

COLLOQUE

Réhabiliter durable 2025

CREBA
5^e COLLOQUE NATIONAL

21 NOVEMBRE 2025
MARSEILLE

RÉPARONS NOS VILLES



CONSTRUIT
80%

LA VILLE
DE 2050



À
CONSTRUIRE

Résidence La Magnanerie

Redonner une seconde vie au patrimoine existant,
c'est façonner les territoires de manière résiliente.

RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE

INTERVENANTE



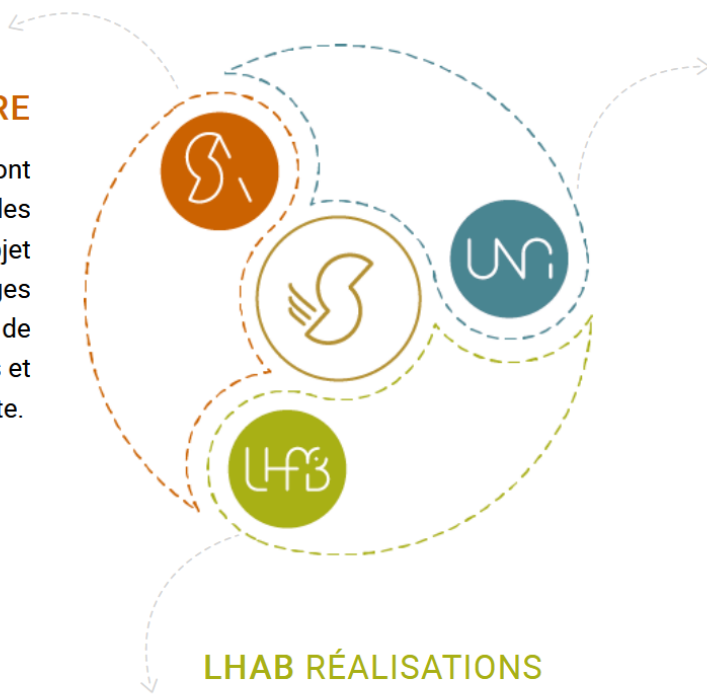
- **Leslie Gonçalves**
- Architecte DPLG
- Co-fondatrice du Groupe Seuil
- **Seuil architecture & Una ingénierie & Lhab réalisations**
- Architecte – AMU - Promoteur –

0. Trois rôles



SEUIL ARCHITECTURE

Chez **Seuil architecture**, toutes nos actions sont pensées, réalisées et suivies pour régénérer les milieux. Votre projet devient le nôtre et fait l'objet d'attentions particulières portant sur les usages et le bien-être, la recherche de résilience et de frugalité, les exigences bioclimatiques et l'intégration du bâti dans son contexte.



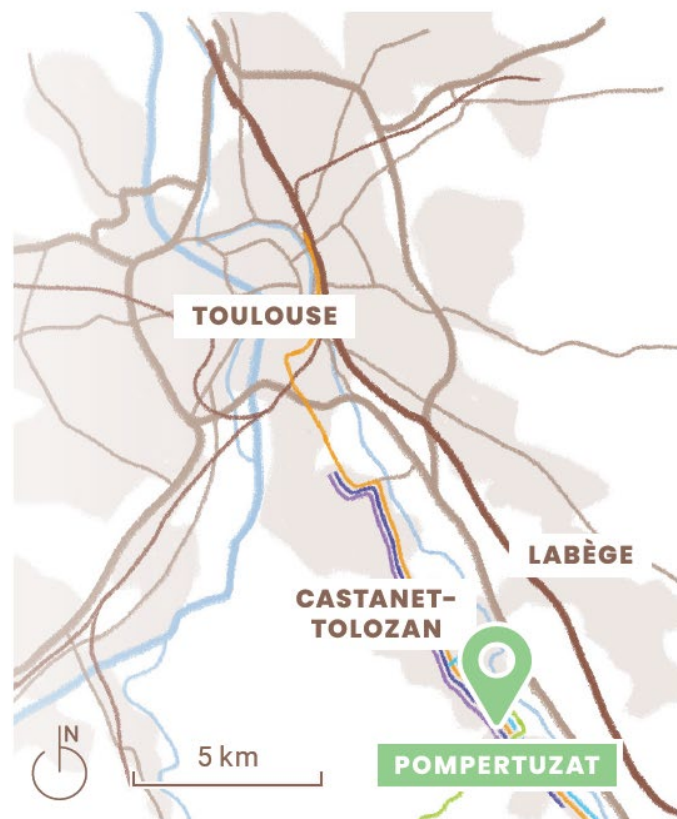
UNA INGÉNIERIE

Au service de villes plus résilientes, **Una ingénierie** intervient sur les phases techniques de co-conception et d'exécution de projets à forte valeur environnementale. Identification et analyse des attentes, recherche de solutions via le pôle R&D, organisation du pilotage et suivi d'exécution des chantiers.

LHAB RÉALISATIONS

Producteur de projets immobiliers remarquables par la prise en compte de la transition climatique, des attentes des habitants et par leurs services associés.

1. Diagnostic de l'existant



Village de Pompertuzat – Place du Château – Images Lhab réalisations



La Magnanerie au cœur du centre bourg



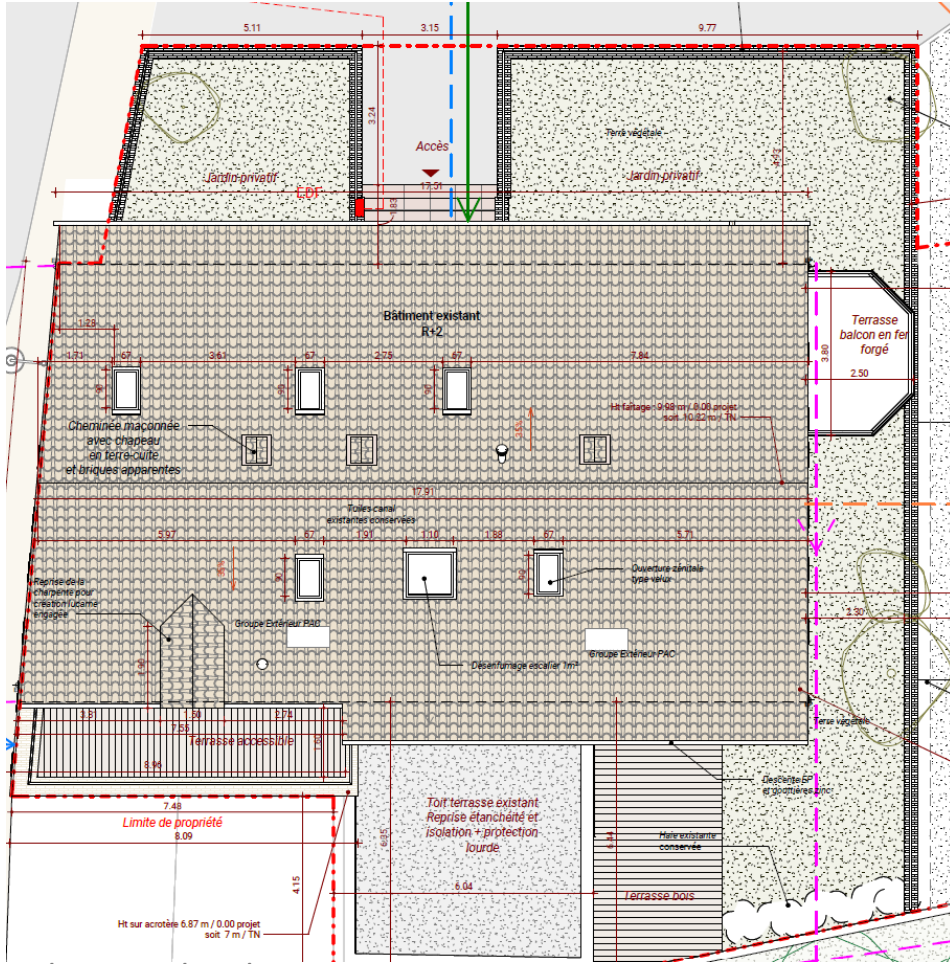
« Magnanerie » ou « magnan » en occitan désigne le bombyx du mûrier, originaire du Nord de la Chine, élevé pour produire de la soie.



Bâtiment de La Magnanerie – Images Lhab réalisations

2. Enjeux programmatique

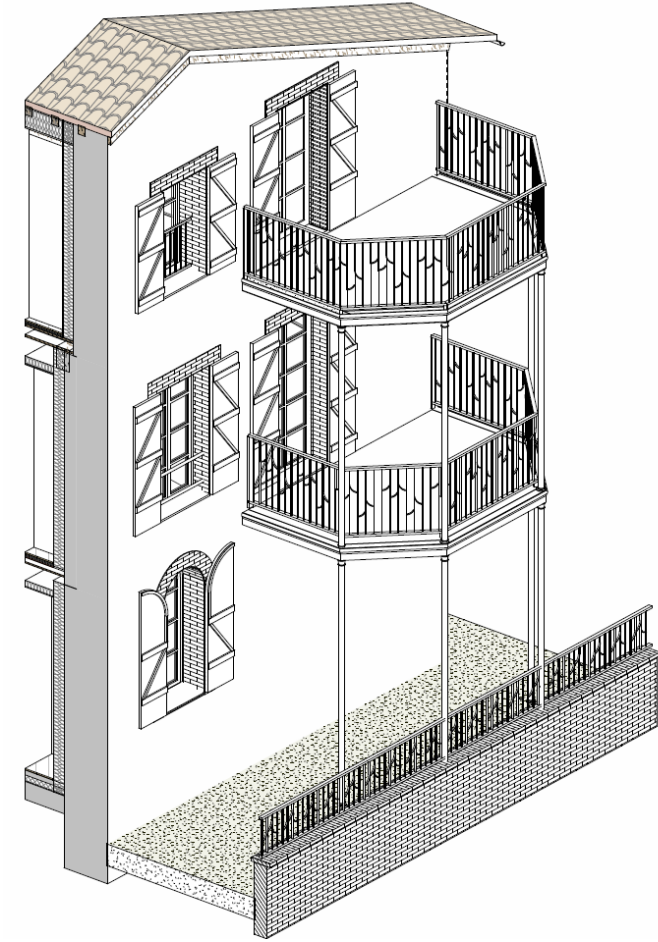
Surfaces existantes : 354m² | Surface projet : 465m² | 6 logements : T2 & T3



Plans Seuil architecture

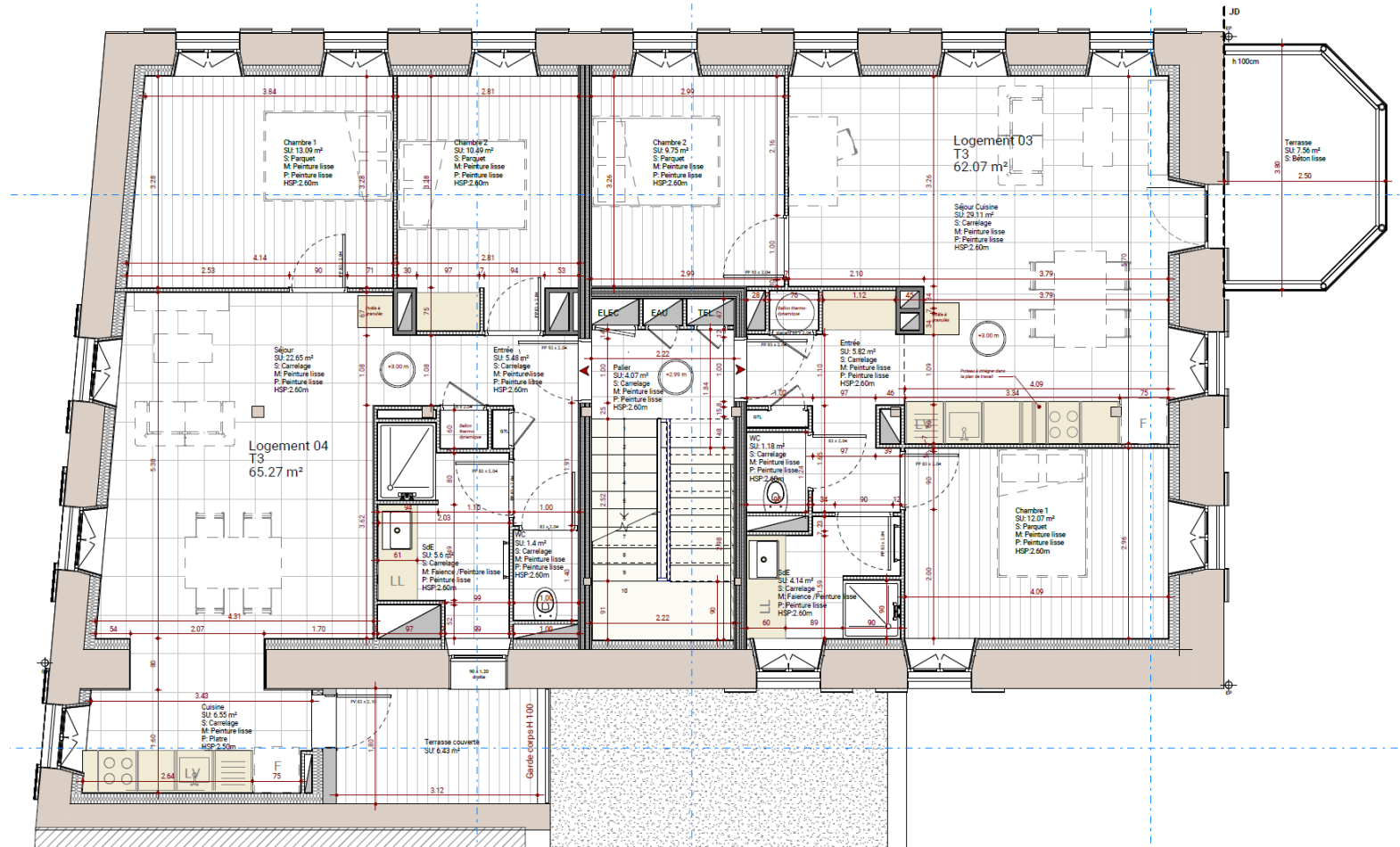
Enjeu n°01 du projet :

Créer des espaces extérieurs : jardins, terrasses, balcons



2. Enjeux programmatique

Surfaces existantes : 354m² | Surface projet : 465m² | 6 logements : T2 & T3



Plans Seuil architecture

Enjeu n°02 du projet :

Faire avec le déjà-là

(habitabilité)

2. Enjeux programmatique

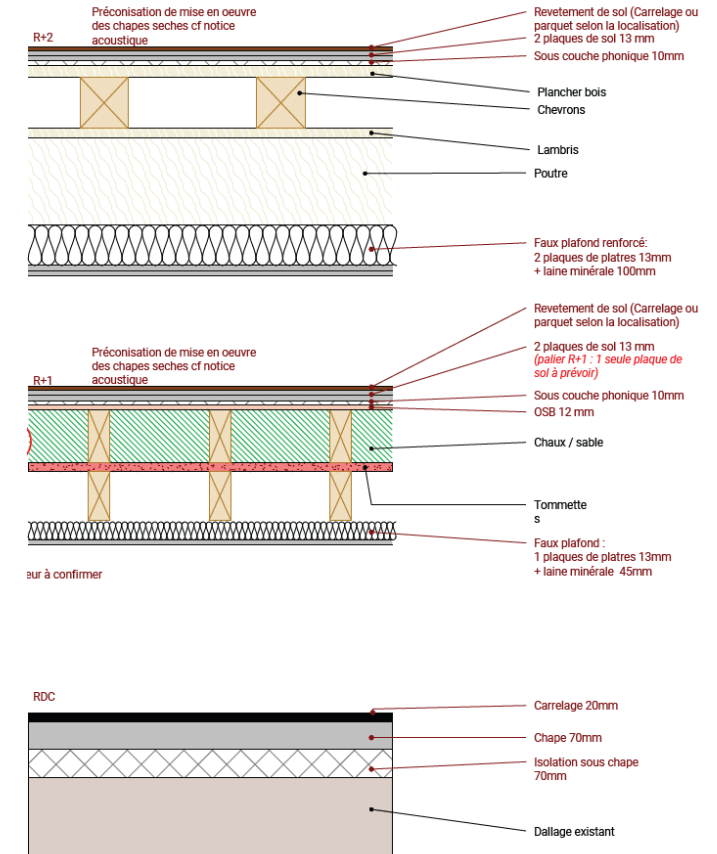
Surfaces existantes : 354m² | Surface projet : 465m² | 6 logements : T2 & T3



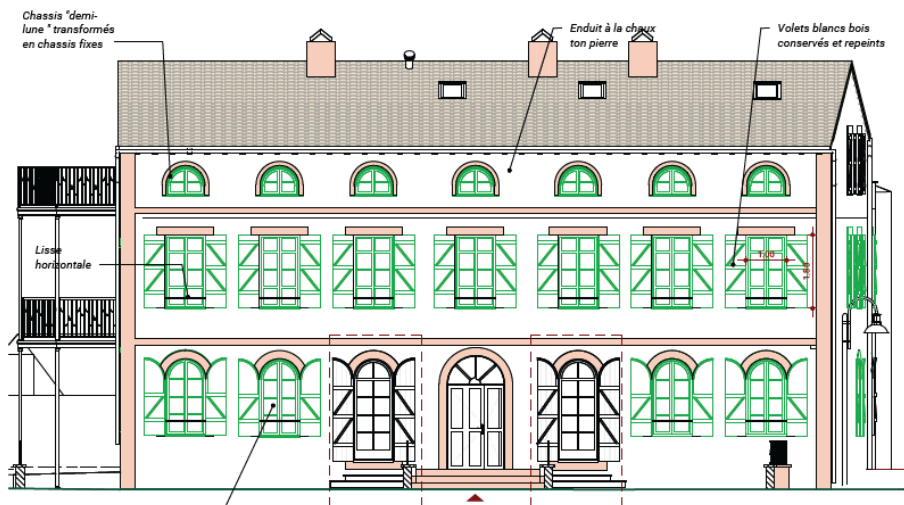
Plans Seuil architecture

Enjeu n°03 du projet :
Qualité lumineuse, acoustique,
double ou triple orientation

COMPOSITION DES PLANCHERS - PROJET



2. Enjeux programmatique



Plans Seuil architecture

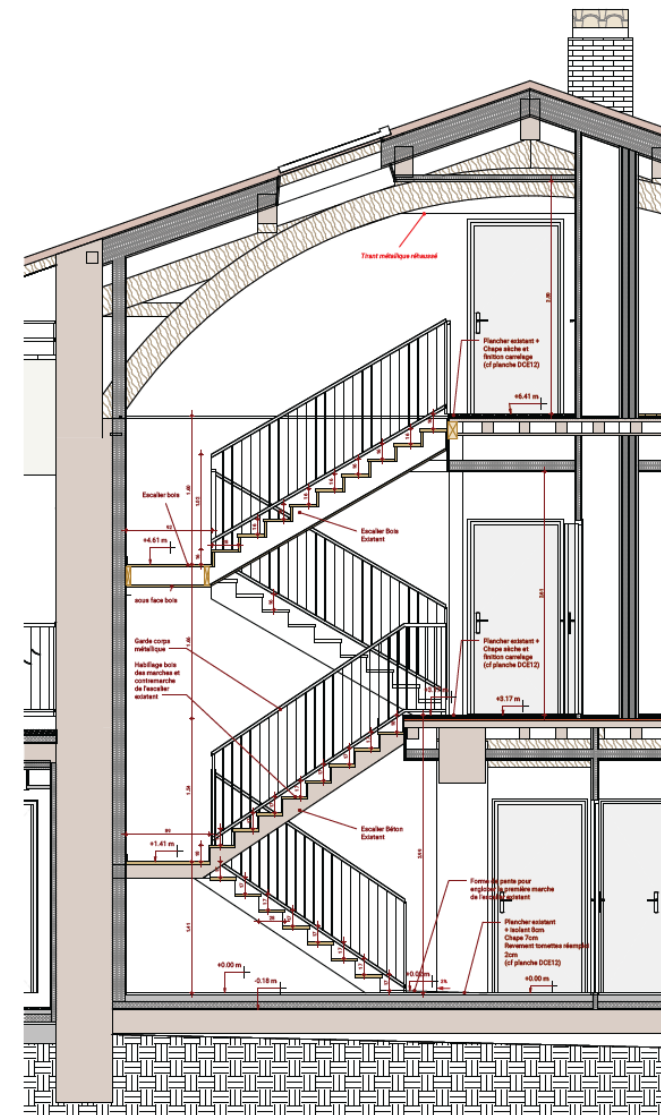
Enjeu n°04 du projet :

Renforcer l'identité du site en lien avec l'Architecte des bâtiments de France :

murs en galets briques enduits,

charpente cintrée

menuiseries extérieures en bois



2. Critères environnementaux

Surfaces existantes : 354m² | Surface projet : 465m² | 6 logements : T2 & T3



Logement Rénovation
Bâtiment Énergie Environnement



Bâtiment de La Magnanerie – Images Lhab réalisations

Critère n°01 du projet :

15 tonnes de bois ont été remaniées
ou mises en oeuvre avec la charpente,
les planchers, les menuiseries extérieures
et les divers aménagements intérieurs,
soit 38kg/m² biosourcés



2. Critères environnementaux

Surfaces existantes : 354m² | Surface projet : 465m² | 6 logements : T2 & T3



Logement Rénovation
Bâtiment Énergie Environnement



Critère n°02 du projet :

Enveloppe performante du bâtiment

Isolation 180mn

Menuiseries bois



Bâtiment de La Magnanerie – Images Una ingénierie

2. Critères environnementaux

Surfaces existantes : 354m² | Surface projet : 465m² | 6 logements : T2 & T3



Critère n°03 du projet :

4 logements chauffés avec des poêles à granulés, couplés à des ballons thermodynamiques sur VMC pour l'eau chaude sanitaire



Bâtiment de La Magnanerie – Images Una ingénierie

2. Critères environnementaux

Surfaces existantes : 354m² | Surface projet : 465m² | 6 logements : T2 & T3



Logement Rénovation
Bâtiment Énergie Environnement



Critère n°04 du projet :

La STD a identifié que 2 logements sous charpente devaient être équipés de pompes à chaleur air-air, couplés à des ballons thermo-dynamiques sur air ambiant pour l'eau chaude sanitaire



Bâtiment de La Magnanerie – Images Una ingénierie

2. Critères environnementaux

LHAB REALISATIONS SIGNATAIRE DE LA CHARTE D'ENGAGEMENT « LIFE WASTE 2 BUILD »



LE PROJET LIFE WASTE2BUILD
A ÉTÉ FINANCÉ PAR LE PROGRAMME
LIFE DE L'UNION EUROPÉENNE



Bâtiment de La Magnanerie – Images Una ingénierie

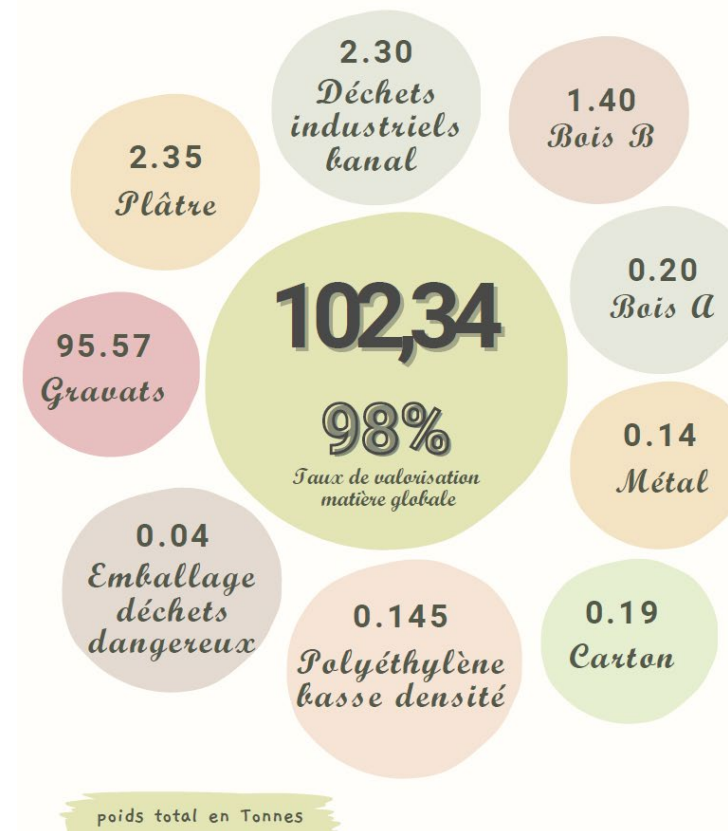
Critère n°05 du projet :

Chantier propre

9 flux

98% de valorisation des déchets

non dangereux



2. Critères environnementaux

LHAB REALISATIONS SIGNATAIRE DE LA CHARTE D'ENGAGEMENT « LIFE WASTE 2 BUILD »



LE PROJET LIFE WASTE2BUILD
A ÉTÉ FINANCÉ PAR LE PROGRAMME
LIFE DE L'UNION EUROPÉENNE



Critère n°06 du projet :

8,35% de réemploi

in situ & ex situ

Radiateurs fontes

Plateforme parking

Kitchenette



Bâtiment de La Magnanerie – Images Lhab réalisations

2. Critères environnementaux

Surfaces existantes : 354m² | Surface projet : 465m² | 6 logements : T2 & T3



Critère n°07 du projet :

Décroustement de l'enrobé

Renaturation du site

Perméabilité des sols



Bâtiment de La Magnanerie – Images Una ingénierie

2. Critères environnementaux

Surfaces existantes : 354m² | Surface projet : 465m² | 6 logements : T2 & T3



Critère n°08 du projet :

Projet certifié

Référentiel BEE Logement rénovation



Résidence La Magnanerie – Photo S. Brugidou

3. avant- après



Résidence La Magnanerie – Photo S. Brugidou

3. avant- après



Résidence La Magnanerie – Photo S. Brugidou

3. avant- après



Résidence La Magnanerie – Photo Lhab réalisations

3. avant- après



Résidence La Magnanerie – Photo S. Brugidou

3. avant- après



Résidence La Magnanerie – Photo S. Brugidou

4. REX usage



Témoignage d'un habitant

(Vidéo)

Témoignage Christian Ferré (habitant) – Vidéo Bimage & S. Accrombessi

4. REX usage



Démarche participative :

Aménagements des plans

(VIR = vente Immeuble à rénover
/ permet de personnaliser les travaux)

Choix des matériaux



4. REX usage



L'équipe de Lhab réalisations, a le plaisir de vous faire parvenir la seconde Newsletter du projet de La Magnanerie.

- Nous voilà au bout du premier mois de chantier et nous sommes ravis de vous faire un point d'étape sur :
- L'ensemble du désamiantage réalisé.
 - La déconstruction qui est faite à 95%.
 - La préparation des réseaux, la gestion des concessionnaires : ENEDIS, assainissement fibre, eau... est en cours.
 - Prise des côtes de fabrication et commandes des menuiseries extérieures.

Bien évidemment, notre équipe se tient à votre disposition afin de répondre à toutes vos interrogations :
Par e-mail : lamagnanerie@lhab-realisations.com
Par téléphone : 05.34.40.29.19

- **Le désamiantage, qu'est-ce que c'est ?**
- Une opération de désamiantage ne s'improvise pas, c'est une intervention permettant de retirer des matériaux contenant de l'amiante. Elle doit être réalisée dans les règles de l'art afin d'assurer la sécurité des opérateurs et de restituer au propriétaire son bien dans les normes sanitaires réglementaires. Cette opération est divisée en plusieurs étapes :
- Le repérage des sources d'amiante ; il est obligatoire de faire exécuter un Diagnostic Amiante Avant Travaux afin de déceler les traces d'amiante.
 - Le dépolluierage et nettoyage de toutes les surfaces susceptibles d'être exposées à l'amiante lors de la dépose du matériau.
 - Le confinement du chantier pour le rendre étanche. On calfeutre les fenêtres et protégeons les murs, les plafonds, les matériels... afin d'éviter la prolifération de l'amiante vers l'extérieur et la pollution des biens en intérieur.
 - L'enlèvement consiste à retirer les éléments contenant de l'amiante ou ayant été en contact avec de l'amiante ce qui permet d'éviter la prolifération de l'amiante dans l'air.
 - Le nettoyage une fois que les travaux de retrait ou d'encapsulation ont été réalisés.
 - Les analyses et les contrôles de l'air afin de nous assurer que le volume d'air ne dépasse le seuil du taux d'empoussièrément mesuré. Enfin des contrôles visuels sont effectués par le chef de chantier avec le Maître d'œuvre amiante et le coordinateur SPS afin de vérifier que l'amiante a bien été totalement retirée selon le protocole préétabli.
 - Gestion des déchets contenant de l'amiante. Ils sont acheminés vers un centre de traitement spécialisé. Ce centre va délivrer un certificat qui prouve la bonne gestion des déchets dangereux amiantés du chantier.
- **La déconstruction sélective, qu'est-ce que c'est ?**
- La démolition se définit par l'acte d'abattre une construction, de mettre en pièces notamment par la destruction de matériaux qui ne peuvent être réutilisés. La déconstruction sélective consiste quant à elle à désassembler successivement les installations techniques et les matériaux d'un bâtiment dans un objectif de réemploi, de réutilisation ou de recyclage. Elle consiste à sélectionner les « bons morceaux » pour pouvoir récupérer, réutiliser, trier et recycler ces matériaux afin de prolonger leur durée de vie ou de leur offrir une nouvelle vie, avec ou sans transformation.

Newsletters mensuelles :

Etat d'avancement du chantier

Ligne des étapes

Engagements

Visites de site

Informations sur les artisans

Garanties



Résidence La Magnanerie – Documents Lhab réalisations

4. REX usage

Surfaces existantes : 354m² | Surface projet : 465m² | 6 logements : T2 & T3



Bâtiment de La Magnanerie – Image Bimage

Maîtrise des coûts:

646 500€ HT de travaux

1400€HT/m² de travaux

Pour l'acquéreur :

3500€ TTC/m² coût moyen du secteur
en comparaison à des constructions tradi.

TVA 10% sur les travaux –

Frais de notaire 8% sur la valeur vénale
de l'appartement



4. REX usage

Surfaces existantes : 354m² | Surface projet : 465m² | 6 logements : T2 & T3



Résidence La Magnanerie – Photo Lhab réalisations

Ce qui a bien fonctionné :

- Petit collectif de 6 logements
- La qualité des logements (hauteurs sous plafond, luminosité, confort thermique)
- Valorisation du centre du village et de sa place

Réglage post-livraison :

- Positionnement de l'aire OM
- Inauguration & plantation arbre symbolique
- Groupe Seuil

Suivi de l'opération :

- Syndic PRO (retours mitigés)



5. Les enseignements à retenir

Éléments reproductibles

- Changement d'usages en habitation
- Haut niveau de performance thermique
- Démarche AMU & réemploi

Points de vigilance

- L'enjeu de ces bâtiments est de créer des espaces extérieurs (REX COVID)
- Trouver des poches de stationnement

Éléments clés de la réussite du projet

- Alignement de l'ensemble des acteurs : collectivité, ABF, riverains, entreprises, futurs habitants



Résidence La Magnanerie – Photo Lhab réalisations



RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE

RESTONS EN CONTACT :



groupe
Seuil



Leslie Gonçalves

Architecte DPLG - Co-fondatrice

contact@groupe-seuil.com

05.34.40.29.19

www.groupe-seuil.com

Entreprise à mission

*Le Groupe Seuil
regroupe les entités*



Agence · Toulouse

18 rue Adonis

31200 Toulouse

Agence · Montpellier

5 passage David Bélugou

34000 Montpellier

RETROUVEZ CE RETOUR D'EXPÉRIENCES
SUR LES SITES CREBA ET ENVIROBATBDM:



www.enviroboite.net