



Mise à jour du projet

**SUITE À LA RÉUNION
DU 30 NOVEMBRE 2020**



Mise à jour du projet

SUITE À LA RÉUNION DU 30 NOVEMBRE 2020

- La volumétrie globale du projet a été minimisée, en diminuant de 3 logements le programme. Au R+3 nous avons écrêté notre bâtiment pour rester dans les nouvelles dispositions du PLU (H= 12,50 m) hors acrotère. La terrasse est donc plus grande, les locaux communs sont plus petits mais compensés par ceux du RDC et du R -1. La surface de Plancher est d'environ 3750 m² SDP.
- Les façades du projet ont été retraitées, notamment par la modification des portes fenêtres verticales, en fenêtres horizontales, donnant un aspect plus domestique à la façade et à la résidence.
- Des celliers ont été créés dans la travée centrale.
- Ajout d'une salle de gym à la place d'un T3 en rez-de-chaussée.
- Au rez-de-chaussée en lieu et place des locaux ordures et 2 roues que nous mettrons à l'extérieur comme des cubes en bois avec toit terrasse végétalisée ou zinc, d'autres locaux communs très vitrés sont ajoutés, divisibles à l'affectation à définir. Ils pourront notamment servir à l'accueil des visiteurs aux résidents ou à des consultations médicales.
- L'agencement de certains logements a été amélioré, la profondeur des loggias augmentée à 2,20 mètres.
- Dans la partie centrale au RDC et au R+3 la circulation a été conservée, pas en R+1 et R+2 pour répondre à la critique sur la longueur des couloirs.
- Diminution du nombre de parkings en sous-sol
- Notice paysagère complète fournie au dossier, et précision des fonctions d'usages du paysage.
- Nous confirmons l'atteinte d'un niveau de performance énergétique E3C1
- Nous sommes signataires à l'échelle de la société VINCI Immobilier de la charte Ethibat, garantissant un recours raisonné à la sous-traitance.
- Les cuisines sont proposées aménagées.



SOMMAIRE

Note d'intentions

PARTI ARCHITECTURAL.....	01
PROGRAMME, TYPOLOGIES & SURFACES	03
INTENTIONS PAYSAGÈRES.....	04
NOTICE ENVIRONNEMENTALE.....	05

Montage

VINCI IMMOBILIER & SOGEM	09
LES RÉFÉRENCES COMMUNES.....	11
UN MONTAGE SUR-MESURE POUR UNE RÉSIDENCE SÉNIORS ACCESSIBLE AU PLUS GRAND NOMBRE.....	12
NOTRE PROPOSITION POUR CETTE RÉSIDENCE.....	13

Annexes

PLAN MASSE.....	14
PLANS RDC ET ÉTAGES	15
MAQUETTES BLANCHES.....	20
ELÉVATIONS.....	21
PERSPECTIVES.....	22



PARTI ARCHITECTURAL

Valoriser le site

Le site du nouveau quartier Argento est d'une qualité rare, et sa promesse est d'offrir la qualité d'une vie à la ville et le luxe d'une vie à la campagne.

Proposer un parcours résidentiel aux Séniors

En permettant aux Auzevilloises et Auzevillois la possibilité de continuer à résider sur la commune d'Auzeville, ou en permettant aux aînés des résidents de la commune de se rapprocher familialement, la résidence Séniors sera un atout majeur du quartier, permettant l'installation d'une mixité générationnelle dans le quartier.

Un projet de paysage riche

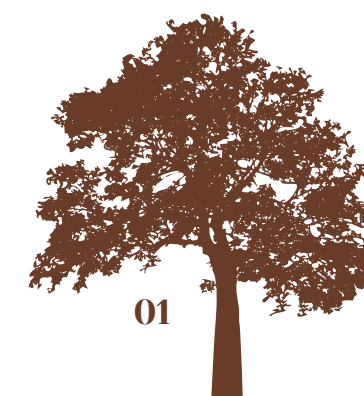
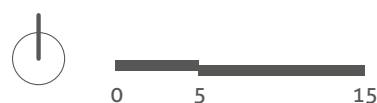
A flanc de coteau, dans un environnement où la nature apaise la ville, le bâtiment s'installe dans le terrain naturel légèrement en pente vers le Nord. Conservant les arbres remarquables, notamment sur les limites Est et Sud, la résidence propose l'installation d'un projet de paysage riche, venant augmenter ce qui existe déjà sur le site. Le paysage n'est pas que contemplatif, il est un paysage d'usage (jardins potagers partagés, serre, etc.)

Une architecture contextuelle et pérenne

Le recours à des matériaux pérennes (terre cuite, enduits minéraux clairs, aluminium) aux horizontales marquées, permettront à notre projet de s'intégrer sans heurt dans le site, en proposant une architecture contemporaine mais surtout contextuelle.

Des logements de qualité et un lieu de convivialité

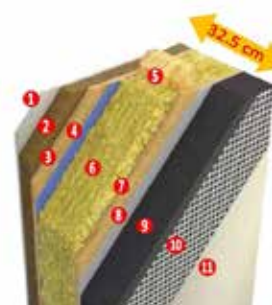
60 logements de tailles et de typologies variées et une grande salle de partage commune au dernier étage s'ouvrant sur une grande terrasse «la tête dans les arbres», la résidence séniors sera un lieu de convivialité, de partage, de lien social.



PARTI ARCHITECTURAL



**MURS À OSSATURE BOIS
PRINCIPE WOLHAUS**



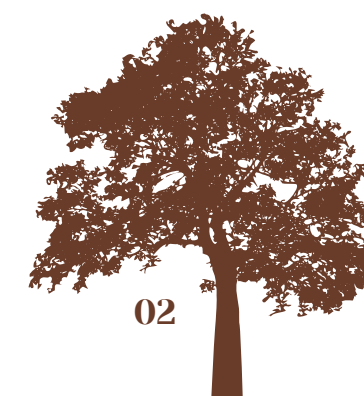
**PANNEAUX COULISSANTS
EN ALUMINIUM**



**BRISE-SOLEIL ORIENTABLES
GRIESSER**



**BARDAGE DE TERRE CUITE
TERREAL**



PROGRAMME, TYPOLOGIES & SURFACES

60 LOGEMENTS
3650 M² SDP

T1 – T2 – T3

SALLE DE SPORT

UNE GRANDE SALLE COMMUNE
AVEC TERRASSE

LOCAUX À REZ-DE-CHAUSSÉE PERMETTANT
L'ACCUEIL DE VISITEURS OU DES
CONSULTATIONS MÉDICALES

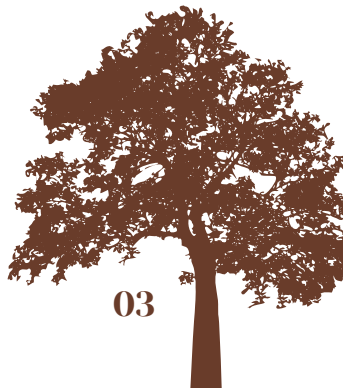
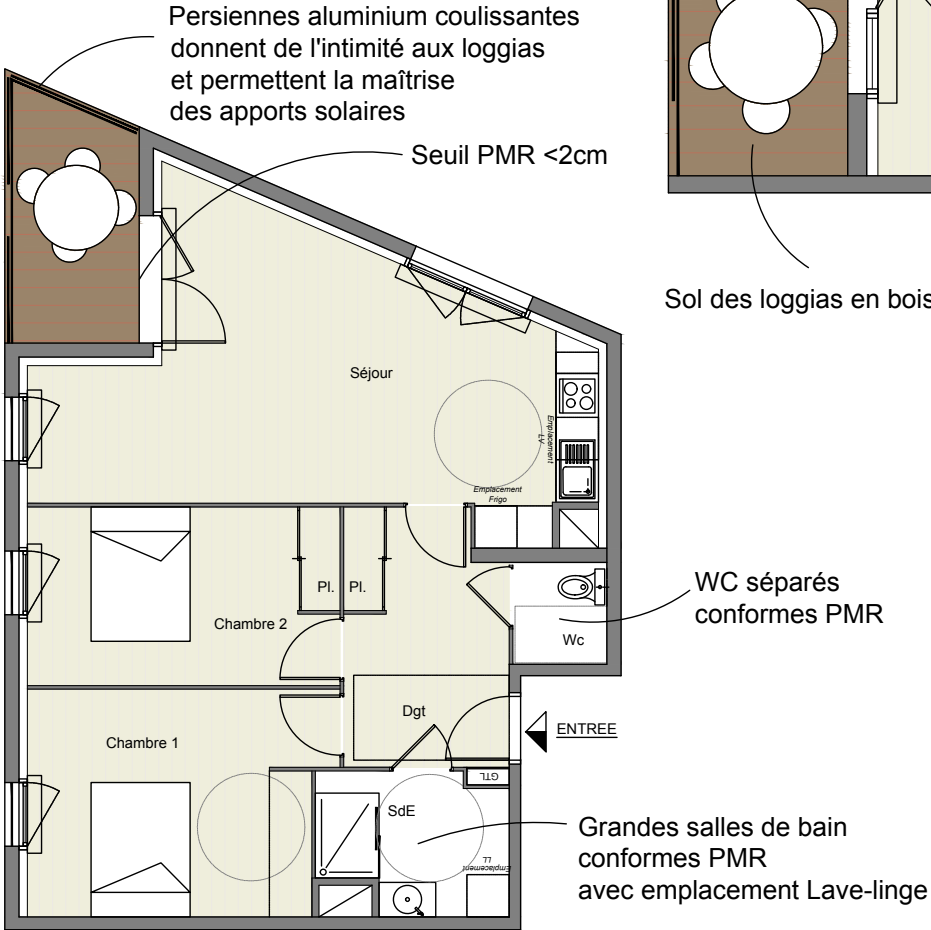
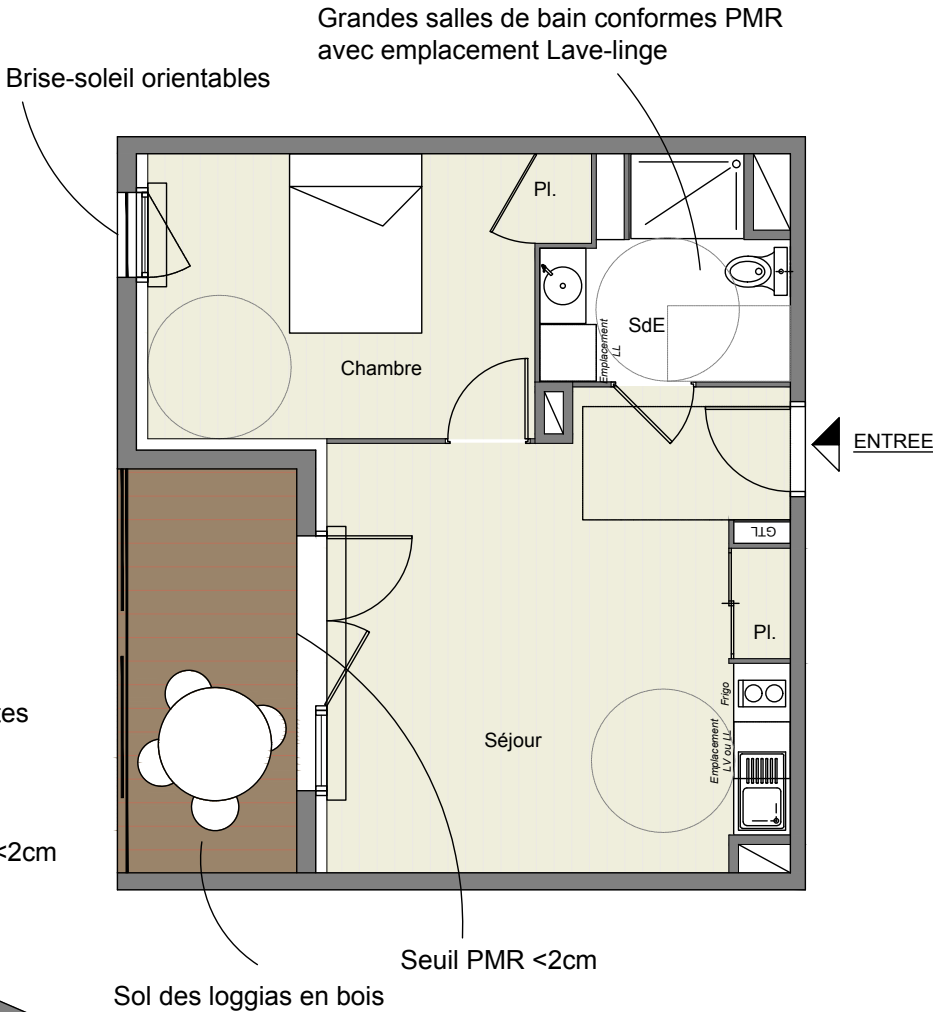
UNE CHAMBRE PARTAGÉE
POUR LOGER SES PROCHES

Des logements agréables à vivre

L'ensemble des logements dispose d'un accès Rez-de-chaussée et d'une vue sur le paysage par leurs loggias. Ils sont en majorité double orientés, et lorsque ce n'était possible, ils sont positionnés sur les meilleures orientations.

La salle commune de la résidence seniors ou «living room » se positionne au dernier étage. Elle se prolonge en extérieur, sur une vaste terrasse, lui permettant une grande qualité d'usage en toutes saisons. Véritable espace de convivialité et de rencontre entre les résidents, il est aménagé avec une cuisine équipée, un salon confortable, télévision, jeux, bibliothèque, etc. Il permet l'animation journalière de la résidence.

	T1	T2	T3	Total
Rez-de-jardin	3	2	0	5
Rez-de-chaussée	3	7	4	14
R+1	1	8	7	16
R+2	1	8	7	16
R+3	0	3	6	9
Total	8	28	24	60



1. CONSERVER LA VÉGÉTATION EXISTANTE

2. CRÉER UN ÉCRIN DE VERDURE (LISIÈRES)

3. PROPOSER UN PARKING VÉGÉTALISÉ ET PERMÉABLE

4. ÉLABORER UN MAILLAGE PIÉTON ADAPTÉ

5. CRÉER UN LIEU DE VIE PAR LE BIAIS D'UN JARDIN D'AGRÉMENT

6. INSTAURER UN CARACTÈRE DE VILLAGE



Prairie fleurie

Proposer un espace de transition entre le lieu d'habitation et l'espace de vie commun



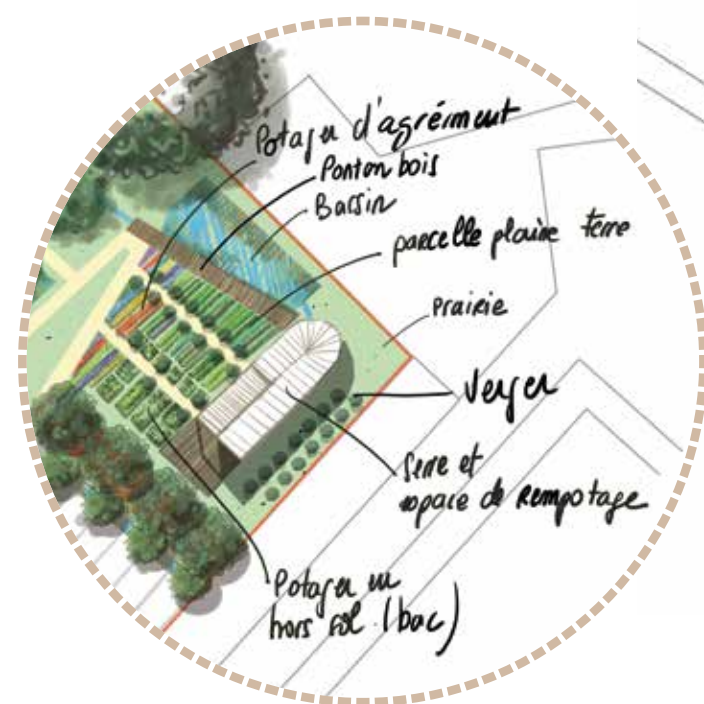
Orme remarquable

Mettre en valeur la végétation existante



Serre commune

Créer de nouveaux usages



Haie dense

Permettant de marquer
les limites par le végétal



NOTICE ENVIRONNEMENTALE

L'ESPRIT DE VILLAGE

Un lieu de vie autour du jardin

Serre commune

Créer de nouveaux usages



1



Potager hors sol et table de rempotage

Mêler jardin potager et jardin d'agrément



2



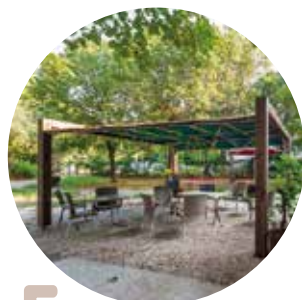
3



4

Espaces de détente

Créer des points d'arrêt tout au long du parcours



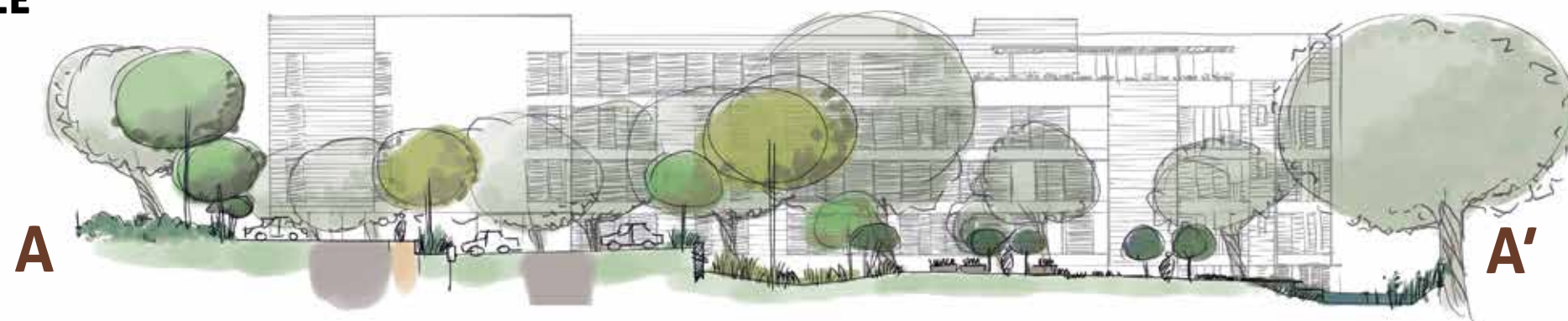
5



6



7



Prairie fleurie

Proposer un espace de transition entre le lieu d'habitation et l'espace de vie commun



Orme remarquable

Mettre en valeur la végétation existante



NOTICE ENVIRONNEMENTALE

Philosophie de conception

Notre approche se veut pragmatique et adaptée à l'échelle et à la destination de l'ouvrage. Nous privilégions les **solutions passives** pour limiter les besoins du bâtiment, avant de proposer des solutions techniques performantes dans une logique de coût global maîtrisé et optimisé. Dans une résidence à destination des seniors, le confort est un enjeu prioritaire et nous avons orienté les choix constructifs et techniques de manière à obtenir un **confort idéal aussi bien en été qu'en hiver**.

Démarches environnementales et labels

Une approche transversale

Pour notre équipe, la démarche environnementale ne se résume pas uniquement à

l'atteinte d'une certification, c'est une préoccupation centrale qui s'inscrit dans une démarche transversale afin de guider toute l'équipe dans les choix du projet. A titre d'exemple, l'implantation dans le site a tenu compte des enjeux environnementaux et a été **travaillée** de manière à optimiser le potentiel de la parcelle en s'adaptant à la pente naturelle du terrain afin de générer le moins possible de déblais lors du terrassement du parking en sous-sol. On retrouve ainsi dans la partie Nord des logements en R-1 par rapport à la rue qui sont proche du niveau du terrain naturel. Ce positionnement du bâtiment permet également la **préservation des grands arbres** situés sur la parcelle.

E+/C-

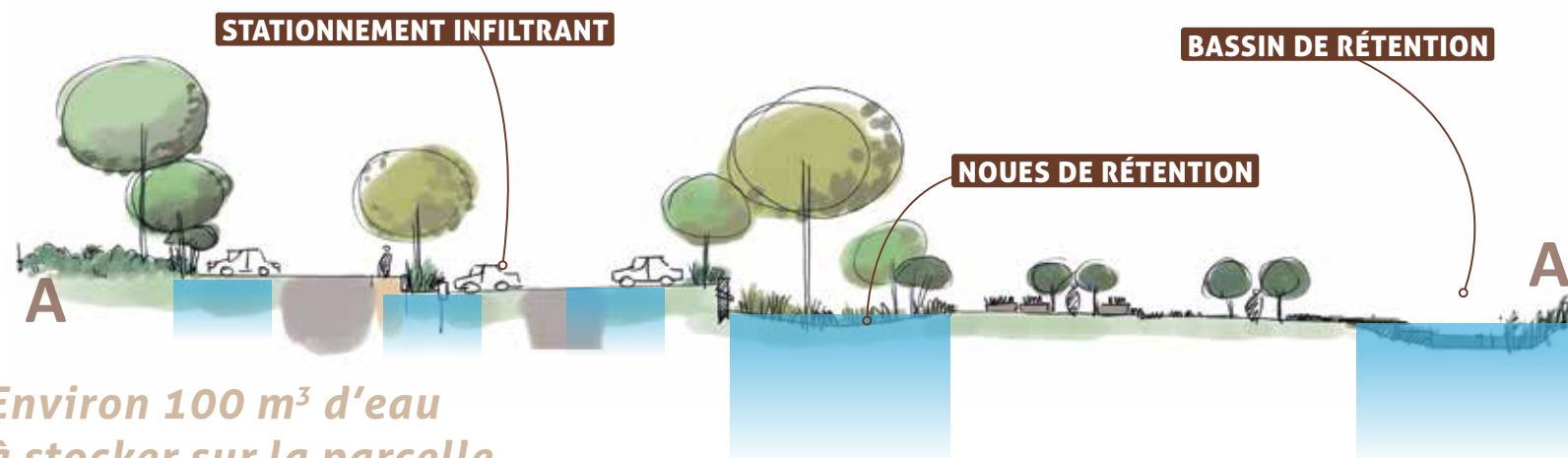
Notre projet permet l'atteinte du niveau **E3C1**.

Le niveau E3 correspond à un niveau **RT2012 -20%** auquel il y a une obligation de production d'énergie renouvelable. Cet objectif sera atteint grâce à la réduction des besoins et à la mise en œuvre d'équipements efficaces ayant recours aux énergies renouvelables.

Le niveau C1 correspond à un seuil équivalent carbone à ne pas dépasser sur l'ensemble du **cycle de vie du bâtiment**. Ainsi, pour réduire les impacts de la construction nous avons conçu un bâtiment sobre et à la structure très rationnelle dans le double objectif d'optimiser l'usage du béton et le coût du projet. Ensuite, nous avons fait le choix de **matériaux biosourcés** ayant des impacts environnementaux faibles. Enfin, les émissions durant la phase d'exploitation du bâtiment sont très faibles du fait de la performance énergétique globale et du recours à une énergie à faible teneur en carbone.

Ces différentes solutions qui sont détaillées dans la suite de la notice nous permettent d'assurer l'atteinte du niveau E3/C1 et d'envisager de se rapprocher du niveau C2, bien que la présence d'un parking sous terrain soit fortement pénalisante.

Au-delà du calcul E+C- nous diffuserons un guide de bonne pratique à destination des usagers pour que les efforts consentis en phase de conception et de réalisation se poursuivent lors de l'exploitation.



Environ 100 m³ d'eau à stocker sur la parcelle

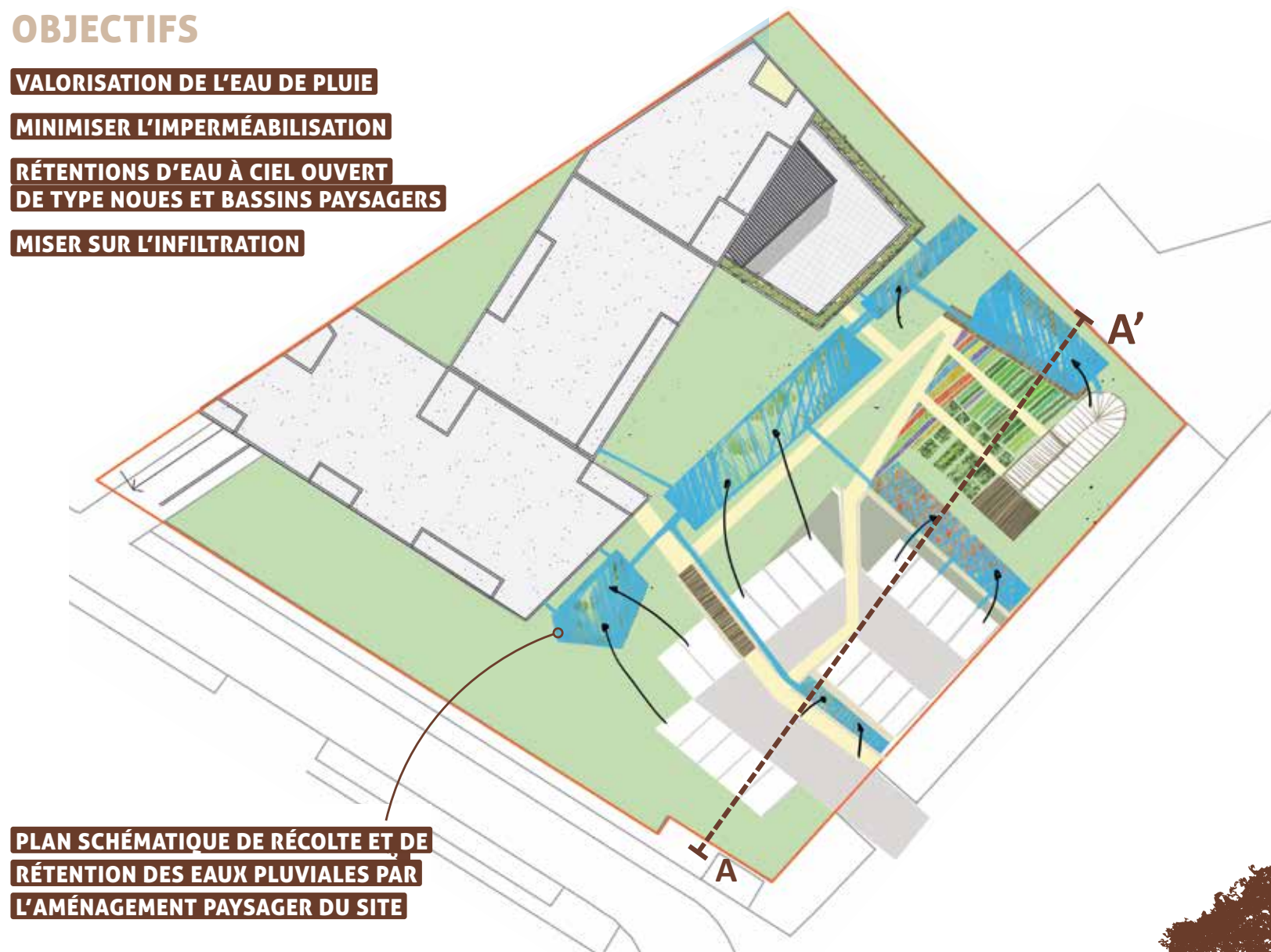
OBJECTIFS

VALORISATION DE L'EAU DE PLUIE

MINIMISER L'IMPERMÉABILISATION

RÉTENTIONS D'EAU À CIEL OUVERT DE TYPE NOUES ET BASSINS PAYSAGERS

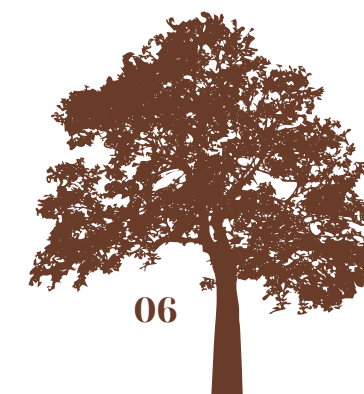
MISER SUR L'INFILTRATION



PLAN SCHÉMATIQUE DE RÉCOLTE ET DE RÉTENTION DES EAUX PLUVIALES PAR L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SITE



0 5 15



NOTICE ENVIRONNEMENTALE

Matériaux biosourcés et bas carbone

Mur **ossature bois et fibre de bois** : Les façades **réalisées** avec des murs à ossature bois préfabriqués et isolés en fibre de bois sont un élément important du projet qui contribue à une performance énergétique conforme aux attentes des bâtiments BEPOS ($R > 5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$) et dont le bilan environnemental est exemplaire puisqu'il permet de stocker du carbone. La préfabrication a également des atouts indéniables pour s'affranchir des aléas climatiques et assurer une qualité constante et un chantier propre.

Matériaux de finition intérieure : les matériaux de finition du second œuvre seront choisis avec attention, tant pour l'impact environnemental que pour la qualité de l'air intérieur. Ainsi, le revêtement de sol pourra être de type sol souple naturel (linoleum) en remplacement des sols PVC habituels, et la finition des parois peintes pourra être réalisée avec une peinture biosourcée fabriquée en France (Colibri en Occitanie, Algo en Bretagne).

Béton : nous limitons l'usage du béton au strict minimum structurel en réalisant un réseau de poteaux et de poutres ainsi que les planchers et les noyaux centraux.

Performance énergétique

La très forte isolation de l'enveloppe est assurée par l'épaisseur d'isolation en fibre de bois ainsi que la mise en œuvre de menuiseries triple vitrage qui offrent un gain énergétique de plus de 30% par rapport aux menuiseries habituelles à double vitrages. Cette performance, couplée à une **bonne étanchéité à l'air** et à la compacité du bâtiment, permet de diminuer fortement les besoins de chauffage.

Néanmoins, une production d'énergie est nécessaire, et pour cela nous avons prévu une production collective avec une pompe à chaleur air/eau **couplée** à des panneaux solaires thermiques qui assureront en été une production d'**eau chaude 100% renouvelable**. Cette production collective sera **distribuée** dans les logements par un réseau primaire unique, avec des modules thermiques d'appartements (MTA) pour chaque appartement ce qui permettra d'individualiser la consommation d'ECS et facilitera la répartition des frais de chauffage.

En complément, des **panneaux solaires photovoltaïques** en toiture viendront générer une production d'électricité renouvelable pour compenser en partie les consommations de la pompe à chaleur et des autres usages **électriques** du bâtiment. Selon le profil de consommation, une utilisation en autoconsommation pourra être étudiée.

Confort d'été

Sur cette thématique, tout d'abord grâce aux protections solaires efficaces (brises soleils orientables et jalousies coulissantes) et ensuite grâce à la forte isolation répartie couplée à l'inertie apportée par les planchers béton et à la conception des logements qui permet une ventilation nocturne efficace.

Stationnement perméable

Jouer sur le calepinage



Récolter et retenir l'eau

Rétention en aérien et infiltration de l'eau de pluie



Travailler le cheminement de l'eau

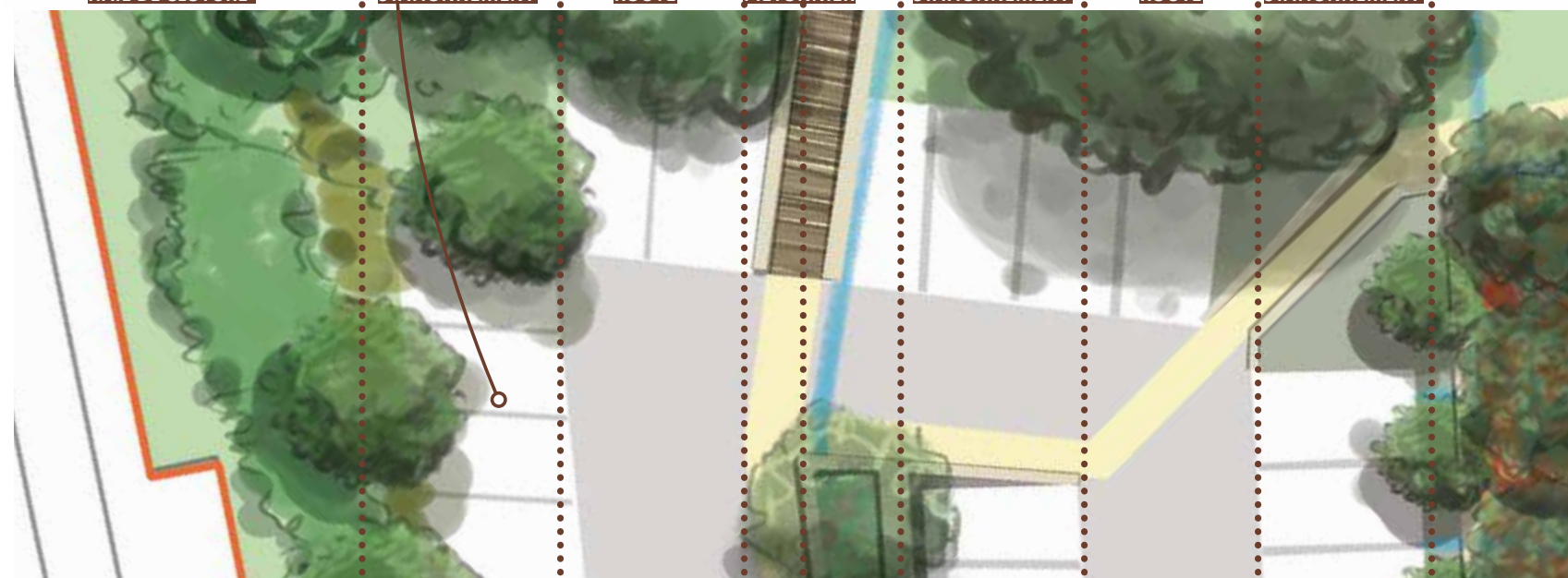
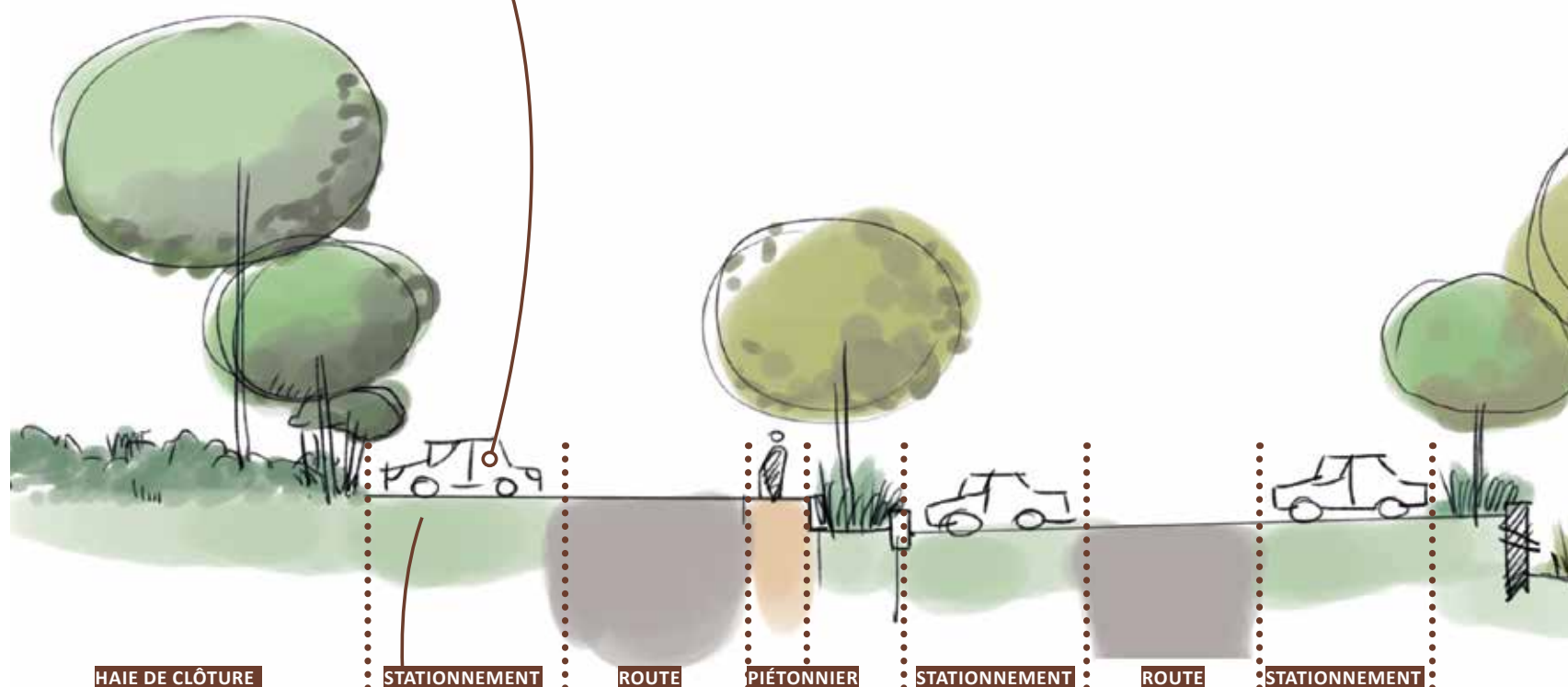
Mise en valeur de l'eau par l'aménagement paysager



NOTICE ENVIRONNEMENTALE

Stationnement perméable

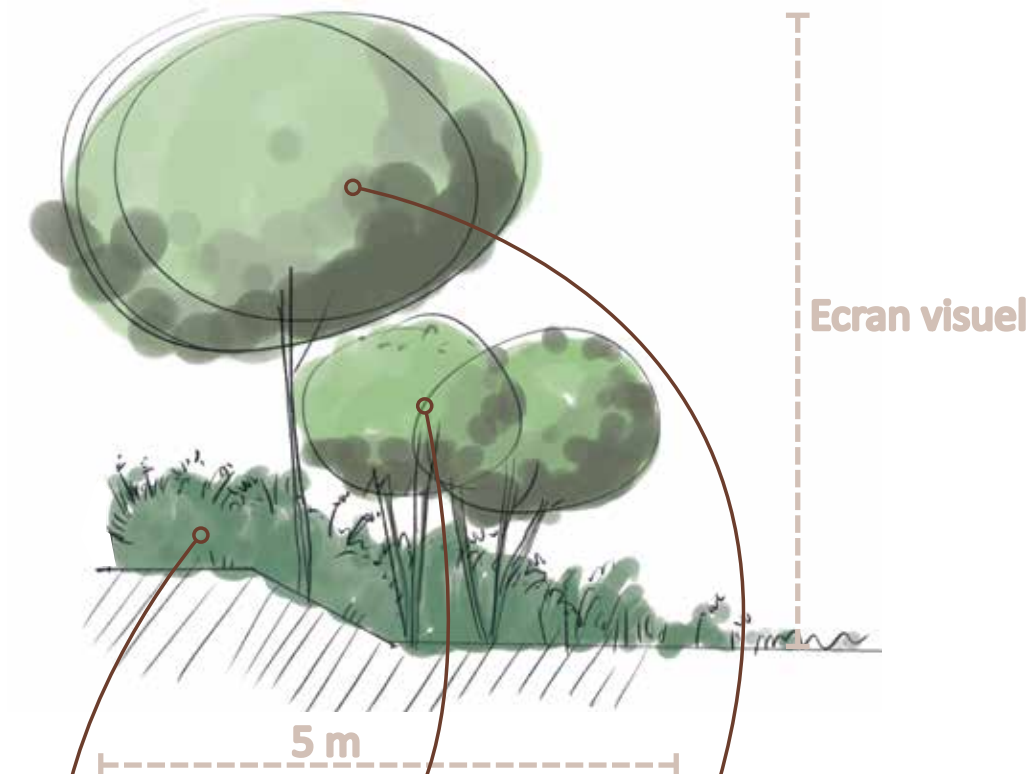
Jouer sur le calepinage



CLÔTURE ET STATIONNEMENT Entre perméable et imperméable

Clôture végétale

Créer un écran de verdure imperméable et impénétrable



1

STRATE BASSE DENSE



SALIX ROSMARINIFLORA



LIGUSTRUM VULGARE



CORNUS SANGUINEA



ABELIA

2

ARBRES ARBUSTIFS



CORYLUS AVELANA



MALUS



CRATAEGUS



PRUNUS

3

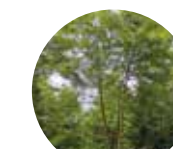
ARBRES DE HAUTE TIGE



ACER CAMPESTRE



QUERCUS ROBUR



GLEDTZIA



PYRUS

VINCI IMMOBILIER & SOGEM

VINCI Immobilier

Filiale du Groupe VINCI, leader mondial de concession-construction, **VINCI Immobilier** bénéficie d'une expérience de plus de 30 ans dans les domaines de l'immobilier résidentiel (logements et résidences services), de l'immobilier d'entreprise (bureaux, hôtels, commerces) et de l'aménagement urbain.

La complémentarité de ses métiers d'aménageur, de promoteur et de gestionnaire de biens lui permet de développer une offre globale, multi-produits et multi-services. Avec un réseau de 22 implantations au plan national **VINCI Immobilier** intervient sur l'ensemble du territoire et couvre les principales agglomérations régionales. **VINCI Immobilier** est ainsi un partenaire reconnu et de confiance des collectivités locales, des aménageurs et des grands investisseurs.



Chiffres clés 2019


1,913 M€ actés
Volume d'affaires TTC en
part groupe


7 312
logements réservés

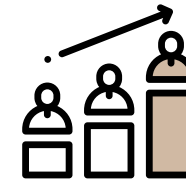

7 021
logements actés


65 M€
Résultat net

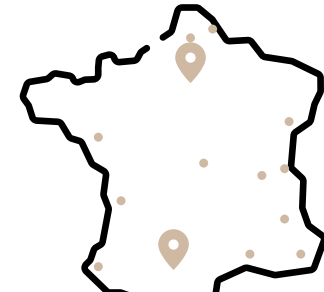

6 750
logements lancés en
travaux

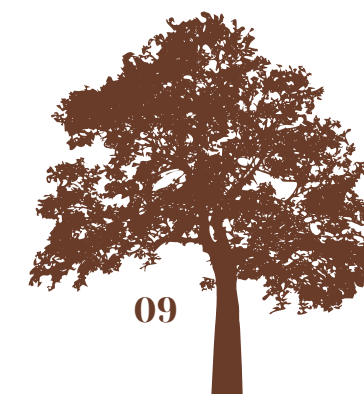

5 549
logements livrés




960
collaborateurs
en 2019

850 collaborateurs
en 2018


22 implantations
sur le territoire



VINCI IMMOBILIER & SOGEM

SOGEM

Votre agence à Toulouse

Créé en **1965**, le cabinet SOGEM regroupe 30 collaborateurs organisés autour des métiers de la **gestion**, du **syndic**, de la **location** et de la **vente**.

Nos collaborateurs sont régulièrement formés aux **questions juridiques, comptables et techniques**, essentielles à l'exercice d'un métier aux multiples compétences.

Notre outil informatique performant nous permet d'assurer une **gestion de proximité** avec nos clients.

Pour tout renseignement, la réception de la clientèle ainsi que la prise des appels téléphoniques se font tous les jours ouvrables du lundi au vendredi de 9h à 12 h et de 13h30 à 18h.

Membre de l'UNIS, notre Cabinet a souscrit à la Charte du Syndic de Copropriété garantissant :

- L'**intérêt général** de la copropriété
- La **transparence**
- L'**efficacité et la rigueur**
- Le **respect mutuel** caractérisant les relations entre copropriétaires et Syndic
- La prévision en **concertation** avec le Conseil Syndical
- La **confidentialité** obligeant le Syndic à une discrétion absolue
- L'**exécution des engagements** de la copropriété dans les délais légaux.



Notre service Syndic

Depuis plus de 50 ans, notre cabinet a évolué autour du métier du Syndic de Copropriété.

Afin d'assurer une gestion optimale et de proximité, la gestion d'une copropriété est assurée par un gestionnaire dédié accompagné d'une assistante et d'un comptable.

Notre service gérance

Sur les aspects techniques, financiers, administratifs, un gestionnaire dédié s'assure de l'entretien et de la valorisation de votre bien.

Pour sécuriser vos revenus locatifs et répondre aux nouvelles obligations, nous vous proposons des assurances au meilleur tarif.

- L'assurance de loyers Impayés au taux de 2.6%
- La garantie d'occupation, complément de l'assurance loyers impayés, au taux de 1%.
- L'Assurance propriétaire Non Occupant : 60 € TTC.

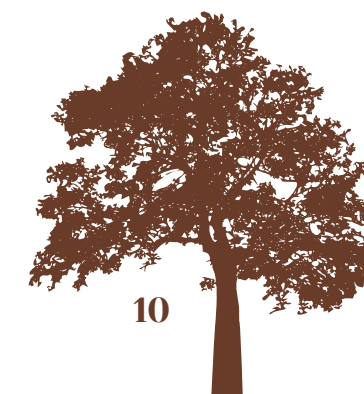


Notre service location

Notre priorité est de mettre en œuvre tout notre savoir-faire et notre professionnalisme pour vous accompagner dans votre recherche.

Pour cela, notre agence immobilière emploie des outils performants :

- Une sélection rigoureuse de biens immobiliers
- Un site internet performant
- Des annonces mises à jour en temps réel pour faciliter votre recherche
- Un accompagnement efficace et personnalisé en fonction de vos souhaits



LES RÉFÉRENCES COMMUNES



L'ALLEGORIE

31 BOULEVARD EUGÈNE MONTEL - COLOMIERS

RÉSIDENCE SÉNIORS

ESCALQUENS



PROGRAMME

Résidence dédiée aux Séniors avec
96 appartements du T1 au T3

ARCHITECTE

Taillandier Architectes Associés

LIVRAISON

2 T 2021

MONTANT DES TRAVAUX

8,3 M € HT

GESTIONNAIRE

SOGEM

PROGRAMME

Résidence dédiée aux Séniors avec
91 appartements du T1 au T3

ARCHITECTE

Letellier Architectes et Taillandier Architectes
Associés

LIVRAISON

3 T 2023

GESTIONNAIRE

SOGEM



UN MONTAGE SUR-MESURE POUR UNE RÉSIDENCE SÉNIORS ACCESSIBLE AU PLUS GRAND NOMBRE



Le Locataire ou le propriétaire occupant

Il doit être sous le régime de retraité,

Il signe un bail de location s'il est locataire ainsi que le Règlement de Copropriété dans lequel figure la liste des équipements de la copropriété et la présence du Régisseur et de son rôle.

Le bail prévoit en annexe le règlement intérieur de l'usage du Living room.

Un concept garanti dans la durée

Afin de garantir une qualité de vie au sein de la résidence et de promouvoir une occupation par des séniors, il a été prévu la présence d'un Régisseur dans le règlement de copropriété. Le rôle du régisseur est également précisé dans le règlement de copropriété.

En complément du règlement de copropriété, le syndic met à l'ordre du jour de la première Assemblée Générale l'engagement du syndicat de maintenir la destination de la résidence à travers la signature de contrats (contrat de travail du régisseur, mise en place d'un budget spécifique d'animation,...). Ce Régisseur est employé par le syndicat des copropriétaires au même titre qu'un employé d'immeuble. Il est soumis à la convention collective des gardiens et employés d'immeuble.



Le Living room

Véritable espace de convivialité et de rencontre entre les résidents, il est aménagé avec une cuisine équipée, un salon confortable, télévision, jeux, bibliothèque,....

Il permet l'animation journalière de la résidence.

Pour permettre une évolution permanente ainsi que son entretien, il est prévu un budget annuel de fonctionnement.

Le Budget

La résidence sénior est composée de 63 logements de Types 1, Types 2 et Types 3.

Afin d'assurer un service de qualité aux résidents et permette l'accès au plus grand nombre, l'organisation autour du régisseur permet une maîtrise des charges,

Le montant mensuel moyen est compris entre 3,50 et 4 € du m², suivant le service proposé et les amplitudes horaires demandées,

La chambre partagée

Située au rez-de-chaussée de la résidence et accessible depuis le cœur d'îlot, la chambre partagée est un studio dont les réservations sont gérées par le régisseur, et qui permettent aux résidents de pouvoir accueillir leurs proches éloignés. Ce service est déterminant pour une population de séniors ayant pour la plupart quitté une maison spacieuse.



NOTRE PROPOSITION POUR CETTE RÉSIDENCE

Le Régisseur

Le syndic procède à son embauche.

Le Régisseur bénéficie d'un contrat de travail avec le syndicat de copropriété.

Le syndic contrôle l'exécution des missions confiées au Régisseur.

Le rôle du Régisseur

Il a pour mission principale d'établir un lien social entre les résidents seniors à l'intérieur et à l'extérieur de la résidence.

Il est chargé d'animer la vie de la résidence autour du Living Room qui est le lieu privilégié de rencontre.

Il fait le lien entre les commerçants, artisans et associations locaux autour d'événements organisés au sein de la résidence.

Il est présent au sein de la résidence du Lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 15h30 à 18h00. Le Samedi, de 9h00 à 11h30.

Les missions du régisseur

Il assure un accueil personnalisé pour chaque nouveau locataire en prenant soin de collecter les numéros utiles (enfants, amis, ...). Il leur remet un livret d'accueil qui présente le fonctionnement de la résidence dans son ensemble.

Il peut accueillir et orienter des personnes extérieures qui viennent rendre visite à un occupant (médecin, livraison, ...).

Il organise des Ateliers et animations au sein du Living Room (Peinture, cuisine, Gymnastique douce, jeux de société, potager, informatique, ...).

Il favorise les rencontres avec les associations extérieures à travers l'organisation d'événements (forum des associations).

Il intègre les résidents dans le choix des activités et animations en

constituant un comité d'animation qui vient appuyer les demandes des résidents pour assurer des animations qui puissent correspondre aux attentes de chacun.

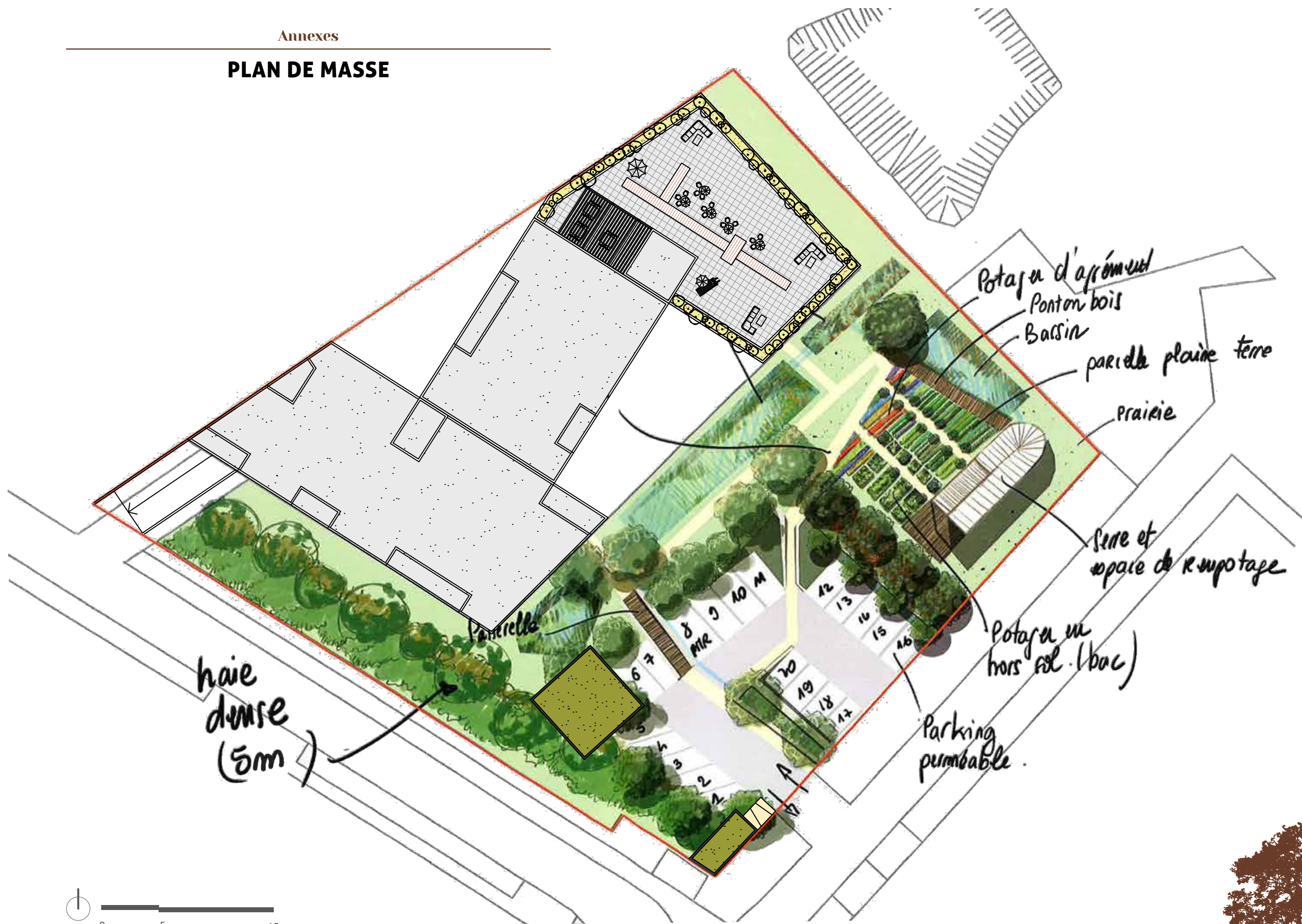
Avec l'aide du comité d'animation, il rédige un Journal des Résidents dans lequel il est intégré les différents événements passés (anniversaires, arrivées, ...) et ceux à venir notamment le calendrier des animations.

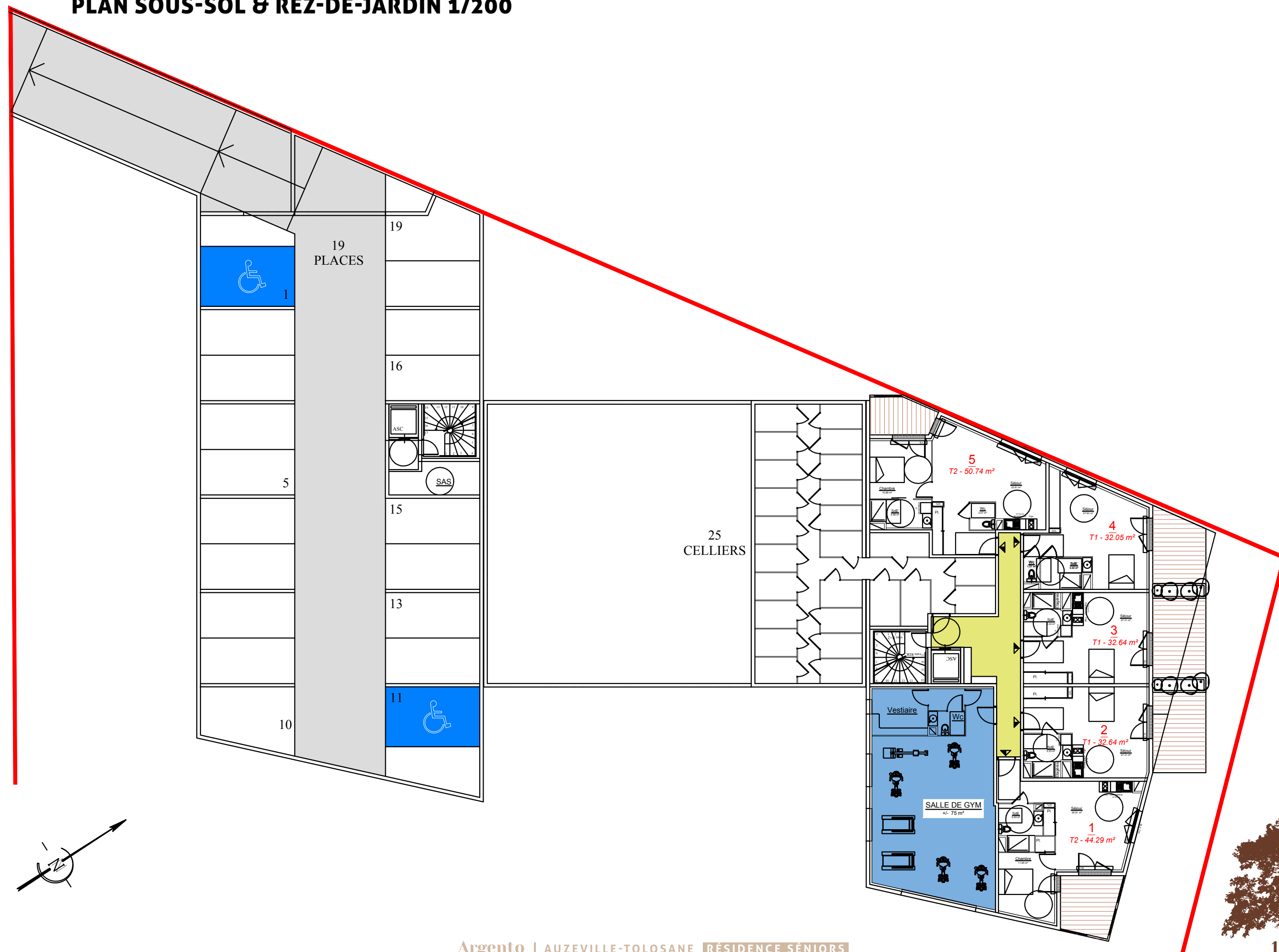
Il est chargé de pouvoir proposer des services extérieurs en recevant les acteurs locaux qui peuvent intervenir pour faciliter la vie des occupants (coiffeur, livraison de repas, livraison de courses...).

Sa mission est de s'assurer du bien être des locataires, en supervisant les missions des intervenants extérieurs.

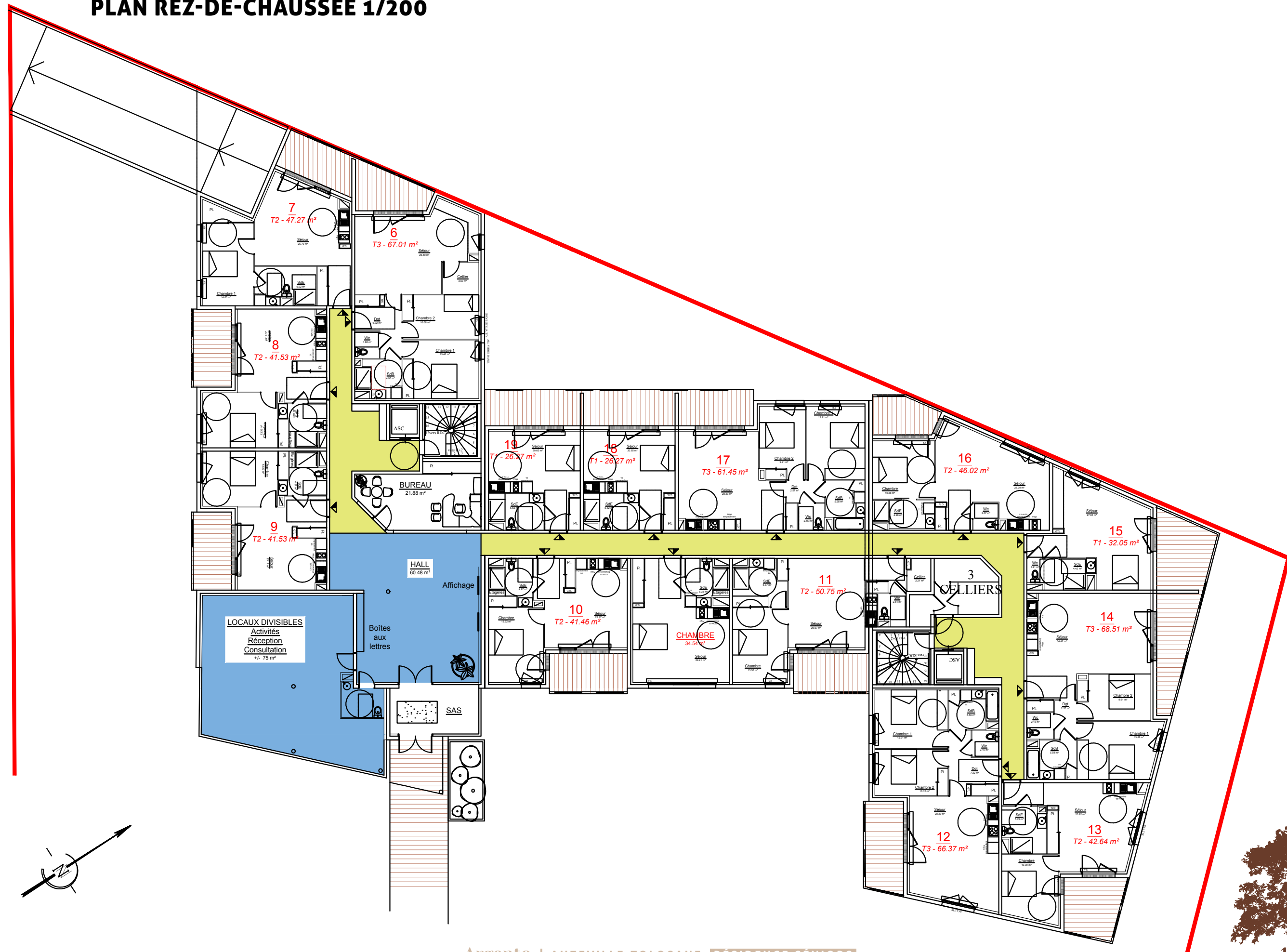


PLAN DE MASSE

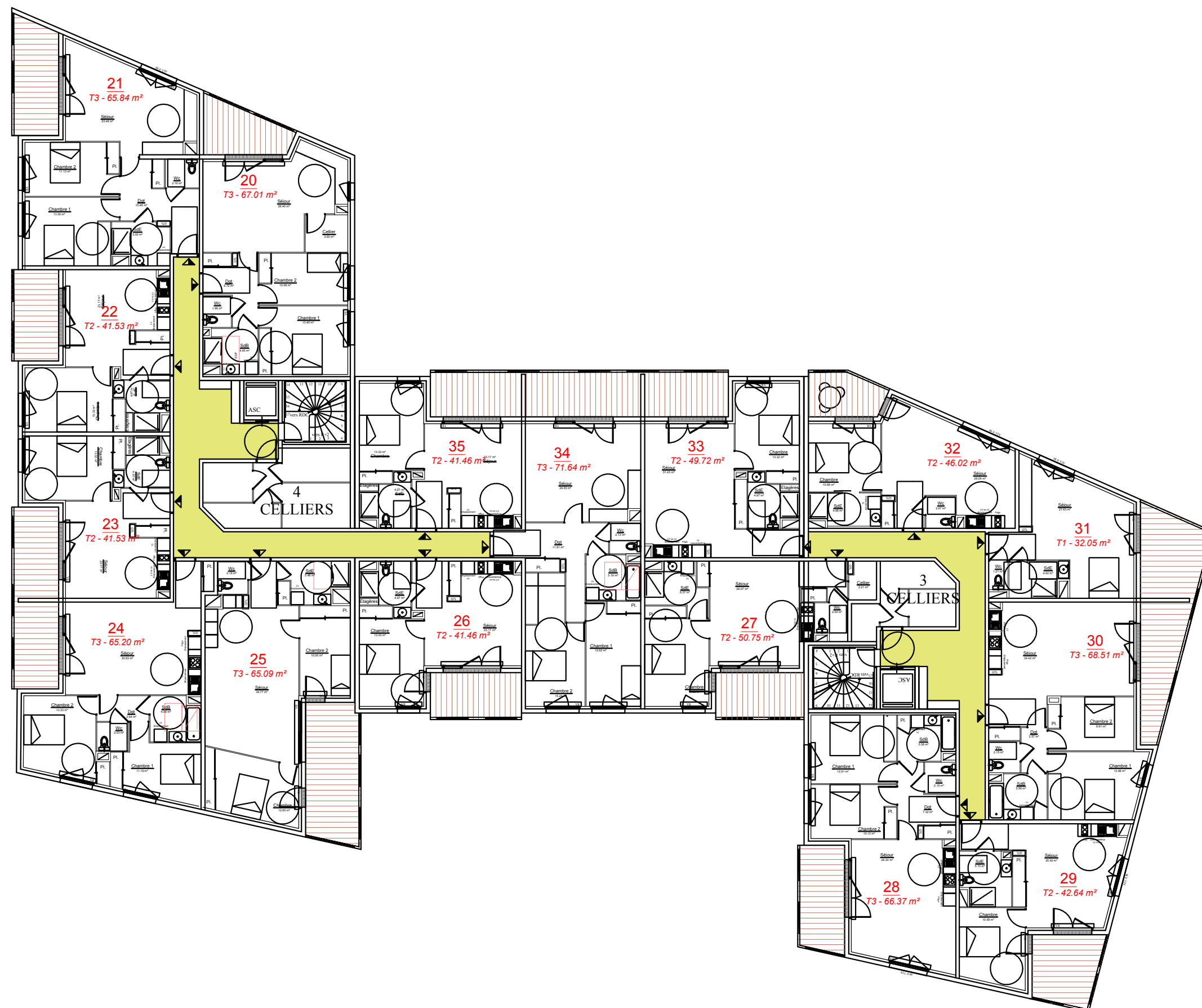




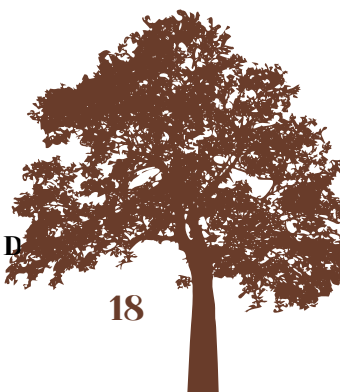
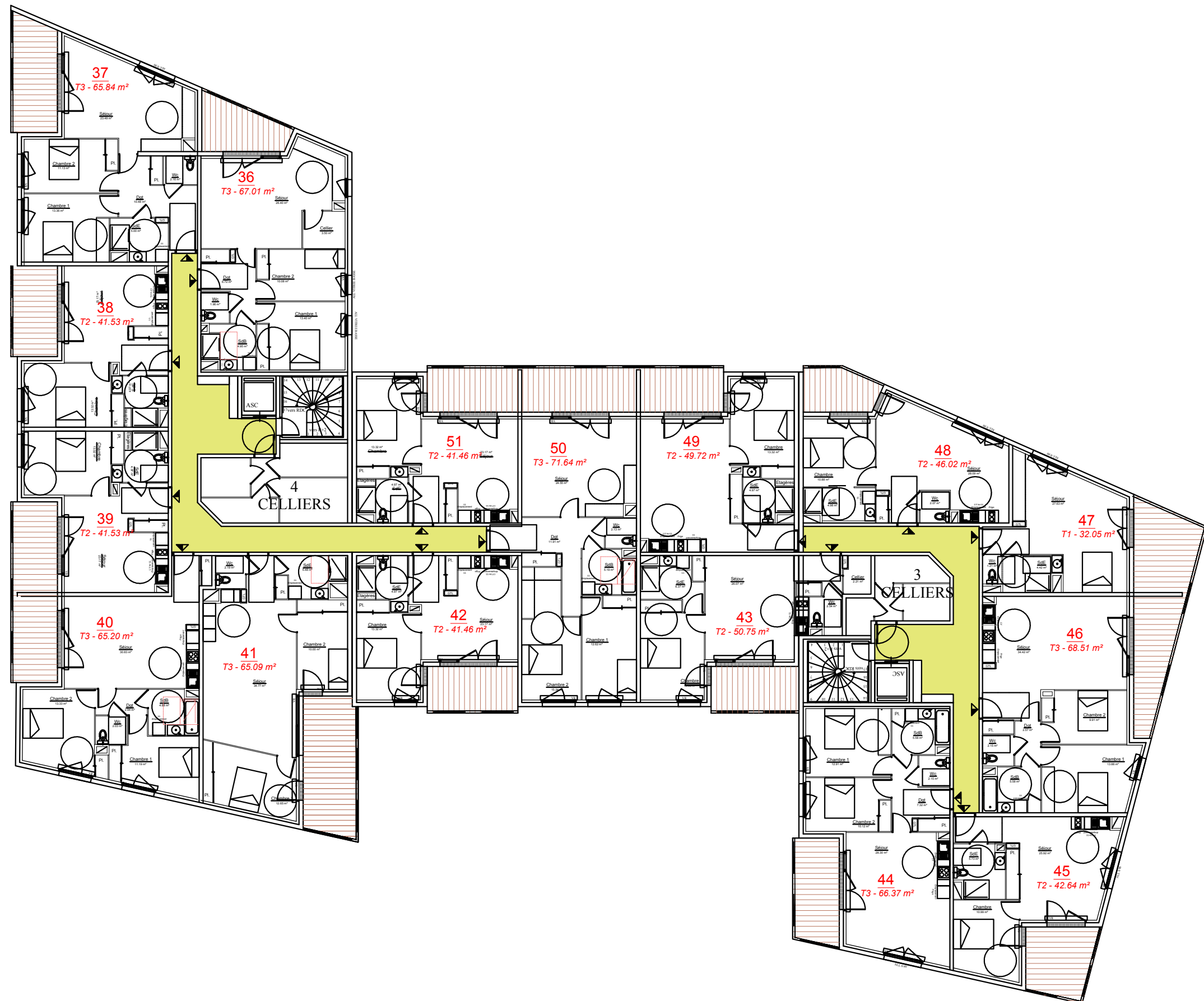
PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE 1/200



PLAN R+1 1/200



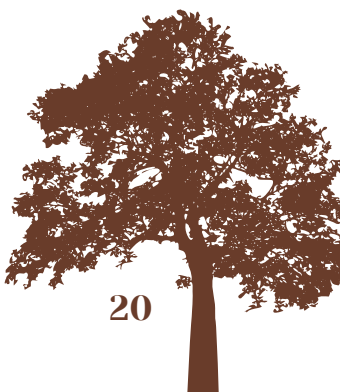
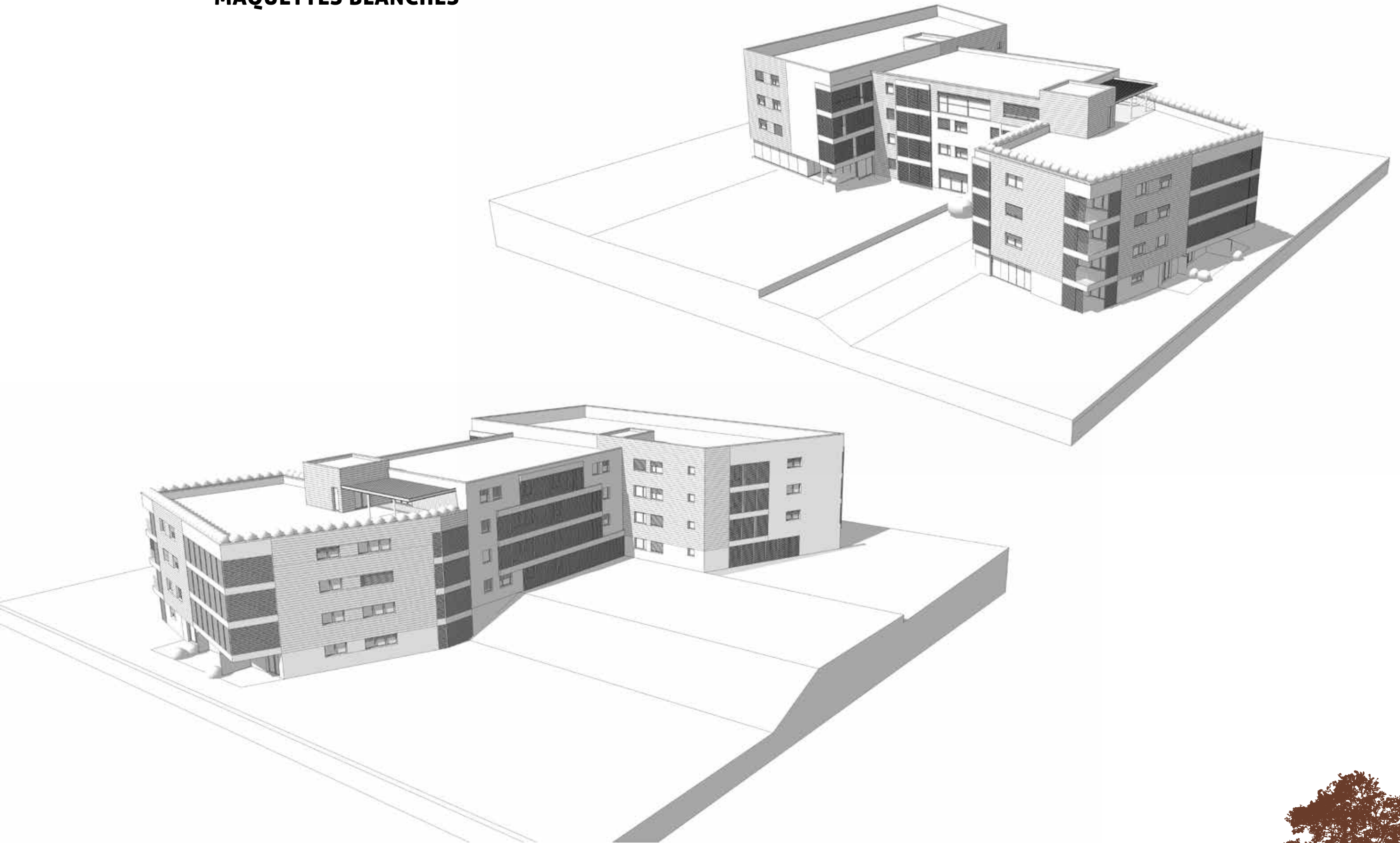
PLAN R+2 1/200



PLAN R+3 1/200



MAQUETTES BLANCHES



ELEVATIONS



PERSPECTIVE - VUE EXTÉRIEURE



PERSPECTIVE - VUE TERRASSE





Vinci IMMOBILIER

DIRECTION RÉGIONALE SUD-OUEST

1 Rue des Pénitents Blancs
31000 TOULOUSE
Tel : 05 34 44 12 12
Fax : 05 34 44 97 00

VOTRE INTERLOCUTEUR

Anna Roche

Tél. : 05 34 44 12 51
Mob. : 06 22 26 43 87
anna.roche@vinci-immobilier.com

