

# L'OPAC DES ARDENNES

## RESIDENCE PICASSO A CHARLEVILLE-MEZIERE (08)



*Schéma de fonctionnement : BIO-ESPACE*

### PARAMETRES SIGNIFICATIFS

<b>Date obtention PC</b>	01/01/2004	<b>Date livraison</b>	01/12/2006		
<b>Distribution des logements</b>	29 log. col. et 8 log. ind.	<b>PLUS</b>	SH : 2589 m <sup>2</sup>	SU : 2683 m <sup>2</sup>	
<b>Label ou certification</b>	HPE 2000	<b>Performance énergétique</b>	Ubat – 8%		
<b>Décomposition des coûts (en €TTC/m<sup>2</sup> SH)</b>					
Construction	Honoraires	Charge foncière	TOTAL	Estimation surcoût	Loyer maxi
1079	125	188	1 391	137	4.05
<b>Montage financier (en €TTC/m<sup>2</sup> SH)</b>					
Subvention Etat	Sub. autres	Prêt CDC	Prêt expérimental	Prêts autres	Fonds propres
167	87	1 008	0	53	77

# CONTENU TECHNIQUE DE L'OPERATION

## Cible 1 : Relation du bâtiment avec son environnement immédiat

- Implantation permettant l'ensoleillement du plus grand nombre de séjours
- Ouvertures vers la Meuse privilégiées
- Utilisation de matériaux durables et similaires au voisinage (brique et zinc)
- Pluralité d'espaces individualisables
- Accessibilité handicapés du bâtiment, logements facilement adaptables (au moins 1 chambre / logement + autres pièces)
- Création de 2 liaisons vertes et traitement paysager des abords

## Cible 2. Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction

- Enveloppe par brique monomur et création d'une coursive climatique (tempérer la façade, apport d'air préchauffé en hiver)
- Isolation type « double peau » (brique monomur) sur façade exposée au vent
- Sélection de matériaux majoritairement recyclables.
- Choix des matériaux et revêtements dans la "gamme écologique"

## Cible 3. Chantier à faible impact environnemental

- Tri sélectif à la source

## Cible 4. Gestion de l'énergie

- Coursive climatique ventilée
- ECS solaire partielle (logements duplex)
- Mise en place d'une VMC Double Flux (préchauffage par coursive solaire)
- Ombrage par les balcons

#### Cible 5. Gestion de l'eau

- Récupération des eaux de pluie (stockage 20 m<sup>3</sup>) pour l'arrosage des espaces verts
- Chasses double flux, mousseurs normalisés 6l/min (robinets et douche)

#### Cible 6. Gestion des déchets d'activités

- Mise en place d'une filière de compostage en fond de terrain
- Locaux conteneurs largement dimensionnés permettant le tri sélectif (5 types de déchets)

#### Cible 7. Maintenance - Pérennité des performances environnementales

- Pérennité des matériaux
- Charte de bonne conduite proposée avec le bail

#### Cible 8. Confort hygrothermique

- Entrées d'air tempérées
- Chauffage rayonnant
- Murs effusifs et hygroscopiques
- Chaudières Individuelles Gaz avec radiateurs légèrement surdimensionnés
- Brise soleil par casquettes béton

#### Cible 9. Confort acoustique

- Isolation acoustique courive
- Double Vitrage sans entrées d'air
- Mise en place de refends massifs et de dalles pleines permettant l'affaiblissement des bruits d'impact

#### Cible 10. Confort visuel

- Ouvertures vers la Meuse
- Grandes ouvertures vitrées

#### Cible 11. Confort olfactif

- Mise en place de filtres sur VMC Double Flux

#### Cible 12. Qualité sanitaire des espaces

- Mise en place de sols souples
- Ascenseurs et aménagement accès handicapés

#### Cible 13. Qualité sanitaire de l'air

- Filtres sur VMC Double Flux

#### Cible 14. Qualité sanitaire de l'eau

- Signalétique sur récupération d'eau de pluie
- Ballons à choc thermique sur ECS solaire

# MANAGEMENT DU PROJET

1 - Comment ont été prises en compte les attentes des locataires potentiels (de leur logement, des bâtiments)?

- Implication de la gestion locative et du service commercial dans la définition du programme
- Requalification d'une friche industrielle
- Création d'une certaine mixité sociale en intégrant des logements collectifs et individuels de l'OPAC dans un secteur pavillonnaire

2 - Comment ont été élaborées les différentes solutions potentielles ?

- Le montage de l'opération a été géré par l'ancien Directeur du Patrimoine puis le suivi a été réalisé par des conducteurs de travaux de l'OPAC
- Un concours d'architecture - projet HQE a été lancé afin d'obtenir des subventions et de définir les grands axes du projet.
- Deux études de faisabilité préalables : études bioclimatique et thermique, volet HQE
- Performances visées : HPE 2000

3 - Comment et sur quels critères a été retenu le projet définitif ?

- Le concours architecture a permis d'arrêter le parti architectural du projet
- Sélection par le jury de concours

4 - La gestion du projet conduit-elle à modifier les modes d'organisation internes ?

**5 – Le projet conduit-il à définir des démarches Qualité pour les professionnels ?**

- Garantie de Résultats Solaire

**6 – Le projet comprend-il des actions de formation pour les agents des collectivités locales et des bailleurs sociaux ?**

- Journal interne, sensibilisation spécifique du personnel intervenant sur la résidence

**7 – Le projet comprend-il différents engagements collectifs, éventuellement exprimés sous forme de chartes ?**

- Charte de bonne conduite proposée avec le bail

**8 – Moyens mis en œuvre pour pérenniser les investissements, réussir l'exploitation du bâtiment, optimiser la gestion de proximité et la maintenance**

- Visite de logements pour se familiariser avec ce nouveau type d'offre de logements
- Mise en place de panneaux d'information à l'entrée de l'immeuble et distribution de documents de présentation
- Garantie de Résultats Solaire

**9 – Premiers constats et résultats**

- Le projet est reproductible
- Pistes d'amélioration : ne pas insérer dans un prochain nouveau projet autant de spécificités techniques (bioclimatique, solaire, déchets, récupération eau pluviale...)
- Les locataires viennent d'emménager, il est donc trop tôt pour avoir des retours intéressants.