

Commission d'évaluation : Conception du 10/05/2016

Rue Combaud (13)



Accord-cadre Etat-Région-ADEME 2007-2013


Maître d'Ouvrage

 SCI ARKADEA
 MARSEILLE
 SAINT VICTOR

Architecte
AI Project/Map
BE Technique
BET Garnier
AMO QEB

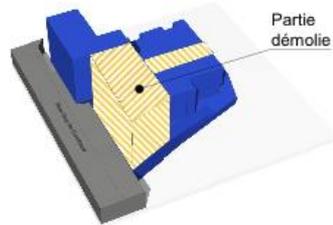
Actuellement occupé par un immeuble de bureau R+6 La parcelle est construite sur l'ensemble de son emprise

Contexte



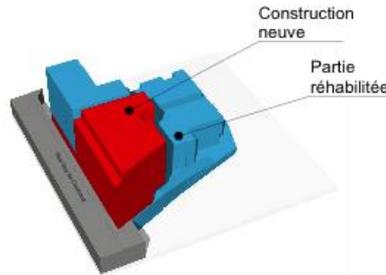
Contexte

- Le projet de 41 logements remplacera un immeuble de bureaux R+6 démolé sur la parcelle



Partie démolie

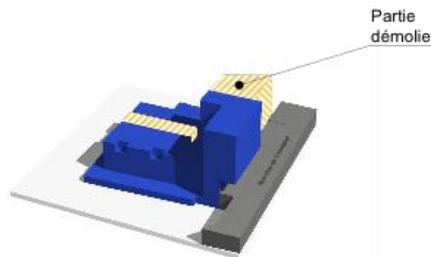
Vue Sud



Construction neuve

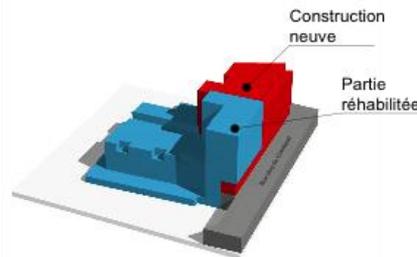
Partie réhabilitée

Vue Sud



Partie démolie

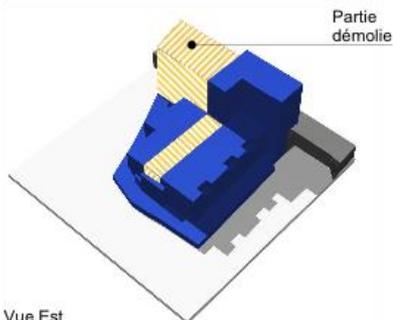
Vue Nord



Construction neuve

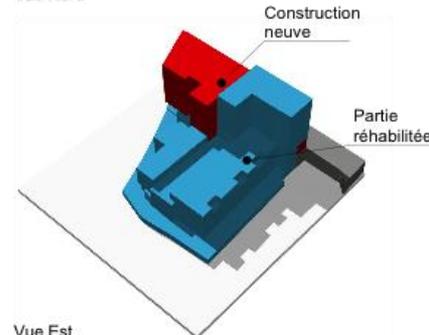
Partie réhabilitée

Vue Nord



Partie démolie

Vue Est



Construction neuve

Partie réhabilitée

Vue Est



Enjeux Durables du projet



- **Enjeu 1**

- Dépollution du site ,démolition & désamiantage



- **Enjeu 2**

- Béton ECOCEM
Matériau naturel en façade
- Réhabilitation du parking



- **Enjeu 3**

- Certification
- Bâtiment performant



- **Enjeu 4**

- concept Bihome
- Démarche RSE

-Création des logements neufs performant dans un quartier avec équipements, services, équipements et transports à moins de 5 mm à pied en remplacement d'un immeuble de Bureaux « amianté » dont la conception rendait l'adaptation et la réhabilitation en logement difficile. réhabilitation du sous-sol

- Enjeux certification le bâtiment doit répondre au :
NF Logements V9
Référentiel BDM
RT2012
Charte chantiers Verts

Le projet dans son territoire

Vues satellite



Le terrain et son voisinage

Existant, rue Guy Combaud Roquebrune



Existant



Vue insertion du Projet



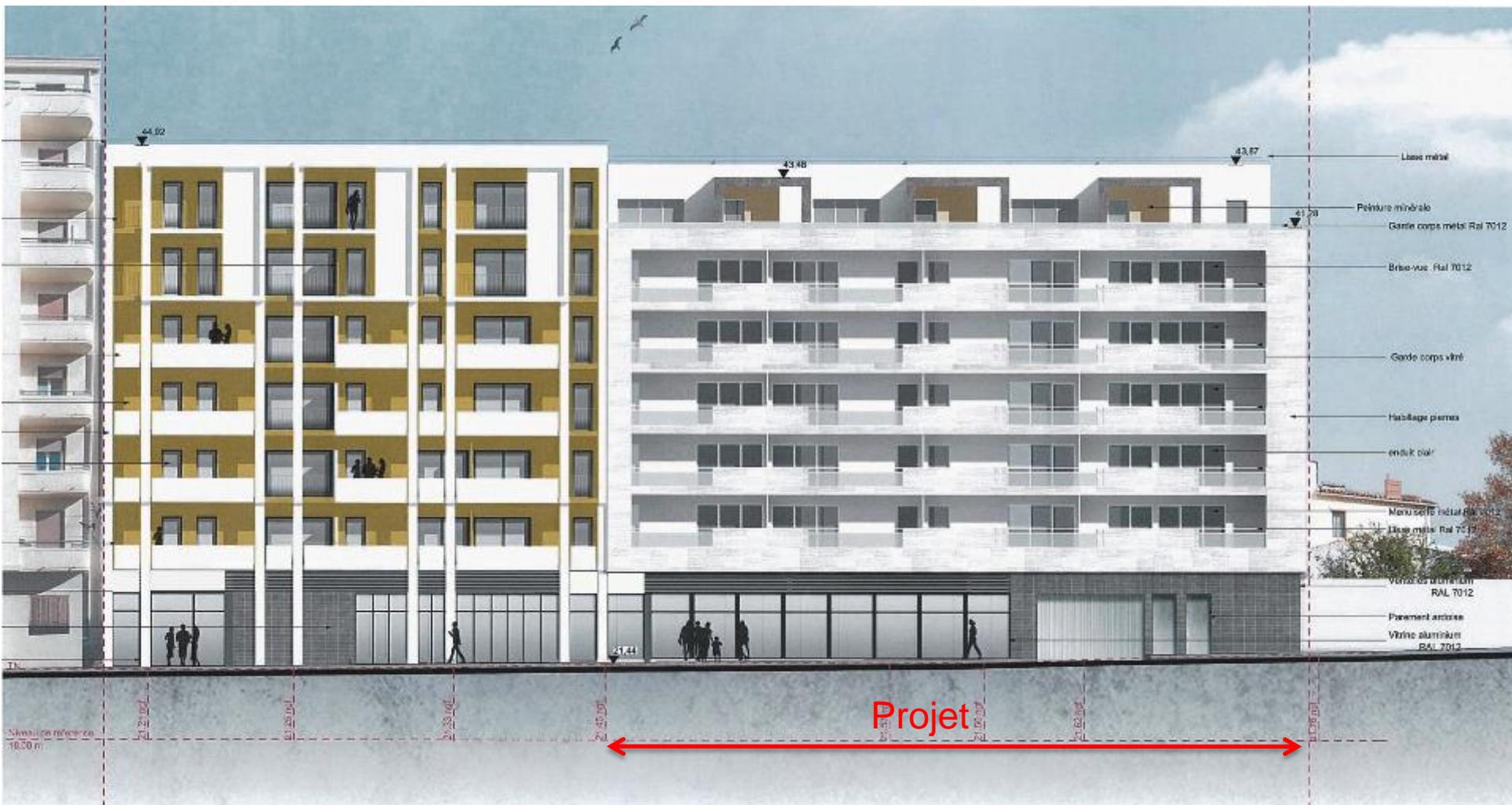
Façade OUEST



Rue Guy de Combaud Roquebrune

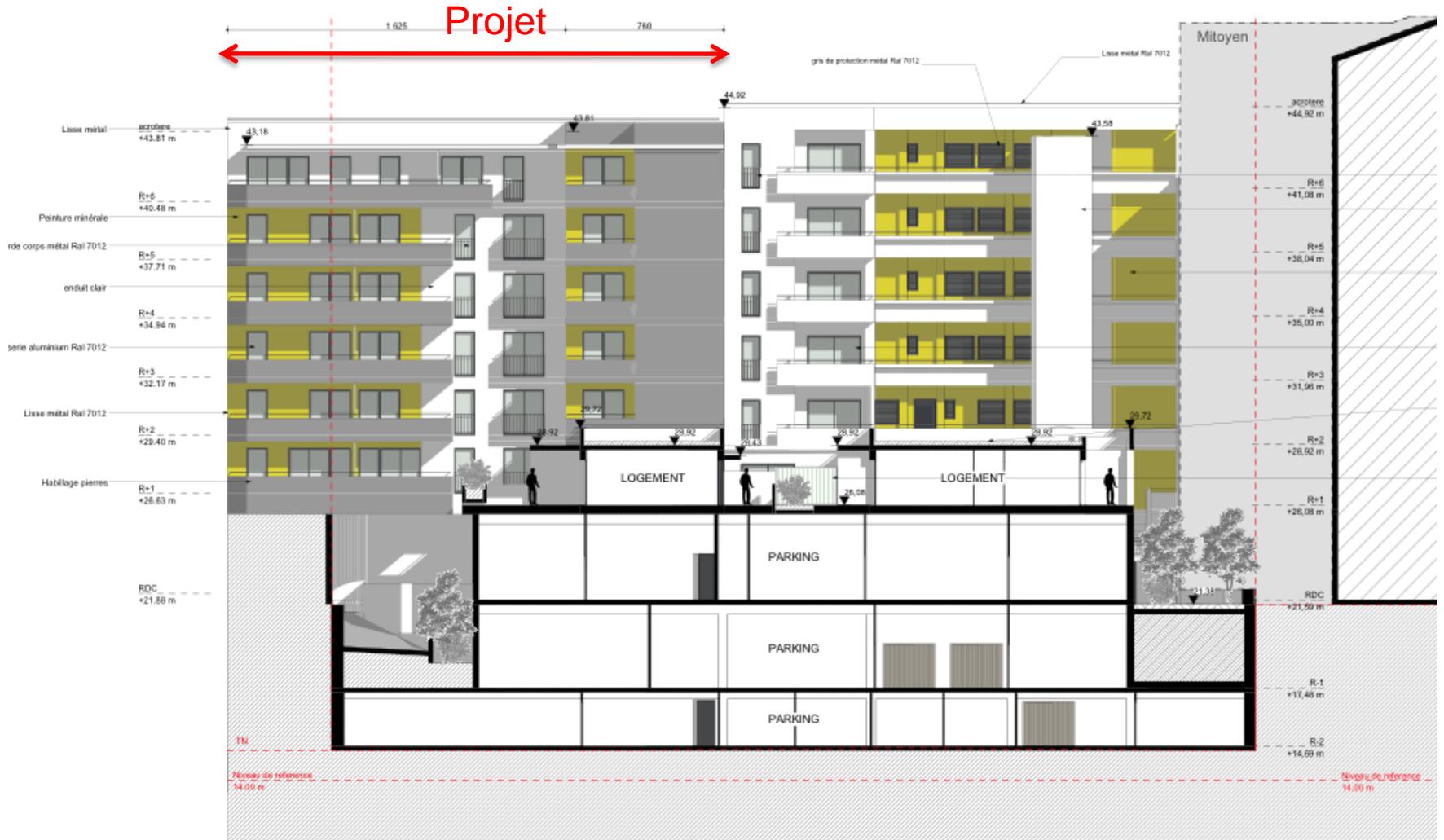
- Matériaux de façade:
- Pierre grise adoucie
 - Ardoise en sous bassement
 - Enduis clair

Façade OUEST



Rue Guy de Combaud Roquebrune

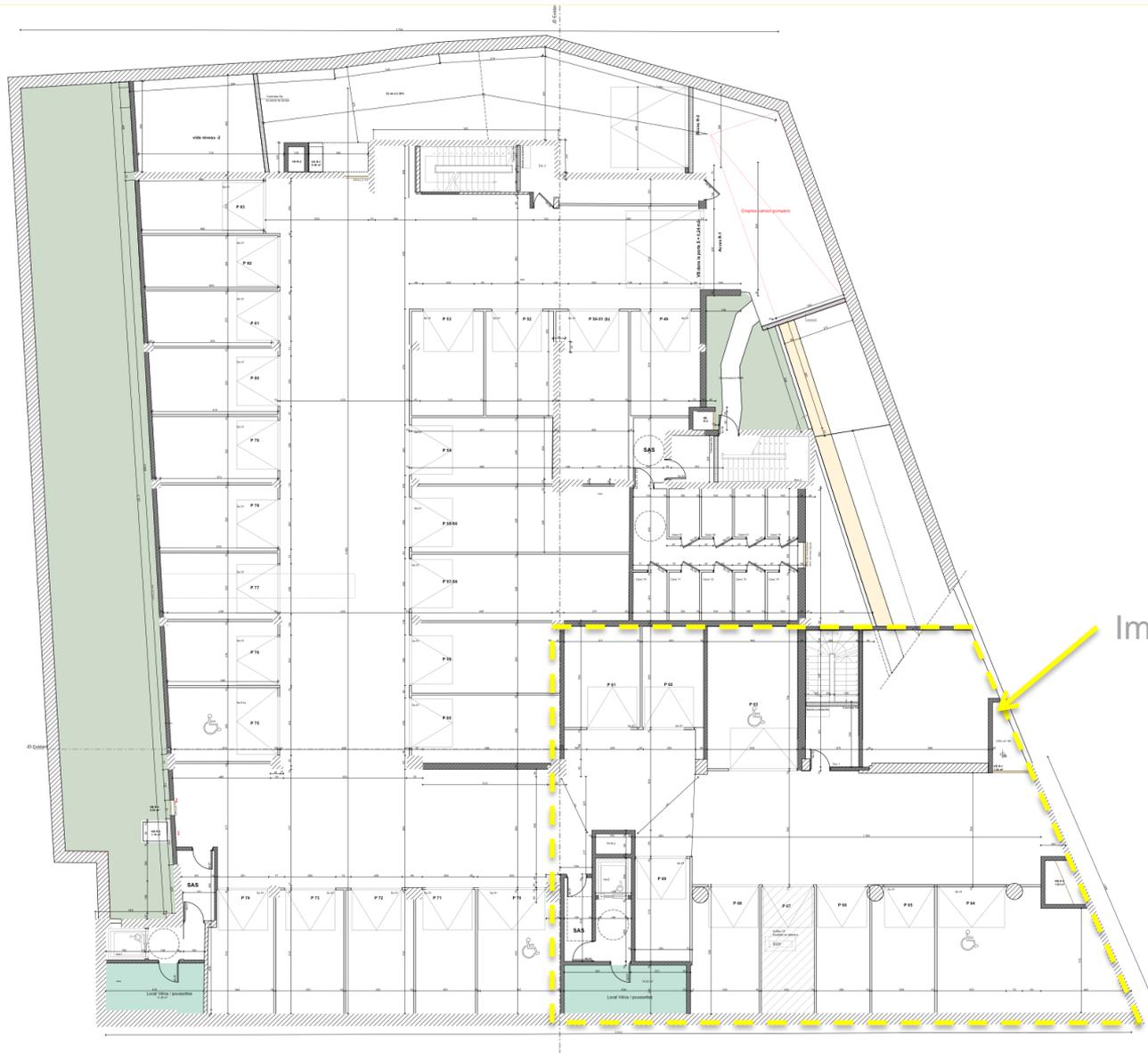
Façade EST



Plan Sous-sol R-2



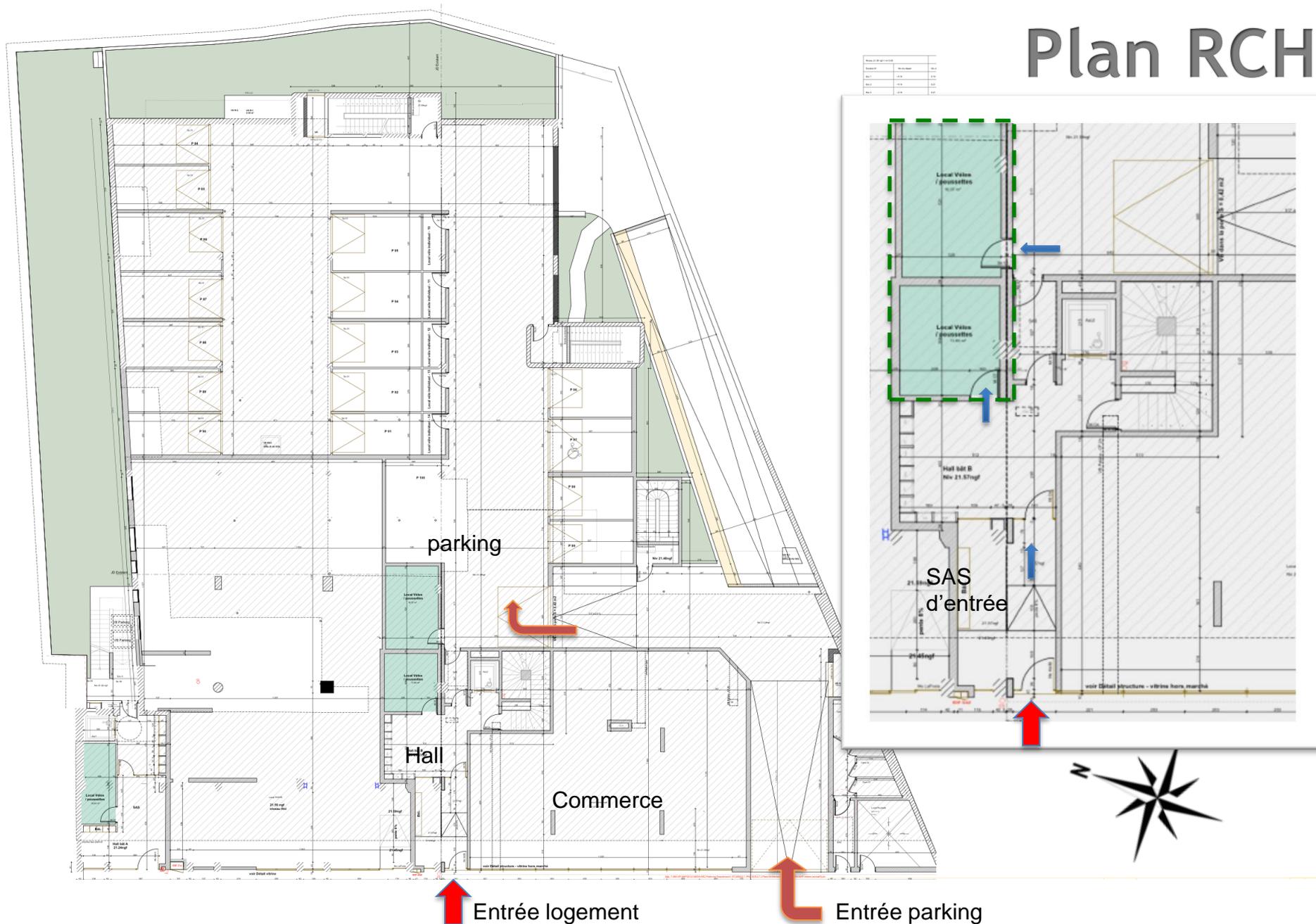
Plan R-1



Implantation projet neuf en RCH

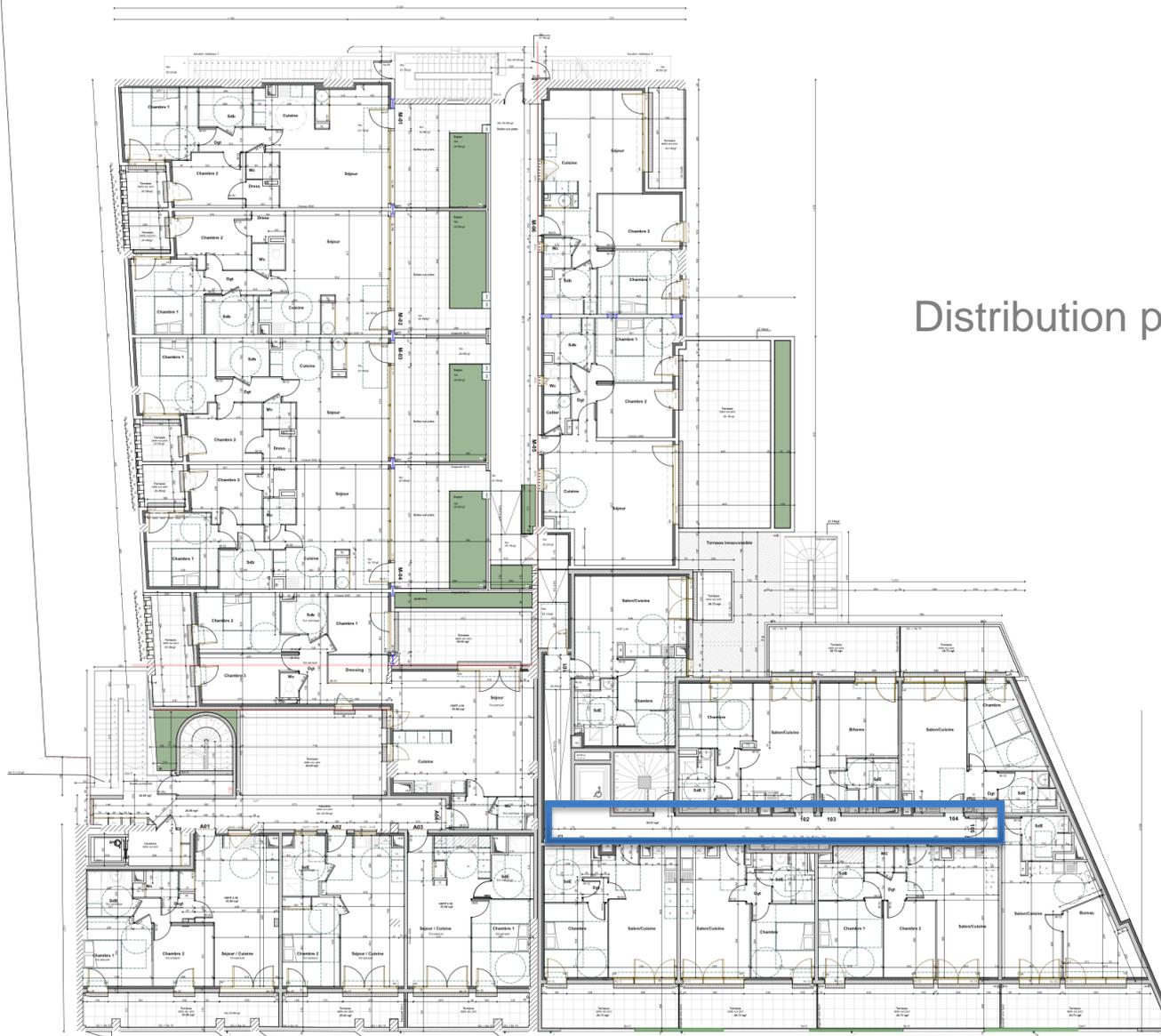


Plan RCH



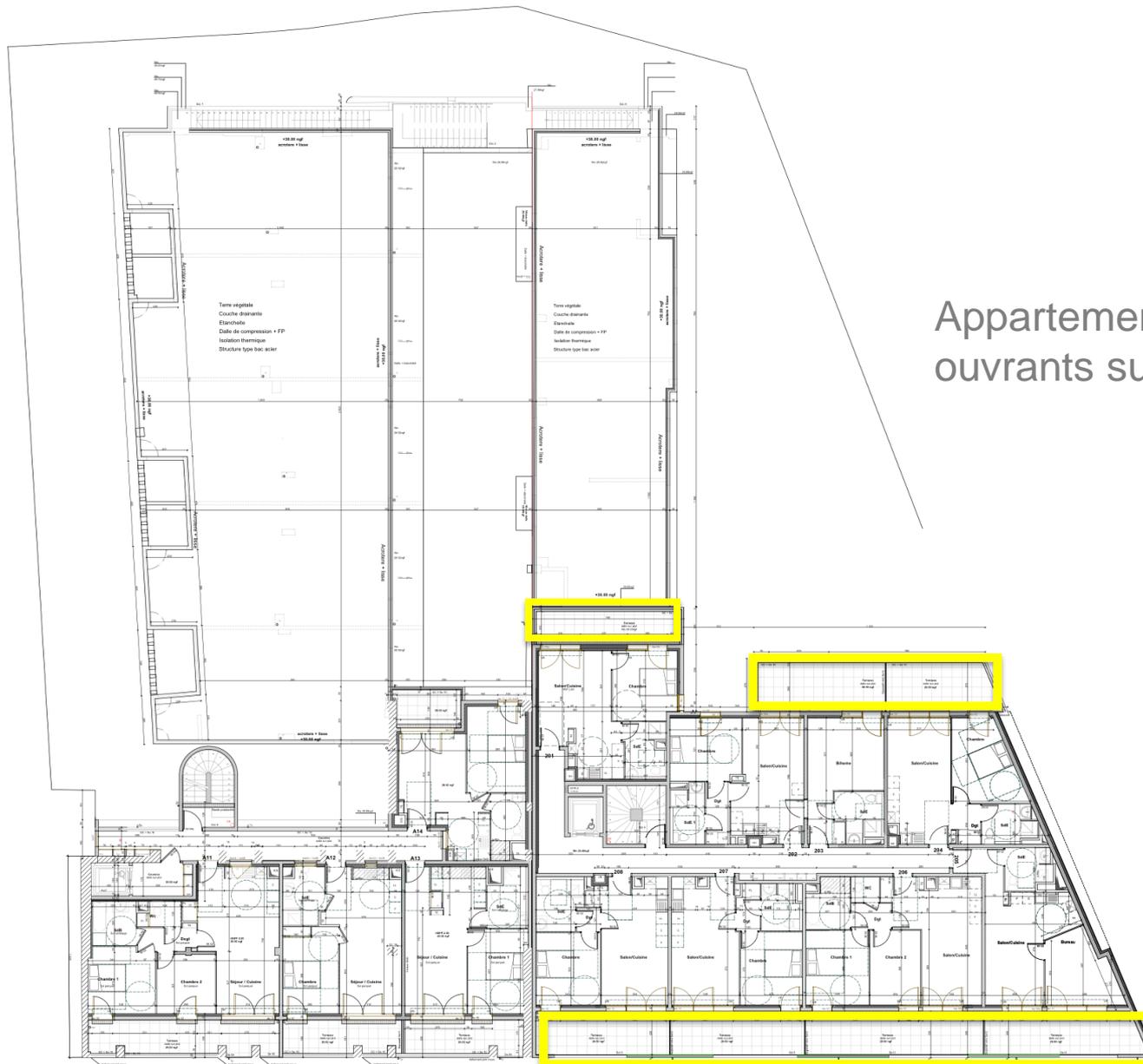
Plan R+1

Distribution par coursive centrale

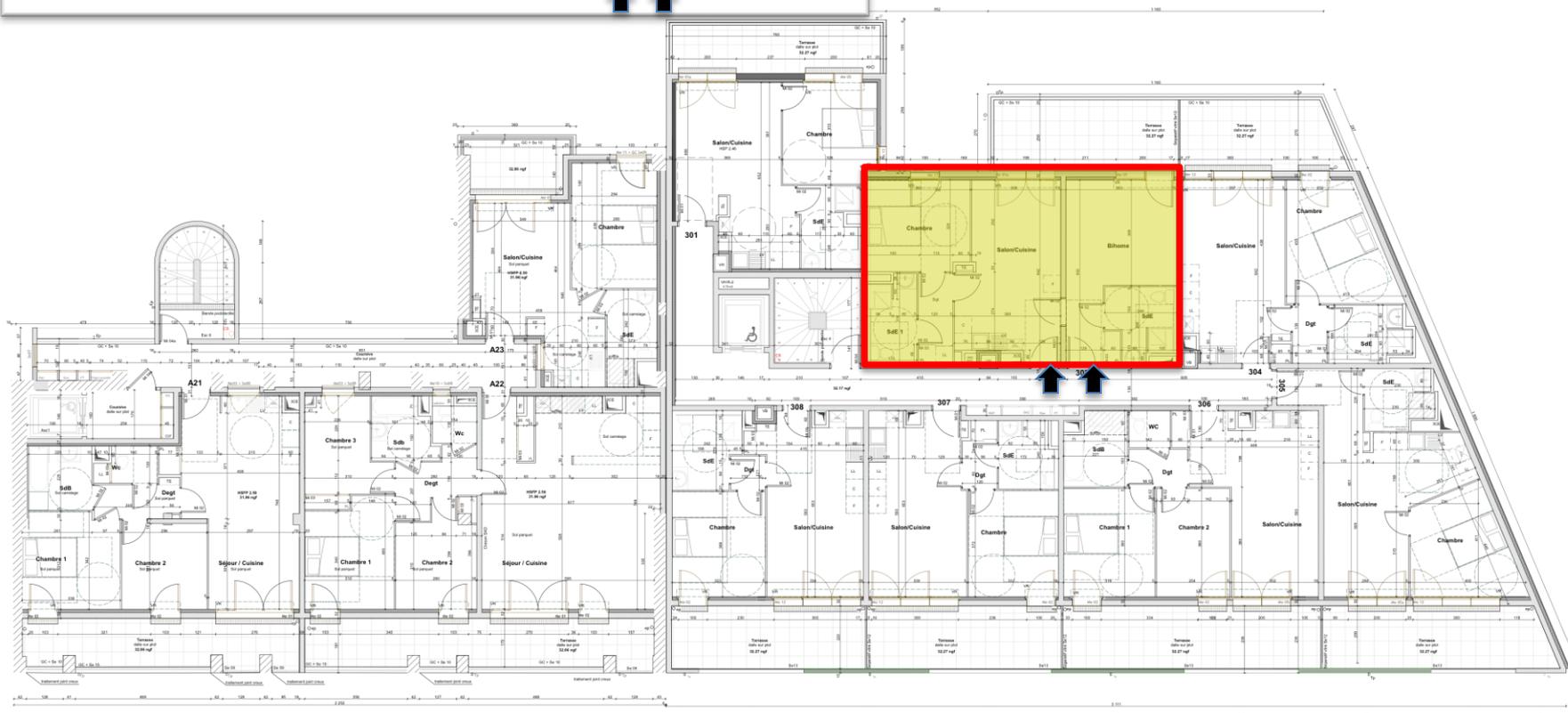


Plan R+2

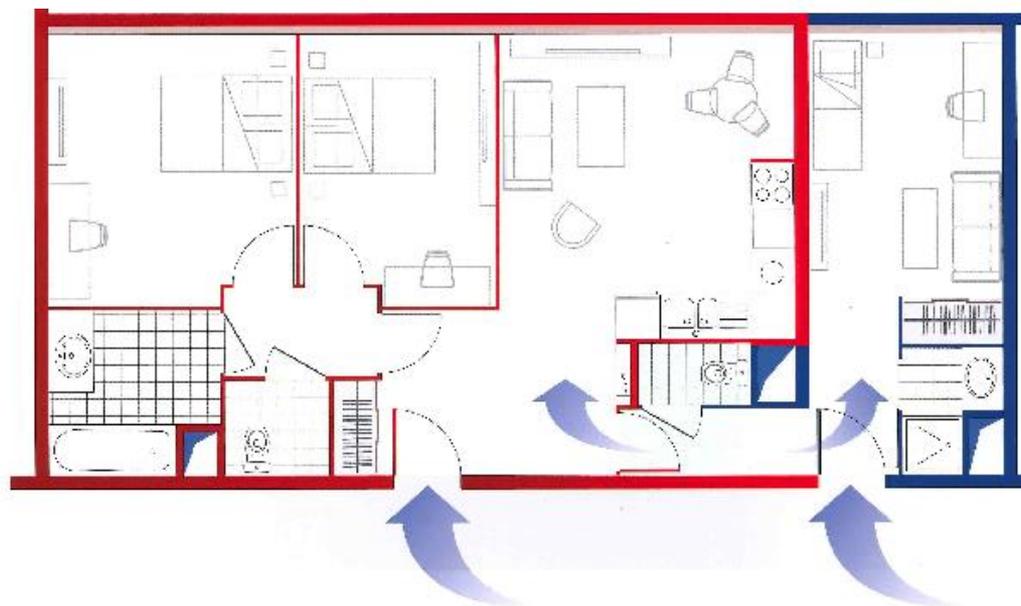
Appartements mono-orientés
ouvrants sur terrasses Est et ouest



Plan R+3 Au R+6



Concept BIHOME

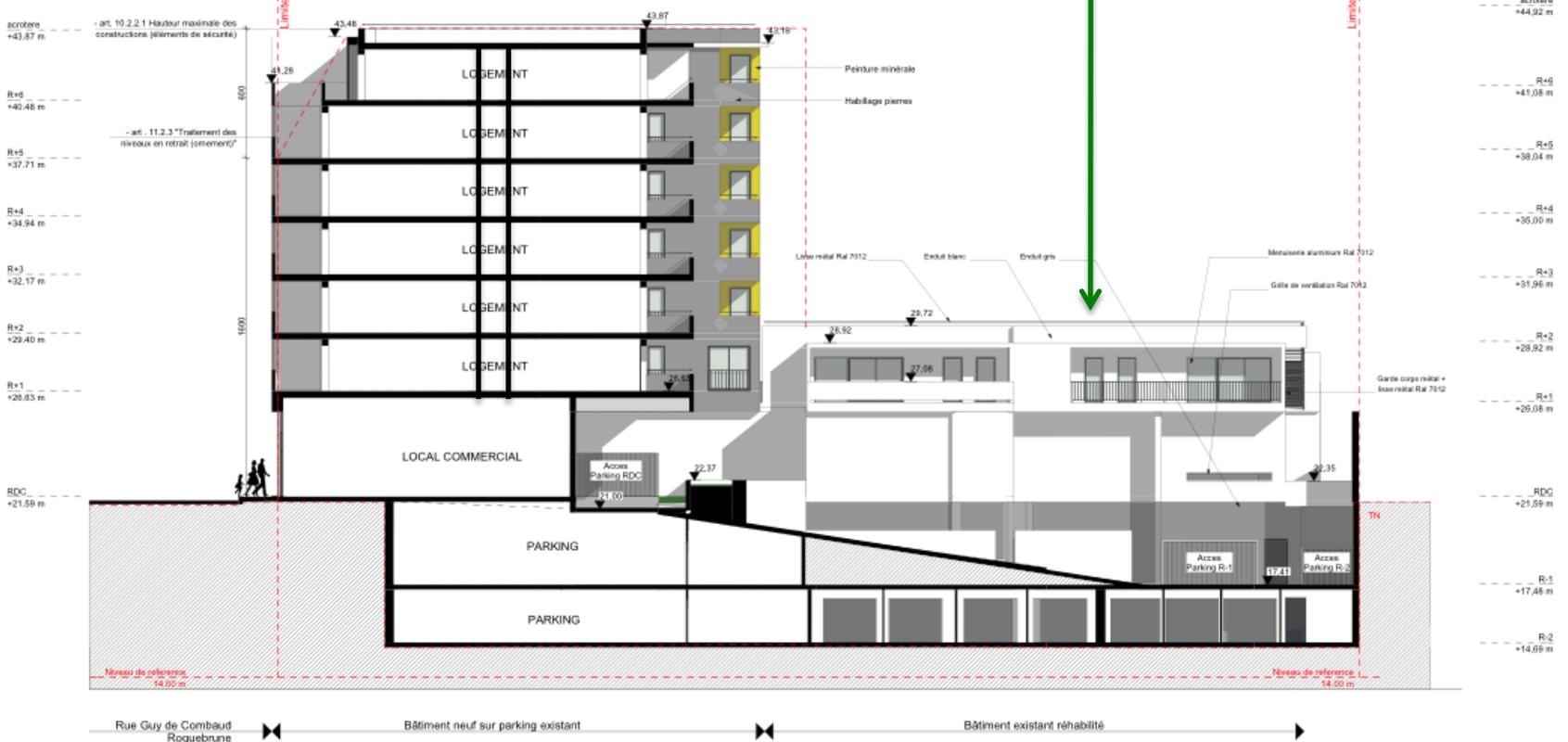
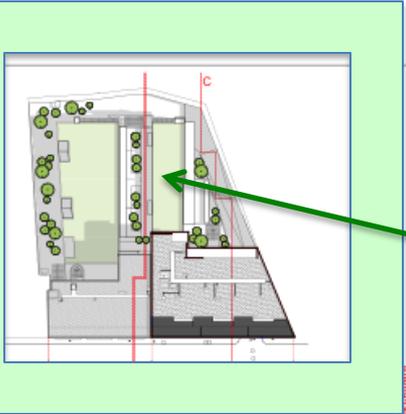


Coupes

Terrasse principalement EST et sud Est

Vue très dégagée en cœur d'îlot

Toiture végétalisée en cœur d'îlot



Fiche d'identité

Typologie

- 41 logements collectifs R+6

Surface

- SHON RT 2585 m²

Altitude

- 0 m

Zone clim.

- H3

Classement bruit

- BR 2
- CATEGORIE CE1

Ubat (W/m².K)

- BBIO : 22,90
- BBIO Max: 42,00
- Gain : 45,50 %

Consommation d'énergie primaire (selon Effinergie)*

- Valeur du pré requis
- CEP Max : 51,8
- Niveau RT
- CEP: 40,7
- Gain: 21,43 %

Production locale d'électricité

- Non

Planning travaux Délai

- Début : Mai 2016
- Démolition 2 mois +18 mois de construction
- Fin : fin 2017

Budget prévisionnel

- Budget prévus: 5,2 M HT de travaux
- honoraire: 8%
- VRD: très peu

Le projet au travers des thèmes BDM

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



ENERGIE



EAU



MATERIAUX



CONFORT ET SANTE

Gestion de projet

Après une étude de faisabilité et réalisation des diagnostics

- La démolition est limité a un seul bâtiment
- La construction neuve est réalisée sur le parking existant.
- Toute L'Équipe composée par la maitrise d'ouvrage et de la maitrise d'œuvre a été inscrite sur la plateforme BDM.
- Une réunions MO par semaine avec l'ensemble des bureaux d'études et architectes.
- Une charte de chantier propre sera joint au Dossier DCE. y compris DCE démolition

Social et économie

RSE

- ICADE, premier promoteur national au niveau de la RSE
 - Programme certifié NF Habitat
 - ICADE PROMOTION titulaire du droit d'usage M3
 - La qualité de la relation client (par exemple : remise d'un livret acquéreur:
 - à la réservation
 - et d'un livret accueil à la livraison
 - Le concept BIHOME permet une typologie Évolutive en fonction des besoins de la famille
- Choix d'entreprise locale



Conception durable et responsable du bâtiment.

Le choix d'une structure béton à faible carbone, sur fondations existantes
Avec micro pieux à l'alignement de la nouvelle façade.

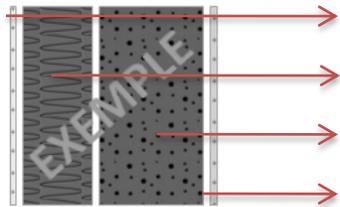
un choix de matériaux de qualité demandant peu d'entretien ,
la pierre en façade,
L'ardoise en sous bassement ,l'enduis en fond de loggia .

Le carrelage en surface pour les espaces communs.

Béton à faible carbone pour l'ensemble de la construction.

Matériaux

MURS DES LOGEMENTS donnant sur L'EXTERIEUR



- Enduit de couleur claire
- Voile de Béton ecocem 16 cm
- Isolation intérieure par doublage de 80 mm TH29.5

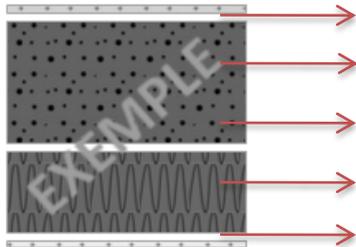
R
(m².K/W)

2,75

U
(W/m².K)

0,355

PLAFOND TERRASSE donnant sur L'EXTERIEUR

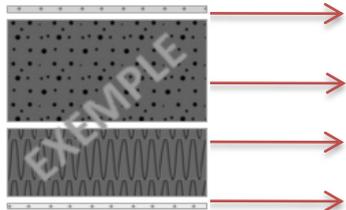


- Isolation par mousse polyuréthane de 100 mm
- Dalle Béton ecocem 20 cm

4,35

0,224

PLANCHER BAS DALLE SUR LNC

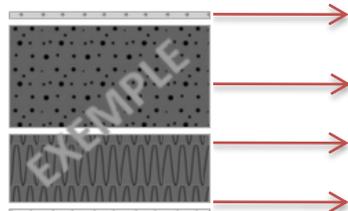


- Dalle Béton type Ecocem 23 cm
- Isolation type Rockfeu 120 RSD 120 mm en sous face

3,45

0,253

PLANCHER INTERMEDIAIRE ENTRE LOGEMENT



- carrelage
- Chappe carrelage
- Résilient acoustique
- Dalle Béton 20 cm
- Rupteur type Plakabéton isotec VI20

Energie

CHAUFFAGE



- Chaudière individuelle Gaz à condensation
- Type themaplus condens F25RT
 - Puissance 18,1 kw–
 - Rendement 97,5%
- Emission par Radiateurs
- Delta T40°C –robinets thermostatique certifiés CA =0,27
- Régulation par thermostat d'ambiance programmable

VENTILATION



- VMC simple flux hygroréglable
- ALDES de type B collective
- Avec entrée d'air hygroréglables
- Bouches d'extraction hygroréglable
- Réseau d'extraction avec joint
- Caisson d'extraction puissance modérée ne dépasse pas 248 W_THC

ECS



- Production d'eau chaude sanitaire par la chaudière Individuelle gaz

ECLAIRAGE



Parties communes , détection de présence et Dispositif automatique minuterie
Puissance installée 7 W/m² –
qualité d'éclairage
Led en partie commune

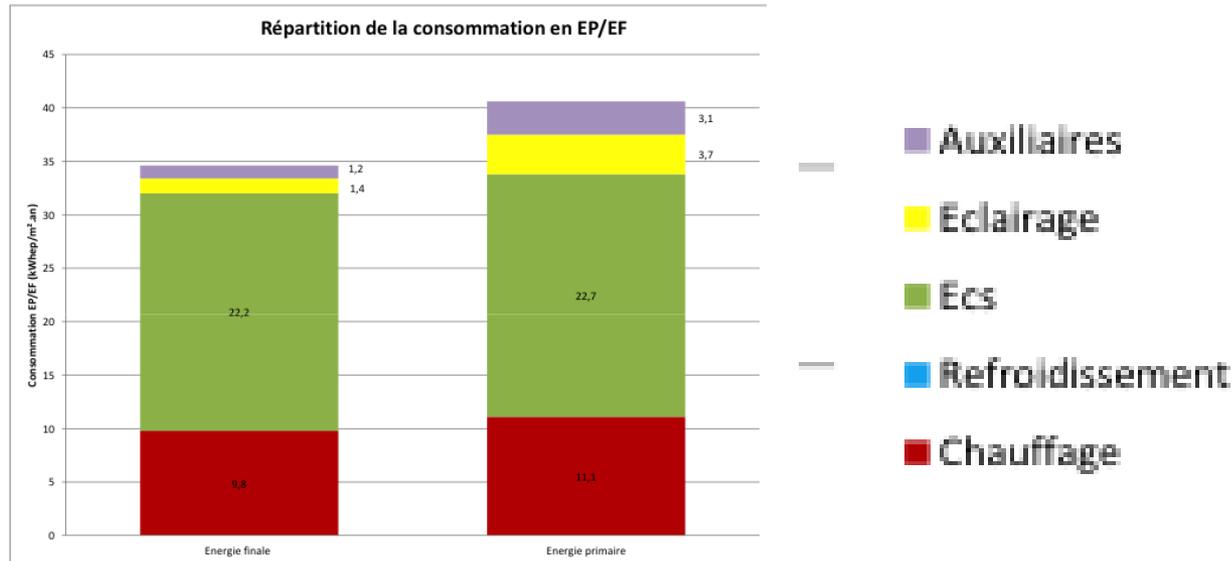
REFROIDISSEMENT



- SANS OBJET

Energie

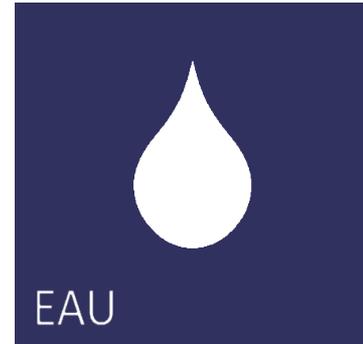
- Répartition de la consommation en énergie primaire en kWh_{ep}/m² shon.an (une variante kWh_{ep}/usager.an est souhaitable)



	Conventionnel	Prévisionnel
5 usages (en kWh _{ep} /m ² .an)	40,7	
Tout usages (en kWh _{ep} /m ² .an)	110,7	

Eau

- Le bâtiment sera entièrement équipé de matériel hygro économe & certifié -
- La pression de ville sera maîtrisée avec un maximum de 3 bars.
- Un compteur individuel par appartement visible sur pallier



Confort et Santé : baies

Menuiseries	Composition
Type de menuiseries	<ul style="list-style-type: none"> •Châssis aluminium à rupture de pont thermique ouvrant à la française 2V - double vitrage +15 mm à faible émissivité - Déperdition énergétique $U_w=1,8 \text{ w/m}^2\text{K}$ - Facteur solaire $Sw 0,48$ moyenne entre 0,47 à 0,49 (différencié selon les orientations/usages) •Nature des fermetures : volet roulant motorisé $U_c =1,5\text{W/m}^2\text{K}$

Surface en 0 m²	0%
--------------------------------------	-----------

Nord

Surface en 200 m²	55,5%
--	--------------

Ouest



Est

Surface en 145 m²	40 %
--	-------------

Sud

Surface en 16 m²	4,5 %
---------------------------------------	--------------

Confort et santé

- **ACOUSTIQUE**

Une étude acoustique est réalisée

- La rue Sauveur Tobelem étant située à plus de 30m, elle n'impose aucune contrainte acoustique sur le projet. Seule l'avenue de la Corse est contraignante.

Orientation des façades/ av Corse: latérale et arrière

ISOLEMENT DEMANDE EN FACADE : 30 dB

En façade arrière:

Affaiblissement RA tr 28 dB sur menuiserie:

soit classement ACOTHERM AC1

En façade sur rue:

Et RA tr 33 dB soit classement ACOTHERM AC2

Entrée d'air:

Performance minimum demandée 33 dB et 39 dB



Pour conclure

*2 à 3 points remarquables du projet:
Réhabilitation du sous-sol- Economie de matériaux
Typologie évolutive avec le Concept BIHOME*

*2 à 3 points qui peuvent être améliorés:
Logement bi-orienté ou traversant
Introduire des matériaux bio-sourcés*

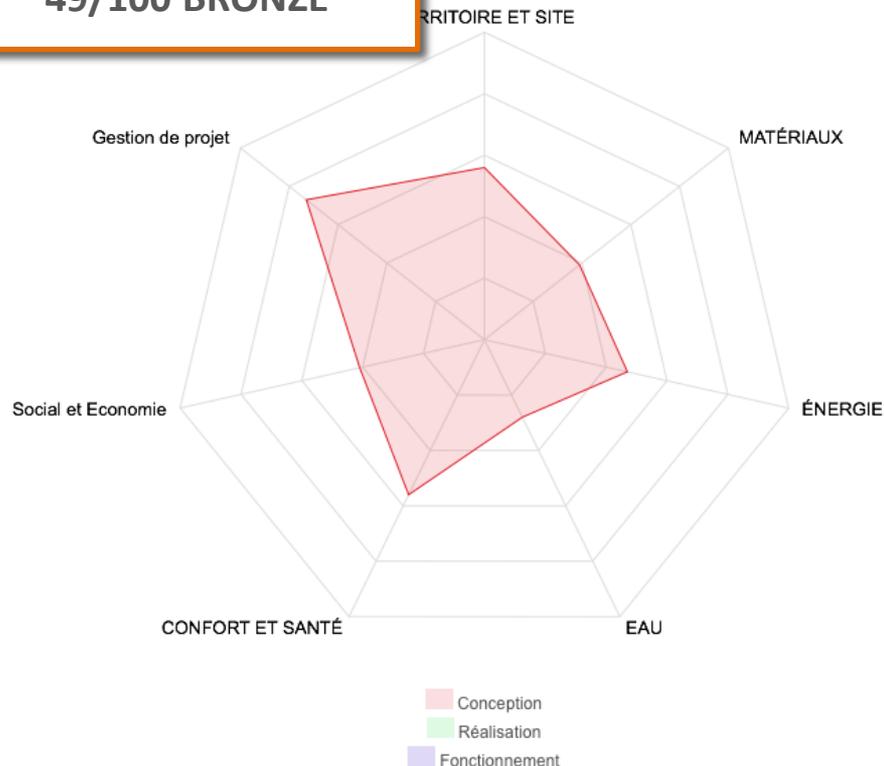
Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION
10/05/2016
44 pts

REALISATION
Date commission
XX pts

FONCTIONNEMENT
Date commission
XX pts

+5 points cohérence durable
49/100 BRONZE



CONCEPTION

Référentiel

- TERRITOIRE ET SITE - 7.17/12.6 (56%)
- MATÉRIAUX - 4.99/12.6 (39%)
- ÉNERGIE - 6/12.6 (47%)
- EAU - 3.55/12.6 (28%)
- CONFORT ET SANTÉ - 7.17/12.6 (56%)
- Social et Economie - 5.63/13.5 (41%)
- Gestion de projet - 9.86/13.5 (73%)

Points Bonus

- ? Une innovation sur le thème TERRITOIRE & SITE est mise en œuvre et validée par BDM (0)
- ? Une innovation sur le thème MATERIAUX est mise en œuvre et validée par la commission BDM (0)
- ? Une innovation sur le thème ENERGIE est mise en œuvre et validée par BDM (0)
- ? Une innovation sur le thème EAU est mise en œuvre et validée par BDM (0)
- ? Une innovation sur le thème CONFORT & SANTE est mise en œuvre et validée par BDM (0)
- ? Une innovation sur le thème SOCIAL & ECONOMIE est mise en œuvre et validée par BDM (0)
- ? Une innovation sur le thème GESTION DE PROJET est mise en œuvre et validée par BDM (0)

Synthèse

Nombre de points total : 44.37/90
Pourcentage des points du projet : 49.3%
Médaille visée : Bronze
Objectif de points : **Obtenu**

[Télécharger au format PDF](#) :

► **RÉALISATION**

► **FONCTIONNEMENT**

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE

SCI ARKADEA MARSEILLE
SAINT VICTOR

MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTES



AI PROJECT



M A P

BE THERMIQUE
BE ACOUSTIQUE

IDEM



BE STRUCTURE

BET GARNIER

