

# DOSSIER DE PRESSE

15 mars 2022

Néotoa – La Chapelle-Thouarault (35).  
**Livraison de « La Maison Sénior » :**  
**le 1<sup>er</sup> projet de logement locatif**  
**référencé Cradle to Cradle\* en France.**

*\*du berceau au berceau*



Dans le cadre du développement d'habitats innovants, la commune de La Chapelle-Thouarault et Néotoa ont lancé en 2017 un projet à destination d'une population sénior. Il s'agit d'une résidence de 19 logements locatifs pour personnes âgées située au cœur de la ville. En collaboration avec les futurs habitants, ce projet a été conçu dans une démarche circulaire de réutilisation des matériaux : le Cradle to Cradle\*. Potentielle réponse d'hébergement pour nos aînés, ce programme d'aménagement urbain respectueux de l'environnement a été livré le 03 mars 2022. Zoom sur les objectifs de « La Maison Sénior ».

## 1. Une solution alternative d'avenir en faveur du maintien à domicile

Située au cœur du centre-bourg de la commune de La Chapelle-Thouarault, la résidence est née d'une volonté d'améliorer le parcours résidentiel du public sénior.

« La commune a initié **une démarche de développement durable depuis de nombreuses années**. Parallèlement à cela, elle a engagé une réflexion sur la dynamique de son centre bourg autour de **projets intergénérationnels**. Dans ce cadre, nous souhaitons proposer des logements à destination des séniors en les rapprochant des commerces et des services, avec un espace partagé ouvert sur la commune. Ce projet de résidence a mûri sur 2 mandats. Le cahier des charges a été construit avec un groupe d'élus en y associant des capelthouarains et a pris un tournant décisif à la suite **d'un voyage d'étude organisé par le réseau Bruded sur le Cradle to Cradle\*** en 2016. Néotoa a répondu favorablement à **ce défi architectural et de grande exigence conceptuelle** (sur 3 structures, seule Néotoa s'est engagée sur le C2C). Des ateliers participatifs en 2017 ont abouti à **un projet exemplaire sur le plan écologique et financier**. Ce fut un véritable **travail collaboratif de co-construction**, nous sommes aujourd'hui très satisfaits du résultat », Christiane Bouquet, Adjointe en charge de la Culture et des Affaires Sociales à la Mairie de La Chapelle-Thouarault.



La Maison Sénior propose **un meilleur parcours résidentiel au public sénior**. Les 19 logements permettent d'offrir aux résidents **un cadre et une qualité de vie en adéquation avec leurs besoins**. Les habitants sont en attente d'un environnement chaleureux et sécurisé, favorisant le lien social. Située à proximité des commerces de la Ville, la résidence Maison Sénior **favorise à la fois les échanges, la convivialité** tout en permettant aux résidents de **conserver leur indépendance et leur autonomie**. Ce modèle de construction a pour vocation de **devenir une référence dans les opérations de renouvellement urbain et de répondre aux enjeux écologiques mais aussi démographiques des prochaines années**.

## Lancement de la marque Agaë

**En 2050, près d'un breton sur trois sera âgé de plus de 60 ans**. Dans le but d'accompagner ses locataires séniors dans leur quotidien et de favoriser leur maintien à domicile, Néotoa a lancé la marque Agaë. L'objectif est **d'élargir l'éventail de ses offres et de proposer un accompagnement personnalisé et adapté aux besoins** de ses 6 200 locataires âgés de plus de 60 ans.



L'adaptation des appartements, des maisons et la construction de nouvelles résidences conçues pour **répondre aux enjeux sociétaux du vieillissement** constituent des défis majeurs pour Néotoa. Le maintien du lien social des séniors est également essentiel pour « bien vieillir à domicile », c'est pourquoi, Néotoa s'attache à **proposer de nouveaux lieux de vie facilitant le partage, et les interactions entre les habitants**. De la résidence intergénérationnelle à l'adaptation des logements dans le patrimoine existant, les projets sont diversifiés pour répondre aux attentes des séniors et des communes.

Néotoa accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de solutions d'habitats pour nos aînés afin **d'enrichir le parcours résidentiel et répondre aux besoins** des habitants du territoire. Cette démarche intègre la création d'un projet de vie favorisant le lien social entre les résidents. La méthode de Néotoa est basée sur **la co-construction de solutions pour l'habitat sénior** avec chaque collectivité, car chaque projet est unique. Intégrée à la Direction du Développement de Néotoa, l'équipe Habitats Pluriels accompagne les collectivités locales dans la conception de résidences séniors.

## 2. Un projet d'habitat conçu par et pour les futurs habitants

Depuis février 2017, **trois ateliers animés par Upcyclea et 10i2La Architecture ont permis d'échanger sur les besoins des futurs habitants.** En présence des élus de la commune (initiateurs du projet), des équipes Néotoa, des riverains, de l'équipe de maîtrise d'œuvre, d'une aide-soignante et de l'institut environnemental EPEA (assistant du maître d'ouvrage), la conception participative du futur projet s'est déclinée autour de trois axes principaux : **la définition du projet initial et la programmation ; la définition des objectifs architecturaux du projet ; une réflexion sur les espaces partagés et les usages.** Ces échanges ont permis de créer du lien entre les parties prenantes, avant même que la résidence ne soit construite.



Atelier participatif

L'amélioration du parcours résidentiel du public sénior passe par un travail sur l'accessibilité et la conception des espaces. La Maison Sénior présente de nombreux atouts visant **à offrir aux habitants un cadre et une qualité de vie en adéquation avec leurs besoins.**

« **La qualité des espaces a été privilégiée : 47 m<sup>2</sup> pour les deux pièces et 67 m<sup>2</sup> pour les trois pièces.** Les logements sont **traversants ou orientés plein Sud** et possèdent tous un balcon ou une terrasse. **Deux espaces partagés** ont été créés pour permettre aux habitants de se retrouver : **un jardin** à l'arrière de la résidence avec des espaces potagers et **une salle commune** s'ouvrant sur une terrasse, plein sud, au rez-de-chaussée. Les logements ont également été **aménagés de manière à offrir tout le confort nécessaire aux habitants** : facilité de circulation dans les logements, murs isolés en paille (apporteront un grand confort thermique), de grandes ouvertures pour favoriser un maximum de lumière naturelle et une vue imprenable sur la commune », Justine Duval, Architecte 10i2La Architecture.



Afin de **s'intégrer au cœur du bourg sans altérer le paysage urbain initial**, l'architecture de la résidence est **volontairement simple et contemporaine.** La volumétrie des toitures et l'alternance des matériaux de façades donnent l'impression visuelle de plusieurs bâtiments accolés : bardage bois vertical, enduit chaux teinté à la terre, tuiles de terre cuites émaillées, bardage bois horizontal, bardage métallique, etc.



Photos de la résidence



« En parallèle, nous avons travaillé avec les élus de la commune sur **le projet de voisinage**. Nous avons mené une réflexion sur le confort des résidents, l'intergénérationnel et les liens sociaux. **Maintenir l'autonomie, stimuler l'esprit et le corps, lutter contre l'isolement** sont entre autres les objectifs du projet de vie établi pour la résidence. Les espaces communs sont de précieux outils pour cela. En lien avec les associations locales, La Maison Sénior sera ainsi **un lieu ouvert à l'ensemble des habitants et partenaires de la commune**. Des activités, des permanences de professionnels, des séances de lecture, des ateliers, des temps conviviaux y seront proposés afin de **maintenir le lien social à l'intérieur et à l'extérieur de la résidence**. Les habitants vont désormais découvrir ce projet de voisinage et le faire vivre », Pauline Maudet, Chargée de projets Habitats Pluriels Néotoa.



→ Les 19 locataires de la résidence sont âgés de 63 à 93 ans et tous sont retraités. Ils vivaient pour la plupart à l'extérieur de la commune et ont souhaité intégrer le programme dans le but de se rapprocher de leur famille. Parmi eux, Madame Colzon :

« Je vis dans la commune de La Chapelle-Thouarault **depuis près de 45 ans**. Je louais jusqu'alors un T4 à 800m de la résidence. Ce logement étant devenu trop grand, j'étais à la recherche d'une nouvelle opportunité. Suite à un appel de la Mairie, le projet m'a été présenté, il m'a intéressé, j'ai donc déposé une demande. Cette dernière a été acceptée et j'ai pu participer à la visite du chantier en juillet 2021 suite à une réunion publique. J'occupe désormais un T3 juste à côté de la salle commune au rez-de-chaussée, c'est idéal pour aller promener mon chien ! **L'appartement est très lumineux et correspond tout à fait à mes attentes**. Je vais pouvoir y accueillir mes petits-enfants et mes amis ».

### 3. Une éco-conception de logements référencés Cradle to Cradle\* : une première en France

L'un des prérequis dans l'appel d'offres « Maison Sénior » de la commune de La Chapelle-Thouarault était **son aspect durable**. Upcyclea était à cette époque **la seule structure française en mesure de concevoir un bâtiment en Cradle to Cradle\***. Elle a alors noué avec Néotoa un partenariat afin de proposer une réponse commune à la ville.



Upcyclea propose une gamme de services complète et inédite permettant aux entreprises et aux territoires d'accélérer leur transition vers l'économie circulaire : un logiciel de gestion circulaire des ressources du bâtiment/territoire (myUpcyclea), une librairie internationale de passeports circulaires (Upcyclea cloud), l'assistance d'ouvrage en économie circulaire, des formations, etc.

Née dans les années 80, l'éco-conception Cradle to Cradle\* est **une nouvelle façon de concevoir la construction** : rechercher les impacts positifs afin de créer de la valeur ajoutée écologique et économique. Il s'agit de traiter les matériaux comme des produits « upcyclables\*\* » et non comme de potentiels déchets. Par rapport au recyclage conventionnel, cette démarche **maintient la qualité des matières premières tout au long du cycle de vie du bâtiment**. Cela signifie que **tout peut être considéré comme une ressource et que la notion de déchet disparaît**.

« Nous avons élaboré avec Néotoa le cahier des charges économie circulaire de La Maison Sénior. Ce dernier a défini **les impacts positifs ciblés** et nous a permis de suivre le projet de la conception à la réalisation. Nous avons également accompagné l'agence d'architecture d'10i2La dans un travail collaboratif tout au long de la phase de travaux », Chloé Bosquillon, Responsable bâtiments circulaires et Évaluatrice C2C\* accréditée chez Upcyclea.



Ainsi, la résidence Maison Sénior a bénéficié d'une large palette de **matériaux biosourcés, recyclables et sains**, mis en place de façon à pouvoir être démontés et récupérés après usage :

- Structure porteuse bois.
- Plancher intermédiaire bois / panneaux OSB / chape.
- Murs en ossature bois / paille avec doublage en laine de bois.
- Charpente bois et isolation en laine de bois.
- Murs de refend en ossature bois.
- Revêtement de sols : Marmoléum, fabriqué avec des matériaux naturels ou carrelage fabriqué en Italie.
- Peintures avec faibles émissions COV (Composés Organiques Volatils) (classe A+)
- Bardages : bois (douglas de Bretagne/Normandie), terre cuite, aluminium (provenance Autriche/Allemagne, recyclé à 75%).
- Enduit chaux terre en façade sud.
- Couverture en ardoises naturelles et aluminium recyclé à 75 %.

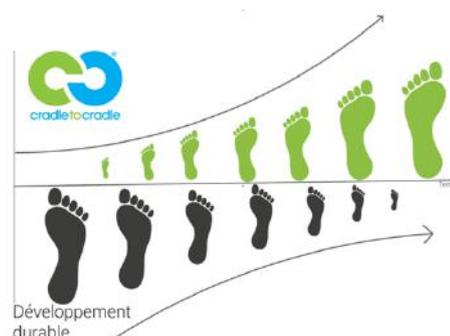
L'ensemble des matériaux composant le bâtiment ont été **quantifiés précisément lot par lot. Près de 70% des produits en masse ont ensuite été numérisés au sein de la « banque de matériaux digitale » du projet sur l'outil myUpcyclea**. Cette base de données facilite la gestion circulaire des constituants du projet en permettant aux utilisateurs qui auront des besoins dans le futur d'identifier les ressources (gisement) disponibles. Chaque composant y détient **un passeport circulaire** caractérisant sa non-toxicité, sa circularité, sa consommation d'énergie, ses émissions de carbone, sa consommation d'eau et son impact social.



La compilation de toutes ces données permet d'obtenir la **« signature circulaire » du bâtiment**, constituée de 4 indicateurs : qualité sanitaire des matériaux, impact carbone des matériaux, circularité du projet et valeur économique résiduelle des matériaux en cas de travaux à venir.

Par ailleurs, dès les premières phases d'ateliers participatifs, la démarche Cradle to Cradle\* a permis de décliner **l'empreinte positive du projet selon 8 intentions** :

- Air et climatisation sains.
- Eau saine et recyclage des matières organiques.
- Matériaux sains et upcyclage des matières techniques.
- Biodiversité et paysages améliorés.
- Mobilité et flexibilité améliorées.
- Énergie renouvelable positive.
- Qualité de vie, productivité et diversité culturelle.
- Activité économique, innovation et dynamisme régional.



L'ensemble de ces atouts font de **La Maison Sénior un bâtiment très innovant, éligible au référencement Cradle to Cradle\***. Le travail en éco-conception mené tout au long du projet a en effet été reconnu par l'institut environnemental de Hambourg. Cet organisme indépendant est à la tête du « C2C-inspired building registry » qui met en valeur les bâtiments exemplaires pour cette démarche.

D'un point de vue énergétique, **le projet atteint le niveau RT2012-20%** grâce à la performance des murs ( $U_p=0,2W/m^2.K$ ), des menuiseries aluminium ( $U_w=1,2W/m^2.K$ ) et aux systèmes techniques (VMC simple flux et chaudières gaz individuelles). L'opération est **également conforme à la RE 2020, avec un poids carbone inférieur au seuil défini de 2025 à 2027**. L'un des enjeux de cette conception a aussi été d'apporter un confort satisfaisant en été grâce au déphasage apporté par la paille et la laine de bois, qui compense le manque d'inertie de la structure bois.

→ **À la fin des travaux et en amont de la livraison, Upcyclea a constitué le dossier de demande de référencement et a effectué l'audit de contrôle du respect des conditions. Le référencement a été délivré par un jury indépendant d'experts de l'Institut Environnemental de Hambourg (HUI) le 07 mars dernier. La Maison Sénior est aujourd'hui le premier projet de logements locatifs de référencés C2C\* en France.**

« Nous nous devons de **contribuer à notre échelle à la transition écologique** en changeant de paradigme. Cela nous pousse à **innover sans cesse pour faire émerger de nouveaux modèles**. La Maison Sénior est un projet unique sur de nombreux aspects et nous espérons contribuer à la reconnaissance de ce modèle, de la filière et ainsi faire baisser les prix. Cette structure a un coût de construction qui est supérieur à ce que nous proposons conventionnellement. Compte tenu de l'encadrement des recettes, du cadre du logement social et de l'implication forte de Néotoa (fonds propres), le soutien financier de Rennes Métropole a été indispensable pour faire aboutir ce projet et nous saluons leur engagement. **Ce modèle de construction a pour vocation de devenir une référence dans les opérations de renouvellement urbain et de répondre aux enjeux écologiques mais aussi démographiques des prochaines années** », Delphine Coyo, Responsable Pôle Qualité Développement Durable Néotoa.



#### 4. Le financement du projet

Les logements, financés par des prêts conventionnés PLS/PLAI/PLUS, ont été attribués dans le respect des plafonds de ressources associés.

Financements : l'État, Rennes Métropole, fonds propres Néotoa et prêts.

	13 logements PLUS/PLAI	6 logements PLS
État	2%	
Rennes Métropole	41%	
Prêts	42%	67%
Fonds propres	15%	33%

Coût total de l'opération : 2 997 314 €.



\***Cradle to Cradle ou C2C** : « du berceau au berceau » en anglais, méthodologie d'économie circulaire.

\*\* **Upcyclable** : recyclable sans perte de valeur ou de qualité pour la matière.

#### À propos de Néotoa

Acteur engagé de l'immobilier pour tous en Bretagne, Néotoa compte 330 collaborateurs, près de 22 000 logements locatifs répartis sur plus de 300 communes et environ 3 000 logements livrés en accession à la propriété. Partenaire des collectivités dans le développement des territoires, Néotoa construit près de 700 logements par an. [www.neotoa.fr](http://www.neotoa.fr)

