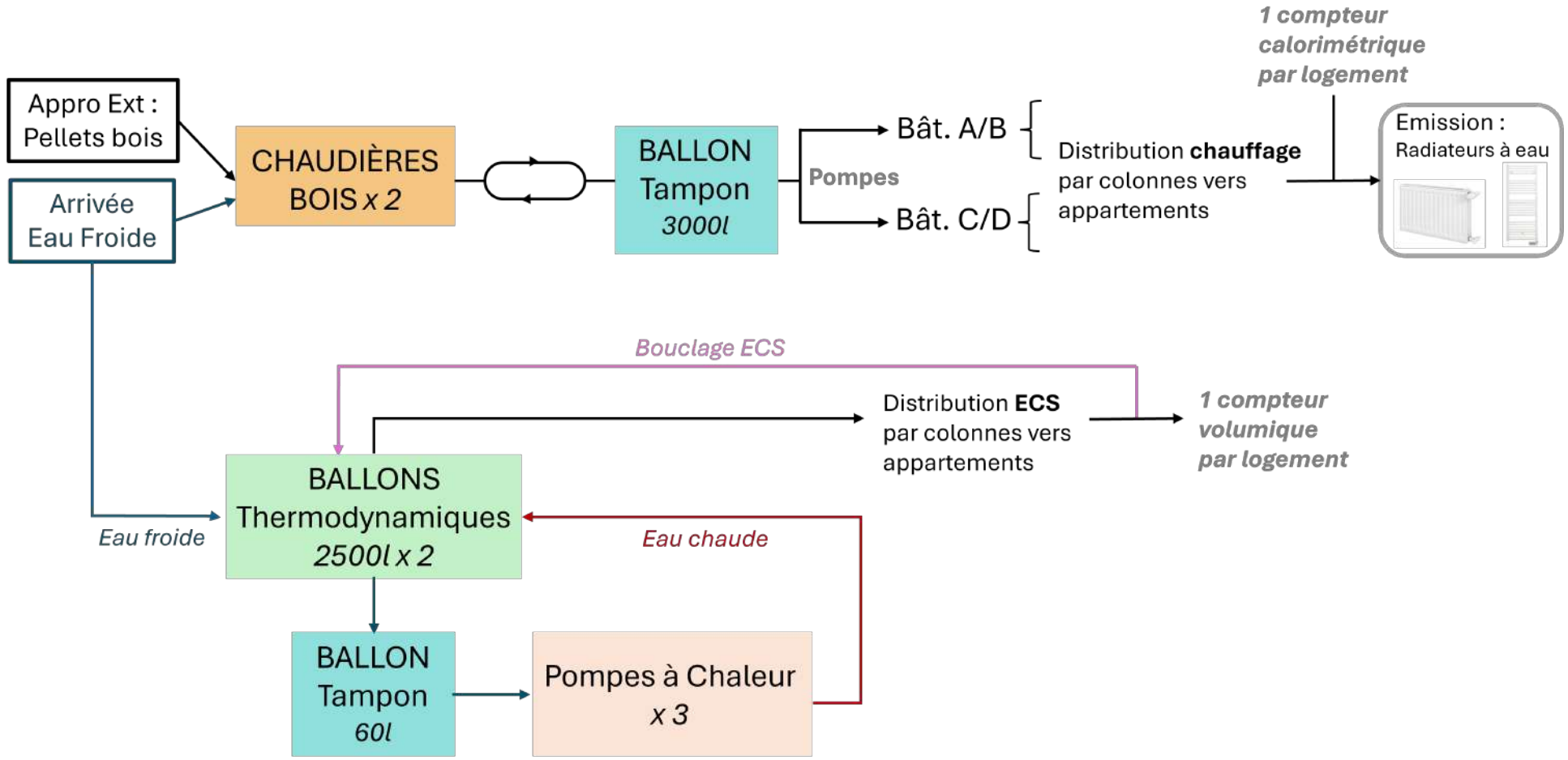
www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

ÉNERGIE - PRINCIPE

Production de chauffage et ECS



Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

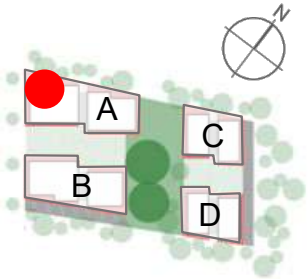
Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

ÉNERGIE - CHAUFFAGE



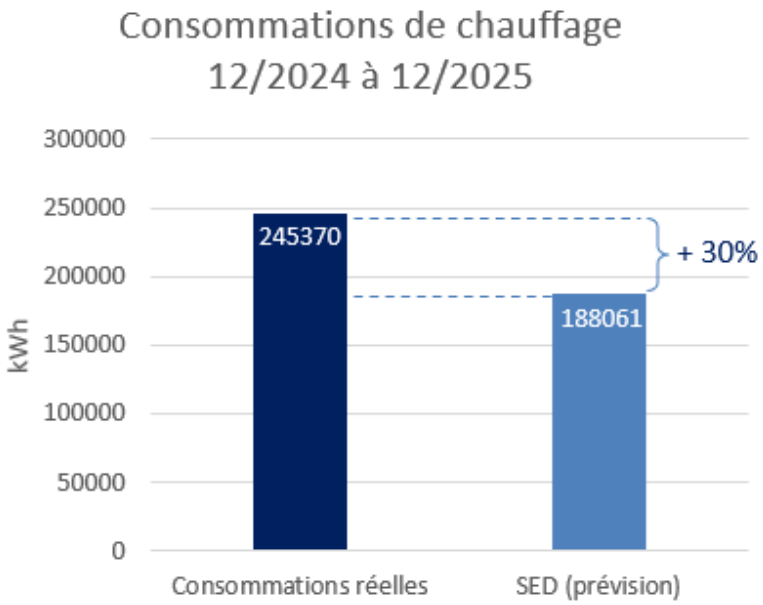
Emplacement chaufferie

Bilan Chaufferie bois

- 1er hiver : 45,6 tonnes livrées (soit 22700€)

  245 370kWh consommés soit **38,7 kWh/m²**

- Approvisionnements en saison :
  Environ tous les 15 jours et au plus fort de l'hiver 1 fois/semaine





2 Chaudières ÖkoFEN 2x 64kW - Pellematic Maxi condensation - RDC

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

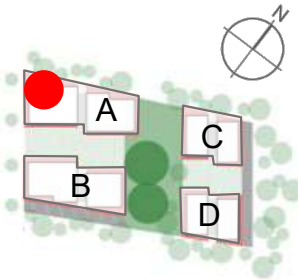
La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

ÉNERGIE - CHAUFFAGE

REX fonctionnement

- 1er hiver : Des difficultés de mise en service
  (programmation de la chaudière, compréhension du fonctionnement)
- 2e hiver : une pièce s'est cassée à la remise en route, délais d'approvisionnement assez longs depuis l'Allemagne
- Pas de problème particulier au niveau de l'entretien



Emplacement chaufferie

REX des habitants (juillet 2026)

- Regret : impossible de régler les têtes thermostatiques des radiateurs
  (la conception laissait pourtant l'ajustement aux usagers)
- Système de chauffage malgré tout considéré comme « efficace »



Approvisionnement pellets depuis l'extérieur



Stockage des pellets de bois – Sous-sol

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE – EAU CHAUDE SANITAIRE

Changement par rapport à la conception

- Production d'ECS par 3 **PAC air/eau** situées dans la chaufferie

- Total consommé en eau chaude sur l'année 2025 : 2391 m3
  - → Soit 0,38 m^3/m^2 /an
  - → Revient à 30345 kWh consommés, soit **4,79 kWh/m²**/an

En comparaison avec étude ADEME :
Dans la moyenne des volumes consommés (moyenne 0,41 m3/m²), mais plus intéressant au niveau énergétique (4,79 kWh/m² sur Natura contre 17,36 kWh/m² dans l'étude basée sur REX)



3 PAC air/eau YUTAKI S80 16 kW
COP = 4,57



Unités extérieures des PAC à l'entrée du parking souterrain

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

ÉNERGIE - PHOTOVOLTAÏQUE

- Puissance totale installée : 27,49 kWc
- 1 compteur par Bâtiment
- Entretien – maintenance :
  - Un accès par échelle
  - Il est difficile de trouver une entreprise assurant la maintenance




Crédit photo - EcoZimut

Performance : Exemple du Bâtiment C

Production depuis la mise en service : **11967kWh**

Autoconsommation	Réinjecté au réseau
Parties communes	*9878 kWh*
2089 kWh	

- Sur l'ensemble de la production, 17% est autoconsommée.
- Les PV couvrent 37% des besoins en électricité des parties communes.


Crédit photo - EcoZimut

NB : la date de mise en service n'est pas connue, on ne peut donc pas comparer avec le prévisionnel de consommation.

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE - ELECTRICITE

Comptage

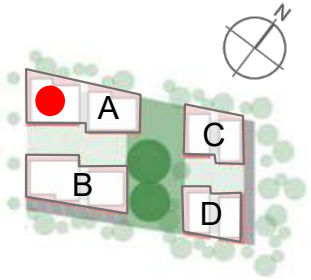
C — C C C C + C 1 compteur par logement

1 compteur
Parties communes générales **(sous-sol)**

Inclus :
Eclairage extérieur et sous-sol, armoire chaufferie, alimentation accès parking, pompes de relevage…

1 compteur
Service Généraux **par Bâtiment (A,B,C,D)**

Inclus :
Ventilation, ascenseurs, éclairage des circulations, locaux techniques, éclairage de sécurité…



Poste transformateur alimentant la résidence
(1 colonne montante par bâtiment)



Eclairage des parties communes
Sur détection de mouvements



Parties communes

- Répartition des consommations électriques des parties communes :

Pc Générales	Pc BAT A	Pc BAT B	Pc BAT C	Pc BAT D
89%	5%	2%	2%	2%

Logements

- **Pas de factures fournies par les habitants (contextuel)**
- Estimation à partir du jeu de données Enedis pour 2024 :
  - Reviendrait à **9,7** kWh/m²/an > semble très bas*

Limites :
2024 est la 1ère année d'exploitation (sur 10mois) et on ne sait pas quand les locataires ont emménagé (93% des logements)

**Comparaison avec moyenne de consommations constatées pour les usages spécifiques – (étude Ademe- estimations) : 29 kWh/m²/an pour un T3 (typologie majoritaire sur Natura)*

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

EAU



Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

EAU

- Un sol largement perméable (pleine terre, bandes stériles, cheminements en béton drainant) permettant l'infiltration des EP



ARROSAGE

- Prévu: Arrosage automatique parcelle + jardinières en façade **(arrêté)**

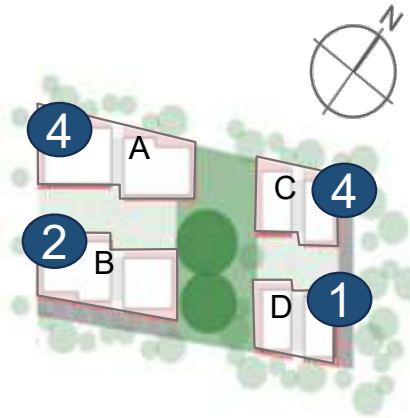
  Arrosage manuel des potagers sur le toit

- Consommation année 2025 : **503m³**

  > anomalie constatée (fuite ?) au niveau du bâtiment A

  > sans anomalie on devrait se situer autour de 250m³

- Plusieurs compteurs dédiés :



Bâtiment A	1 au Ssol 1 au RDC 1 au R+4 1 au R+5
Bâtiment B	2 au RDC
Bâtiment C	2 au RDC 2 au R+5
Bâtiment D	1 au RDC



Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

EAU

COMPTAGE EAU FROIDE

- 1 Compteur General d'eau froide
- 1 Compteur d'appoint d'eau chaufferie et local OM
- 1 compteur volumique par logement

LOGEMENTS

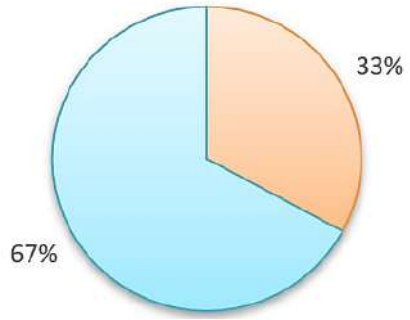
- Les logements représentent 90% de la consommation d'Eau Froide (contre 10% pour l'arrosage)

- Consommation annuelle totale d'eau potable : 7270 m^3

  → soit 65 m^3 / logement hors arrosage ou 70 m^3 / logement arrosage inclus

  Avec hypothèse d'occupation (données ministérielles) par typologie, cela revient à 27 m3/an/habitant, ce qui serait 2x inférieur à la moyenne constatée en Haute-Garonne qui est de 58,9m3/an/habitant

- Répartition de la consommation d'eau des logements :



Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

ÉNERGIE



Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

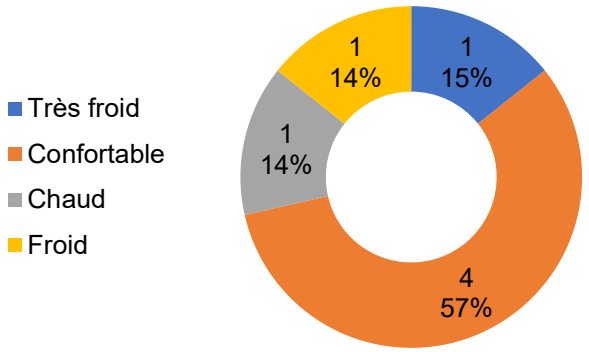
Retour sur les deux années de fonctionnement

CONFORT & SANTÉ

- Confort Thermique

Limites de l'analyse :
- Peu de répondants
- Pas de données quantitatives

<u>Confort d'hiver</u>



La température de confort en hiver est de 20° à 21° d'après les personnes sondées

Certains utilisateurs déclarent qu'il n'est pas possible de régler les radiateurs

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

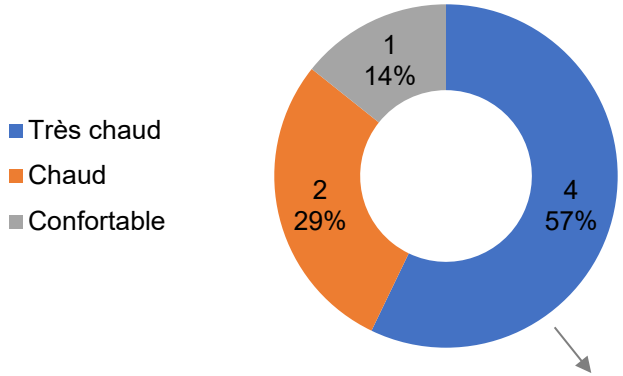
La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

CONFORT & SANTÉ

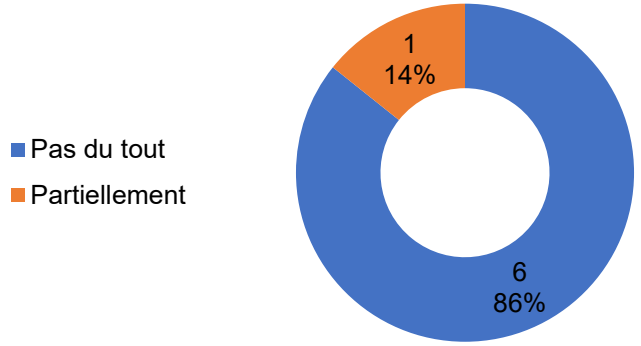
- Confort d'été

Comment jugez-vous le confort thermique dans votre logement ?



4 personnes réparties dans les 4 bâtiment A; B; C; D

Jugez vous la ventilation naturelle efficace ?



Pourtant, 70% des logements bénéficient d'une double orientation

La plupart des répondants déclarent avoir chaud à très chaud

Les maisons sur le toit sont plus exposées

Le système de stores extérieurs est jugé satisfaisant

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Retour sur les deux années de fonctionnement

CONFORT & SANTÉ

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

Confort visuel

Satisfaction moyenne de 3,75 / 5

Confort Acoustique

Satisfaction moyenne de 3 / 5

Confort Olfactif

Satisfaction moyenne de 3,57 / 5

Entretien des espaces communs

Satisfaction moyenne de 3,3 / 5

Locaux poubelle

- Emplacement adapté pour 75% des répondants
- Fréquence de ramassage adapté pour 71% des répondants
- Tri sélectif adapté pour 71% des répondants
- Local poubelle du bât. A nécessite de sortir de la résidence
- Composteurs en cœur d'ilôt

Les réussites et problèmes du bâtiment en fonctionnement

L'opération est un succès

- Une vraie remise en question de l'acte de construire chez Premium Promotion
- Montée en compétence de différents acteurs (Archi, Be, Promoteur, entreprises) pour un projet novateur
- Une architecture singulière et de vrais atouts par rapport aux opérations de la zone

Mais …

- Ces innovations ne font pas la différence commercialement
- La part des achats « militant » est faible. Ce qui compte c'est l'emplacement et le prix
- Cette opération n'a été possible que grâce à un contexte favorable :
  - Un terrain maitrisé à 450 euros en ZAC
  - Pas de TA communale
  - Une certaine densité 104 lots
  - Pas de contingent social
  - Une subvention de la région à hauteur de 850 000 euros
  - Un promoteur qui voulait aller au bout de la démarche
  - Une conjoncture de fin de dispositif fiscaux qui a permis la commercialisation des logements

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDO

CONCEPTION	REALISATION	USAGE
13/10/2020	24/10/2024	24/09/2026
68 pts	66 pts	65 pts
Dont **GRILLE : 58 /** 90 pts	Dont **GRILLE : 55 /** 90 pts	Dont **GRILLE : 54 /** 90 pts
INNOVATION : + 3 pts	**INNOVATION : + 3** pts	**INNOVATION : + 3** pts
COHERENCE DURABLE : + 7 pts	**COHERENCE DURABLE : + 8** pts	**COHERENCE DURABLE : + 8** pts

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

Conception > Réalisation

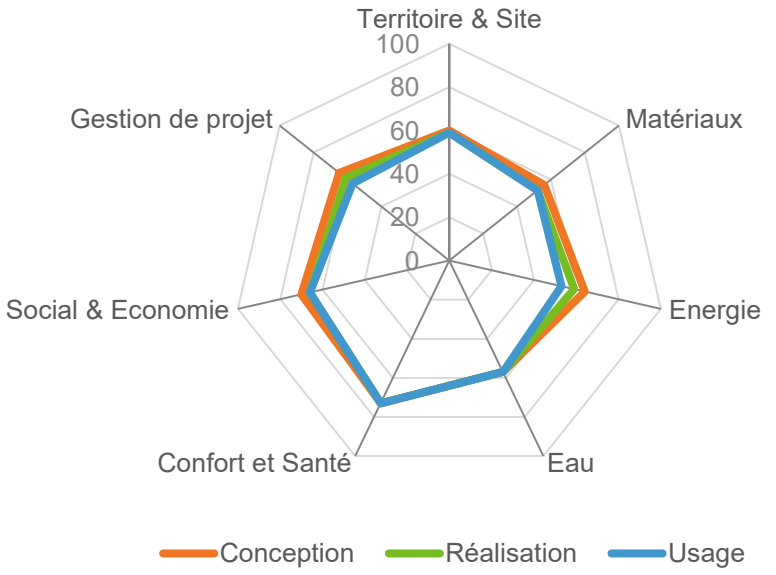
- Le chêne (préservation de la végétation existante)
- Justificatifs manquants
- Evolution matériaux :
  - Sol lino -> stratifié
  - Façade bardage métallique
- Sensibilisation écogestes

Réalisation > Usage

- Couverture des besoins ECS par les énergies renouvelables

- DEM non transmis

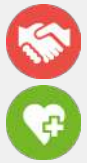
Radar du projet



www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

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 : **Isolation paille en logement collectif**	**1**	**1**	RÉALISATION : Le point attribué en phase précédente est confirmé	**1**	**1**	USAGE : Le point attribué en phase précédente est confirmé	**1**	**1**
	CONCEPTION : **Une démarche entre architecture et sociologie** - La double peau crée des terrasse généreuses, espaces supplémentaires aux qualités liées à l'habitat individuel. - Les nombreux espaces partagés (potager, serres, cœur d'îot, logement commun …) ont vocation à créer du lien social	**1**	**1**	RÉALISATION : Le point attribué en phase précédente est confirmé	**1**	**1**	USAGE : Le point attribué en phase précédente est confirmé	**1**	**1**
	CONCEPTION : **Des outils pour accompagner l'innovation** - TerreauCiel : 20 séances d'accompagnement au potager sur 2 ans - WeCopro : l'application pour favoriser les échanges entre syndic et habitants, faire les réservations des logements communs et planifier les interventions d'entretien des jardinières et les séances de formation de Terreauciel.	**1**	**1**	RÉALISATION : Le point attribué en phase précédente est confirmé	**1**	**1**	USAGE : Le point attribué en phase précédente est confirmé	**1**	**1**

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Les acteurs du projet

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

MAITRISE D'OUVRAGE

MAITRISE D'OUVRAGE (31)
SCCV PREMIUM ST MARTIN

MAITRISE D'ŒUVRE ET ÉTUDES

AMO QEB (31)	ARCHITECTE (31)	ARCHITECTE (33)
ECOZIMUT	BETILLON & FREYERMUTH	PINEDO

BE THERMIQUE (31)	BE STRUCTURE (31)	BE BOIS/PAILLE (84)	BE PAYSAGISTE (31)
ECOZIMUT	3J TECHNOLOGIES	GAUJARD TECHNOLOGIE	TERREAUCIEL

BE VRD (31)	BE ACOUSTIQUE (31)	BE ETUDES DE SOL (31)	BUREAU DE CONTRÔLE ET SPS (31)
STDI	GAMBA	ALIOS	ALPES CONTRÔLE

Les acteurs du projet

GROS ŒUVRE (Lots séparés)	CHARPENTE / COUVERTURE / MOB	ÉTANCHÉITE	MENUISERIES EXTÉRIEURES ALU
PLEIN SUD CONSTRUCTION (31)	AV.CO.BOIS (31)	EDS (31)	SPB (81)

MENUISERIES EXTÉRIEURES PVC	REVÊTEMENT DE SOL DUR / FAÏENCE	REVÊTEMENT SOL STRATIFIÉ	PEINTURES INTÉRIEURES / SOLS SOUPLES
LES ZELLES (88)	TOULOUSE CARRELAGE (31)	ERAH (31)	EPE (31)

CLOISON / DOUBLAGE	ÉLECTRICITÉ / PHOTOVOLTAÏQUE	CVC / PLOMBERIE / CHAUFFAGE	MENUISERIES INTÉRIEURES
BARBOSA (31)	TECSO (31)	LET LAFFORGUE (32)	MTG (82)

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.





Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

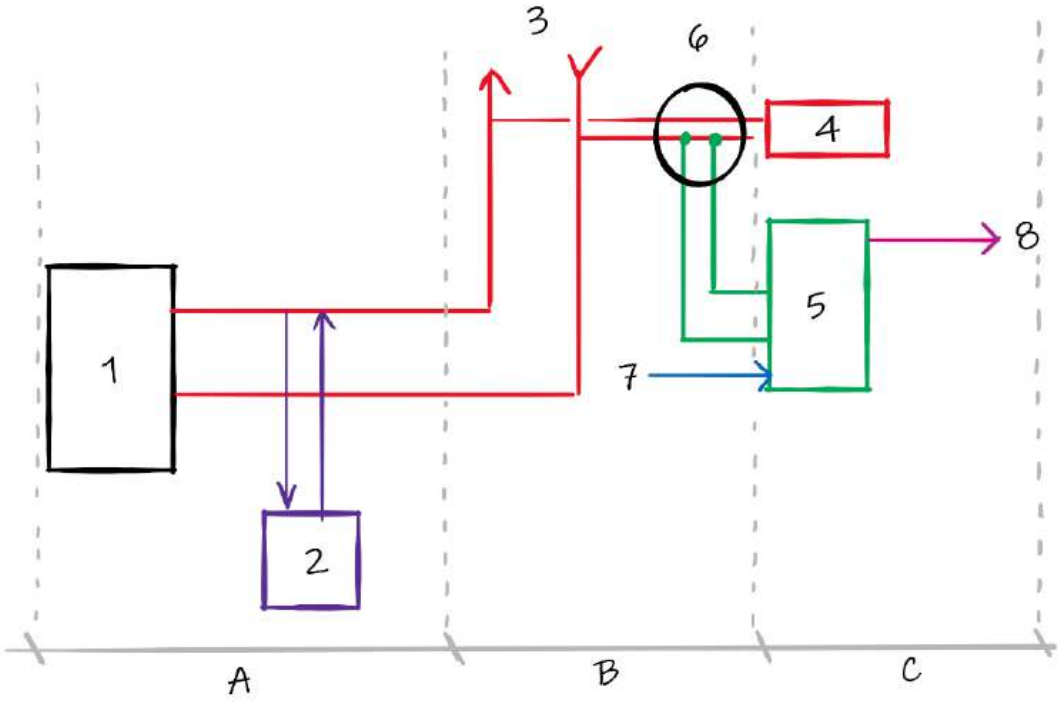
La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.

ANNEXES

Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE

Schéma de principe



Fonctionnement hiver
- Chaudière bois alimente la boucle tempérée
- Branchement en direct des radiateurs
- Récupération d'énergie par le ballon ECS sur retour de boucle tempérée
- Appoint PAC si nécessaire

Fonctionnement été
- Chaudière bois éteinte
- Récupération d'énergie par le ballon ECS sur retour de boucle tempérée
- Appoint PAC pour réchauffé boucle si température inférieure à 18 deg.C

1. Chaudière bois, chauffage principal
2. PAC, chauffage appoint et complément ECS été
3. Colonne montante unique chauffage et ECS + régulation & répartition.
4. Nourrice de répartition chauffage
5. Chauffe-eau thermodynamique sur boucle d'eau (EDEL)
6. Piquage ballon sur retour chauffage
7. Arrivée eau froide logement depuis gaine palière
8. Eau chaude individuelle

A. Chaufferie
B. Gaine palière
C. Intérieur logement

Résidence Natura
Toulouse
Haute-Garonne (31)
Phase d'évaluation : **Usage**
Prérequis : **Argent**
Version référentiel : **V3.3.1**
Grille : **Logements collectifs**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **54**

Accompagnateur BDO :
Florian ZAOUR – SCOP Ecozimut
Dernière mise à jour : 25/06/2026

www.envirobat-oc.fr

La Démarche Bâtiments Durables Occitanie est soutenue financièrement par la direction régionale de l'ADEME.