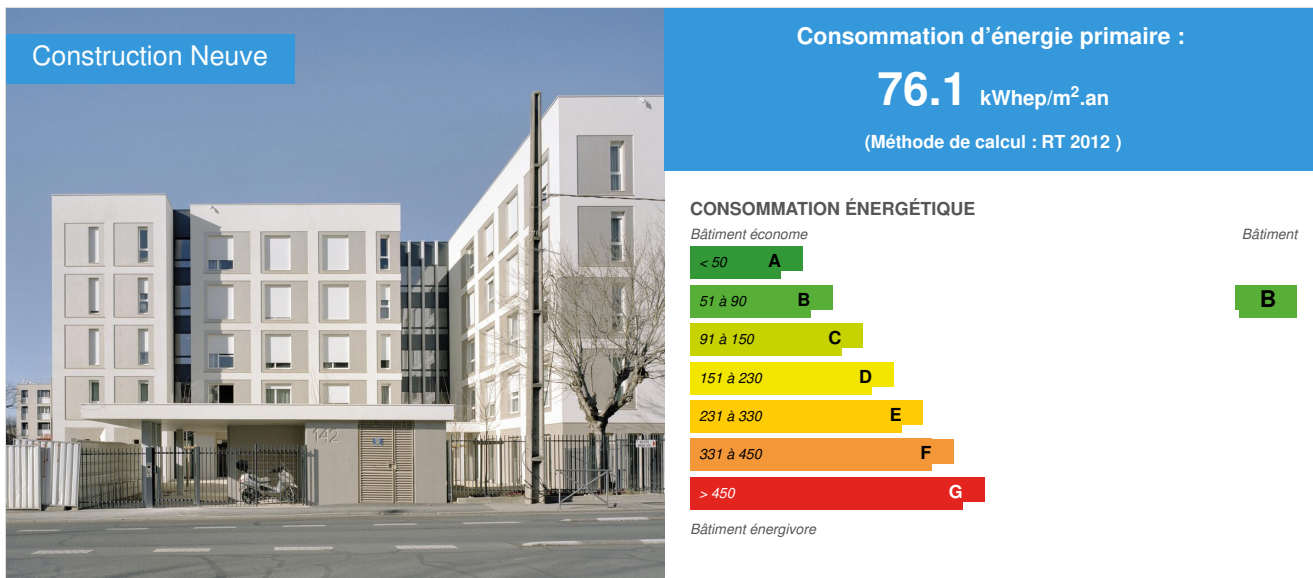


## Résidence sociale "L'Etoile d'Alaï" à Tassin-La-Demi-Lune (69)

par Marion Caminade / © 2023-02-27 00:00:00 / France / 102 / FR



**Type de bâtiment** : Logement collectif < 50m  
**Année de construction** : 2019  
**Année de livraison** : 2022  
**Adresse** : 142 rue Joliot Curie 69160 TASSIN-LA-DEMI-LUNE, France  
**Zone climatique** : [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

**Surface nette** : 4 343 m<sup>2</sup> SHON  
**Coût de construction ou de rénovation** : 9 490 302 €  
**Coût/m<sup>2</sup>** : 2185.2 €/m<sup>2</sup>

Proposé par :



### Infos générales

## La genèse du projet : construire la résidence de demain

Le projet a consisté à démolir un ancien foyer de travailleurs migrants (FTM) mis en service en 1976, composé de 157 chambres organisées en unités de vie autour de cuisines et de sanitaires communs, pour le transformer en une résidence sociale proposant 160 logements équipés et meublés et des espaces communs adaptés aux usages (accueil, accompagnement social, services, etc.).

L'objectif est de créer la résidence de demain, parfaitement adaptée aux besoins, inclusive et ouverte sur la ville. Adoma a donc choisi la résidence sociale L'Etoile d'Alaï à Tassin-La-Demi-Lune (69) pour s'inscrire dans la démarche "smart-city" et préfigurer la "résidence sociale de demain".

Le projet de construction de 160 logements, prévu en marché de conception-réalisation, a permis de gérer le phasage contraint de la démolition et de la reconstruction en plusieurs tranches en site occupé, mais aussi de mieux intégrer toutes les attentes du projet.

Le projet a pour objectif de faire émerger une résidence ouverte sur la ville, non stigmatisée, une résidence sociale incluse dans le quartier. Cet objectif se décline par des propositions en termes d'usages et de mutualisation de l'espace, en modifiant notamment des usages « traditionnels » de certains locaux ou équipements.

Le projet architectural et paysager quant à lui poursuit l'ambition de faire naître une mixité sociale et fonctionnelle, en concédant à la résidence une nouvelle

image, avec un projet sobre, élégant, agréable à vivre et parfaitement intégré au quartier.

Au-delà de leurs qualités esthétiques, les matériaux ont été choisis pour leur pérennité, leur durabilité et leur facilité d'entretien.

L'objectif est de concentrer au sein de la même opération la mise en œuvre de différentes solutions d'ordre technique, technologique, de service et de solidarité, en impliquant largement les citoyens tout au long de cette démarche.

## La démarche retenue : un projet démonstrateur s'intégrant dans une démarche « Smart City »

Les différentes déclinaisons du concept « Smart City » sont les suivantes :

### Smart Building

**La conception d'une future surélévation :** le projet est un bâtiment en R+4 intégrant dès la conception la possibilité d'une surélévation future en R+5, pour anticiper la problématique de la densification des villes et des besoins futurs en logements.



**Domotique et maîtrise des consommations :** Chaque bâtiment est équipé d'un système domotique avec plusieurs objets connectés (sondes, contacteurs, électrovannes,...), permettant entre autres le pilotage de l'éclairage, des prises, des occultations et des arrivées d'eaux des logements mais aussi la gestion du chauffage, selon la présence du résident.

Pour ce faire, chaque logement est équipé d'une box JEEDOM, reposant sur la technologie labellisée R2S (« Ready 2 Service »), qui garantit la fiabilité et la protection des données ainsi que l'interopérabilité du système.



L'instrumentation des équipements des parties communes et des équipements techniques de chaque logement permet ainsi de réduire les coûts de fonctionnement, de faciliter l'entretien et la maintenance des installations et d'optimiser les consommations liées aux usages du logement, en veillant à la protection des données personnelles des résidents.

### Smart Social

**Salle collective mutualisée :** création d'une salle collective de 95 m<sup>2</sup> à l'intérieur du bâtiment (ERP 5ème catégorie), modulable tant sur les espaces que sur les usages. Elle bénéficie de deux accès, dont un uniquement à destination des personnes extérieures à la résidence, pour permettre la mutualisation d'usage, à destination de la Ville, d'associations, ou d'autres opérateurs.



1 ACCÈS POUR LES RÉSIDENTS 2 ACCÈS POUR LES PERSONNES EXTÉRIEURES À LA RÉSIDENCE  
— CLOISON AMOVIBLE POUR FACILITER LA MODULARITÉ DE LA SALLE

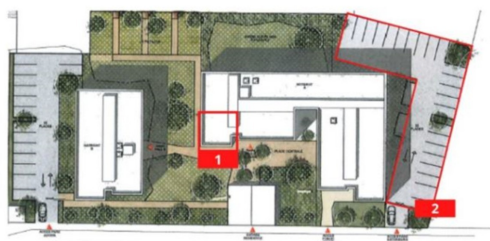
Des places de stationnement mutualisées et des ateliers vélos (cf. « Smart Mobility ») : l'ouverture de la résidence permet à la fois d'être en lien avec le

quartier, et pour les résidents, constituer un facteur d'intégration, mais aussi, en faisant « entrer la ville » dans la résidence, elle permet également aux riverains de porter un regard nouveau sur les résidences sociales et leurs occupants.

## Smart Mobility

**Places de stationnement mutualisées** : le projet met à disposition 25 places de stationnement de longue durée à destination de personnes extérieures à la résidence, sa gestion est confiée à un gestionnaire tiers.

**Local pour un atelier vélo** : un local équipé de matériel pour l'organisation d'ateliers d'entretien de vélos animés par des partenaires locaux a été créé, avec pour objectif d'inciter les résidents à l'utilisation de vélos.



- 1** UN ATELIER PLACÉ AU CŒUR DE LA RÉSIDENCE (HALL, PLACE CENTRALE, CHEMINEMENT DES RÉSIDENTS...)
- 2** LE PARKING PARTAGÉ

## Smart Green

**Jardins partagés** : mise à disposition des résidents d'un espace dédié au sein des espaces extérieurs de la résidence, entretenu par les habitants pour leur propre bénéfice. L'animation de ces espaces est confiée à des intervenants extérieurs. A l'image des « ateliers vélo », l'objectif est de favoriser les échanges entre les résidents en permettant une activité sur site.

**Récupération des eaux de pluie** : un système de récupération et de traitement des eaux pluviales est mis en place pour l'alimentation de la laverie. Des bacs de récupération des eaux pluviales sont également installés dans le jardin partagé pour permettre l'arrosage de cet espace.

## Smart Energy

**Micro-cogénération** : mise en place d'un système de cogénération permettant de produire en même temps et dans la même installation, à partir de la même énergie combustible, de la chaleur (pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de la résidence) et de l'électricité, qui va servir avant tout à la résidence dans un principe d'autoconsommation, avec la possibilité d'une revente de surplus d'électricité sur le réseau.

**Performance RT2012 -20%** : pour ce qui concerne le bâti, l'enveloppe des deux bâtiments du programme est constituée de voiles béton, avec isolation intérieure de 14 cm d'épaisseur (et non une isolation extérieure pour des raisons de durabilité et d'esthétique). Afin d'optimiser la performance énergétique des logements, les points singuliers de l'enveloppe ont été traités à l'aide de rupteurs de ponts thermiques.

Avec un Cep théorique de 76,1 kWh/m2.an, l'objectif initial d'un niveau de performance environnementale RT2012 -20% est atteint. Les calculs ne prennent pas en compte la micro-cogénération, de sorte que le Cep -20 % ne soit pas remis en cause à l'avenir, en cas de changement de mode de production de chaleur.

## Plus de détails sur ce projet

<https://j-air.fromsmash.com/Timelapse-Adoma-TassinV1>

## Crédits photo

Maxime Delvaux  
Julien Rambaud

## Intervenants

### Maître d'ouvrage

**Nom** : ADOMA, filiale du Groupe CDC Habitat

**Contact** : François BRAULT, Directeur Régional Adjoint - francois.brault[a]adoma.cdc-habitat.fr / Eva RENAUD-DUPUY, Responsable de Programmes - eva.renaud-dupuy[a]adoma.cdc-habitat.fr

<https://www.adoma.cdc-habitat.fr/adoma/Accueil/p-730-L-insertion-par-le-logement.htm>

### Maître d'œuvre

**Nom** : AFAA Architecture

**Contact** : Anne-Sophie Rigal, Architecte Associée - as.rigal[a]afaaland.com

<https://www.afaaland.com/>

## Intervenants

**Fonction :** Entreprise

CITINEA (groupe VINCI - mandataire du groupement)

Sébastien Serrault - sebastien.serrault[a]vinci-construction.fr

---

**Fonction :** Bureau d'études autre

LMI - Lyonnaise de Management et d'Ingénierie (BE fluides)

---

**Fonction :** Bureau d'études structures

DPI

---

**Fonction :** Autre intervenant

Le ciel par-dessus les toits (paysagiste)

---

**Fonction :** Bureau d'études autre

Étamine (performance environnementale)

---

**Fonction :** Bureau d'études acoustique

Enexco

---

**Fonction :** Autre intervenant

EOSH (maîtrise d'œuvre sociale).

---

## Type de marché public

Réalisation

## Energie

### Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 76,10 kWh/m<sup>2</sup>.an

Méthode de calcul : RT 2012

## EnR & systèmes

### Systemes

**Chauffage :**

- Cogénération
- Radiateur à eau

**ECS :**

- Autre système d'eau chaude sanitaire

**Rafraîchissement :**

- Aucun système de climatisation

**Ventilation :**

- VMC hygro-réglable (hygro B)

**Energies renouvelables :**

- Aucun système de production d'énergies renouvelables

**Plus d'information sur les systèmes CVAC :**

Il est mis en place un système de cogénération qui permet de produire en même temps et dans la même installation, à partir de la même énergie combustible, de la chaleur (pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de la résidence) et de l'électricité, qui va servir avant tout à la résidence dans un principe d'autoconsommation, avec la possibilité d'une revente de surplus d'électricité sur le réseau.

Cette solution produit de la chaleur ainsi que de l'électricité à partir d'une seule source d'énergie, pour l'instant le gaz, mais à terme le système pourrait fonctionner avec des énergies renouvelables, elle permet :

- Une production locale de l'énergie et un ajustement au niveau des besoins ;
- Une performance environnementale liée à l'économie d'énergie allant jusqu'à 30% par rapport à une production séparée d'électricité et de chaleur.

Cette solution permet de réduire et de maîtriser ses charges pour s'inscrire dans la transition énergétique, avec la particularité en résidence sociale d'avoir un fonctionnement de loyer global.

## Bâtiment intelligent

### Fonctions Smart Building du bâtiment :

Chaque bâtiment est équipé d'un système domotique avec plusieurs objets connectés (sondes, contacteurs, électrovannes etc.), permettant entre autres le pilotage de l'éclairage, des prises, des occultations et des arrivées d'eaux des logements mais aussi la gestion du chauffage, selon la présence du résident.

Pour ce faire, chaque logement est équipé d'une box JEEDOM, reposant sur la technologie labellisée R2S (« Ready 2 Service »), qui garantit la fiabilité et la protection des données ainsi que l'interopérabilité du système.

L'instrumentation des équipements des parties communes et des équipements techniques de chaque logement permet ainsi de réduire les coûts de fonctionnement, de faciliter l'entretien et la maintenance des installations et d'optimiser les consommations liées aux usages du logement, en veillant à la protection des données personnelles des résidents.

Exemples : dans tous les appartements, la température de consigne est bridée à 21 °C maximum, afin d'éviter les dérives de consommation et ainsi, maîtriser les charges supportées par Adoma.

En cas d'absence prolongée d'un résident, l'éclairage et la plaque de cuisson sont coupés automatiquement et, selon la saison, la fermeture des occultations pour le confort d'été ou la régulation des radiateurs sont actionnées automatiquement. L'appropriation de ces technologies fait partie du parcours d'accompagnement des nouveaux résidents.

L'optimisation des consommations liées aux usages du logement est en effet une préoccupation majeure.

## Environnement

### Environnement urbain

La résidence « L'Étoile d'Alaï » est située à Tassin-La-Demi-Lune, commune attractive de l'ouest lyonnais, proche de Lyon, bien desservie à la fois par les transports en commun lyonnais (TCL) et le réseau routier (A6). La résidence se situe le long d'un des axes principaux de la ville, desservi par 3 lignes de bus permettant de relier une station de métro en 15 minutes (projet d'extension du métro jusqu'à Tassin à horizon 2030). La résidence est également bien située par rapport au centre-ville de Tassin, rapidement accessible à pied (15 minutes).

Le site présente une localisation attractive au sein du territoire dynamique de la Métropole de Lyon, 2ème pôle numérique français et territoire très engagé dans l'approche smart-city.

## Solutions

### Solution

Solution domotique

**Catégorie de la solution :** Second œuvre / Équipements intérieurs

Les logements de la résidence « L'Étoile d'Alaï » sont équipés d'un système domotique avec un ensemble d'objets connectés permettant de piloter et d'adapter le fonctionnement des équipements du logement, en fonction notamment de leur occupation, sans besoin d'appropriation par nos résidents.

L'instrumentation des équipements des parties communes et des équipements techniques de chaque logement permet de réduire les coûts de fonctionnement, de faciliter l'entretien et la maintenance des installations et d'optimiser les consommations liées aux usages du logement.

Cette solution permet de maîtriser ses charges pour s'inscrire dans la transition énergétique, avec la particularité en résidence sociale d'avoir un fonctionnement de loyer global.

En effet, les résidents s'acquittent d'une redevance, qui comprend notamment le loyer et les charges (consommations d'eau et d'électricité, chauffage...). Un forfait « tout compris », quelles que soient les consommations réelles du résident. Dans le contexte actuel, l'optimisation des consommations liées aux usages du logement est en effet une préoccupation majeure.

## Coûts

## Coûts de construction & exploitation

Coût études : 849 780 €

Coût total : 9 490 302 €

Aides financières : 2 937 000 €

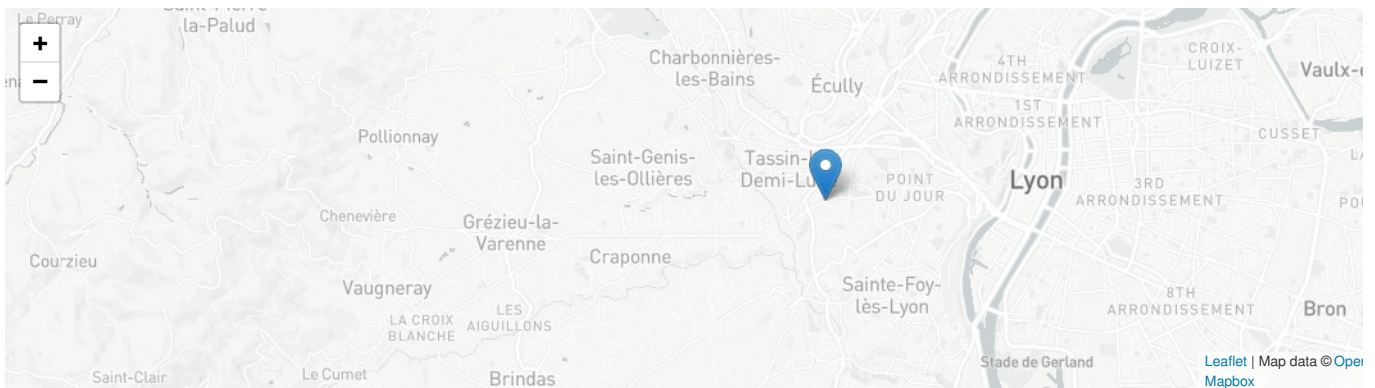
Informations complémentaires sur les coûts :

Montant du marché de conception-réalisation : 9 490 302 € HT (dont 8 640 522 € HT de travaux)

## Concours

### Raisons de la candidature au(x) concours

Les enjeux de ce projet découlent en partie de contraintes imposées par la ville, dont Adoma a choisi de se saisir afin d'en faire un projet innovant et démonstrateur. Celui-ci répond aux principales problématiques de la Smart-City (évolutivité du bâti, inclusion, mobilité douce, transition numérique, etc.), et repose sur la mise en place d'une concertation remarquable entre les différentes parties prenantes liées au projet. Un "Forum Ouvert" réunissant près de 70 acteurs concernés par la future résidence a été organisé, ainsi que des ateliers thématiques pour construire la résidence sociale de demain, une résidence tremplin, ouverte sur son environnement.



Date Export : 20230311150449