



## FICHE D'IDENTITÉ

Maître d'ouvrage :	SIDR	Site :	RHI Say Piscine – Le Port
Maîtrise d'oeuvre :		Type d'opération :	37 logements sociaux LLS
Architectes :	2APMR	SHON :	2 342 m <sup>2</sup>
BET Structure :	Socetem	Parcelle :	1 413 m <sup>2</sup>
Fluides :		Année de livraison :	2007
VRD :		Coût des travaux :	3.872 M€ HT

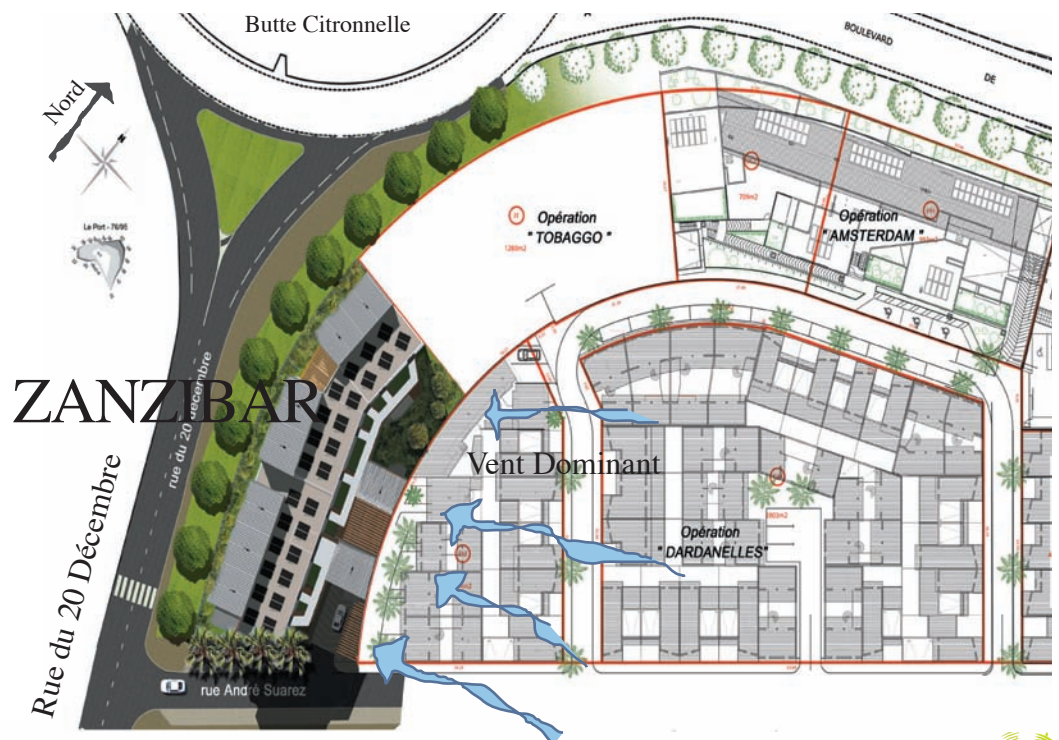
## L'OPÉRATION

L'opération «ZANZIBAR» 37 LLS au Port de type collectif est une des opérations de densification de la RHI Say-Piscine le long des boulevards et du rond point Butte Citronnelle. Compte tenu de sa visibilité, l'opération devait être exemplaire au plan de l'insertion architecturale, tout en respectant les objectifs de la RHI (relogements) et les financements du logement social (coût/loyer). Elle utilise dès le départ des études, le référentiel «PERENE» hors cadre de financement et de suivi par les partenaires.

### Situation



### Plan de masse



## INSERTION DANS LE TERRITOIRE

- L'opération très dense, 37 logements sur 1413 m<sup>2</sup> de terrain (parking une place par logement en sous sol, bâtiment en R+3+Combles) termine la façade urbaine sur le rond point «Butte Citronnelle» et assure par l'angle sud, le raccord au tissu bâti de la RHI (individuel groupé),
- L'implantation contrainte par le plan masse du secteur génère une façade Ouest très exposée au soleil couchant,
- Les batiments plots en arrière du bâtiment principal permettent la création de petits logements et une liaison plus souple avec les maisons à patios en façade Est,
- Malgré la densité, le traitement des espaces verts semi publics et privés permet de conserver aux pieds d'immeubles un aspect végétal important dans le contexte de la RHI.



## MATÉRIAUX, RESSOURCES ET NUISANCES DE CONSTRUCTION

Qualité environnementale des matériaux :

- Tôle ONDULIT pour les couvertures et les bardages ( Isolation / réflexion sur les zones particulièrement exposées),
- Bardages en bois naturel (pin sylvestre classe IV) pour certaines façades pleines (double peau / protection solaire et traitement architectural),
- Lames bois de même espèce que les bardages pour les claustras, gardes corps, clôtures,
- Bois brut sans peinture (logique d'entretien par remplacement des éléments),
- Basalte du site utilisé pour la réalisation des soubassements des clôtures,
- Grille rez de chaussée métallique à la demande du maitre d'ouvrage.

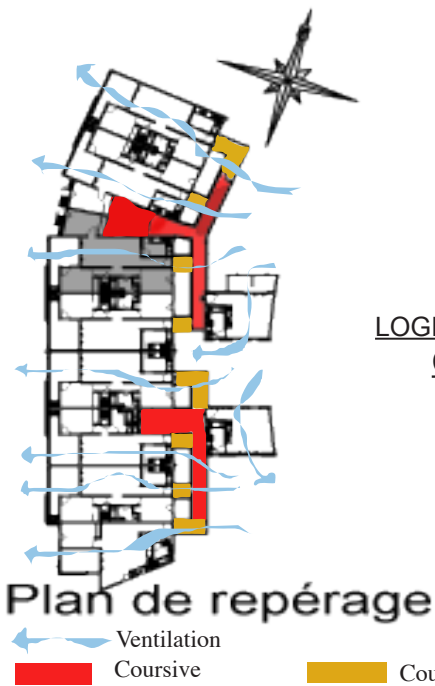
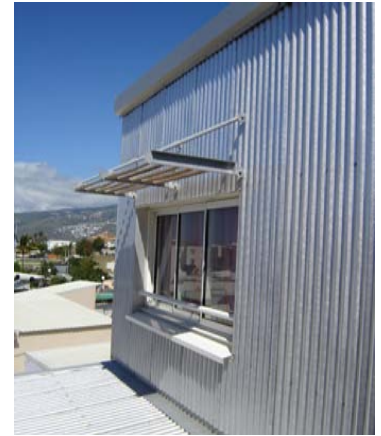
## ÉNERGIE, EAU ET DÉCHETS D'ACTIVITÉ

- Réduction des consommations d'énergie, 100 % des logements sont équipés de capteurs et de ballons d'eau chaude sanitaire solaire, (capteurs en toiture terrasse et ballons dans les séchoirs de chaque logement),
- Local poubelles unique, extérieur mais couvert pour un tri sélectif de qualité et une gestion facile.

CONFORT, SANTÉ ET AMBIANCES

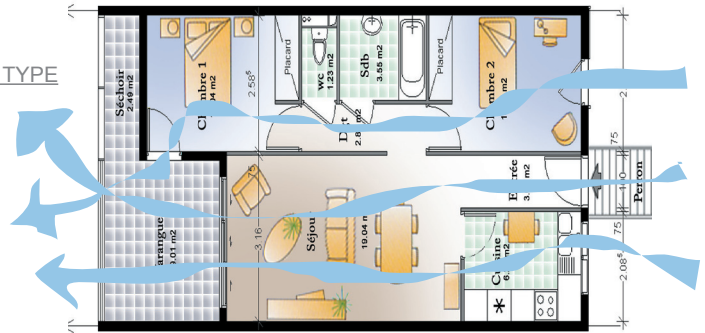
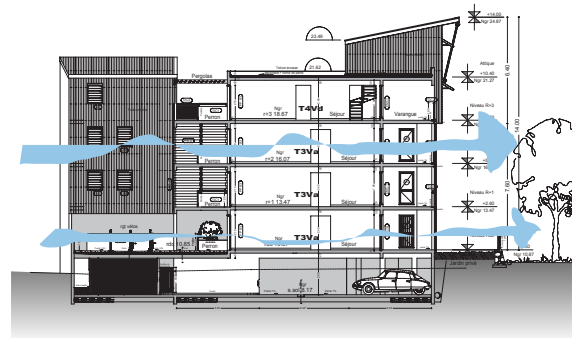
Confort thermique :

- Respect démarche PERENE volontaire (référenciel local avant RT DOM 2009),
- Ventilation naturelle efficace et contrôlable des logements (perméabilité, orientations)
- Toutes les baies sont des baies ouvrantes, (utilisation des jalousies importantes),
- Toiture/façade/bardage isolants ou isolés,
- Protection solaire (particulièrement en façade ouest).



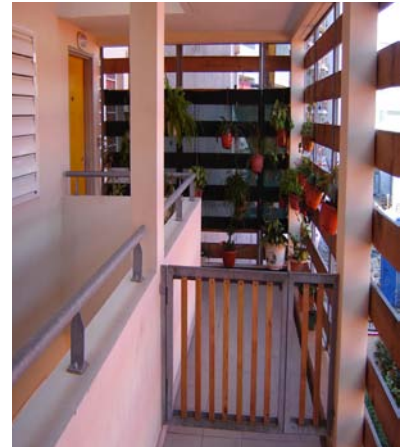
LOGEMENTS TRAVERSANTS  
Confort thermique

PLAN DE CELLULE TYPE



Confort acoustique :

- Jardins privatifs en RDC,
- Espaces varangue/séchoir pour les logements sur boulevard,
- Doublage des façades (bardage/isolant),
- Menuiseries PVC & Aluminium de qualité,
- Cheminement piéton RDC et coursives étages déportés de 2 mètres par rapport aux façades des logements pour transition et confort.



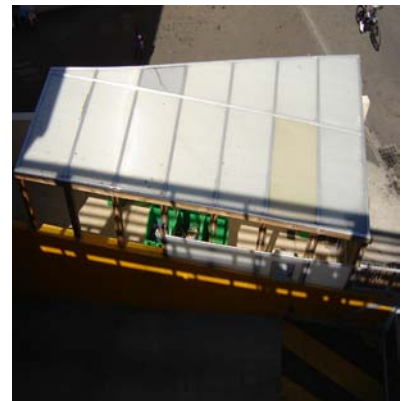
Confort visuel :

- Les logements disposent de vues vers le coeur d'îlot calme et sur la ville,
- Les séjours sont orientés vers les vues lointaines, ou sur les jardins intérieurs,
- L'éclairage naturel des locaux est maximisé par les dimensionnements des baies.
- Le contrôle solaire des baies est opéré par des dispositifs fixes,
- Filtres des jardins et sols végétalisés,
- Traitement des vis à vis entre logements par jalousies opaques, important pour éviter la prolifération des rideaux qui entravent la ventilation traversante (orientation des logement, jalousies opaques, coursives déportées).



Confort olfactif :

- Le local poubelles est disposé en RDC-sous une protection solaire, près des lieux de ramassages par les services,
- Les effets de filtres des jardins sur rue, en bloquant les aérosols réduiront les odeurs de la circulation urbaine (gaz d'échappement),
- La ventilation naturelle favorise le confort thermique et le renouvellement d'air,
- Evacuation des odeurs désagréables (cuisines bien ventilées en façades, WC et SDB sur VMC).



Accessibilité physique :

- 100% des logements en RDC accessibles aux handicapés, (coursives permettant l'installation ultérieure d'ascenseurs)
- Cheminement, stationnement, chemin piéton, entrées des logements qualitatifs (traitement, distance).
- Local vélos équipé en RDC.





Privatisation des coursives .



Appropriation des coursives .

### REMARQUES :

- L'objectif initial de concevoir un bâtiment de logements sociaux collectifs en respectant la démarche PERENE semble être atteint, aussi bien au plan du confort, de l'usage et du respect du budget.

### POINTS FORTS :

- Auto évaluation démarche PERENE du maître d'ouvrage et de la maîtrise d'oeuvre,
- Bonne gestion de la forte densité (parking sous bâtiment, barre + plôts),
- Expérimentation de la desserte par coursives déportées appropriables,
- Utilisation des matériaux bruts,
- Economie d'énergie (solaire),
- Confort thermique réel permettant d'éviter le recours à la climatisation.

Rajout de dispositif solaire en façade ouest ( claustras / rideaux ) .

Protection solaire et des vis à vis complémentaire souhaitable si budget disponible.



### AMELIORATIONS POSSIBLES :

- Réalisation des coursives en structure sèche préférable,
- Optimisation des protections solaires en façade Ouest,
- Gestion des vis-à-vis
  - Jalousies dépolies pour pièces de jours
  - Déports des claustras côté intérieur des coursives
- Amélioration des méthodes de gestion locative du bailleur pour optimiser la compréhension des dispositifs par les usagers.

## FICHE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

MAÎTRE D'OUVRAGE

SIDR (SEM aménagement et logement social)

MAÎTRISE D'ŒUVRE

MICHEL REYNAUD - ARCHITECTE / MANDATAIRE  
FABIEN MAILLET - CHEF DE PROJET

SOCETEM, BET FLUIDES, STRUCTURE, VRD

ENTREPRISES

Fondation

BATITEC

Charpente

CMOI

Étanchéité

EMR

Plomberie

SRPSE

Électricité

SABEL

Menuiserie Bois

MC BAT

Menuiserie Aluminium

EHP

Menuiserie métallique

SPME

Cloisons faux plafonds

MFC

Peinture

SRP BAT

Revêtements durs

SRDC

VRD

ILY BTP & TREPORT

Basse tension et colonnes montantes

BAGELEC

Production d'eau chaude solaire

SOLELEC

Espaces verts

LA MARE

