

BALCON DU BAOU

Marseille / 13



BG

Architecte

BE Thermique

AMO QEB

PROGEREAL

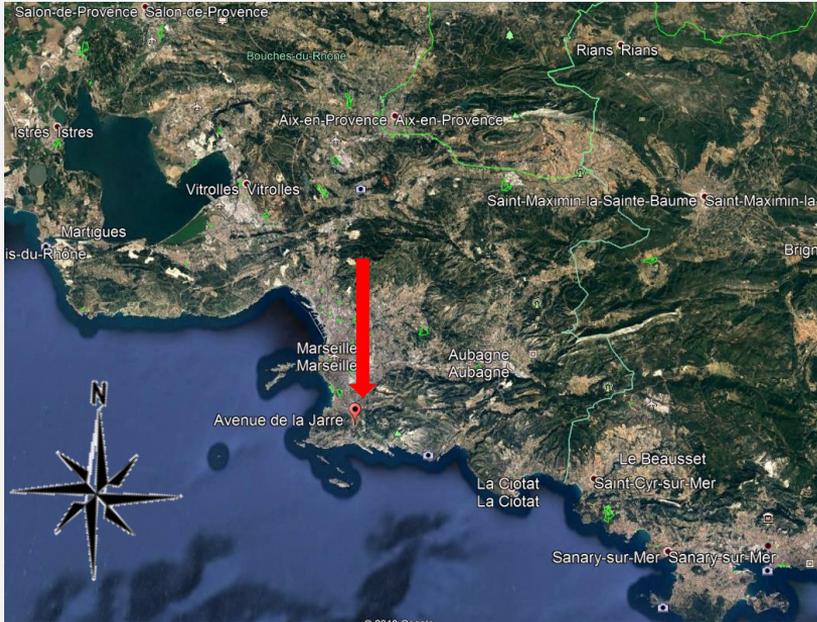
Gérard Manavella

Garcia Ingénierie

Garcia Ingénierie

Contexte

Construction d'une opération de logements collectifs composés de 1 bâtiment cumulant 41 logements situés Traverse de la Jarre à Marseille (13009)



LE BAOU DE SORMIOU - Marseille 9me



Enjeux Durables du projet



Enjeu 1 : Minimiser l'impact sur l'environnement

- S'inscrire dans le contexte urbain pour créer du lien
- Architecture avec gain BBIO de 45%



Enjeu 2 : minimiser les émissions de GES

- Eclairage et ventilation basse consommation
- Mise en place de module thermique d'appartement



Enjeu 3 : Favoriser le confort estival et lumineux

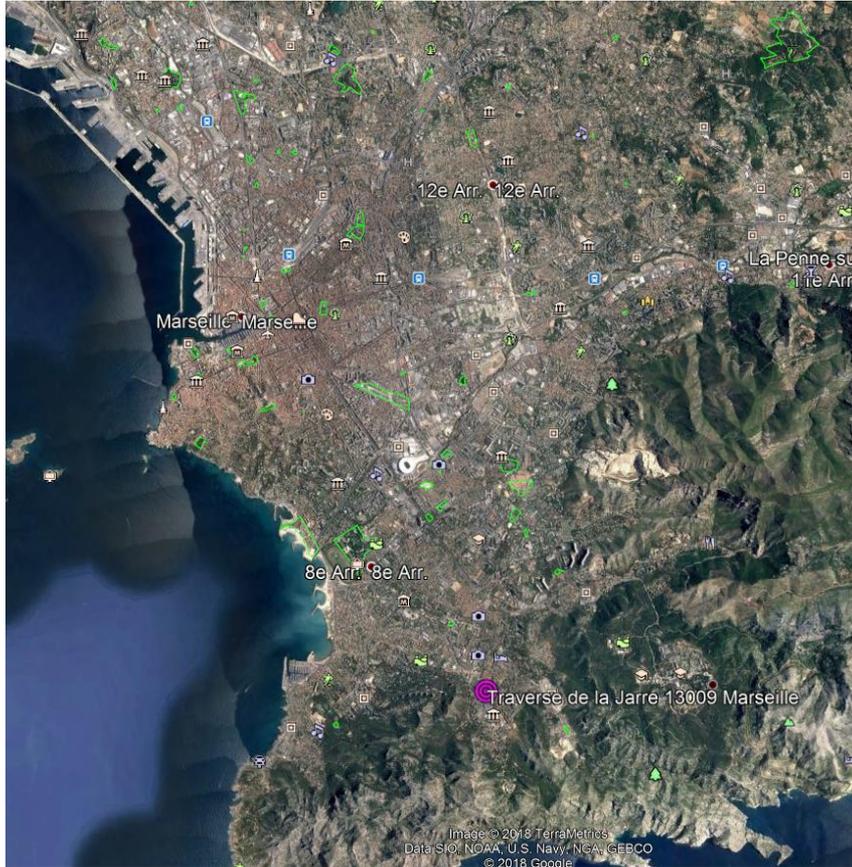
- Accès à la lumière naturelle privilégié
- T3,T4 majoritairement à double orientation
- Créer des espaces extérieurs généreux : terrasses et jardins



Enjeu 4 :

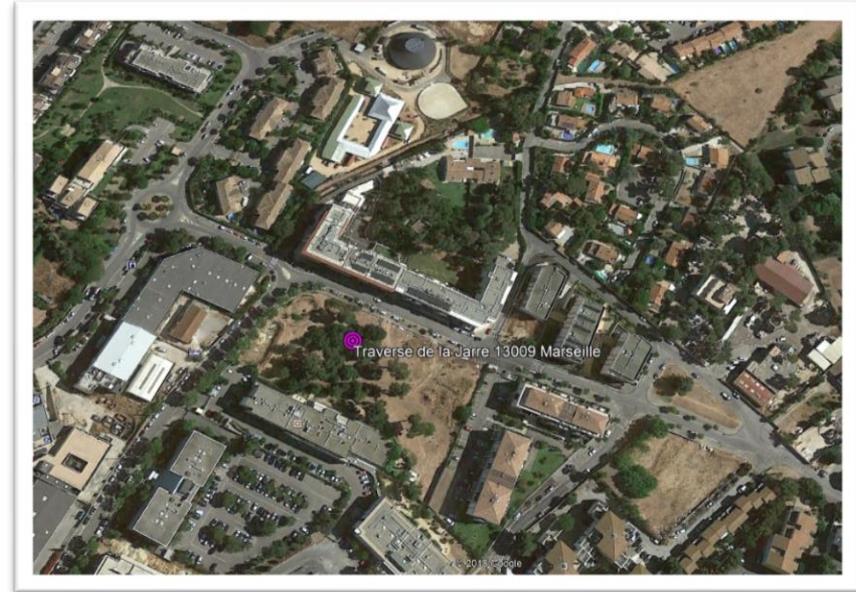
- Gestion de projet spécifique pour ce projet :
- Les acquéreurs peuvent visualiser leurs appartements et configurer leurs équipements et avoir le prix d'achat

Le projet dans son territoire

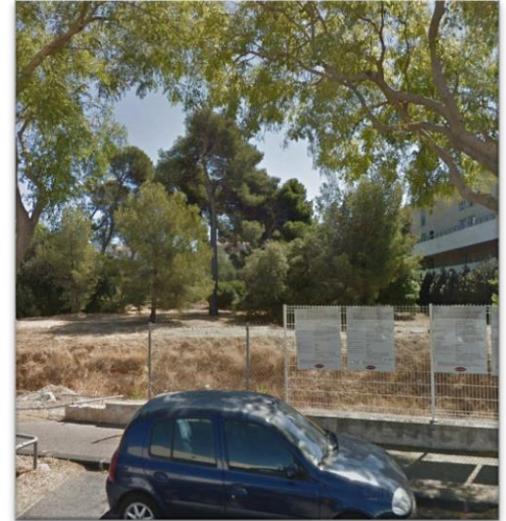


Vue Satellite

Plan de situation

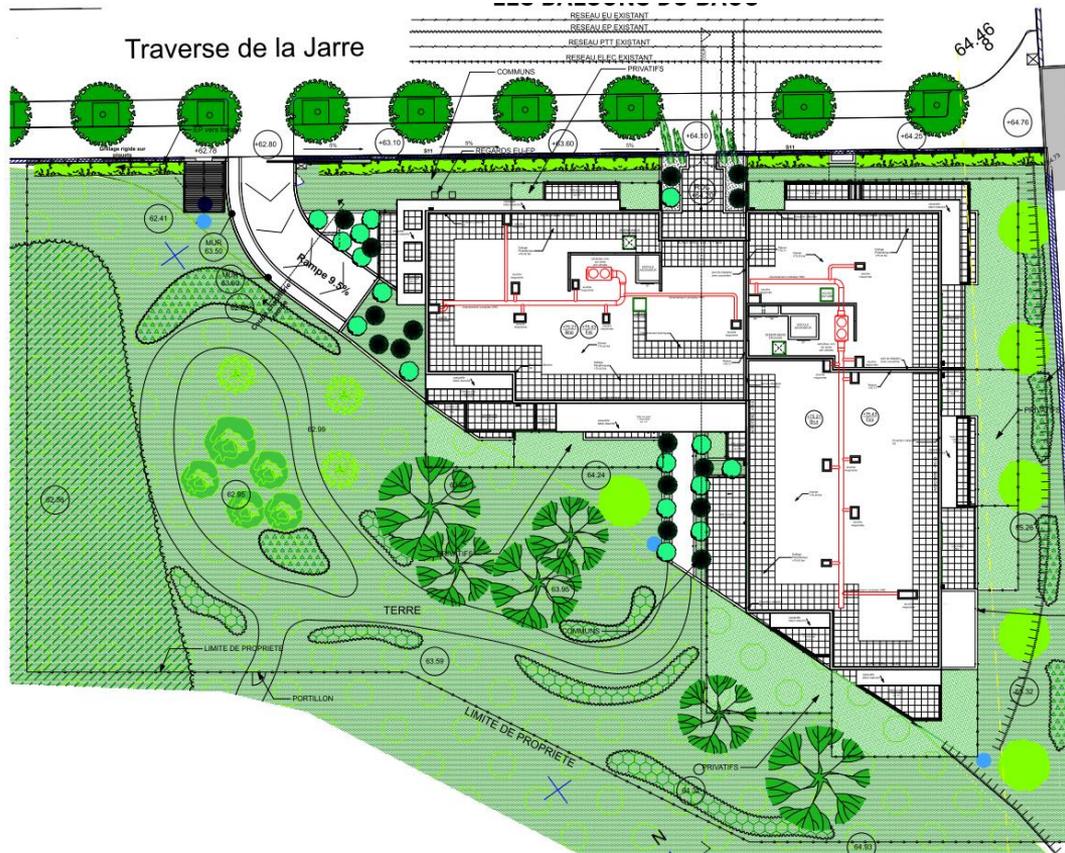


Le terrain et son voisinage

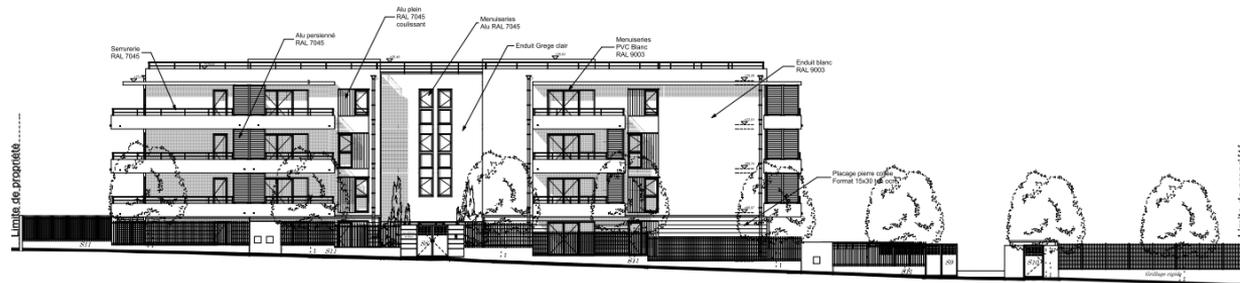




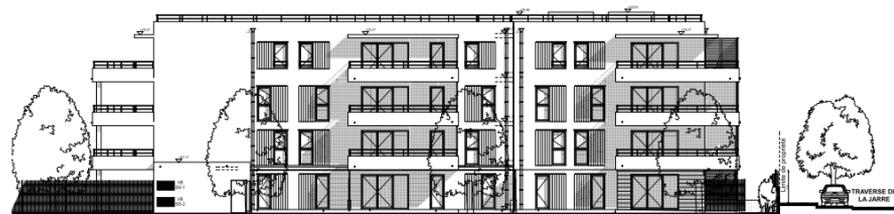
Plan de masse



Façades

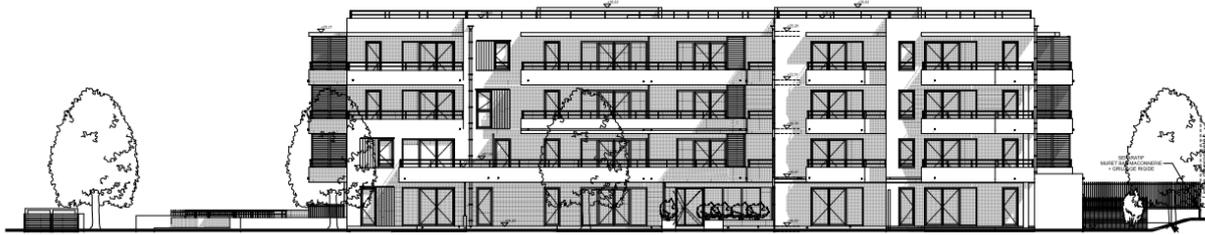


Façade Nord-est

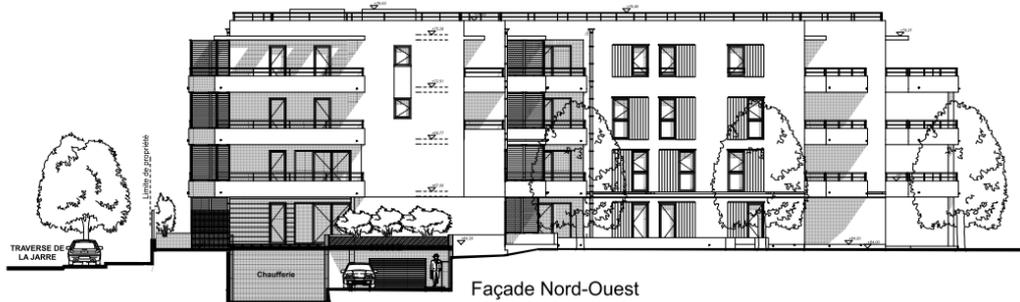


Façade Sud-est

Façades



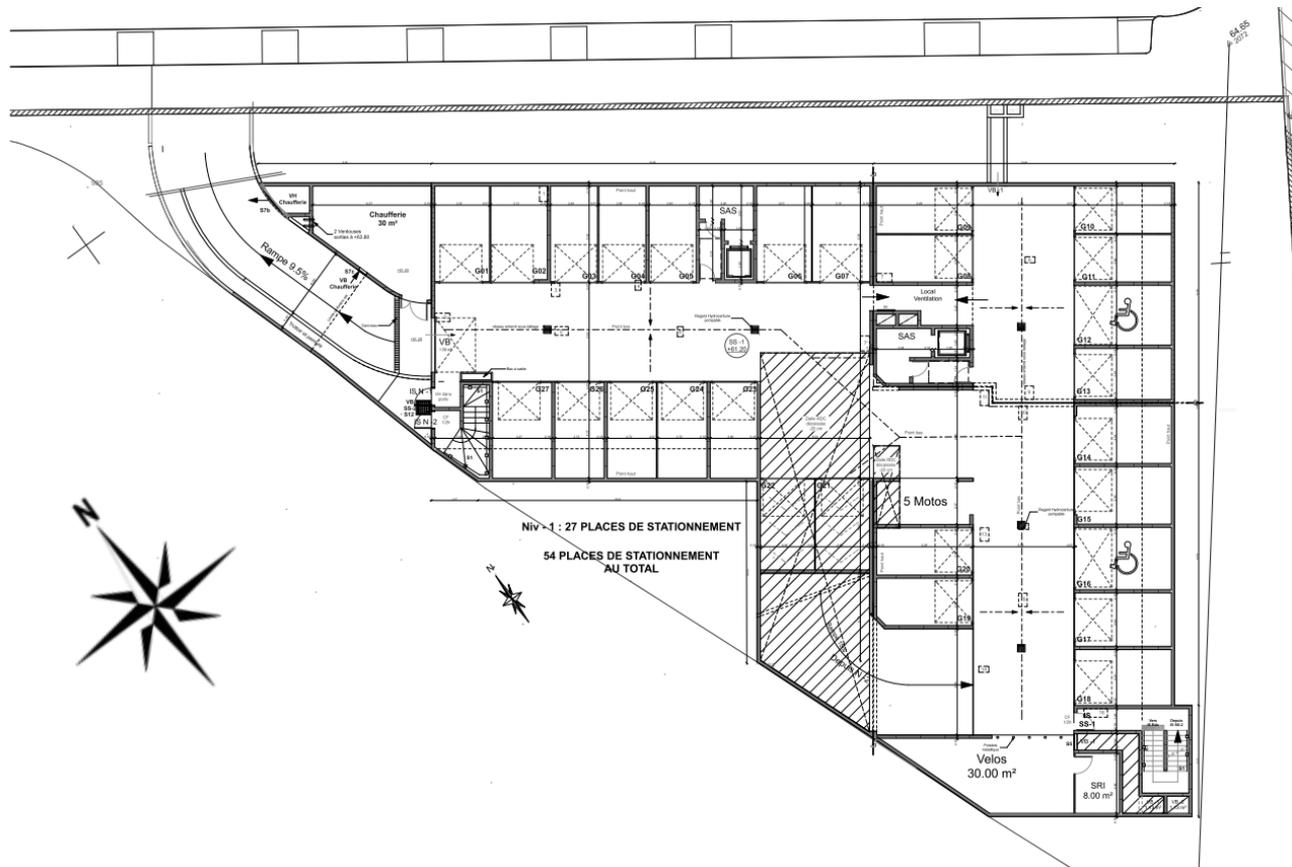
Façade Sud-Ouest



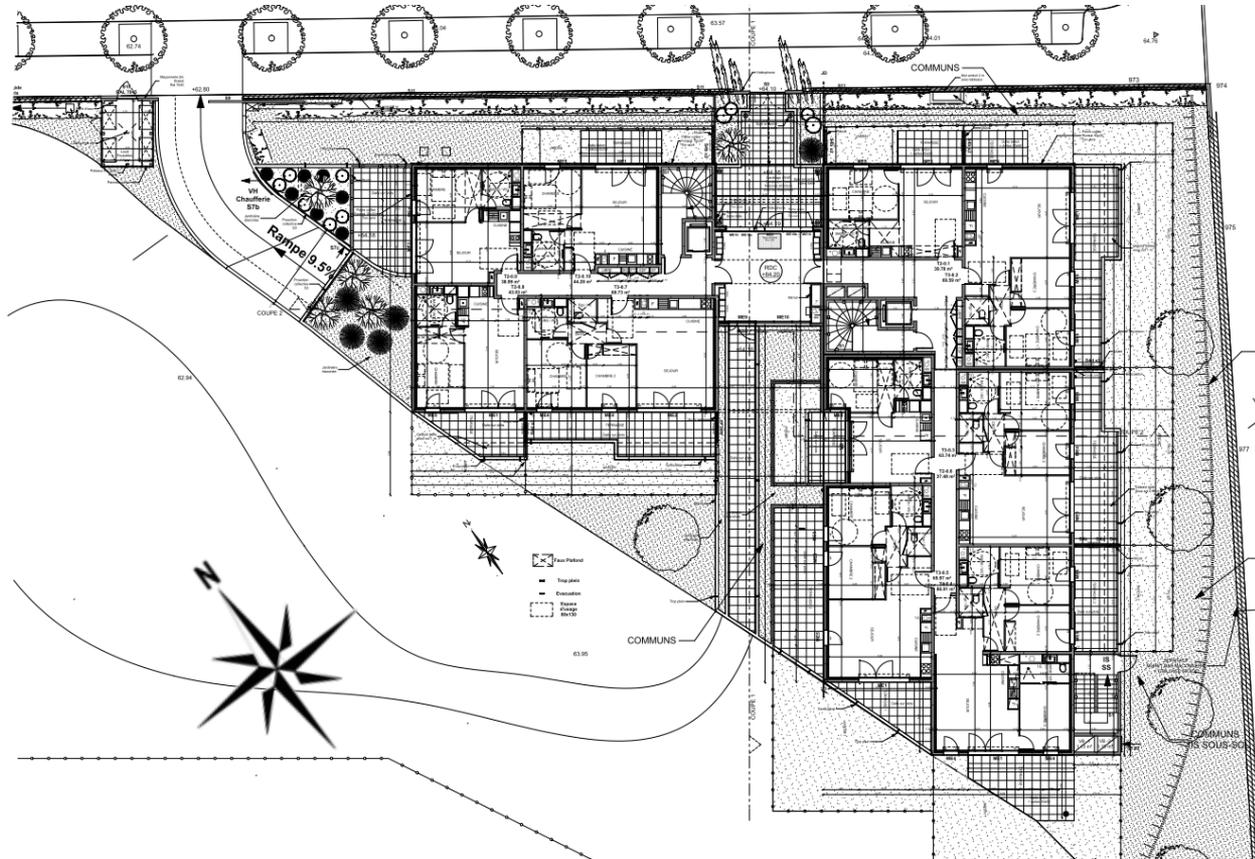
Façade Nord-Ouest

Plan de niveaux – Sous sol -1

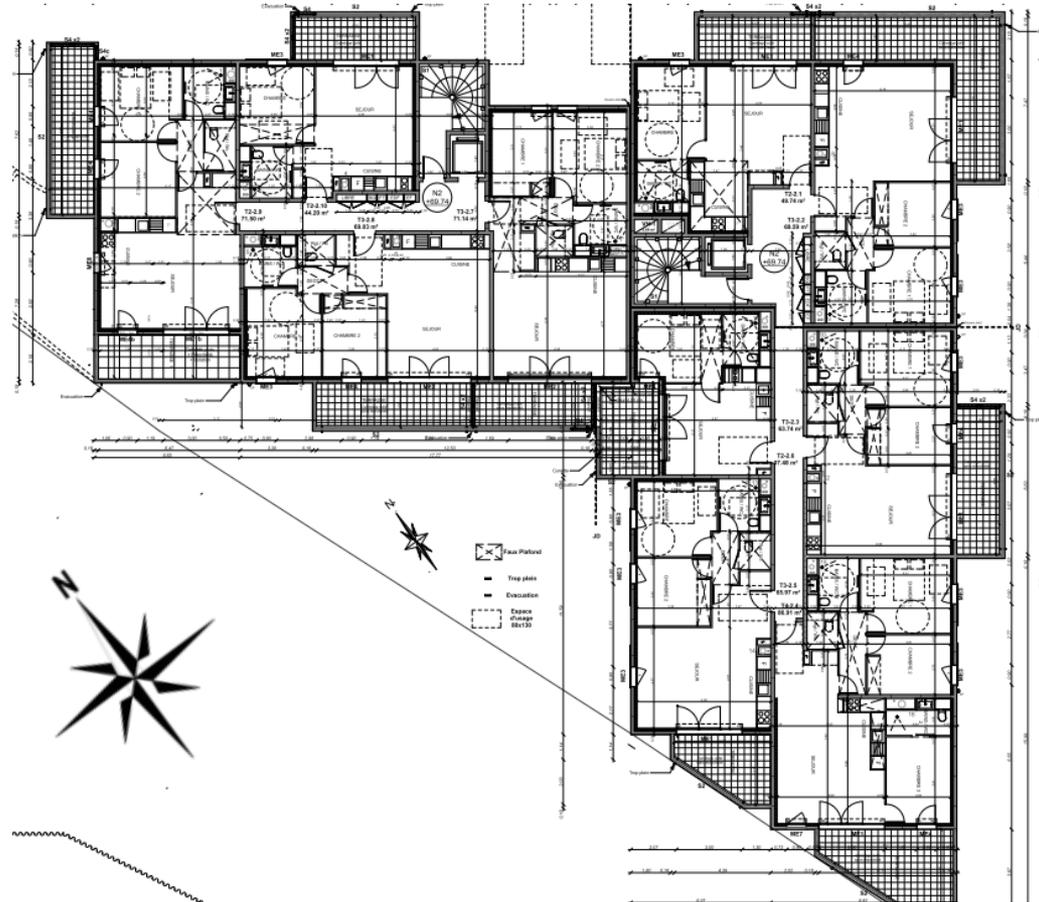
2 niveaux de parking soit 54 places au total



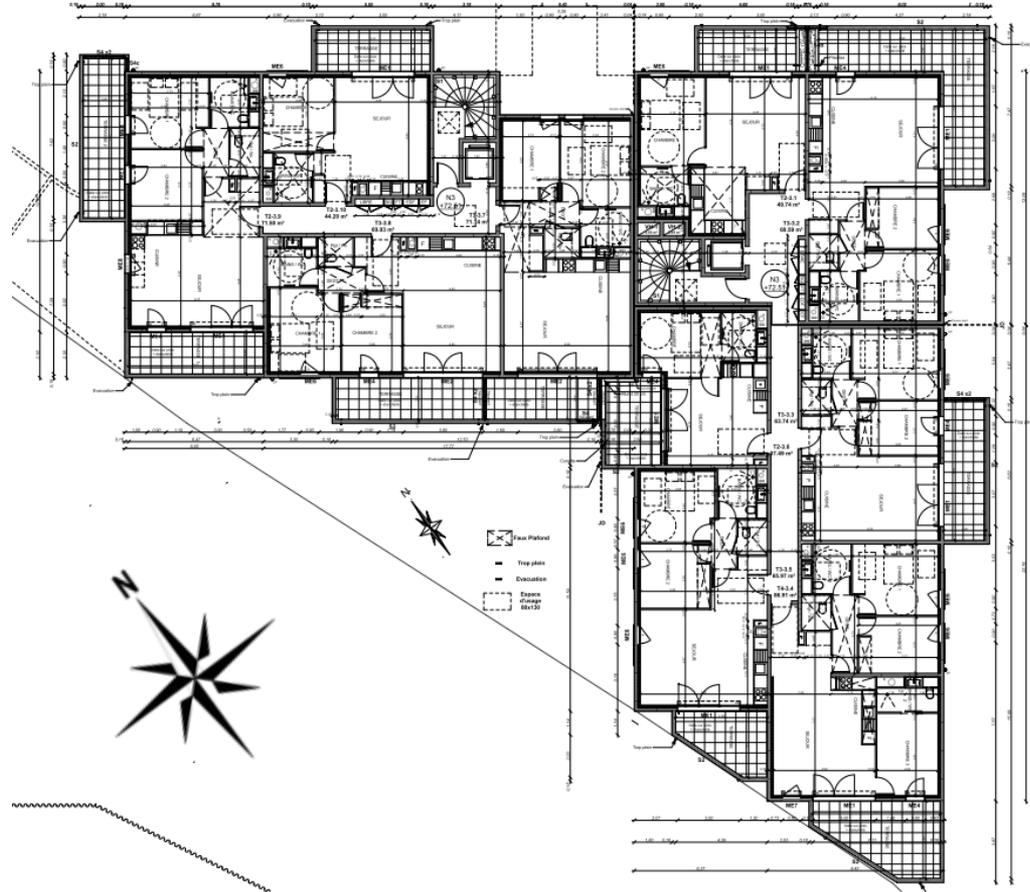
Plan de niveaux – RDC

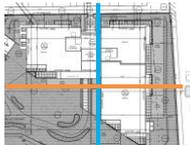


Plan de niveaux – R+2

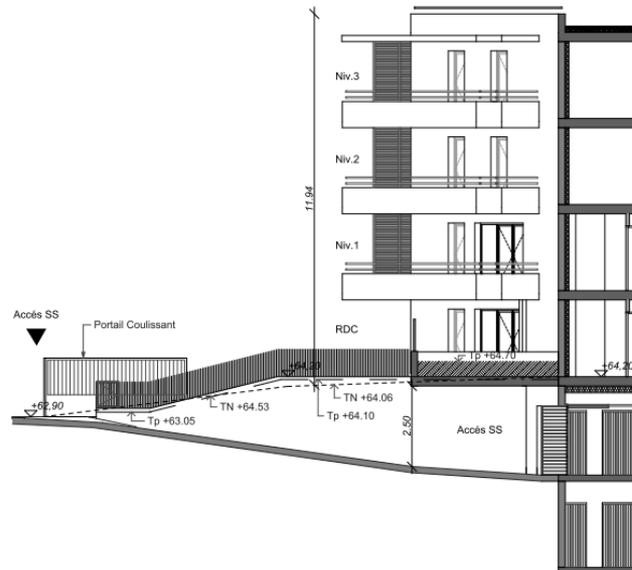


Plan de niveaux – R+3





Coupes



COUPE SUR RAMPE
ACCÈS SOUS SOL

Logements mono orientés traversants et bi orientés



- 3 traversants
- 16 double orientés
- 22 mono orientés

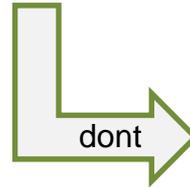
Insertion du bâtiment



Coûts

COÛT TOTAL PREVISIONNEL PROJET

3 551 000€



HONORAIRES MOE

200 000€ H.T.

RATIO(S)

**1 113 H.T. / m² de sdp
86 610€ H.T. / logement**

VRD _____ 113 200€ HT

GO _____ 1 486 792 € HT

Fiche d'identité

Typologie	<ul style="list-style-type: none"> • Logements d'habitation
Surface	<ul style="list-style-type: none"> • SHON RT : 3 191m²
Altitude	<ul style="list-style-type: none"> • 64 m
Zone clim.	<ul style="list-style-type: none"> • H3
Classement bruit	<ul style="list-style-type: none"> • BR 1 • CATEGORIE 3
Ubat (W/m ² .K)	<ul style="list-style-type: none"> • 0,604 W/m².k

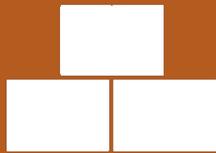
Consommation d'énergie primaire (selon Effinergie)*	<ul style="list-style-type: none"> • 45 kWhep/m²/an • Gain : -3%
Production locale d'électricité	<ul style="list-style-type: none"> • Non
Planning travaux Délai	<ul style="list-style-type: none"> • Début : 09/2018 • Fin : 01/2020
Budget prévisionnel	<ul style="list-style-type: none"> • Budget prévisionnel HT: 3 551 000€ HT (y/c espaces extérieurs) soit 1112€/m²

Le projet au travers des thèmes BDM

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Gestion de projet

- SCCV les balcons du baou (portée par Progereal) qui porte le projet en tant que maître d'ouvrage
- Les acquéreurs peuvent visualiser leurs appartements et configurer leurs équipements et avoir le prix d'achat

–Point Innovation du projet demandé

- Une équipe de maîtrise d'œuvre qui a conçu plusieurs projets avec la démarche BDM.
- Une charte chantier vert qui instaure les règles de bonnes pratiques à adopter sur chantier

Vue d'ensemble



Choix du type d'appartement



Choix des prestations

← CUISINE 104 87,63 m²

COLORS POP

COULEUR PRINCIPALE :

PARTIE HAUTE : Sans Avec

Informations produit
Prix: Produit non inclus.

EPURE

COULEUR PRINCIPALE :

COULEUR SECONDAIRE :

Informations produit
Prix: Produit non inclus.

SCANDI COLOR'S PASTEL

COULEUR PRINCIPALE :

0 €
Options : 0 €¹

Être contacté

Choix des prestations de module

←
SALLE DE BAIN
104 87,63 m²

✓ MODUL'EAU
☰

TYPE :

Baignoire Douche

COULEUR :

AMÉNAGEMENT :

Double vasque Placard Buanderie Wc

VASQUE :

Encastrée Boi

📄 Informations produit

Prix: 2 150 €

✓ CARRELAGE
☰

COULEUR :

Prix: 60 €

0 €

Options : 0 € [📄]

Être contacté

← Retour au plan



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



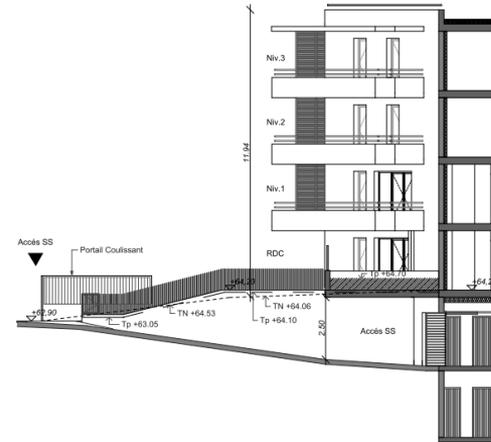
EAU



CONFORT ET SANTE

Social et économie

- Favoriser les entreprises locales
- Immeuble de faible hauteur (R+3) et Pas de masques créés
- Prise en compte des immeubles alentours



COUPE SUR RAMPE
ACCES SOUS SOL

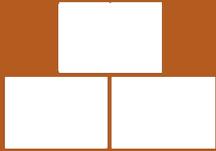
GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE



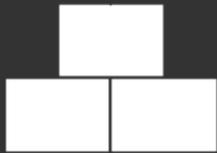
Matériaux

			R (m ² .K/W)	U (W/m ² .K)
Murs extérieurs ITI	27,3 cm	Polystyrène expansé (11,3)	3,40	0,275
		Béton (16)		
Toiture	36 cm	Béton (20)	7,25	0,134
		Mousse de polyuréthane (16)		
		Etanchéité		
Plancher bas sur parking	35 cm	Béton (23)	3,45	0,258
		Laine de roche (12)		
Plancher bas extérieur	31 cm	Béton (20)	3,50	0,313
		Panneau composite : laine de bois + PSE (11)		

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Energie

CHAUFFAGE



- Chaudière gaz à condensation
- Puissance : 102 kW par chaudière

REFROIDISSEMENT



Sans

ECLAIRAGE



Puissance installée: 1,4
W/m² (RT 2012 par
défaut)

VENTILATION



Ventilation
Mécanique contrôlée
de type Hygro A

ECS



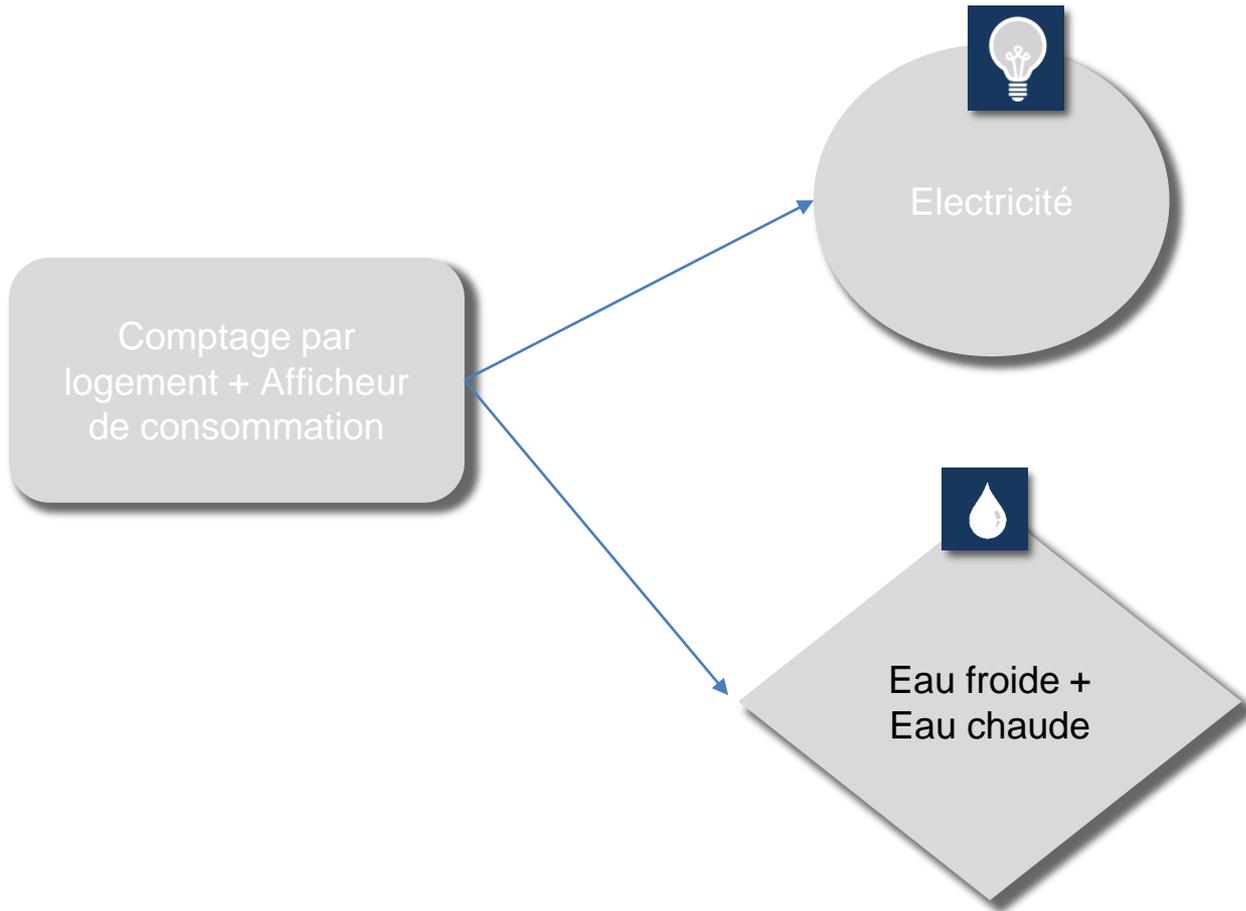
Identique chauffage

PRODUCTION D'ENERGIE



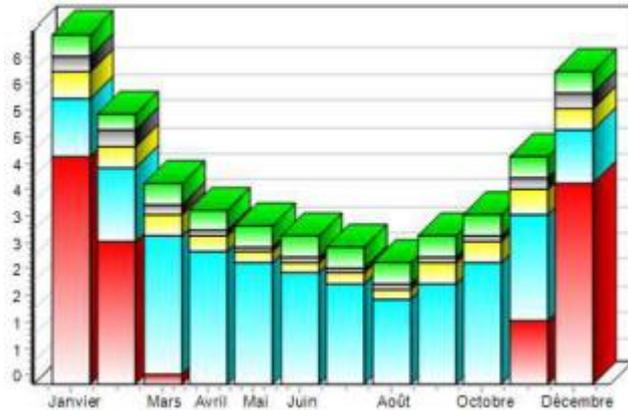
Sans

Energie



Energie

Répartition de la consommation en énergie primaire en kWhep/m² shon.an



■ Chauffage	12,30
■ Refroidissement	0,00
■ ECS	22,60
■ Eclairage	4,10
■ Aux. ventilation	1,90
■ Aux. distribution	4,40

Cep : 45,30 kWhep/(m².an)
Cep max : 46,70 kWhep/(m².an)

Gain Cep -3%
Gain Bbio -45,95%

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



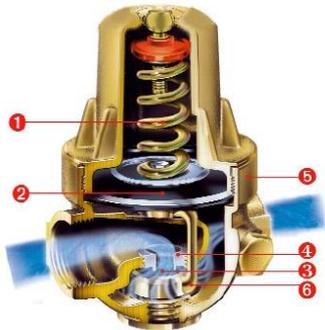
EAU



CONFORT ET SANTE

Eau

- Bassin de rétention existant
- Réducteur de pression en pied de colonne
- Equipement hydro-économiques : robinet, pomme de douches, chasse d'eau 3/6l
- Classement ECAU optimisant un débit minimal



Désignation de l'appareil	Débit E.F. ou mélange (L/s)	Débit E.C. (L/s)	Diamètre intérieur minimum des canalisations d'alimentation (mm)
Évier - Timbre d'office	0.20	0.20	12
Lavabo - Vasque	0.20	0.20	10
Baignoire	0.33	0.33	13
Douche	0.20	0.20	12
Poste d'eau robinet ½	0.33		12
Poste d'eau ¾	0.42		13
W-C avec réservoir de chasse	0.12		10
W-C avec robinet individuel	1.50		Au moins le DN du robinet
Lave-mains	0.10	0.10	10
Machine à laver le linge	0.20		10

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Confort et Santé : baies

Menuiseries	Composition
Type de menuiseries	<ul style="list-style-type: none"> • Menuiseries PVC - Nature du vitrage: Planitherm XN face 3 - Déperdition énergétique $U_w=1,65$ - Facteur solaire $Sw= 0,56$ toutes façades - Facteur solaire vitrage= $0,65$ • Nature des fermetures : volet roulant PVC

Les fenêtres des chambres sont équipés de volets pleins coulissants ou de volets roulants

Les portes fenêtres des séjours et cuisines donnent sur des terrasses.

Les terrasses du dernier niveau sont protégées par des casquettes béton.



*ITR : Isolation Thermique Renforcée



**Confort visuel
et transparence**



Esthétique



Efficacité énergétique



Confort d'hiver

Confort et Santé : baies

Surface en m² : 86,46	20 %
---	-------------

Nord Est

Surface en m² : 81,10	18 %
---	-------------

Nord Ouest



Sud Est

Surface en m² : 97,46	22 %
---	-------------

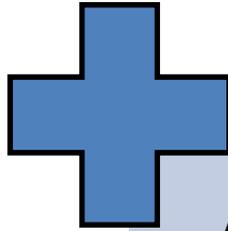
Sud Ouest

Surface en m² : 175,39	40 %
--	-------------

Confort et Santé

- Inertie lourde des parois qui optimise le confort dans les logements
- Des balcons qui protègent du soleil – Casquette en toiture
- Système de ventilation performant (caisson +)
- Favorise la lumière naturelle

Pour conclure



Accès à la lumière naturelle

Gestion de projet

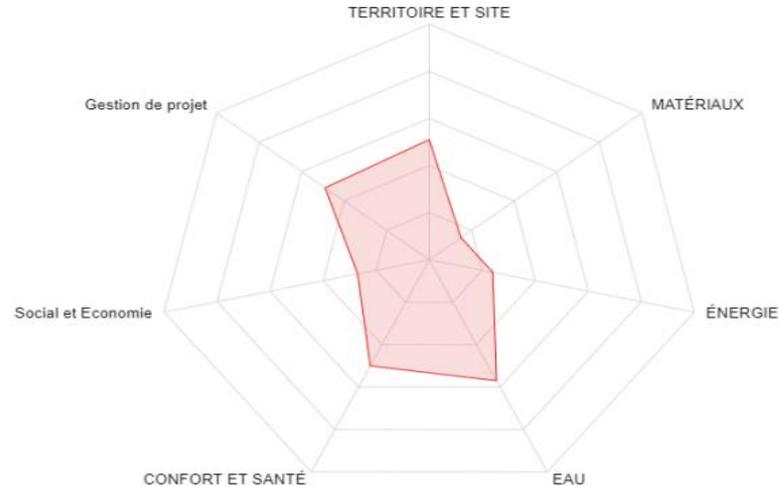
Espaces extérieurs

L'utilisation de matériaux non biosourcés

Protections solaires

Vue d'ensemble au regard de la Démarche

BDM



Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE

PROGEREAL (13)



ARCHITECTE

Gérard Manavella (13)

AMO QEB

Garcia Ingénierie (13)



BE THERMIQUE

Garcia Ingénierie (13)



BE STRUCTURE

Sigma ingénierie (13)



ACOUSTIQUE

Garcia Ingénierie (13)



