

Commission d'évaluation : Conception du 28 mars 2019

Réhabilitation de la Résidence de LA GAVOTTE PEYRET à Septèmes-les-Vallons (13)



Accord-cadre Etat-Région-ADEME 2007-2013



Maître d'Ouvrage	Architectes	BE Technique	Entreprise
VILOGIA	A&B / TANGRAM	BECT Provence	BOUYGUES Bâtiment Sud Est

Contexte



Contexte

La Résidence de LA GAVOTTE PEYRET date de 1971 et a été rachetée par VILOGIA en 2017.

Elle est composée de 418 logements et de locaux d'activités, répartis en 13 bâtiments R+4 à R+17.

Le programme prévoit :

- la rénovation thermique des logements
- des travaux d'améliorations de confort dans les appartements et parties communes.

L'opération devra être certifiée **BBC rénovation** suivant la démarche **NF Habitat** et éligible aux **CEE**.

Enjeux Durables du projet



• Enjeu 1

- Profiter du ravalement de façades pour redonner une identité forte à la Résidence visible de près comme de loin



• Enjeu 2

- Une rénovation énergétique facteur 4



• Enjeu 3

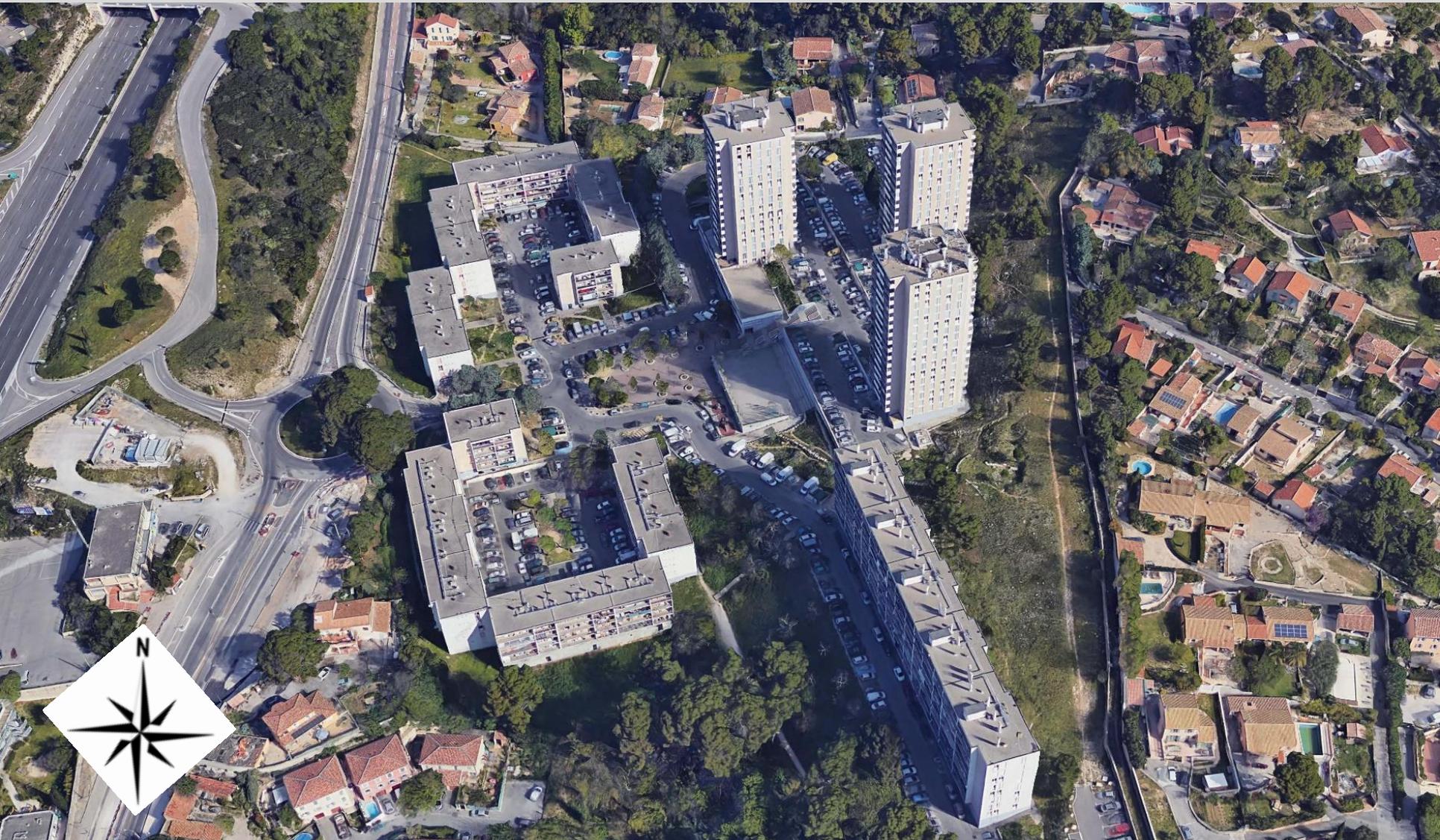
- Réussir l'amélioration du confort de tous les résidents



• Enjeu 4

- Faire le chantier avec et pour les résidents

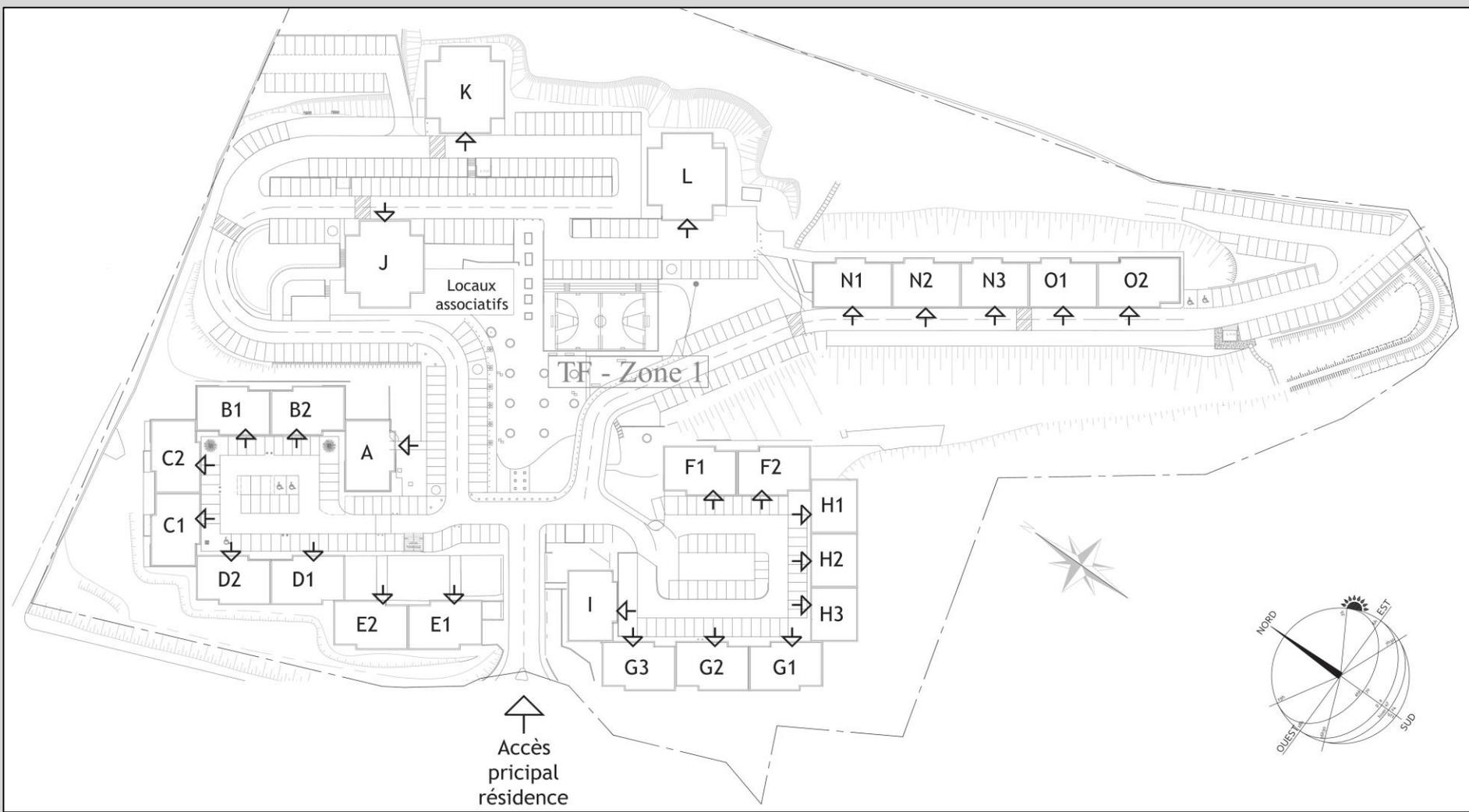
Le projet dans son territoire



Le terrain et son voisinage



Plan masse



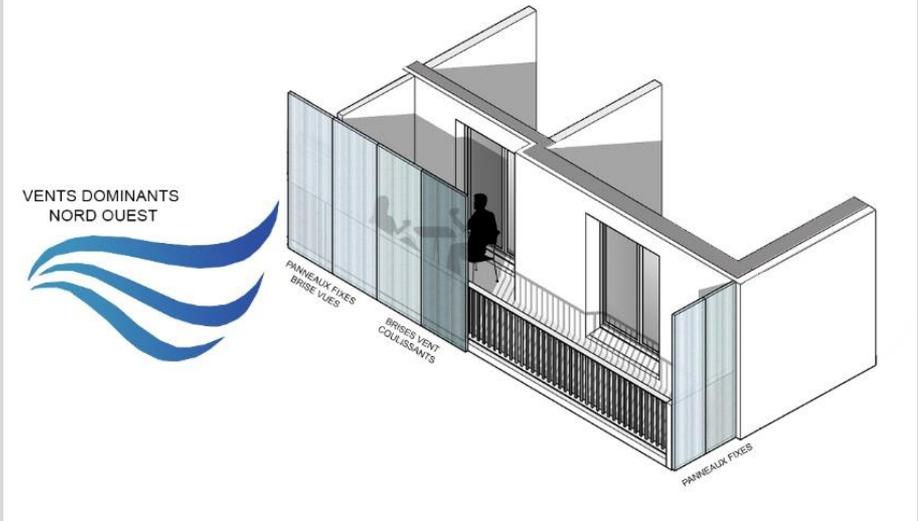
Façades bâtiments R+4



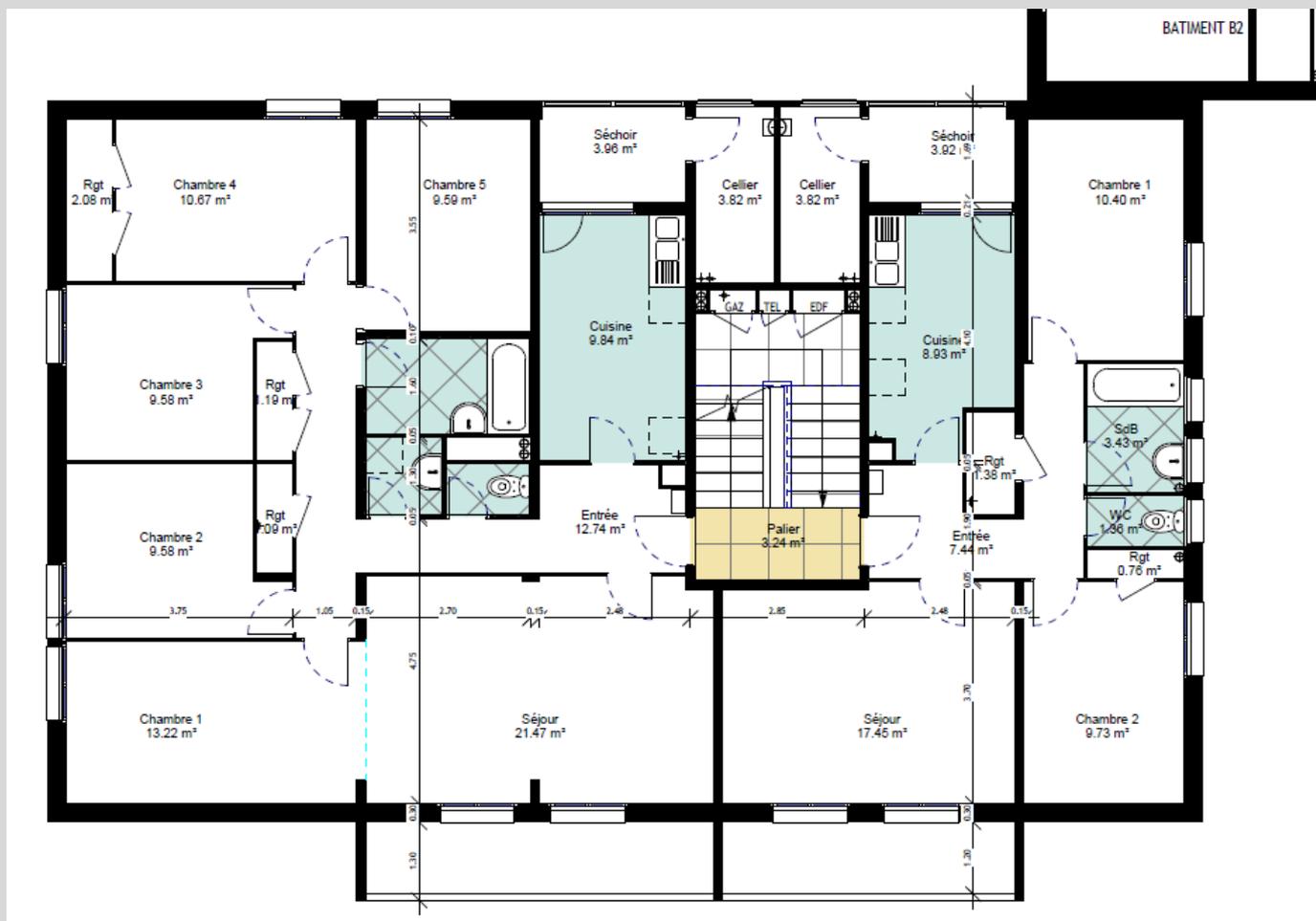
Façades tours



Traitement des balcons



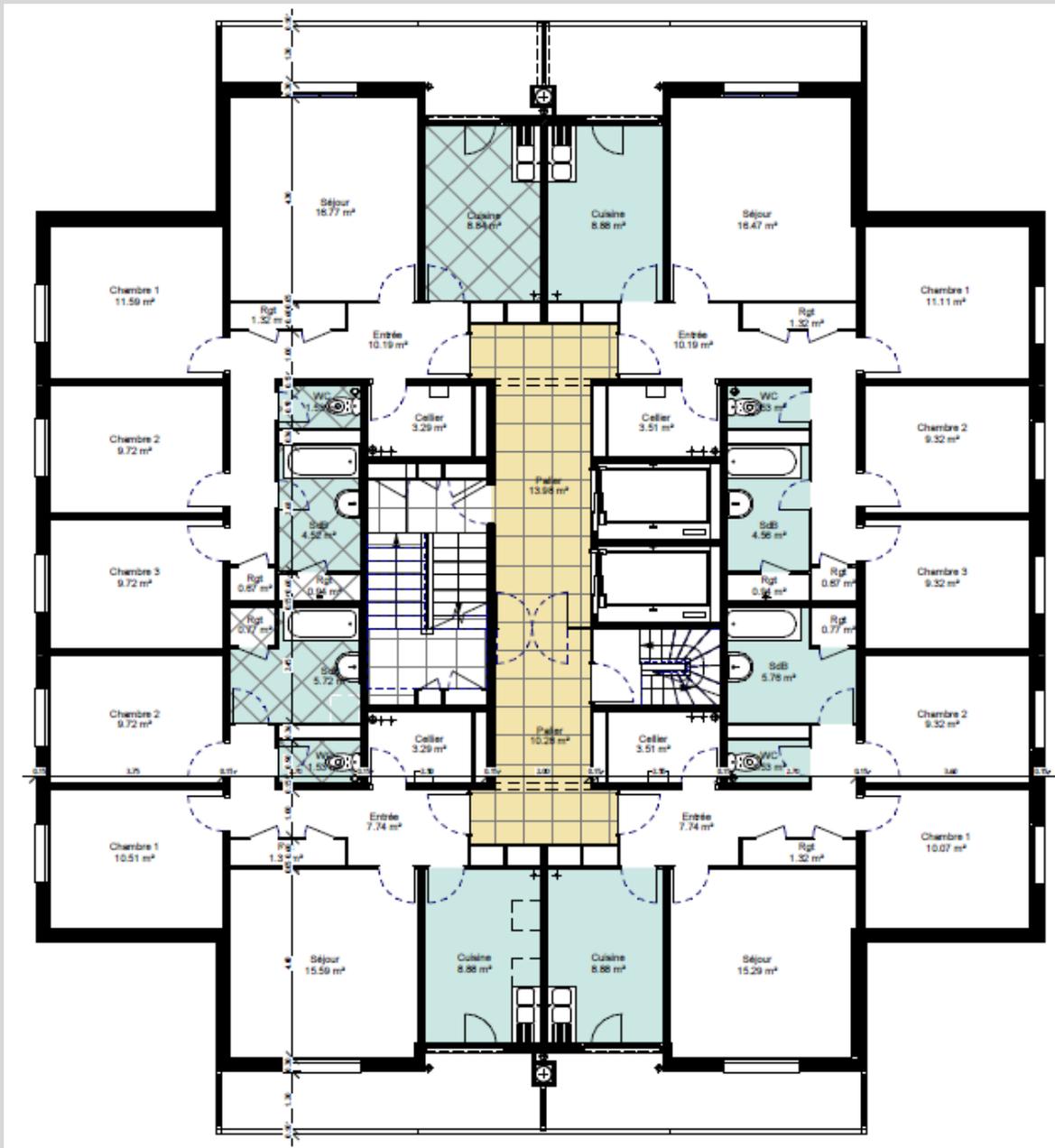
Plan de niveaux bâtiments R+4 et R+8



2 logements par palier du T2 au T6

Logements traversants : cuisine et loggia/séchoir au Nord et séjour sur balcon au Sud

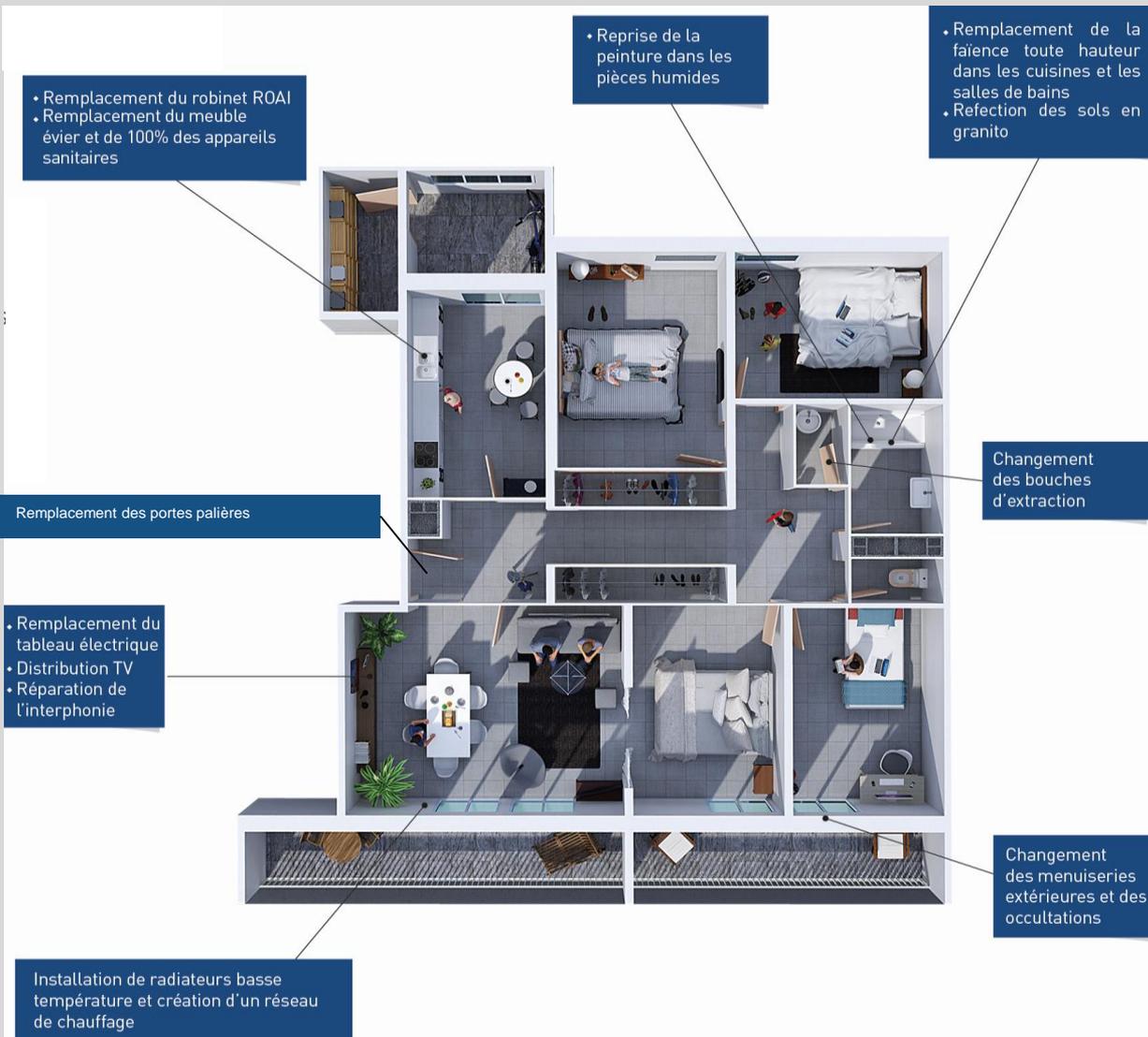
Plan de niveaux tours



4 logements par palier :
2 T3 et 2 T4

Logements traversants
bi-orientés :
cuisine et séjour sur balcon

Travaux dans chaque logement occupé



Remplacement de:

- Menuiseries extérieures,
- Porte palière,
- Sanitaires cuisine, salle de bains, WC,

Réfection du chauffage,
Réfection de la ventilation,
Mise en conformité électricité,

Peinture et faïence dans les cuisines et salles de bains,

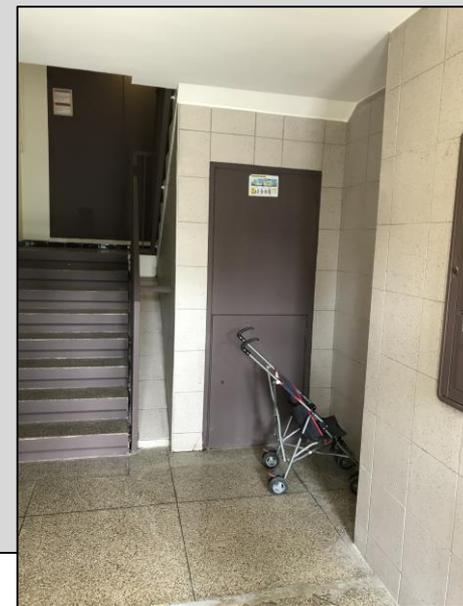
Rénovation des balcons et ajout de brise-soleils en DANPALON.

**INTERVENTION EN SITE
OCCUPÉ EN 7 JOURS**

Réfection complète des halls

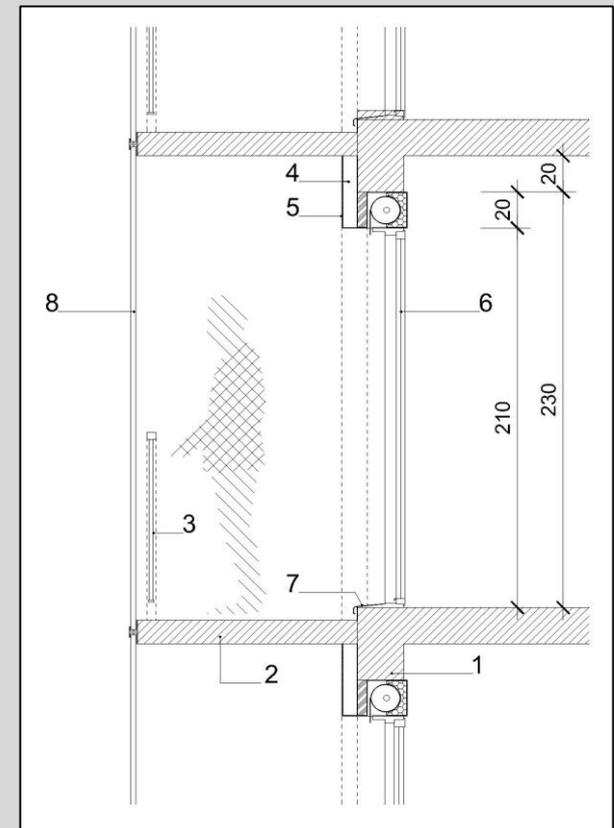
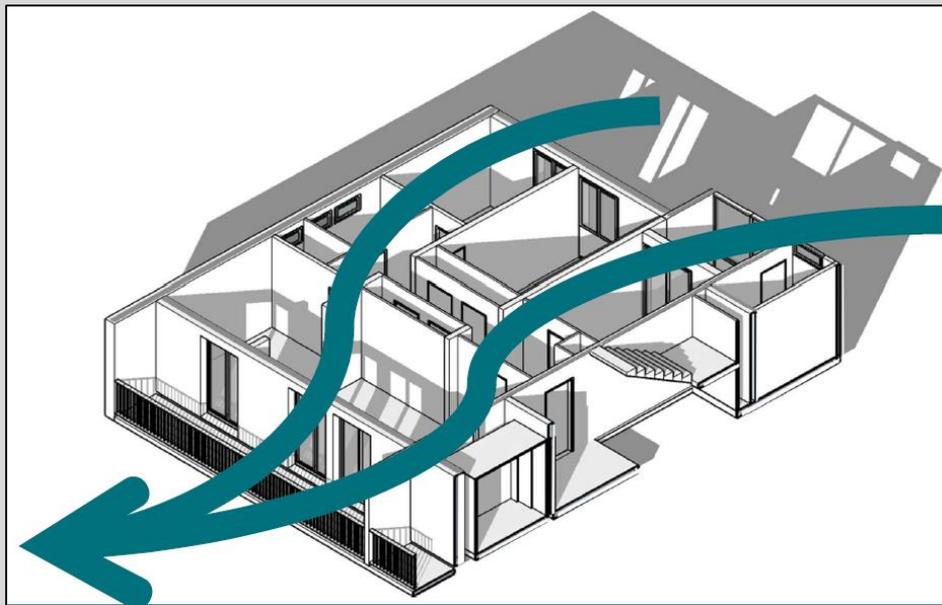


Réfection complète des halls



Coupes

Une conception bioclimatique existante (logements traversants et bien orientés) améliorée (ITE et forte inertie, rajout de brise-soleils coulissants devant balcons)



Coûts en conception-réhabilitation

COÛT TRAVAUX

13 355 555 € H.T.*

inscrit dans un investissement global de 19,3 M€

*Travaux hors honoraires MOE

HONORAIRES MOE

701 514 € H.T. (5,2 %)

33 500 € H.T. / logement

Honoraires compris

Fiche d'identité

Typologie

- **LOGEMENTS COLLECTIFS** : plots R+4, barre R+8, tours R+15/17
- **Réhabilitation en site occupé**

Surface

- **33 592 m² SHA**

Altitude

- **183 m**

Zone clim.

- **H3**

Classement bruit

- **BR1 à BR3**
- **Catégorie 1 (A7)**

Consommation d'énergie primaire (selon Effinergie)*

RT Ex 2009 :

Cep init/fin :

- **Bât R+4 : 194 => 45**
- **Barre R+8 : 131 => 39**
- **Tours : 154 => 43**

Gain 32 % / valeur réf.

Niveau BBC Réno atteint

Production locale d'électricité

- **Non**

Planning travaux Délai

- **Début : avril 2019**
- **Fin : septembre 2020**
- **Délai : 18 mois dont 3 de préparation**

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

Rachat du patrimoine par VILOGIA : 1^{er} janvier 2017

Regagner la confiance des locataires par des actions menés par la Gestion Immobilière et la MOA par de nombreuses actions et un travail collaboratif avec le Centre Social / la Ville / les référent locataires.

Mise en place de **Diagnostic en marchant**, de chantiers éducatifs avec le public jeune (débranchement, création d'une fresque, nettoyage bassin de rétention, petit travaux de peinture, etc.

Présence forte de VILOGIA avec 2 gardiens sur place et 3 demi-journée de permanences.

Déjà réalisé dans le projet global : potager, boulodrome, ascenseurs (avec service portage) , etc.

10 avril 2019 : fédérer autour des jardins partagés et du boulodrome : plantation de 5 fruitiers, concours de pétanque, et foodtruck « party Crêpes »





Save the date
Mercredi 10 avril

La Gavotte Peyret fête le printemps !



14h00 : Rendez-vous dans les jardins situés derrière l'immeuble H pour la plantation de 5 arbres fruitiers.
Couteaux, sécateurs, petites pelles, bûches... des outils sont à gagner, venez tenter votre chance !

16h00 : Grand concours de Pétanque
Par équipe de 3, venez vous inscrire dès maintenant à l'accueil Villogia.

16h30 : Le foodtruck la Crêpe qui roule viendra régaler vos papilles avec un goûter convivial !

Nous vous attendons nombreux !



Admed

Gestion de projet

Lancement réhabilitation thermique : décembre 2017

Antécédant : insatisfaction des précédents travaux réalisés par le bailleur (fuite sur les menuiseries, modification du type de menuiserie, augmentation du loyer, etc.)

Plusieurs réunions et informations sur la réhabilitation (3 réunions et 2 plaquettes d'informations) + permanence

Disponibilité du service MOA pour répondre aux interrogations des locataires par la diffusion de la ligne téléphonique.

Réalisation du DIAG + programme travaux en janvier / février 2018.

Augmentation du budget travaux entre le rachat et le programme travaux : + 2 000 000 €

Investissement : 19 300 000 € sans augmentation de loyers

Gestions du délai de l'opération avec un OS délivré en octobre 2018 et une livraison prévisionnelle pour fin 2020, soit **3 ans**

échOTravaux
N°2
Revue 2019

Le journal d'information de La Gavotte-Peyret à Septèmes-les-Vallons

Les travaux de réhabilitation de la Gavotte débuteront au mois d'avril prochain. Retrouvez dans votre magazine échOtravaux toutes les informations relatives aux travaux qui seront réalisés.

Vos interlocuteurs
Durant toute la phase de réhabilitation de votre immeuble, plusieurs entreprises seront mandatées pour intervenir. Il est important de bien comprendre le rôle de chacune d'entre elles :

L'Entreprise a la charge de la conduite et de la réalisation des travaux. Cette mission sera assurée par l'entreprise Bourgeois Bâtiement, représentée par Bruno Peron, Directeur Travaux de Réhabilitation et Mourimud Bourgas, Chef de Groupe Travaux. Bourgeois Bâtiement sera assisté par plusieurs entreprises sous-traitantes.

La Maîtrise d'Œuvre veille à la bonne exécution des travaux. Ce sont l'agence A&B Architectes, l'agence TANGRAM et les bureaux d'études techniques BECT et DIAGOBAT qui sont en charge de cette mission.

La Maîtrise d'Œuvre est responsable du projet et coordonne les différents intervenants. Cette mission est assurée par la Direction Maîtrise d'Œuvre du Territoire Grand Sud de Viegica. Diego Aguilera, Responsable de Programme sera votre principal interlocuteur durant des travaux.

Pendant les travaux, l'équipe Gestion Immobilière de Viegica reste à votre écoute pour tous les problèmes liés à la gestion courante de votre immeuble et de votre logement.

Les travaux de réhabilitation

L'opération prévoit la rénovation thermique des logements ainsi que la réalisation de travaux d'améliorations de confort dans les appartements et parties communes. A terme, votre résidence sera certifiée BBC pour garantir la qualité de travail effectuée. On distingue 4 catégories de travaux :

L'amélioration des installations techniques des parties communes	L'amélioration du confort des parties communes
<ul style="list-style-type: none"> Remplacement des chaudières gaz Remplacement des vannes en pieds de colonnes et équilibrage des réseaux de distributions sanitaires. Neutration des installations de type plancher chauffant et mise en œuvre d'électrovalves type radiateurs basse température, compris réseaux de distribution. Mise en place d'une installation collective de réception hotte terrasse, TNT, radio FM et des chaînes étrangères. Rénovation complète au contrôle d'accès avec remplacement platine porte, verrous, reprise de câblage... Rénovation complète des ascenseurs. 	<ul style="list-style-type: none"> Rénovation des nœuds de marches. Isolation des planchers hauts des RDC non chauffés. Réfection des halls. Remplacement des portes d'accès des halls et réfection des parois. Réfection des peintures des parties communes. Remplacement des portes et caissons des gaines techniques peintes suivant dégradation. Rénovation de l'escalier de secours dans les bus.

L'amélioration de l'enveloppe de l'édifice

- Rénovation, éanché et remise en peinture des balcons.
- Remplacement des panneaux vitrés de séparation des balcons dans les bus.
- Isolation des toitures terrasse et réfection de l'éanché - mise en place de garde corps périphériques.
- Isolation thermique par l'extérieur.
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures et des occultateurs.

• Mise en place de nouvelles menuiseries PVC à double vitrage.
• Pose d'une ventilation mécanique améliorée.
• Installation de brises vents.

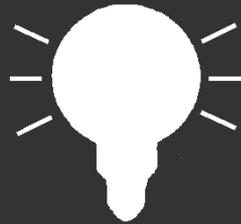
GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Social et économie

Les résidents : au cœur de nos préoccupations tout au long du chantier

Smiiile

PARTAGEZ, ÉCONOMISEZ, POSITIVÉZ.

Une interface de communication entièrement dédiée aux résidents pendant et après le chantier

Une forte implication de la MOE :

- « Réunions locataires » d'information
- Visites hebdomadaires
- Cahier de liaison
- Livret de réhabilitation

Un partenariat à destination des enfants



AIX MARSEILLE
**PROVENCE
RUGBY**



Social et économie

Avec les résidents :
pendant et après le chantier

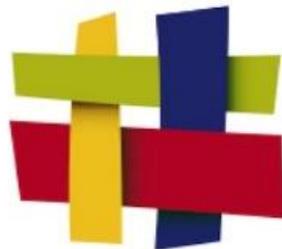


Sensibilisation et explication avant et pendant les travaux

Accompagnement comportemental pour une « stratégie provençale » face aux conditions extrêmes estivales

Social et économie

Insertion et formations qualifiantes



PLIE MPM CENTRE
Émergence(s)



Plus de **10 000 h d'insertion** prévue sur le chantier
Soit **7 %** du nombre total d'heures = **4 emplois à plein temps**

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE

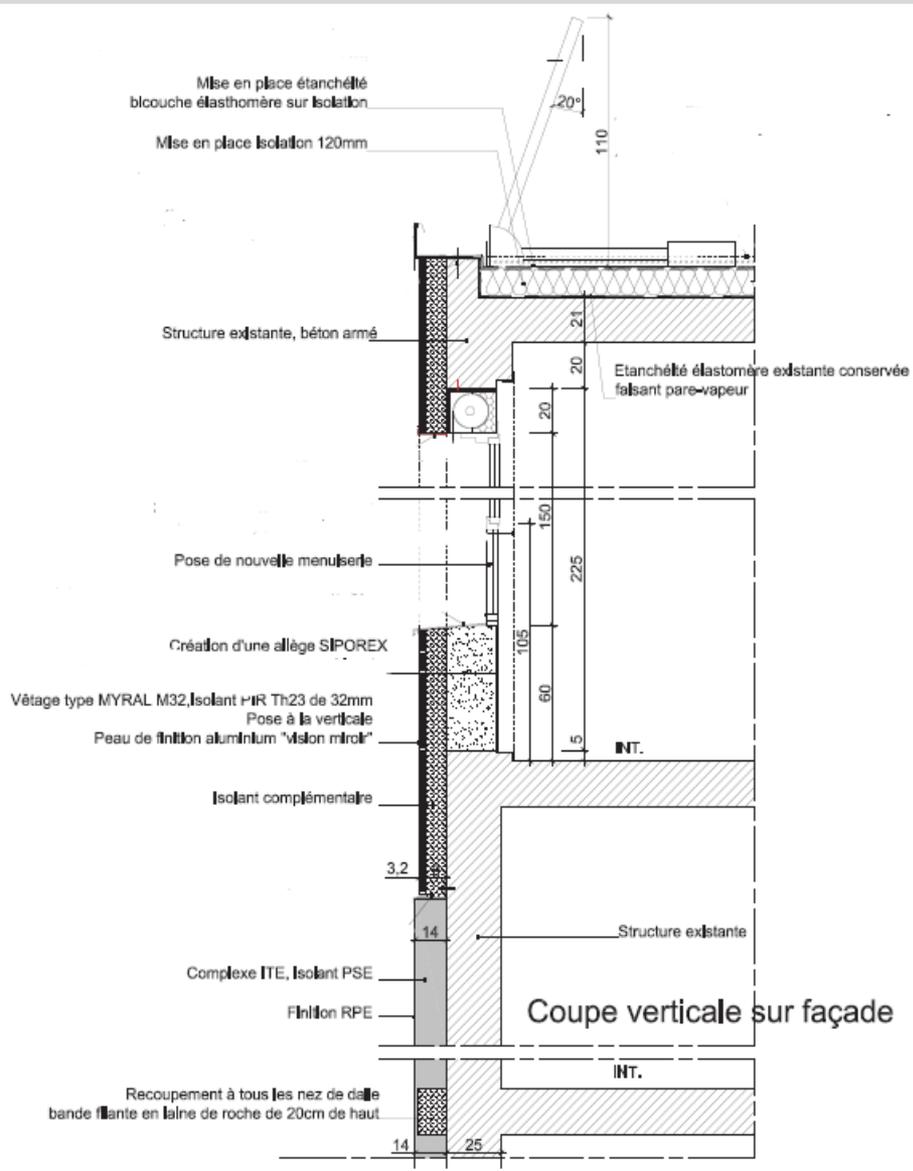


EAU



CONFORT ET SANTE

Matériaux



MURS EXTERIEURS

R
(m².K/W)

U
(W/m².K)

ITE en PSE Th38 140 mm

3,86

0,26

Voile béton existant

Bardage MYRAL M32 Th23

Isolant MR Th22 80 mm

5,14

0,19

Voile béton existant

TOITURE

Gravillons existants sur étanchéité

Panneau PUR Th23 120 mm

6,00

0,17

Étanchéité existante sur dalle béton

PLANCHER BAS SUR V.S. OU LOGEMENT INOCCUPE

Flocage Th41 en sous-face 80 mm

2,34

0,43

Dalle béton existante

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Energie

CHAUFFAGE



- Remplacement des 2 chaudières existantes par 3 chaudières gaz à condensation de 575 kW de type VITOCROSSAL de VIESMANN

DISTRIBUTION E.C.C.

- Réseau de chaleur enterré
- Echangeur dans 4 sous-station pour bâtiments R+4
- Echangeur dans chaufferie pour tours et barre
- Colonnes conservées
- Remplacement plancher chauffant par radiateur basse température

E.C.S.



- Production collective chaufferie gaz, priorité ECS
- Réseau de chaleur enterré
- Echangeur dans 4 S/Station pour bâtiments R+4
- Echangeur dans chaufferie pour tours et barre
- Colonnes conservées

VENTILATION



Récupération des conduits shunts existants

Bâtiments R+4 et barre R+8 :

- VMC simple flux BP
- Tours R+15/17 :
- Ventilation Naturelle Hybride

ECLAIRAGE



Existants conservés dans les logements.

Remplacement par des luminaires à LED dans les communs et les halls.

COMPTAGES



Individuels dans logement :

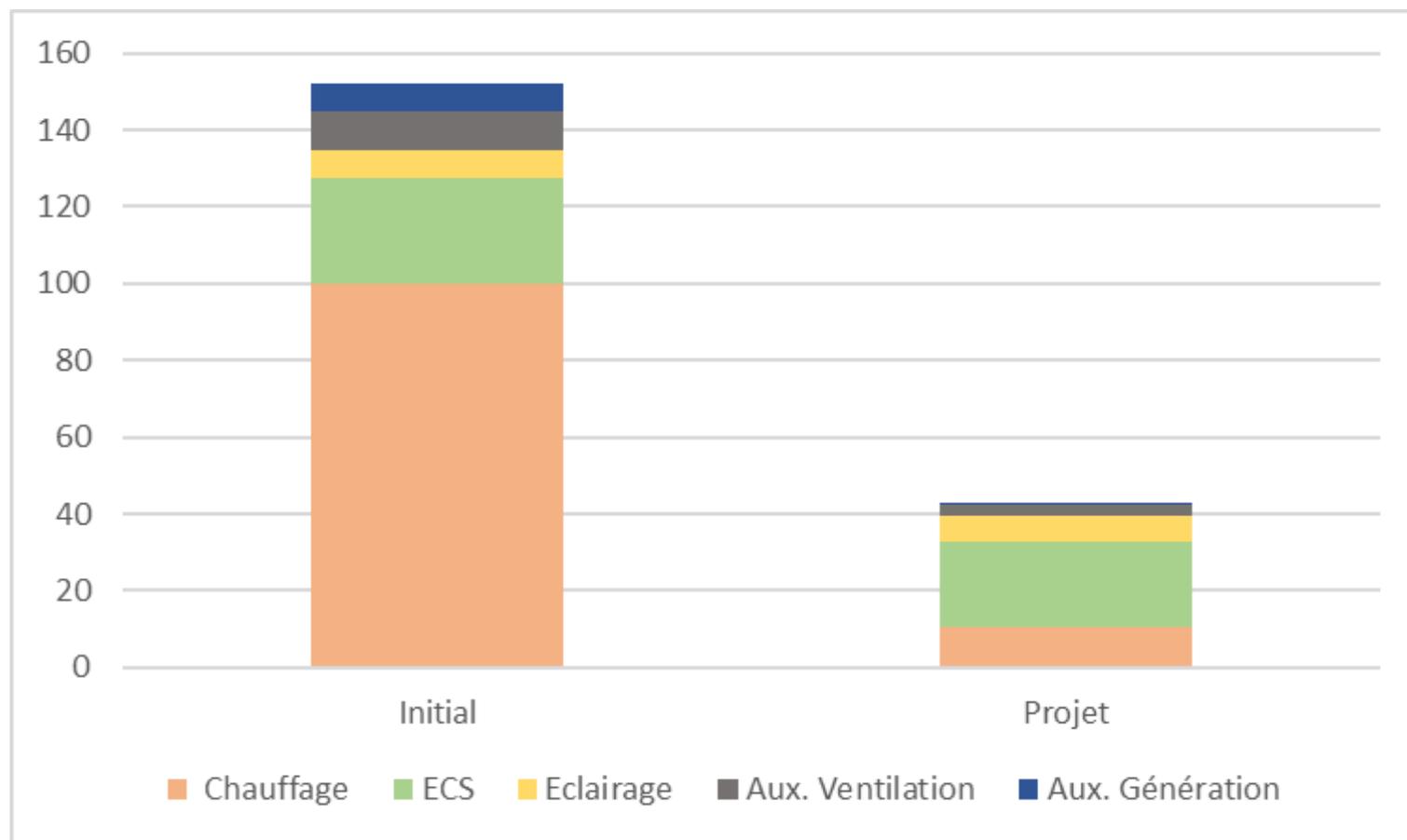
- Electricité, E.F.S. et E.C.S.

Collectif en chaufferie et sous-station :

- Gaz, E.C.C., E.C.S.

Facture chauffage au tantième

Répartition de consommations en énergie primaire



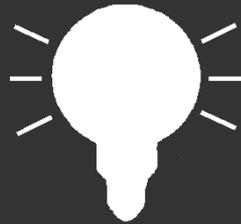
GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU

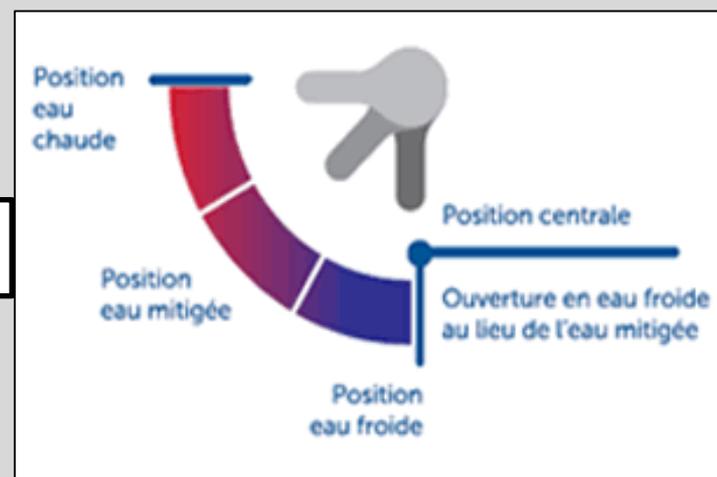


CONFORT ET SANTE

Réduction des consommations d'eau potable dans les logements :

- Réducteurs de pression sur piquages EFS et ECS
- Nouvelle robinetterie et douchettes économes en eau : ECAU selon CERQUAL
- Chasse de WC 3/6 litres

Robinetterie C3



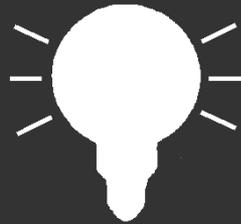
GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



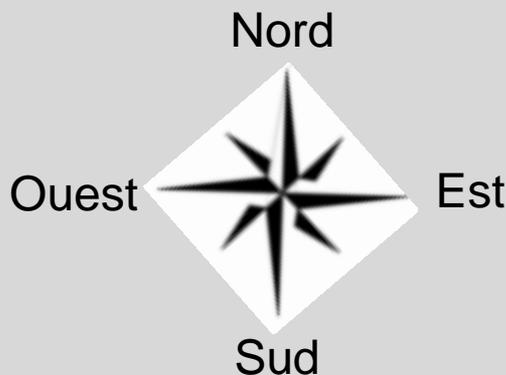
CONFORT ET SANTE

Confort et Santé : baies

Menuiseries	Composition
Type de menuiseries	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Châssis PVC <ul style="list-style-type: none"> • double vitrage 4/16/4 PE Argon avec vitrage acoustique pour certaines façades • déperdition énergétique $U_w = 1,40$ ➤ Nature des fermetures : volet roulant PVC ou alu

915 m²	14 %
--------------------------	-------------

2 322 m²	37 %
----------------------------	-------------



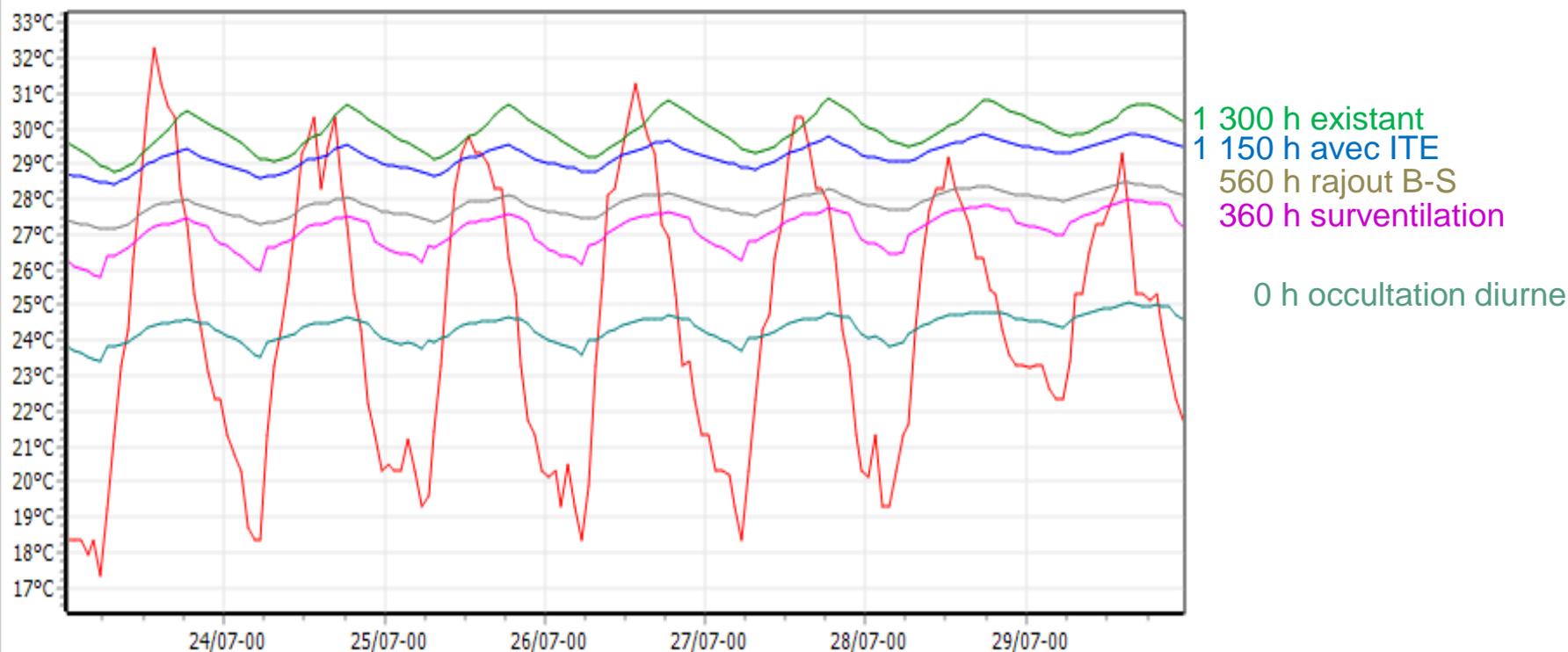
2 002 m²	32 %
----------------------------	-------------

1 084 m²	17 %
----------------------------	-------------

Confort et santé

Simulation thermique dynamique (faite sur 4 logements d'un niveau d'une tour avec fichier météo standard)

Heures d'inconfort > 28°C



Confort et santé

Suite à la rénovation thermique (ITE, remplacement ventilation et chauffage, etc.),

Passage d'un logement à parois froides et humides, mal chauffé, et mal ventilé

à un logement à très forte inertie, bioclimatique, et confortable ...

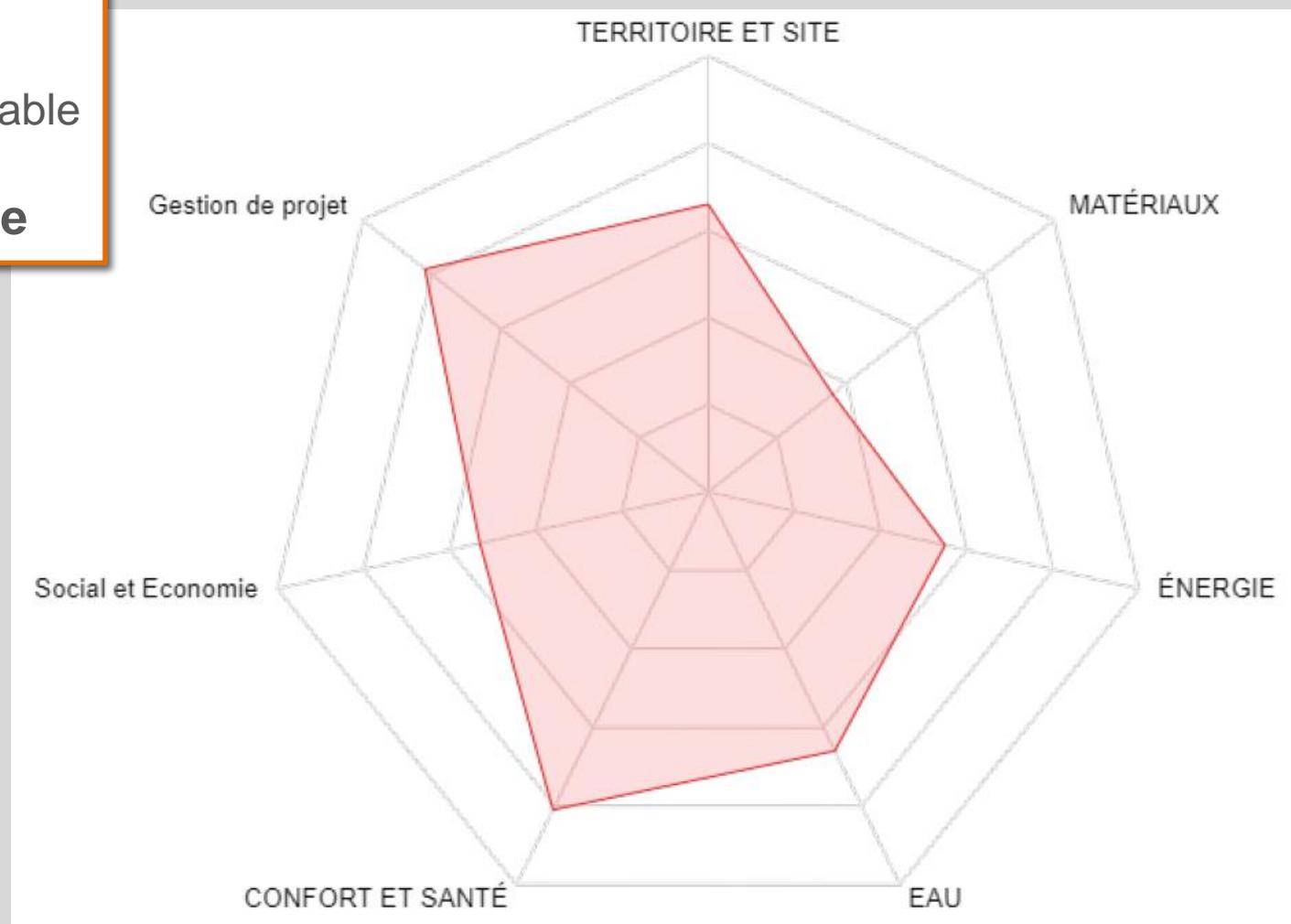
Pour conclure

*Rénovation énergétique complète et bioclimatique.
Amélioration tangible du confort des occupants avec un
accompagnement social et environnemental.
Maîtrise des coûts et de la technique avec la
conception-réalisation.
Premier projet BDM pour VILOGIA.*

*Absence de matériaux « écologiques ».
Recyclage et recours à l'économie circulaire à
envisager pendant le chantier.*

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION
28 mars 2019
56 pts
+7 cohérence durable
+1 innovation
65 pts Bronze



Points bonus/innovation à valider par la commission



- Partenariat avec Résidents et coaching énergétique :
SMILE, GERES, TOP SITE, PROVENCE RUGBY

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE



UTILISATEURS

Groupe de
référents
représentants des
locataires

VILLE



**Septèmes
-les-Vallons**

CONCEPTION / REALISATION

ENTREPRISE Mandataire



ARCHITECTE Mandataire



ARCHITECTE



BET



ACOUSTICIEN





Merci pour votre attention !