

HABITAT 76 : 30 logements neufs et requalification d'une résidence pour personnes âgées à Malaunay

Projet

- Maître d'ouvrage : Habitat 76
- Opération : construction et requalification de la résidence pour personnes âgées (RPA) « Les Tilleuls » accueillant une trentaine de logements
- Nombre de logements : ~30 logements collectifs neufs allant du T2 au T4 et 60 logements à réhabiliter
- SHON : ~ 2 100 m² neuf
- Commune : Malaunay, au nord de Rouen (76)

Intérêt du site

- Parcelle déjà occupée par la RPA : l'opération s'intègre dans une politique globale de densification sur la commune de Malaunay,
- Possibilité de mutualisation énergétique et d'espaces avec la RPA,
- Localisé à moins de 500 m de commerces et équipements (école, pharmacie, mairie...),
- Desserte en bus sur le site,
- Bonne accessibilité routière,
- Trame verte et bleue : Rivière Le Cailly à proximité immédiate du site,
- Forêts proches du site.

Enjeux majeurs de la maîtrise d'ouvrage

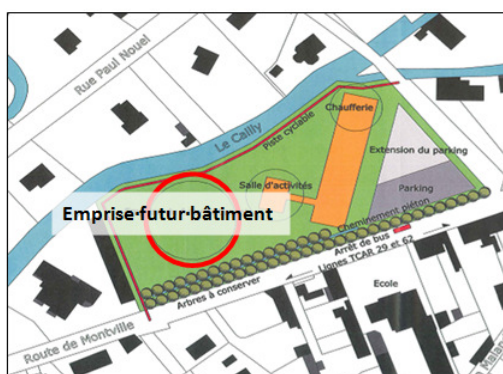
- Performance énergétique du bâtiment,
- Coûts d'exploitation modérés et maîtrisés,
- Maîtrise des charges : appareillage des logements pour un suivi précis,
- Simplicité des systèmes mis en œuvre,
- Implication des locataires dans la maîtrise de l'énergie,
- Qualité d'usage pour les futurs locataires,
- Reproductibilité de l'opération.



Vue sur le Cailly en bordure de la parcelle



Vue sur la parcelle à aménager



Plan masse schématique



Vue du ciel de la parcelle (google maps)

Enjeux de l'expérimentation BEPOS

- Accompagnement et responsabilisation des locataires : actions de sensibilisation et affichage des consommations,
- Mutualisation énergétique entre les logements neufs et la résidence pour personnes âgées existante,
- Mixité générationnelle : développement d'espaces partagés et d'une offre de services communs,
- Réflexion sur une adaptation des logements au vieillissement de la population et à l'accompagnement des personnes dans leur logement,
- Suivi des consommations.

Ambitions du projet

- **Performance énergétique**
 - Nouvelle résidence : label Effinergie + et/ou PassivHaus , tendre vers le BEPOS par un recours aux EnR (géothermie...)
 - RPA : BBC rénovation et tendre vers le BEPOS par un recours aux EnR (géothermie...)
 - Etudier la mutualisation énergétique entre la RPA et la nouvelle résidence.
- **Qualité d'usage et mutualisation**
 - Optimiser l'aménagement de la parcelle : réflexion entre H76, la ville (et la CCAS) et la CREA (future piste cyclable...).
 - Mener une réflexion sur la mutualisation des espaces : jardin potager partagé entre la RPA, la nouvelle résidence et l'école, réaménagement de la salle commune pour plus d'activités en commun (partages de savoir entre les résidents de la RPA et les plus jeunes, forte présence de la ville pour l'animation....)
 - Prendre en compte les usagers dans les solutions proposées (notamment des particularités des personnes âgées)
 - Organiser le suivi des consommations (réflexion sur l'instrumentation notamment).
- **Spécificité montage du projet** : Conception Réalisation Entretien Maintenance avec maquette numérique



Résidence existante et son parc



La salle commune de la RPA