

118 LOGEMENTS À CHALON-SUR-SAÔNE (71)

RÉFÉRENTIEL UTILISÉ

Version :	V1.23
Typologie :	Logements
Nature des travaux :	Construction neuve
Densité du projet :	Urbain dense
Climat :	Plaines & Collines

©GROUPE DUVAL



Localisation	8 rue Edmé Vadot
Commune	Chalon-sur-Saône
Surface	environ 7000 m ² de sdp
Démarrage études	T2 2024
Démarrage travaux	1 ^{ère} tranche : T2 2026 2 nd tranche : T2 2027
Livraison	1 ^{ère} tranche : 2028 2 nd tranche : 2029
Coût travaux (hors VRD)	2063 €/HT /m ² SHAB
Coût global	2580 €/HT /m ² SHAB

Maîtrise d'Ouvrage	Groupe DUVAL
AMO	ALAMO
AMO QEB	POSITHERM
Architecte	GODART + ROUSSEL
Paysagiste	Le ciel par-dessus le toit
BE Thermique	GC2E
Economiste	BET PHILIPPE
BE VRD	SIAF Ingénierie
BE Structure	OSMOZ
Accompagnateur	Walid HAMIDA

SYNTHÈSE DES ENJEUX ET BONNES PRATIQUES

GESTION DE PROJET	<ul style="list-style-type: none"> • Equipe pluridisciplinaire • Diagnostics élargis (Faune-flore...)
TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement urbain • Projet paysager multifonctionnel, 3 strates de végétation
RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE	<ul style="list-style-type: none"> • Habitat intergénérationnel • Espaces communs appropriables (Folie)
ÉNERGIE	<ul style="list-style-type: none"> • Chaufferie collective, circuit de distribution basse température • PAC géothermique eau/eau
EAU	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des eaux pluviales à la parcelle, préférentiellement à ciel ouvert • Prévention des risques inondation intégrée au projet architectural
RESSOURCES ET MATÉRIAUX	<ul style="list-style-type: none"> • Façades à ossature bois pour deux bâtiments et coursives en ossature bois • Isolation biosourcée et menuiseries bois
CONFORT ET SANTÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilités douces favorisées • Environnement calme et qualitatif

CHOIX CONSTRUCTIFS

MURS EXTÉRIEURS	<ul style="list-style-type: none">• 2 bâtiments : Façades Ossature Bois avec laine de bois (145mm) + ITI Laine de bois (55 mm) + ITE Laine de roche (60 mm)• 5 bâtiments : Béton bas carbone + ITI Laine de bois (160 mm)
TOITURE	<ul style="list-style-type: none">• Charpente bois + tuiles terres cuites – Isolation combles perdues : Ouate de cellulose (450 mm)
PLANCHERS	<ul style="list-style-type: none">• Dalle béton bas carbone + Isolant sous chape PU 58 mm + flocage 100mm
MENUISERIES	<ul style="list-style-type: none">• Châssis bois double vitrage - $U_w=1,30 \text{ W/m}^2.\text{an}$• Protection solaire : Volets roulants et brise-soleil aluminium

EQUIPEMENTS TECHNIQUES

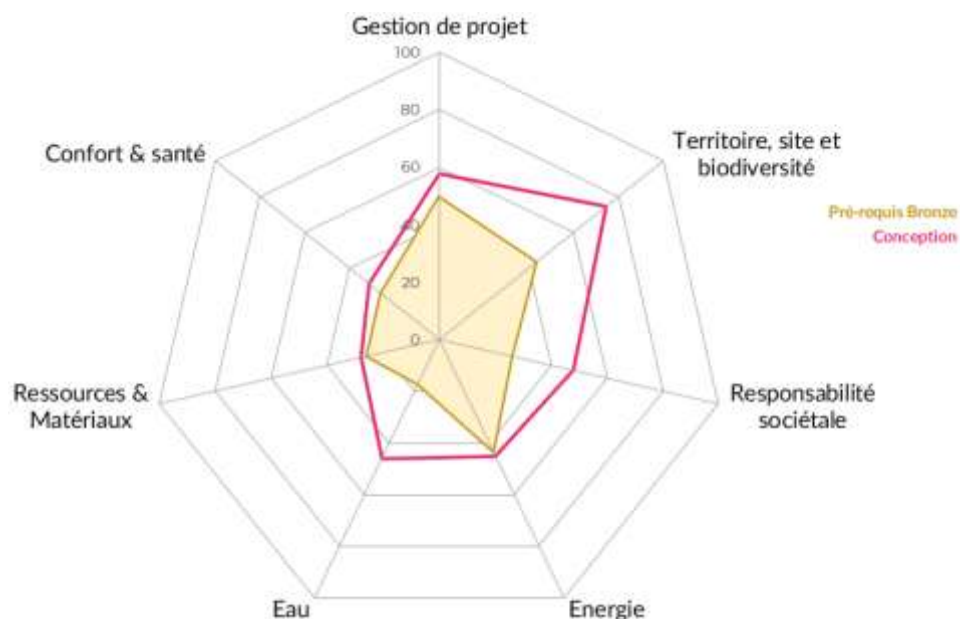
CHAUFFAGE RAFRAICHISSEMENT	<ul style="list-style-type: none">• PAC réversible géothermique sur sonde avec appoint par chaudière électrique en cas de froid extrême• Split DRV pour refroidissement espaces communs habitat intergénérationnel
VENTILATION	<ul style="list-style-type: none">• VMC simple flux hygroréglable
EAU CHAUDE SANITAIRE	<ul style="list-style-type: none">• PAC géothermique sur sonde + appoint par chaudière électrique
ÉCLAIRAGE	<ul style="list-style-type: none">• Lampes basse consommation (LED)
ÉNERGIES RENOUVELABLE	<ul style="list-style-type: none">• Géothermie

FOCUS INNOVATION ET CRÉATIVITÉ

L'équipe projet ne demande pas de point innovation et créativité.

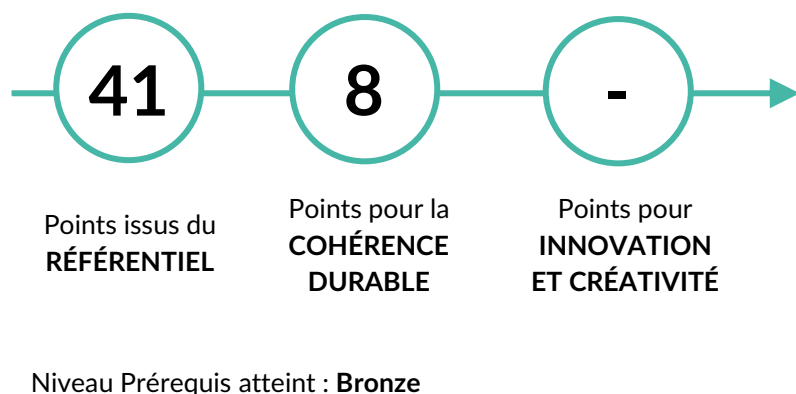
SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

Score OVNI
(Impact des matériaux
sur les ressources)
1,67 / 6,5 points



1 - Grille d'évaluation		Note max.	Prerequis Points mini	Note opération	
GES	Gestion de projet	16,0	8	9,28	58%
TER	Territoire, site et biodiversité	11,5	5	8,56	74%
SOL	Responsabilité sociétale	11,5	3	5,52	48%
ENE	Energie	11,5	5	5,18	45%
EAU	Eau	11,5	2	5,30	46%
RES	Ressources & Matériaux	11,5	3	3,19	28%
CONF	Confort & santé	11,5	3	3,61	31%

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ÉVALUATION



CONCLUSION

PHASE REALISATION

49

Points

EQUIPE PROJET PRÉSENTE EN COMMISSION

- Maître d'ouvrage : **Thibault DAMBRINE** – Aude-Emmanuelle BESON – Groupe Duval
- Architecte : **Mickaël CABRAL** – Godart & Roussel
- VRD : **Cyril PHILIPPONAT** – SIAF Ingénierie
- Paysagiste : **Léa FEID** – Le ciel par-dessus le toit
- BET fluides : **Julian CHARDON** – GC2E
- Accompagnateur BDFC : **Walid HAMIDA** – Socotec Immobilier Durable

ÉVALUATION DE LA COHÉRENCE DURABLE – 8/15 POINTS

Les membres de commission saluent l'entrée en démarche du premier projet de construction de logements en promotion privée et les nombreux atouts du projet.

POINTS FORTS DU PROJET	POINTS DE VIGILANCE
<ul style="list-style-type: none">• Renouvellement urbain• Projet paysager multifonctionnel• Importante désimperméabilisation et végétalisation multistrates des espaces extérieurs• Gestion des eaux pluviales à la parcelle et anticipation du risque inondation• Mobilités douces favorisées, place de la voiture optimisée• Nombreux logements traversants	<ul style="list-style-type: none">• Attention au confort d'été et hypothèses d'occupation dans les études• Attention au thème énergie : limite de point prérequis. Vérifier la performance de l'enveloppe et systèmes• Attention au thème matériaux : limite de point prérequis. Confirmer le choix des matériaux• Anticipation de la phase chantier• Anticipation de l'appropriation des lieux, des systèmes, des aménagements... par les usagers

SYNTHÈSE (non-exhaustive) DES ÉCHANGES AVEC LES MEMBRES DE LA COMMISSION ET LE PUBLIC



GESTION DE PROJET

- Est-ce que les choix réalisés pour améliorer la qualité du projet impactent la commercialisation ?

La commercialisation a débuté par les appartements des bâtiments A et B qui sont des biens haut de gamme, équipés par exemple de planchers chauffant-rafraîchissant. Ce type de bien est recherché par les acquéreurs, donc se vend bien (de nombreuses réservations dès le premier jour du lancement de la commercialisation). La deuxième phase de commercialisation concernera des bâtiments diversifiés, adressés à d'autres publics, permettant d'assurer la mixité des habitants. Nous espérons que certaines typologies, comme les maisons bande du bâtiment F, attirent un public familial.



TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITÉ

- Comment le projet paysager a été pensé pour permettre l'appropriation, les rencontres ?

Le jardin entre les bâtiments A, B, C et D a été conçu sans clôture à l'image d'un parc, les différents aménagements permettent et incitent à la déambulation à travers le site.



RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

- Mixité et bien vivre ensemble : Quelles actions pour garantir un usage commun des aménagements et locaux partagés ?

Cela passe par le montage d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) pour assurer une coordination entre les différentes copropriétés.

La Maison Blandine, résidence intergénérationnelle, dispose d'espaces communs à destination des résidents. Les gestionnaires de l'établissement en assureront l'animation par des intervenants dédiés.

La « Folie » héberge des locaux communs tel qu'un local de réparation des cycles, destinés à l'ensemble des habitants du site.



ÉNERGIE

- Les coursives de distribution extérieures peuvent être très confortables en termes d'usage mais sont une contrainte au niveau thermique. Avez-vous compensé cette contrainte pour obtenir une certaine performance thermique ?

Les coursives sont structurellement indépendantes, dans l'objectif de limiter les ponts thermiques. Les circuits de distribution sont prévus plutôt dans les parties chauffées, cela peut être mis en place dans les gaines techniques logements par exemple.



EAU

- Avez-vous envisagé de réutiliser les eaux pluviales au sein des bâtiments ? Ce sujet peut nécessiter un accompagnement des usagers pour lever certains a priori : eau de couleur grise dans les wc... Avez-vous envisager d'associer dès à présent les acquéreurs pour échanger sur les inconvénients perçus à l'usage ?

La réutilisation des eaux pluviales est en discussion mais cela n'est pas encore intégré au projet. Il y a une volonté du côté de la maîtrise d'ouvrage. Il y a une difficulté à associer les acquéreurs, du fait de contraintes administratives et économiques. Tous les acquéreurs ne sont pas connus à ce jour.



RESSOURCES ET MATÉRIAUX

- Pouvez-vous détailler les systèmes constructifs choisis ? Pourquoi prévoir des façades ossature bois à certains endroits et des façades béton à d'autres ?

Sur tous les bâtiments, le premier demi-niveau est réalisé en béton. Cela permet de répondre au risque inondation et devient un parti pris architectural en donnant forme à un socle stable sur lequel repose les bâtiments. Certains bâtiments sont prévus avec des façades ossature bois au niveau des étages courants, car cela est simple à mettre en œuvre (acteurs compétents présents sur le territoire, rapidité de mise en œuvre sur site...). Cependant, ce choix n'a pas été étendu à tous les bâtiments par contrainte économique.

- Envisagez-vous de recourir à des matériaux de réemploi ?

Oui, pour certains éléments des aménagements extérieurs. Cela n'est pas envisagé sur la partie bâtiment car cela peut être mal perçu par les futurs habitants.

- Réponse : Il est possible d'avoir recours au réemploi sur des éléments non visibles directement par les habitants.



CONFORT ET SANTÉ

- Confort d'été, simulation thermique dynamique : vérifier que les objectifs de confort d'été soient en adéquation avec les hypothèses d'occupation. Il serait intéressant d'étudier un scénario d'occupation plus contraignant, notamment sur le taux d'occupation en journée.
- Il y a peu d'inertie sur les bâtiments ossature bois mais un fort déphasage. Quelle solution pouvez-vous mettre en place, avez-vous identifié des problématiques ?

Les appartements en RDC et R+1 bénéficient d'une forte inertie (plafond et plancher lourds en béton), certains bénéficient d'une occultation par BSO et la plupart des logements sont traversants. De plus il y aura la possibilité d'installer des brasseurs d'air si besoin, notamment pour les appartements situés en R+2 qui ne bénéficient pas de l'inertie d'un plancher haut en béton