

COMMUNE D'AUSSAC VADALLE

Aménagement d'une résidence seniors

1-Note de Présentation :

La commune d'Aussac Vadalle s'est inscrite depuis une trentaine d'années, dans une politique de rénovation patrimoniale, afin de maintenir un cadre de vie qualitatif pour la population présente depuis plusieurs générations, mais aussi afin d'en accueillir de nouvelle.

Depuis vingt ans, de nombreux projets ont vus le jour.

Tout d'abord, pour bien entretenir la commune il fallait un bel outil, la construction d'un atelier municipal a donc été fait.

L'acquisition d'immeubles vacants a permis la création de logements locatifs.

Dans un projet plus ambitieux la construction d'une salle polyvalente, puis l'extension de la mairie et enfin un nouveau restaurant scolaire.

Le tout prenant une totale cohérence et finalité avec l'aménagement du bourg de Vadalle.

Outre le fait d'embellir le bourg, ces travaux ont permis de le sécuriser en repensant le plan de déplacement donnant la priorité aux piétons.

Bien d'autres projets sont en cours d'étude.

Aujourd'hui, afin d'apporter des services au cœur de l'ensemble des bourgs annexes, mais aussi afin de poursuivre la réhabilitation de son patrimoine bâti, la Mairie d'Aussac Vadalle souhaite aménager une résidence seniors composée de 8 logements, destinés à des personnes âgées relativement autonomes, seules ou en couple, qui ne peuvent plus, ou qui ne veulent plus, habiter chez elles parce que leur logement est devenu inadapté, parce qu'elles souhaitent sortir de leur isolement, pour habiter dans un environnement plus sécurisé.

Ce sont des appartements privés, adaptés aux difficultés de mobilité que rencontrent les personnes âgées. Les résidents conserveront un espace personnel tout en profitant d'une vie en

communauté. Une salle commune sera aménagée au cœur de la résidence, des animations et des activités pourront y être organisées. Les résidents pourront y recevoir des amis ou de la famille.

Les appartements de plain-pied seront entourés d'espaces verts, un jardin partagé sera proposé pour offrir un espace d'échanges entre résidents.

Une voie douce sera aménagée pour relier la résidence seniors au bourg d'Aussac-Vadalle.

1^{ère} tranche de travaux : construction de 4 logements T2

2^{ème} tranche : construction de 4 logements T2 et d'une salle commune

L'ensemble des logements respecteront la RE2020.

2-Fiche Haute Qualité Environnementale

La *Haute Qualité Environnementale* est une démarche de qualité, qui vise un meilleur confort dans la construction et l'usage du bâti.

Elle est basée sur une approche du « coût global » (financier et environnemental) d'un projet ; de sa conception à sa fin de vie, en comprenant idéalement au moins un bilan énergétique, bilan carbone, et une analyse du cycle de vie et d'entretien et de renouvellement des éléments bâtis en jeu.

Deux principes sous-tendent l'approche HQE.

1. La construction, l'entretien et l'usage de tout bâtiment induisent un impact sur l'environnement, et donc un coût global, que la HQE tentera de réduire ou compenser, au-delà de ce que demande la loi (en France aujourd'hui pour au minimum 7 cibles obligatoires sur 14) et en visant la performance maximale pour au moins trois cibles dites "prioritaires". L'économie d'un projet de construction HQE est donc appréhendée sous l'angle du coût global ; elle tient compte à la fois de l'investissement et du fonctionnement.
2. Le principe des cibles : Il est lié à la démarche qualité ; la cible est atteinte si dans le domaine concerné, le niveau relatif de performance est égal à celui du meilleur projet connu au même moment. Après de longs débats, l'association HQE a admis que toutes les cibles pouvaient ne pas être traitées en visant le maximum de performance, ce qui aurait, pour des raisons de coût initial, mis la HQE hors de portée des petits budgets.

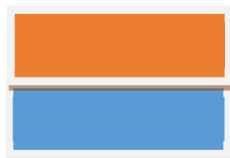
La démarche peut et doit être adaptée à chaque projet – dès la conception car la HQE s'intéresse aux besoins et fonctions du vivant, s'appuie sur la biodiversité, et doit intégrer les atouts et contraintes liés au contexte (dont le contexte humain, social, etc.) ; autant d'éléments qui varient toujours selon le lieu, l'époque et les caractéristiques du projet.

	CIBLES	SOUS-CIBLES	Exigences minimales
CIBLES ECOCONSTRUCTION			
	Cible 1 ; Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat	- utilisation des opportunités offertes par le voisinage et le site - gestion des avantages et inconvénients de la parcelle - organisation de la parcelle pour créer un cadre de vie agréable - réduction des risques de nuisances entre le bâtiment, son voisinage et son site	* traiter l'insertion du bâtiment dans son environnement, en réalisant une étude préalable au projet, une étude d'organisation de la parcelle, une étude de traitement des espaces extérieurs et intermédiaires. En cas de friches industrielles, analyser le niveau de pollution et dépolluer si nécessaire * respecter un niveau maximal de pression acoustique de 50 dB(A) des bruits émis par des équipements ou des pratiques extérieurs, en réalisant éventuellement un traitement acoustique * repérer les sources de bruits extérieurs et créer un isolement acoustique satisfaisant
	Cible 2 : Choix intégré des procédés et produits de construction	- adaptabilité et durabilité des bâtiments - choix des procédés de construction - choix des produits de construction	* utiliser des procédés et des produits économes en matière et en énergie * étudier les possibilités de recyclage des déchets d'adaptation et de démolition des bâtiments * tenir compte des règles d'utilisation et de qualification des produits de bâtiment, notamment en choisissant des produits sans risques pour l'environnement
	Cible 3 : Chantiers à faibles nuisances	- gestion différenciée des déchets de chantier - réduction des bruits de chantier - réduction des pollutions sur la parcelle et dans le voisinage - maîtrise des autres nuisances de chantier	* intégrer en amont les mesures permettant la maîtrise des déchets de chantier et la réduction des nuisances (bruit, poussières, boue...) * réduire la consommation d'énergie et la pollution de l'air par les chantiers * réduire la consommation d'eau et la pollution de l'eau et des sols durant les chantiers
CIBLES ECOGESTION			
	Cible 4 : Gestion de l'énergie	- renforcement du recours aux énergies renouvelables - renforcement de l'efficacité des équipements consommant de l'énergie - utilisation de générateurs à combustion propres lorsqu'on a recours à ce type d'appareil	* renforcer l'efficacité énergétique des projets * choisir des chaudières « propres » labellisées à faible émission de CO ₂ , CO et NO.
	Cible 5 : Gestion de l'eau	- gestion de l'eau potable - recours à des eaux non potables (récupération des eaux de pluie) - assurance de l'assainissement des eaux usées - gestion des eaux pluviales sur la parcelle	* rechercher des systèmes qui limitent la consommation d'eau potable : équipements performants, surveillance des réseaux pour diminuer les fuites * envisager une collecte des eaux pluviales pour l'alimentation des WC, le nettoyage, l'arrosage, etc.
	Cible 6 : Gestion des déchets d'activités	- conception de locaux à poubelles adaptés au tri sélectif et à la valorisation des déchets	* prendre en compte les collectes sélectives locales * configurer les cuisines et les locaux techniques en prévoyant le tri sélectif * concevoir le transit entre les lieux de stockage et de ramassage * séparer le stockage des déchets ménagers de la circulation des personnes
	Cible 7 : Entretien et maintenance	- optimisation des besoins de maintenance - mise en place de procédés efficaces de gestion technique et de maintenance - maîtrise des effets environnementaux des procédés de maintenance et des produits d'entretien	

CONFORT			
	Cible 8 : Confort hygrothermique	- permanence des conditions de confort hygro- thermique - homogénéité des ambiances hygrothermiques - zonage hygrothermique	*assurer le confort thermique d'été
	Cible 9 : Confort acoustique	- correction acoustique - isolation acoustique - affaiblissement des bruits d'impact et d'équipements - zonage acoustique	* réduire les niveaux de pression acoustique en protégeant les logements contre les bruits émis à l'intérieur et à l'extérieur
	Cible 10 : Confort visuel	- relation visuelle satisfaisante avec l'extérieur - éclairage naturel optimal en termes de confort et de dépenses énergétiques - éclairage artificiel satisfaisant en appoint de l'éclairage naturel	* réaliser une étude d'implantation et de dimensionnement des parois vitrées compatible avec l'exigence énergétique * respecter les exigences relatives à l'installation électrique
	Cible 11 : Confort olfactif	- réduction des sources d'odeurs désagréables - ventilation permettant l'évacuation des odeurs désagréables	
SANTÉ			
	Cible 12 : Conditions sanitaires	- création de conditions d'hygiène satisfaisantes - dispositions facilitant le nettoyage et l'évacuation des déchets d'activités - dispositions facilitant les soins de santé - dispositions en faveur des personnes à capacités physiques réduites	* choisir judicieusement l'emplacement et la forme des pièces techniques et les équiper correctement * faciliter l'entretien et le nettoyage
	Cible 13 : Qualité de l'air	- gestion des risques de pollution par les produits de construction - gestion des risques de pollution par les équipements - gestion des risques de pollution par l'entretien ou la maintenance - gestion des risques de pollution par le radon - gestion des risques de pollution par l'air neuf - ventilation pour garantir la qualité de l'air	* choisir des générateurs à combustion dotés d'un système de sécurité normalisé * éviter les produits polluants utilisés dans la construction: formaldéhyde, solvants, pesticides... * analyser le risque d'émission de radon dans les régions sensibles et adapter la conception des bâtiments en conséquence * dimensionner correctement le renouvellement d'air et utiliser des systèmes de ventilation performants * vérifier l'absence d'amiante et de CFC dans certains isolants plastiques alvéolaires, ainsi que dans les équipements produisant du froid, les aérosols et solvants
	Cible 14 : Qualité de l'eau	- protection du réseau de distribution collective d'eau potable - maintien de la qualité de l'eau potable dans les bâtiments - amélioration éventuelle de la qualité de l'eau potable - traitement éventuel des eaux non potables utilisées - gestion des risques liés aux réseaux d'eaux non potables	* ne pas utiliser de canalisations en plomb (interdites par le DTU 60-1) * maintenir une température de stockage de l'eau chaude à 60 °C et de distribution à 50 °C, pour minimiser les risques de légionellose

CIBLES VISEES

CIBLES VISES & PRIORITAIRES



3-ESTIMATION TRAVAUX – Mise à jour 17 octobre 2023 (Les montants sont exprimés Hors TVA)

Coût logements construits au m²: 1300 €/m² de surface de plancher

Actualisation : 30€/m²

Fondations semies profondes: 6%

Coût actualisé logements construits au m²: 1410€/m² de surface de plancher

Coût salle commune construite au m²: 1300 €/m² de surface de plancher

Actualisation : 30€/m²

Fondations semies profondes: 6%

Coût actualisé salle commune construits au m²: 1410€/m² de surface de plancher

1^{ère} tranche de travaux :

- Construction de 4 logements T2 : $(88.80 \times 2) \text{ m}^2 \times 1410.00 = 250\,000,00 \text{ €}$
- Construction d'une salle commune = $74,00 \text{ m}^2 \times 1410.00 = 104\,340,00 \text{ €}$

Soit un total travaux 1^{ère} tranche de 354 340,00€

2^{ème} tranche :

- Construction de 4 logements T2 : $(88.80 \times 2) \text{ m}^2 \times 1410.00 = 250\,000,00 \text{ €}$

Soit un total travaux 2^{ème} tranche de 250 000,00€

Pour l'opération totale :

VRD, Assainissement, tranchées et fourreaux (SDEG16/Fibre) : 38 000€

Soit un coût total projet de 642 340.00 €

10% de tolérance

Hors travaux concessionnaires publics

Hors honoraires architecte et maître d'oeuvre

Hors honoraires CSPA

Hors étude de sol

Hors étude assainissement: Hydro Invest

Hors étude thermique RE 2020: Actis-Energie

Hors relevé topographique: Ysea

Hors modifications réglementaires

GOUEDO Olivier