

ÉDITION
2020

Logements collectifs **bois**

EPISODE 1/4

Le Coquelicot
22 logements bois à Valdahon (25)



COLLECTION | MAI 2020
Retour d'expériences[©]

AVEC LE SOUTIEN DE
CODIFAB

CNDB

COMITÉ NATIONAL
POUR LE DÉVELOPPEMENT
DU BOIS

1

Le Coquelicot

22 logements bois dans le Doubs, en accession à la propriété

PROGRAMME

Immeuble de 22 logements sur 3 niveaux,
dont 18 T2 de 41m² et 4 T3 de 62 m²
Parkings en sous sol : 16
Garages : 4
Places de parking extérieures : 24

LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage promoteur : Gardavaud immobilier
Architecte : Caroline GAILLARD - ArchiConcept
Entreprise générale : Gardavaud

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Localisation : Valdahon (25)
Surface de plancher SDP : NC
Surface habitable SHAB : 987 m²
Livraison : 2019
RT 2012

1



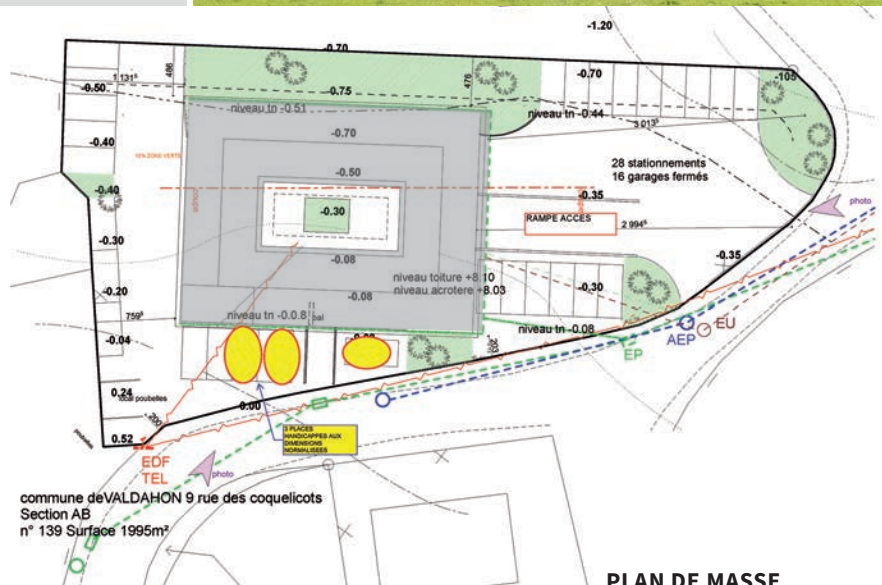
2



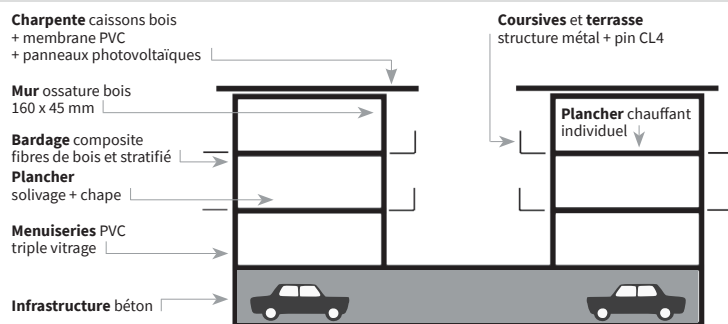
3



1_Vue d'ensemble du bâtiment.
2_Vue rapprochée d'une façade
3_Vue rapprochée d'un côté, terrasses en angle



CHOIX CONSTRUCTIFS



Chaque logement dispose d'une large terrasse

RÉSULTAT DES MESURES ACOUSTIQUES

Les valeurs mesurées, en aérien ou en chocs sont toutes conformes. Seule une mesure est non conforme pour le bruit du chauffe eau thermodynamique.



RÉSULTAT DES MESURES D'ÉTANCHÉITÉ À L'AIR

résultat des mesures d'infiltrométrie	Q4Pa-surf en m³/(h.m²)		n50 vol/h
	objectif	mesuré	mesuré
mesures d'infiltrométrie	1	0,33	-

Q4Pa-Surf : perméabilité à l'air de l'enveloppe sous 4 Pa de différentiel de pression, en m³/(h.m²).
n50 : taux de renouvellement d'air sous 50 Pa de différentiel de pression, en vol/h.

INTER
view

Caroline GAILLARD, architecte

Quel est le contexte de cette réalisation ?

Nous sommes proches de la Suisse, avec de fortes demandes pour les logements de type T2 et T3. L'objectif est de proposer des appartements à un prix abordable dans une zone où les terrains sont rares et chers, mais proches du centre-ville et des commerces.

Pourquoi le choix du bois ?

L'ossature bois, par la simplicité et la qualité de fabrication, réduit le temps de chantier et limite le bruit pendant la construction. C'est un plus dans un environnement où les habitants sont souvent à la retraite. Elle permet de réaliser des bâtiments basse consommation avec un faible impact environnemental.

Quel parti pris architectural ?

Les logements sont organisés autour d'une cour centrale qui accueille les coursives d'accès ; les parkings sont en sous-sol. Cela permet de simplifier le visuel pour n'avoir en extérieur que des terrasses abritées et des façades, correspondant mieux aux maisons environnantes.



Les accès sont réalisés par des coursives métalliques dans le patio

Mesures aux bruits aériens

	isolement bruits aériens		conformité
	minimum	mesuré	C/CT/NC
verticale	53 dB	59, 63, 63 dB	C
horizontale	53 dB	63 dB	C

Mesures aux bruits de choc

	niveau bruits de choc		conformité
	maximum	mesuré	C/CT/NC
verticale	58 dB	49, 49 dB	C
horizontale	58 dB	31, 37, 44 dB	C

Mesures des bruits d'équipement

	niveau bruits d'équipement		conformité
	maximum	mesuré	C/CT/NC
canal. EU	30 dB	29 dB	C
bouche VMC	30 dB	33 dB	CT
porte	30 dB	27 dB	C
chauffe-eau	30 dB	38 dB	NC

C : conforme
CT : conforme dans la tolérance
NC : non conforme



Comment configurer une paroi en fonction des objectifs d'affaiblissement acoustique ? Avec le catalogue bois construction disponible sur catalogue-bois-construction.fr



Le patio

Samuel GARDAVAUD,
président de l'entreprise Gardavaud

Comment êtes-vous passé à la promotion de logement collectif ?

Notre métier de constructeur de maisons individuelles fait que nous maîtrisons l'ensemble des intervenants de l'acte de construire à travers nos sous-traitants, et avons des compétences de ventes, commercialisation, publicité. La promotion était à notre portée.

Quel avantage pour l'entreprise ?

Le but est de faire travailler l'atelier, avec un niveau de préfabrication élevé, tout en minimisant les temps de montage. Pour le Coquelicot, c'est 2 semaines de gros œuvre et 3 semaines pour le hors d'eau hors d'air.

Quel est le concept du Coquelicot ?

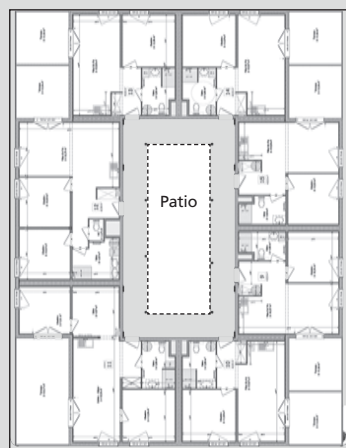
Les logements sont rassemblés autour d'un patio central, qui accueille les coursives d'accès, réalisées en structure métallique. Elles sont construites en même temps que les murs et planchers et assurent ainsi un excellent niveau de sécurité d'accès aux ouvriers.

Comment se déroule le chantier ?

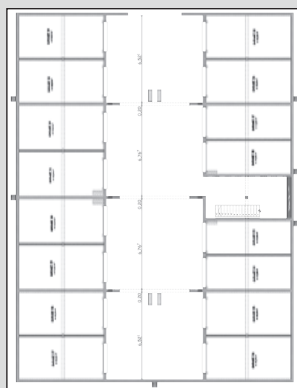
Il est extrêmement propre et nous n'avons pas besoin de benne de déchets sur le chantier. Nous réalisons les finitions sur les étages supérieurs, que nous bloquons une fois terminés ; nous passons ensuite à l'étage inférieur. Cette logistique garantit le respect des travaux de finition et de leurs acteurs.



La chaîne verticale de fabrication permet la pose des menuiseries et du bardage.



Plan d'étage courant

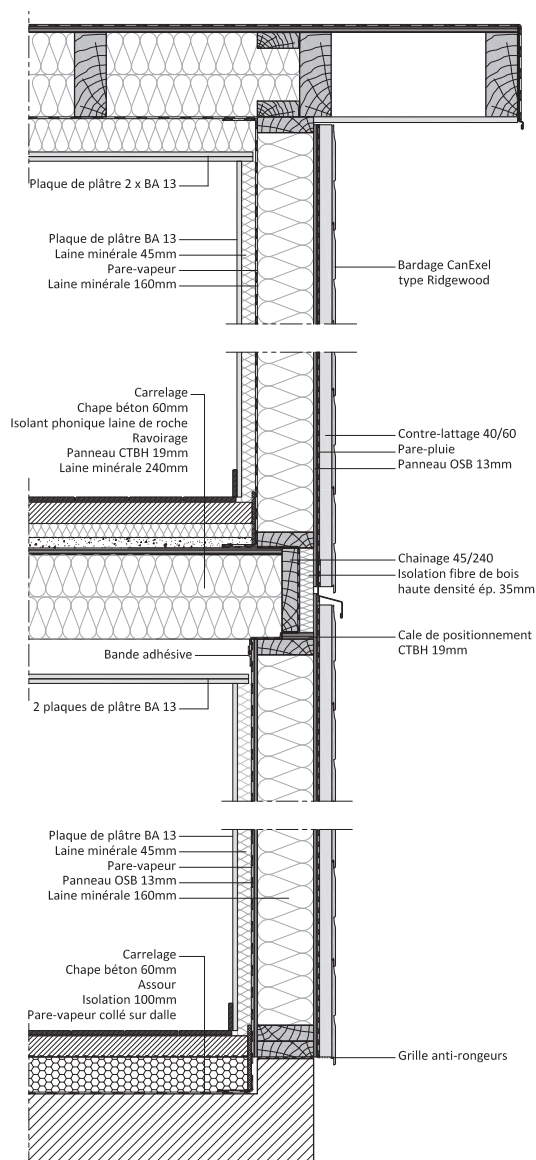


Plan sous-sol garages



1_ La découpe des panneaux et le clouage sont effectués sur une ligne de fabrication.

2_ Les panneaux sont acheminés sur chantier et associés par des connecteurs métalliques.



COUPE VERTICALE SUR MUR EXTÉRIEUR

PRIX DE CONSTRUCTION CONSTATÉ

Les coûts présentés sont issus du décompte fourni par le maître d'ouvrage.

surface de plancher (SDP)	-			
surface habitable (SHAB)	987			
désignation	montant € HT	montant € HT /m ² SDP	montant € HT /m ² SHAB	% du lot/sous total construction
clos couvert	775 030 €	-	785 €	51 %
parachèvement	415 421 €	-	421 €	27 %
équipements	343 927 €	-	348 €	22 %
SOUS TOTAL CONSTRUCTION	1 534 378 €	-	1 555 €	100 %
aménagements extérieurs	50 000 €	-	51 €	
TOTAL CONSTRUCTION	1 584 378 €	-	1 605 €	

INTER
view

Maxime PHILIPPE,
responsable commercial de l'entreprise Gardavaud

Quel est votre principal argument commercial ?

Le premier argument est la rapidité de livraison de l'opération ; notre capacité à construire l'ouvrage en 5 à 6 mois séduit l'acheteur dans des zones où la demande est forte. Le futur habitant s'exonère d'intérêts intercalaires, tandis que pour l'investisseur, c'est la possibilité de louer plus rapidement.

Quels sont les autres arguments commerciaux ?

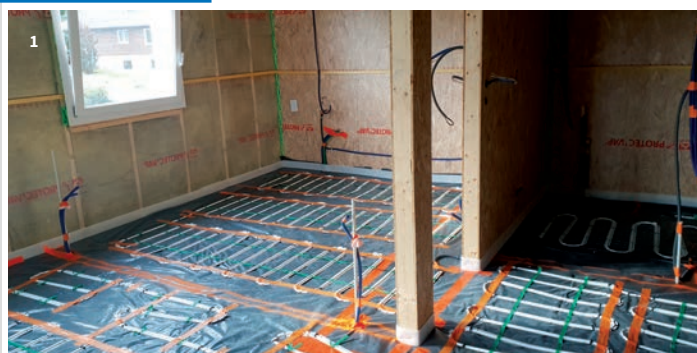
C'est le niveau très faible des charges de copropriété, via l'absence d'ascenseur et des coursives d'accès par l'extérieur. Les charges énergétiques individualisées sont également très faibles, grâce à la performance d'isolation et l'apport des capteurs solaires.

Comment vos clients vivent-ils vos logements ?

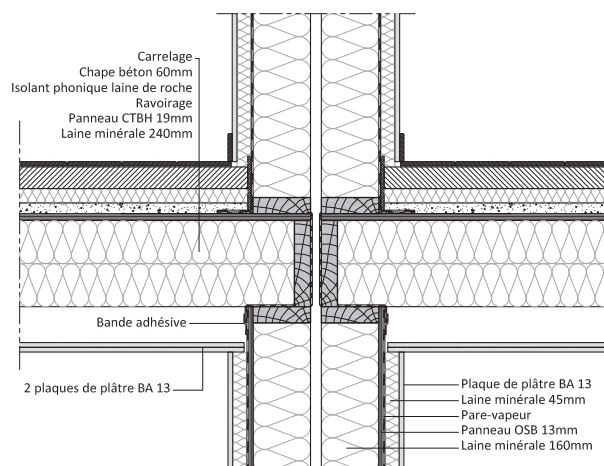
C'est la 5^{ème} réalisation de ce type que nous faisons, et certains locataires deviennent des acheteurs des nouvelles opérations ; ils apprécient l'absence de résonance intérieure, le rappel du bois dans les plafonds ; plus généralement le bien-être dans leur logement.

L'aspect environnemental est-il un plus commercial ?

Il l'est mais uniquement pour certains clients, qui ont cette sensibilité à l'environnement.



1_Le chauffage est réalisé par des câbles chauffants électriques.
2_Une membrane assure l'étanchéité de la toiture terrasse chaude.



COUPE VERTICALE SUR SÉPARATIFS DE LOGEMENT



Coursives d'accès par l'extérieur.

Retrouver
les arguments
d'un projet bois
sur le site
ambition-bois.fr