

Commission d'évaluation : Réalisation du 12/05/2026



Exclusive 8ème (13)

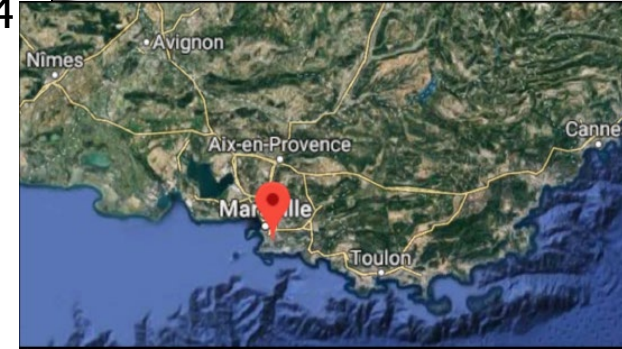
MOA	Architecte	MOE EXE	BE Technique	AMO efficacité énergétique	AMO QEB	Contrôle technique	Syndic
SAS ADN CLOT BEY	WILMOTTE et Associés Architectes DIDIER ROGEON Architecte	SEPROCI	NOVACERT	NOVACERT	DEKRA & TR-AME	SOCOTEC	LA COMTESSE

Contexte

Projet Exclusive 8ième

Construction d'un projet urbain sur une parcelle de 7834 m² située avenue Clot Bey dans le 8^{ème} arrondissement de Marseille, comprenant:

- Un parc arboré
- 4 Plots d'appartements (NF Habitat HQE et BBC effinergie 2017):
- 86 logements collectifs standards et hauts de gamme
- **5 villas (BDM Bronze) ET NF Habitat HQE : 170 m² SHAB moyenne par villa**



Enjeux Durables du projet



■ Participer au renouvellement urbain

- Qualité architecturale du parc résidentiel
- Aménagements paysagers respectant le milieu naturel (suivi écologique en phase chantier)



■ Offrir des logements confortables

- Des logements traversants
- Ouvertures favorisant la lumière naturelle



■ Générer de la participation

- Sensibilisation des futurs usagers aux éco-gestes



■ Suivre une démarche d'écoconstruction

- Démarche BDM intégrée dans le programme
- Mise en place de charte chantier propre

Le projet dans son territoire



Vue satellite

Le terrain et son voisinage



Coûts

COÛT RÉEL TRAVAUX*

19 800 000€ H.T.

RATIOS*

2 560 € H.T. / m² de sdp

217 582 € H.T. / logement....

**Travaux hors honoraires MOE, hors fondations spéciales, VRD...*

Enveloppe	R (m².K/W)	Composition prévue en conception	Evolution en réalisation
Paroi	Prévu 4,2 Réalisé 4,17	• Panneau fibre de bois (Pavaflex 16cm) • Béton (18cm)	• Panneau fibre de bois (Isolair 16cm) • Béton 18cm à 20 cm
Plancher bas sur terre plein	Prévu 4,65 Réalisé 4,57	• Béton (20 cm) • Mousse rigide polyuréthane (TMS 10 cm)	• Béton (20 cm) • Mousse rigide polyuréthane (KNAUF THERM Sol MI Th 36 –10 cm)
Toiture accessible	Prévu 3,48 Réalisé 3,64	• Mousse rigide polyuréthane (EffigreenDuo 8 cm) • Béton (20 cm)	• Mousse rigide polyuréthane (EffigreenDuo 8 cm) • Béton (20 cm)
Toiture inaccessible	Prévu 7,25 Réalisé 7,27	• Mousse rigide polyuréthane (EffigreenDuo 16 cm) • Béton (20 cm)	• Mousse rigide polyuréthane (EffigreenDuo 16 cm) • Béton (20 cm)
Menuiseries extérieures	Prévu 1,45 Uw Réalisé 1,45	• Châssis alu • Vitrage à contrôle solaire Planistar Sun sur toutes les orientations sauf au Nord où il y aura Planitherm Xn • Sw variable en fonction des expositions • BSO façades SUD et VR autres façades	• Identique

Equipement	Puissance (m².K/W)	Prévu en conception	Evolution en réalisation
Ventilation	Prévu .. Réalisé	• PAC ATLANTIC Split Calypso air/eau avec ballon tampon 270 l • •	• PAC ATLANTIC HYGROCOSBY BC 140 PA 2 hygro B
Chauffage / Refroidissement	Prévu 0,07 W/m2 Réalisé	• PAC DAIKIN Altherma air/eau avec gainables (ZAIO& Mini ZAIO)	• PAC Eurevia aCQUAREVIA-274ML • Programmé sur horloge à heure fixe avec contrôle d’ambiance
ECS	Prévu .. Réalisé	• PAC ATLANTIC Split Calypso air/eau avec ballon tampon 270 l	• PAC ATLANTIC Split Calypso air/eau avec ballon tampon 270 l

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE	AMO QEB	AMO NF HABITAT	UTILISATEURS
SAS ADN CLOT BEY C/o PITCH IMMO (13)	GARGIA INGENIERIE CONCEPTION (13)	GARGIA INGENIERIE CONCEPTION (13)	Particuliers
	TR-AME REALISATION ET USAGE (13)	DEKRA REALISATION (13)	

MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE	BE THERMIQUE	BE STRUCTURE	ECONOMISTE et MOE EXE
WILMOTTE & ASSOCIES (75)	NOVACERT (13)	ICES BTP (13)	SEPROCI (13)
DIDIER ROGEON (cabinet vendu en exécution à CECILE REMOND) (13)			
ECOLOGUE	BET VRD	BET ESPACES VERTS	
NOVACERT (13)	CEC WRD (13)	NEVEUX ROUYER (78)	

Les acteurs du projet

GROS ŒUVRE * STAM (13)	REVETEMENT FACADE ET ISOLATION EXTERIEUR GAMBINI (13)	ETANCHEITE E2J (13)	MENUISERIES EXTERIEURES ET VITRERIE KALIA (13)
CLOISON / DOUBLAGE CLF (13)	REVETEMENT DE SOL / FAIENCE MATTOUT (13)	PEINTURES INTERIEURES / SOLS SOUPLES PBM (83)	PLOMBERIE CVC SODEXAL (13)
VRD AMENAGEMENTS EXTERIEURS FITP (13)	ESPACES VERTS TERIDEAL (13)	CFO CFA SMEBI (13)	SERRURERIE MOYO (13)

Les acteurs du projet

MENUISERIES INTERIEURES PB MENUISERIE (13)	TERRASSEMENT MARION TP (13)	DESAMIANPAGE / DEMOL MARION TP (13)
CLOTURES ESPACES CLOTURES (83)		
GEOTECHNICIEN SOL ESSAIS (13)	SPS SOCOTEC (13)	BUREAU DE CONTROLE SOCOTEC (13)

Plan masse

Périmètre des 5 villas BDM Bronze



Façades

SUD



EST



NORD



OUEST

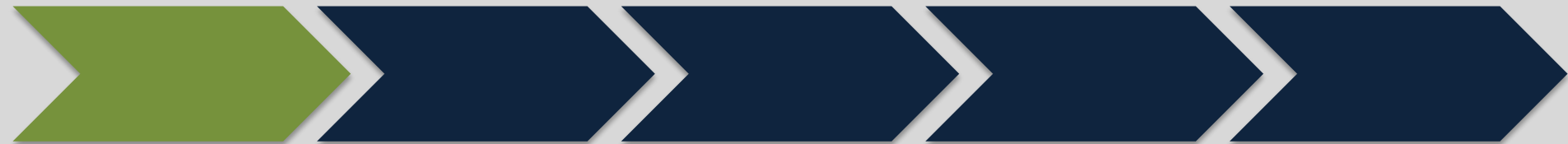
Chronologie du chantier



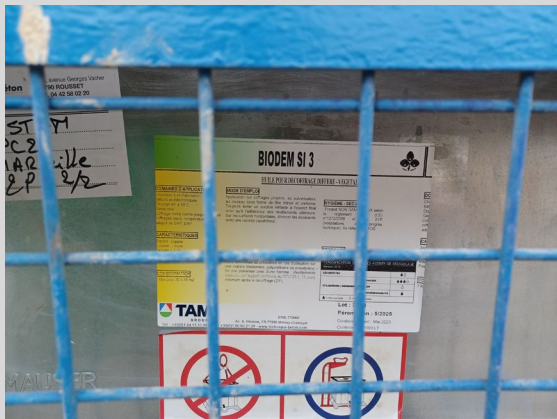
DEFRICHEMENT , ECOLOGUE



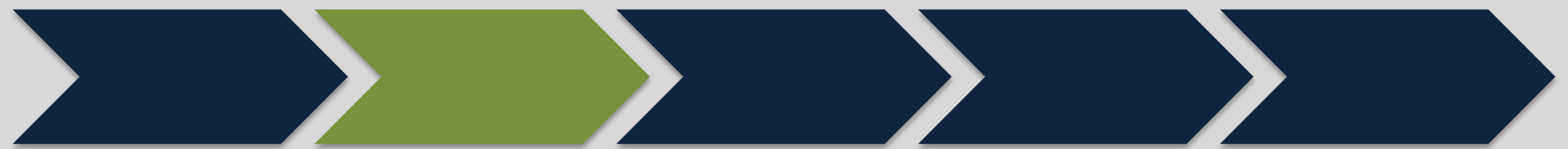
TERRASSEMENT
06 04 2023



Chronologie du chantier



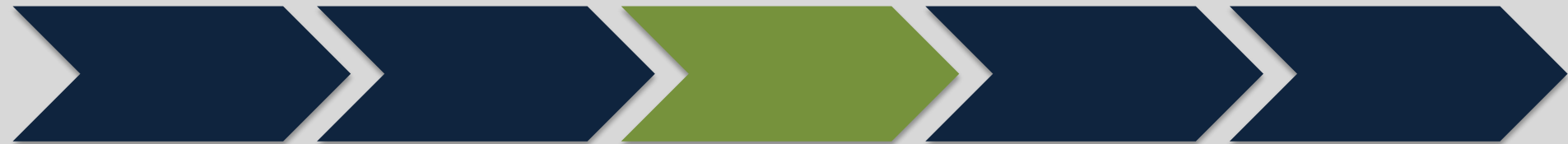
GOE
2024



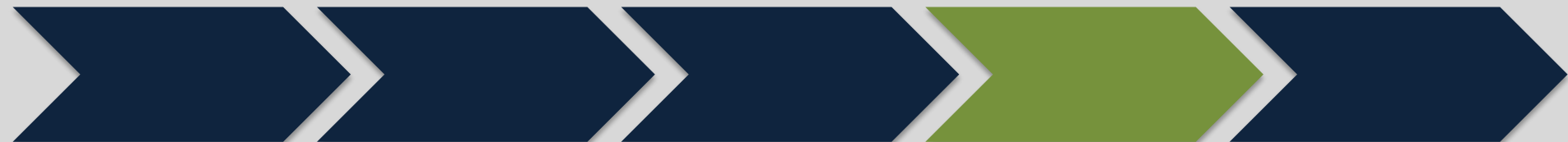
Chronologie du chantier



GOE
16 01 2024



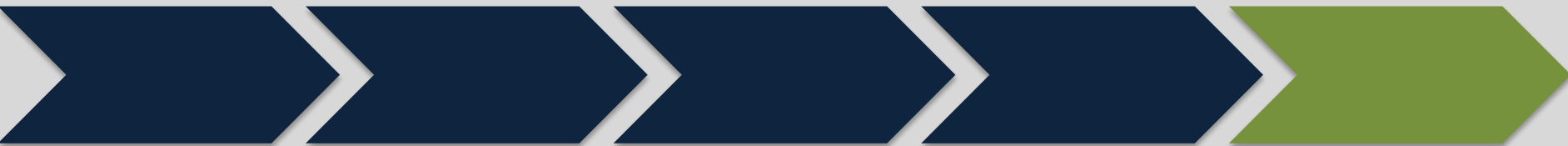
Chronologie du chantier



Chronologie du chantier



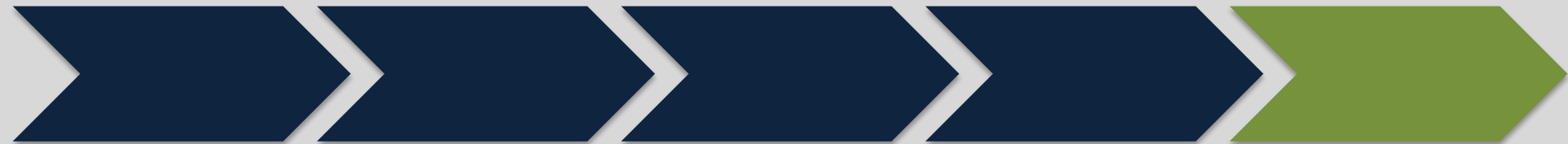
TCE
20 08 2025



Chronologie du chantier



TCE
20 08 2025



Chronologie du chantier



TCE
04 09 2025



Chronologie du chantier



04 09 2025

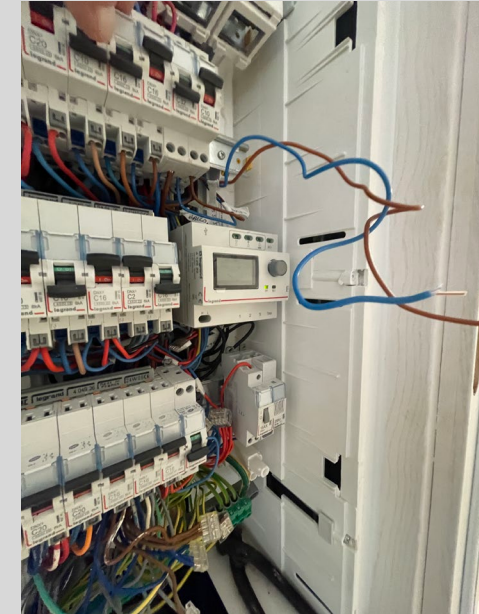
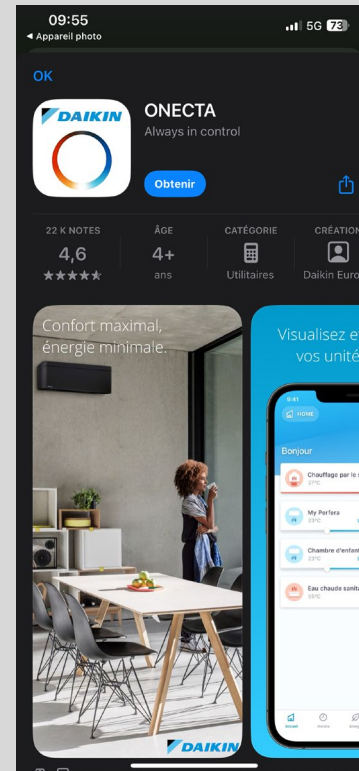


Chronologie du chantier

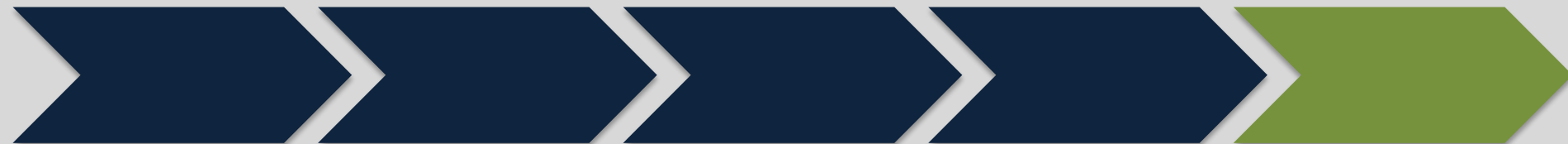


Application DAIKIN

04 09 2025



Comptage RT 2012, suivi conso



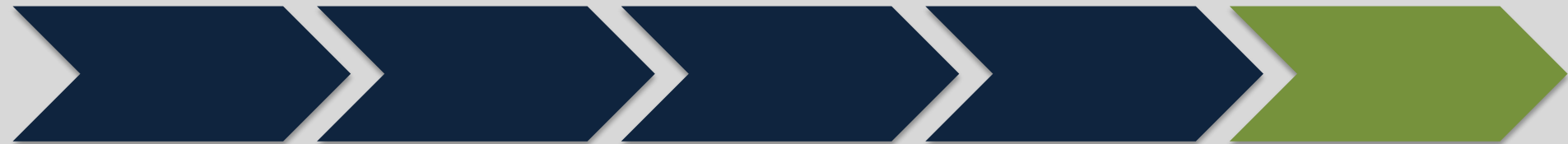
Chronologie du chantier



FINITIONS
04 09 2025



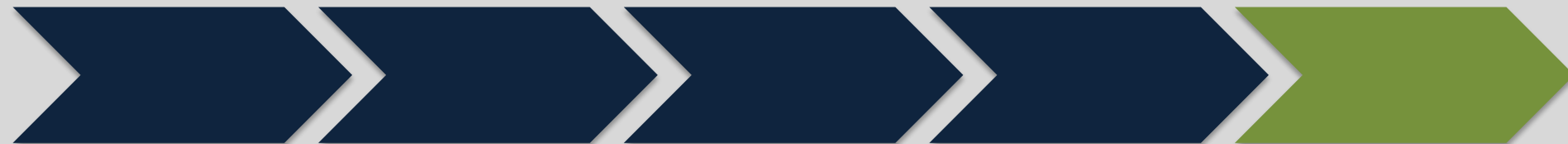
BSO façades Sud



Chronologie du chantier



VRD ET ESPACES VERTS
04 09 2025



Abri à faune pierrier

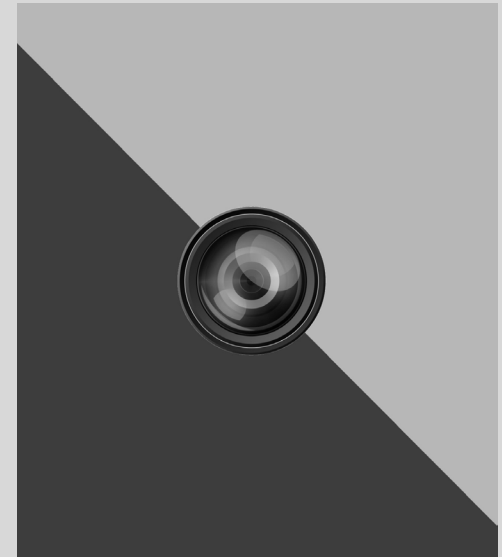
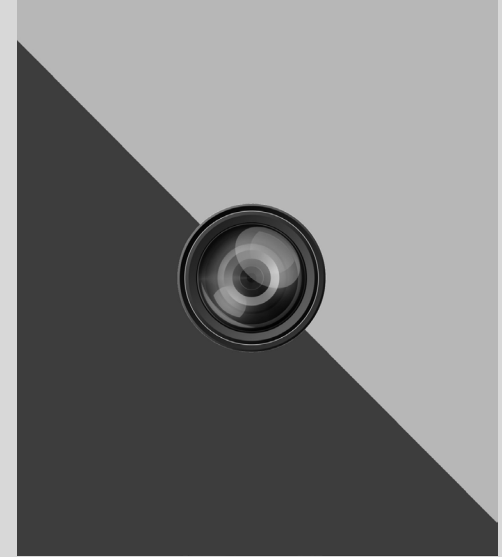


LEGENDE DES ARBRES		LEGENDE STRATE ARBOREE	
	OLIVIER (olive europea) haut. 300/350		PINUS PINEA (pinus sative) haut. 600 650
	MIMOSA (acacia dealbata) haut. 300/350		PIN D'ALEP (pinus halepensis) haut. 600 650
	ALBIZZIA (albizzia julibrissin) haut. 350/400		CHENE VERT (quercus ilex) taille. 25/30
	CASUARINA (Casuarina equisetifolia) haut. 450/500		CHENE LIEGE (quercus suber) haut. 25/30
	ARBROUSIER (Arbutus unedo) haut. 350/400		PLATANE ORIENTALIS (PLATANUS ORIENTALIS) haut. 25/30
	OSMANTHE (Osmanthus burkwood) haut. 400/500		MICOCOULIER (CELTIS AUSTRALIS) haut. 20/25
	PIN MUGO (Pinus mugo ssp uncinata) Cépele multi-troncs remtentée haut. 350/400		CYPRIPI (cupressus sempervirens) CLT300 haut. 550/600

Le Chantier/ La Construction

Difficultés sur le chantier

- Forte coactivité sur un espace restreint, villas situées en arrière de la parcelle
- Coordination très rapprochée des différentes tâches à adapter très fréquemment pour un bon enclenchement de tâches
- Diversité des typologies de bâtiments, apporte une complexité de chantier, gestion espaces, gestion du temps, gestion des approvisionnements différents entre villas et logements collectifs
- Difficulté à maintenir le chantier propre à l'arrivée des CET
- Le revêtement en pierre a généré une tâche longue dans le planning de chantier, des difficultés d'approvisionnement de matériaux et peu d'espace de stockage



Le Chantier/ La Construction

Bonnes pratiques

- Intervention d'un écologue
 - Note technique sur la gestion des espèces exotiques envahissantes (EVEE)
 - Filet de protection des amphibiens sur l'emprise du chantier
- Respect du planning de plantations
- Conservation des végétaux tels que prévus au PC
- Application et suivi de la charte chantier propre
- Evacuation des terres polluées
- Boîtes de réservations GO en carton

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Origine	Catégorie EVEE PACA	Catégorie EVEE Méditerranéenne
Cortaderia selloana	Herbe de la pampa	Amérique du Sud	Majeure	Majeure
Pittosporum tobira	Arbre des Hottentots	Asie	Modérée	Modérée
Salpichroa originifolia	Muguet des pampas	Amérique du Sud	Emergente	Alerte



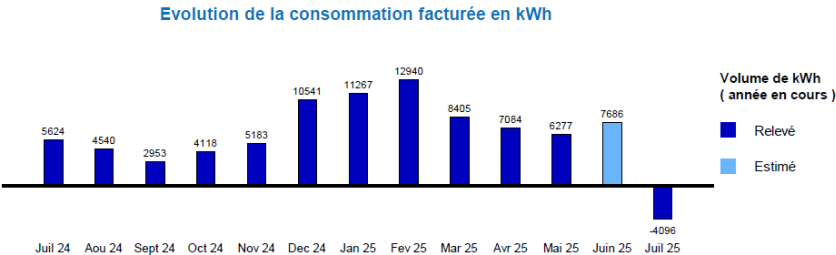
Maitrise des impacts environnementaux du chantier

	Moyenne 2024 chantiers BDM	Projet ADN Clos Bey « exclusive 8ème »
Conso eau en chantier :	292l/m2 SDP	238 l/m2 SDP
Conso élec en chantier :	17 kWh/m2 SDP	9,6 Kwh/m2 SDP
Poids de déchets :	97 kg/m2 de SDP	29 kg/m2 SDP



TOTALE ENERGIE CONSOMMEE 75 883 kWh

TOTALE EAU CONSOMMEE 4879,78 m3



Le compteur d’eau était commun avec le chantier concomitant ADN Progereal

Maitrise des impacts environnementaux du chantier

- Pas de plainte de riverains, présence d'un local de vente en permanence pour recueillir d'éventuelles plaintes
- Pas de voisinage immédiat
- Mesure MR8 « création d'habitats terrestres favorables aux reptiles



Figure 1 : Hibernaculums mis en place sur le site

Concernant l'aménagement de micro-habitats pour la faune :

- Cinq nichoirs pour les oiseaux ;
- quatre gîtes à chiroptères ;
- 5 pierriers/hibernaculum en faveur des reptiles

devront être mis en place à la fin du chantier.

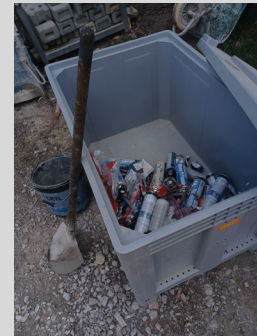
- Ecotonia pourra fournir les nichoirs et les gîtes et les poser.
- Les pierriers et hibernaculum seront réalisés par les équipes de chantier sur place. Ecotonia devra être présent pour accompagner leur mise en œuvre.

L'emplacement des micro-habitats sera défini dès que le projet paysager sera transmis et finalisé.

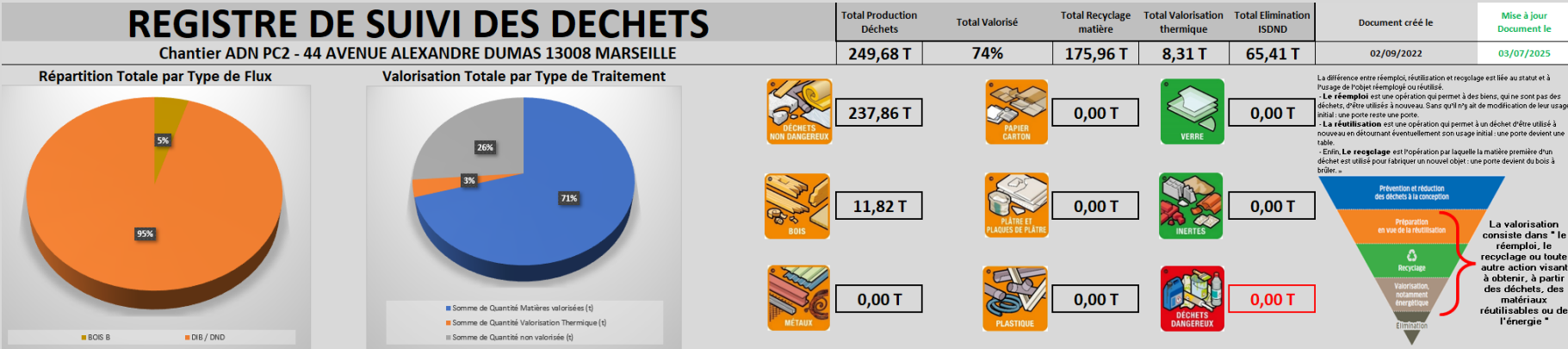
Maitrise des impacts environnementaux du chantier

Charte chantier propre

- Benne de récupération et tri des déchets
- Bac de récupération des huiles
- Bac de récupération des produits dangereux
- Récupération des laitances de béton
- Réduction de pénibilité des ouvriers avec grues



Les Déchets



Les différents tests et étalonnages à la réception / tests à GPA

Test provevent

Test intermédiaire et final d'étanchéité à l'air

Auto contrôle des installations électriques (modèle AQC)

Rapports de mise en services équipement plomberie CVC

Auto contrôle des gainables CVC

A suivre en fonctionnement

- Suivi GPA pendant 1 an des entreprises
- Diffusion et suivi du guide utilisateur aux habitants des villas
- Prise de contact avec le gestionnaire et partage du guide utilisateur
- Contrat entretien des espaces verts, ascenseurs vers parking
- Suivi BDM usage, suivi conso eau elec, développement des végétaux, confort des usagers ...

GUIDE UTILISATEUR VILLAS EXCLUSIVE 8EME, 13008 MARSEILLE



Accompagnement **BDM** Bâtiment Durable Méditerranée - Version 0 - 24 OCTOBRE 2025

Intelligence de chantier

- Respect du planning de base sur le GO
- Mise à jour des études RT avant prise de décision en EXE sur les lots techniques
- Adaptabilité des entreprises à cette contrainte avec des difficultés d'organisations fortes liées à cela
- Mise à jour du PIC au fur et à mesure de l'évolution du chantier avec contrainte de livraisons, stockages

21/04/2023 - Récapitulatif Standardisé d'Etude Thermique RT2012 - 8100_y1.9 - 1b20356f55bb101239e4634202b0d9f1780230710

1/182



Réglementation Thermique 2012
Cadre standard de présentation du « Récapitulatif Standardisé d'Etude Thermique »
Opération : Exclusive
Date génération RSET : 21/04/2023
Etude thermique du : 09/03/2023
Logiciel et version : IZUBA énergies, Pleiades, 5.23.2.2
Version moteur CSTB Th-BCE 2012 : 8.1.0.0 - Mode de calcul utilisé : Th-BCDE
Clé : q28ym+nJLY+eB815maPVV4ZTeyt8nTIOVgYTh0A4OHfCBn8HwIQuF3N8jeE20K12YkC6s+0VWQ==

Chapitre 1 : Données administratives de l'opération

Maître d'ouvrage	
Nom ou raison sociale	
Adresse	-
Contact tél/méi	-
Maître d'oeuvre	
Nom	
Adresse	-
Contact tél/méi	-
Bureau Etudes Thermiques	
Nom	
Adresse	-
Contact tél/méi	-
Date de l'étude thermique	2023-03-09
Editeur de logiciel	IZUBA énergies
Nom logiciel / Version	Pleiades - 5.23.2.2
Version du moteur Th-BCE	8.1.0.0
Bureau de contrôle	
Nom	
Adresse	-
Contact tél/méi	-
Opération	
Numéro Permis	EN COURS
Date du dépôt de demande de PC	-/-/-
Date de PC	-/-/-
Stade d'avancement	Dossier Marchés, Stade Réception
Nom	Exclusive
Adresse	Avenue alexandre dumas 13008 - Marseille
Département	13 - Bouches-du-Rhône
Zone climatique	H3
Altitude	Entre 0 et 400m inclus
Zone d'été	Littorale (mer à moins de 10 km)
Nombre de bâtiments/zones du projet	7 (Bât. 1 : 1 zone. Bât. 2 : 1 zone. Bât. 3 : 1 zone. Bât. 4 : 1 zone. Bât. 5 : 1 zone. Bât. 6 : 1 zone. Bât. 7 : 1 zone.)
Nombre de générations du projet	11 (Bât. desservis : G1 : 1 bât. G2 : 1 bât. G3 : 1 bât. G4 : 1 bât. G5 : 1 bât. G6 : 1 bât. G7 : 4 bât. G8 : 4 bât. G9 : 1 bât. G10 : 1 bât. G11 : 1 bât.)

Synthèse Parking(s)

	Parking 1
Nombre d'étages du parking	2
Nombre de place de stationnement	155
Type de parking	Intérieur
Présence de ventilation forcée	Oui
Typologie	Habitation

Qualité de chantier

- Qualité du projet, respect des engagements vis-à-vis des labels BDM et NF Habitats HQE, du MOA malgré les augmentations de coûts dues à la période COVID et la guerre en UKRAINE
- Qualité architecturale du projet, qualité des matériaux mis en œuvre, pierre, ITE fibre de bois, performance des équipements techniques mis en œuvre

Pour conclure



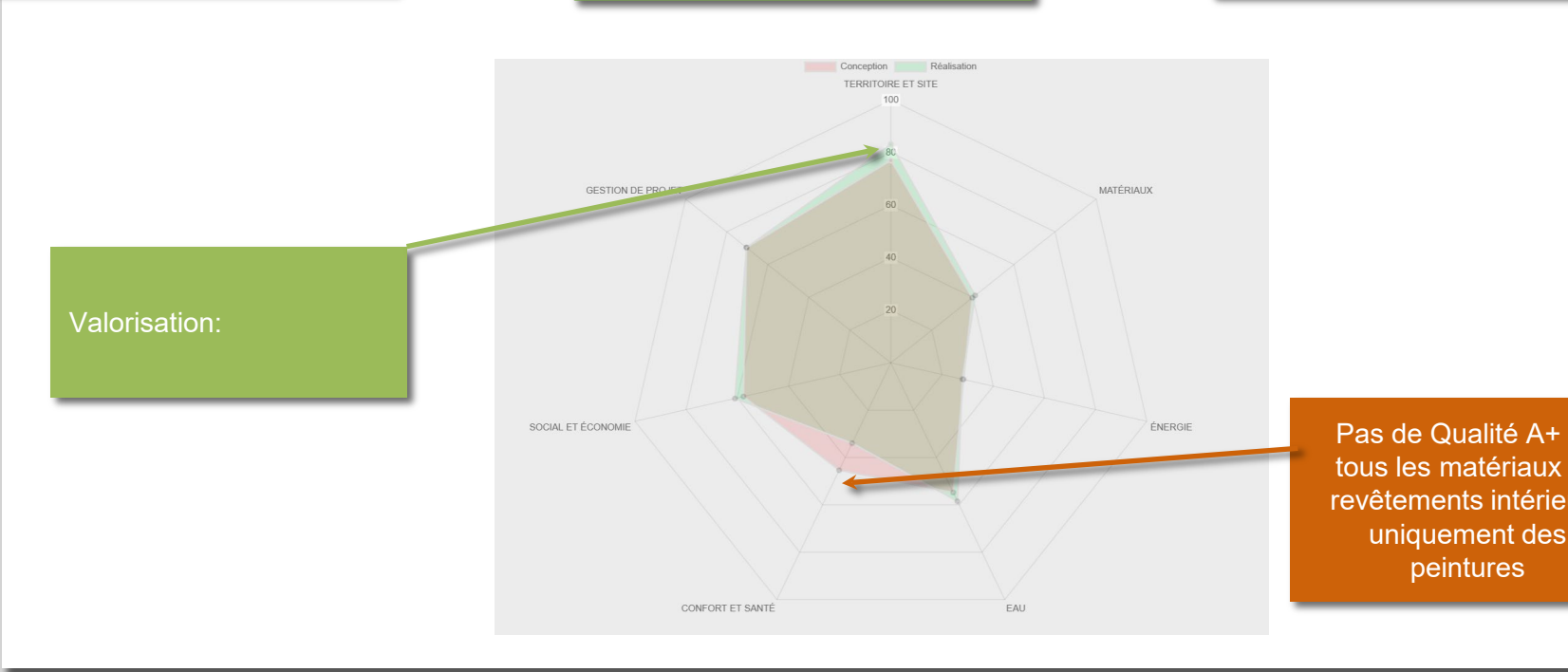
2 à 3 points remarquables sur le chantier

- *Qualité architecturale et technique des bâtiments*
- *Qualité environnementale des espaces communs*

Points qui auraient pu être améliorés

- *Autres leviers d'amélioration du projet, peu évidents dans le contexte*

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM



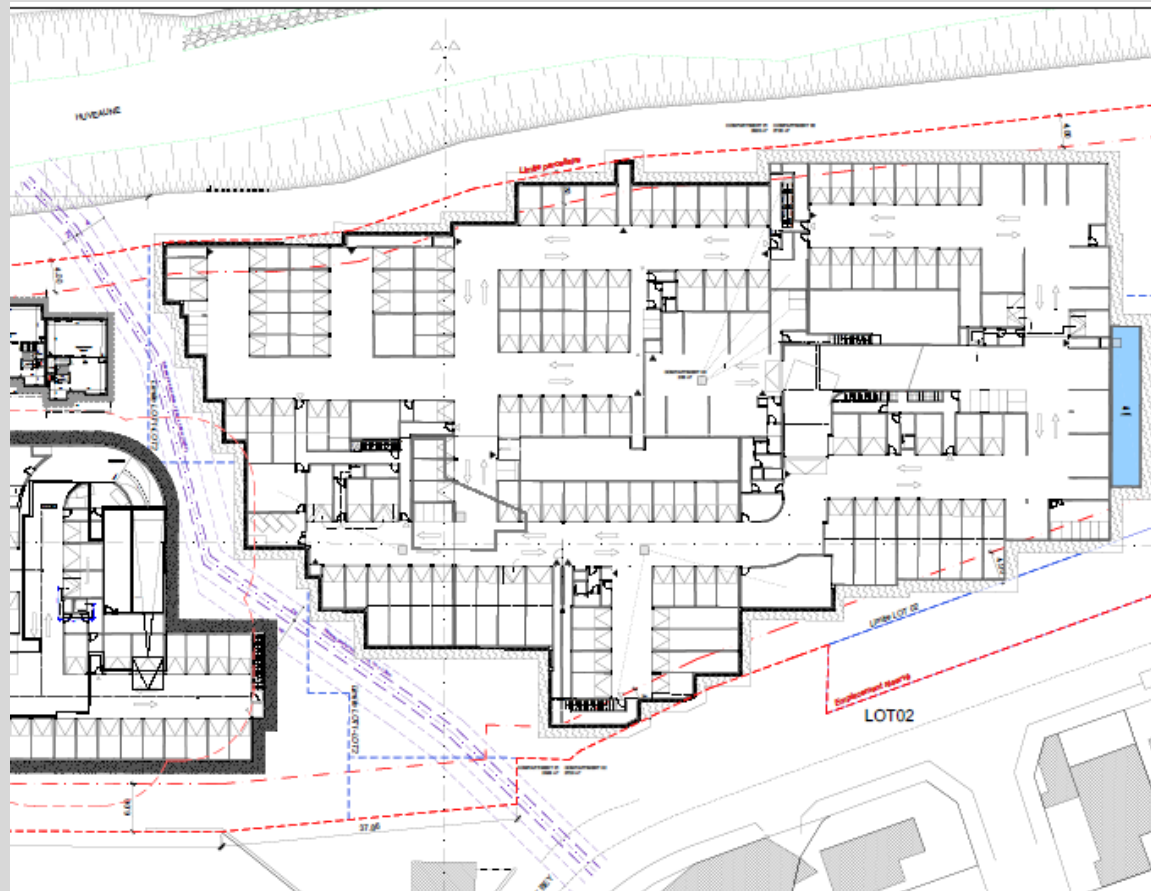
Fiche d'identité

Typologie	Logements	Consommation d'énergie primaire (selon Effinergie)*	- CEP V 7 et 8: 27,2 kWh /m2 Gain 28,4% - CEP V 9 et 10: 28,7 kWh /m2 Gain 24,5% - CEP V 11: 33,3 kWh /m2 Gain 12,4%
Surface	- V7 et 8 SU: 398,3 m2 - V9 et 10 SU: 368 m2 - V11 SU: 175,5 m2	Production locale d'électricité	Non
Altitude	94 m	Planning travaux	- Début : 01/2023 - Prévu : 01/2023 - Fin : 01/2025 - Réel : 10/2025
Zone clim.	H3	Délai	
Classement bruit	- Villa 7 et 8: BR1 - Villa 9 à 10 : BR 2 - Villa 11: BR3 /BR2		
BBIO (neuf)	Par bâtiment - BBIO V7 et 8 : 40,7 Gain 11,5% - BBIO V9 et 10 : 43,6 Gain 5,2% - BBIO V11 : 44,7 Gain 2,8%		

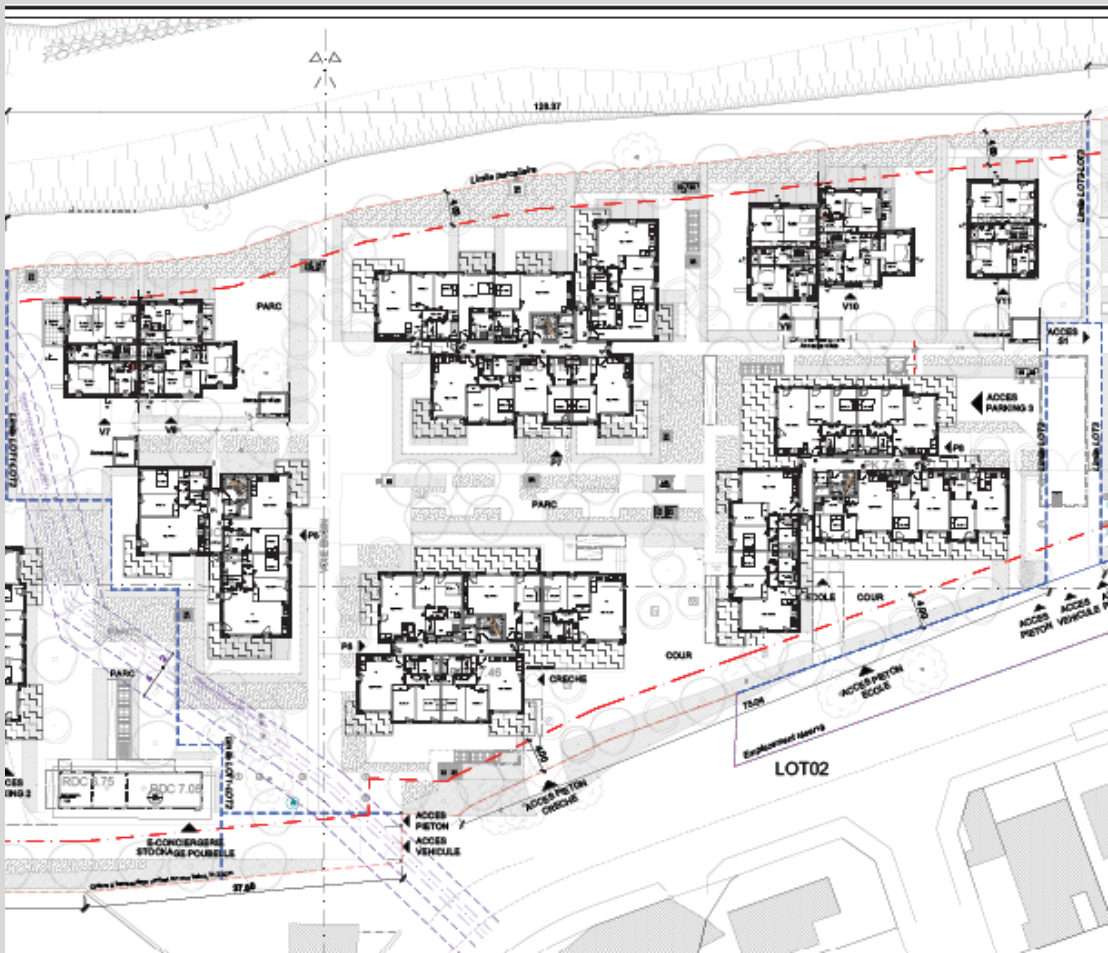
ANNEXES - Plan de niveaux



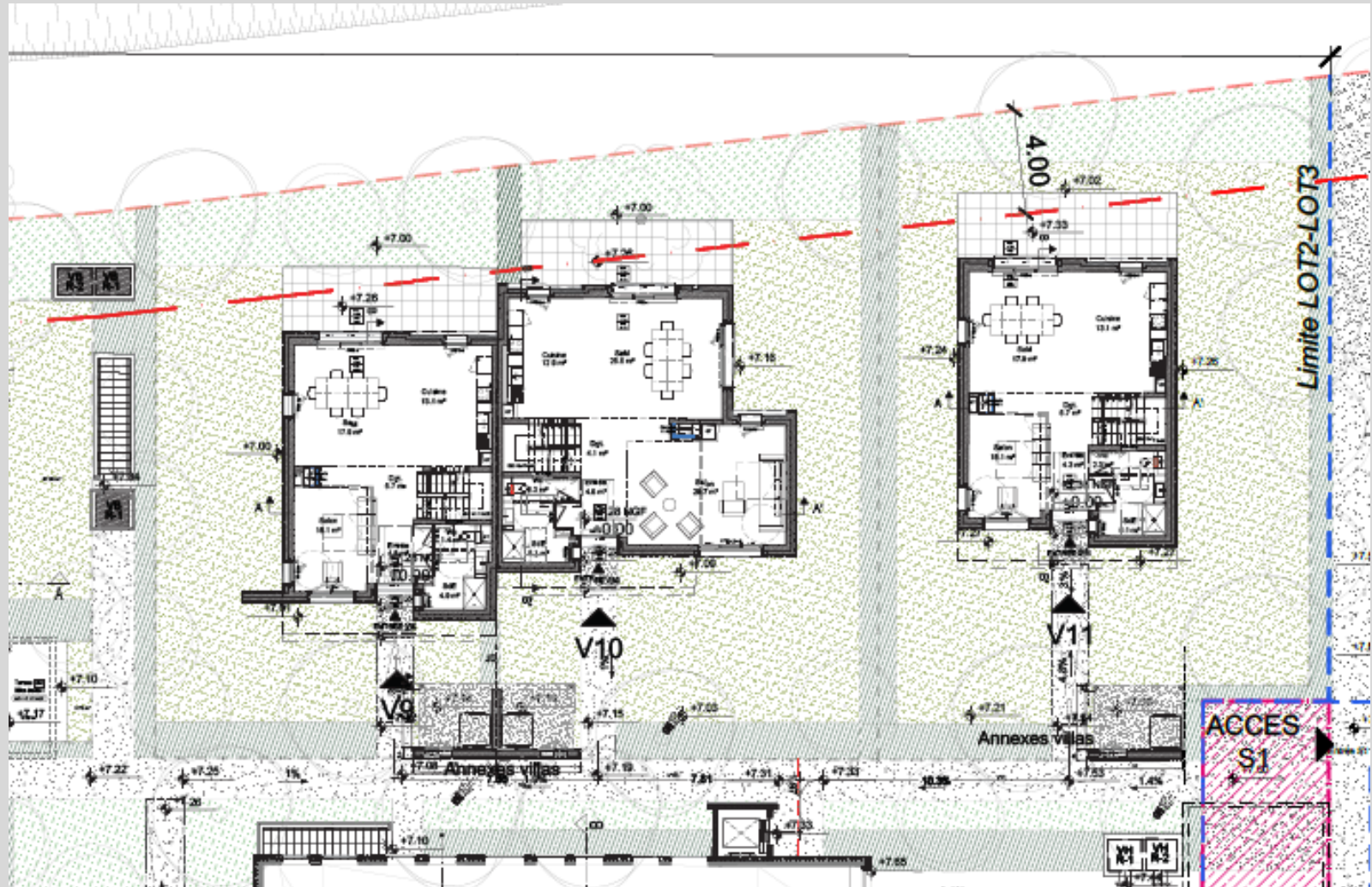
Parking



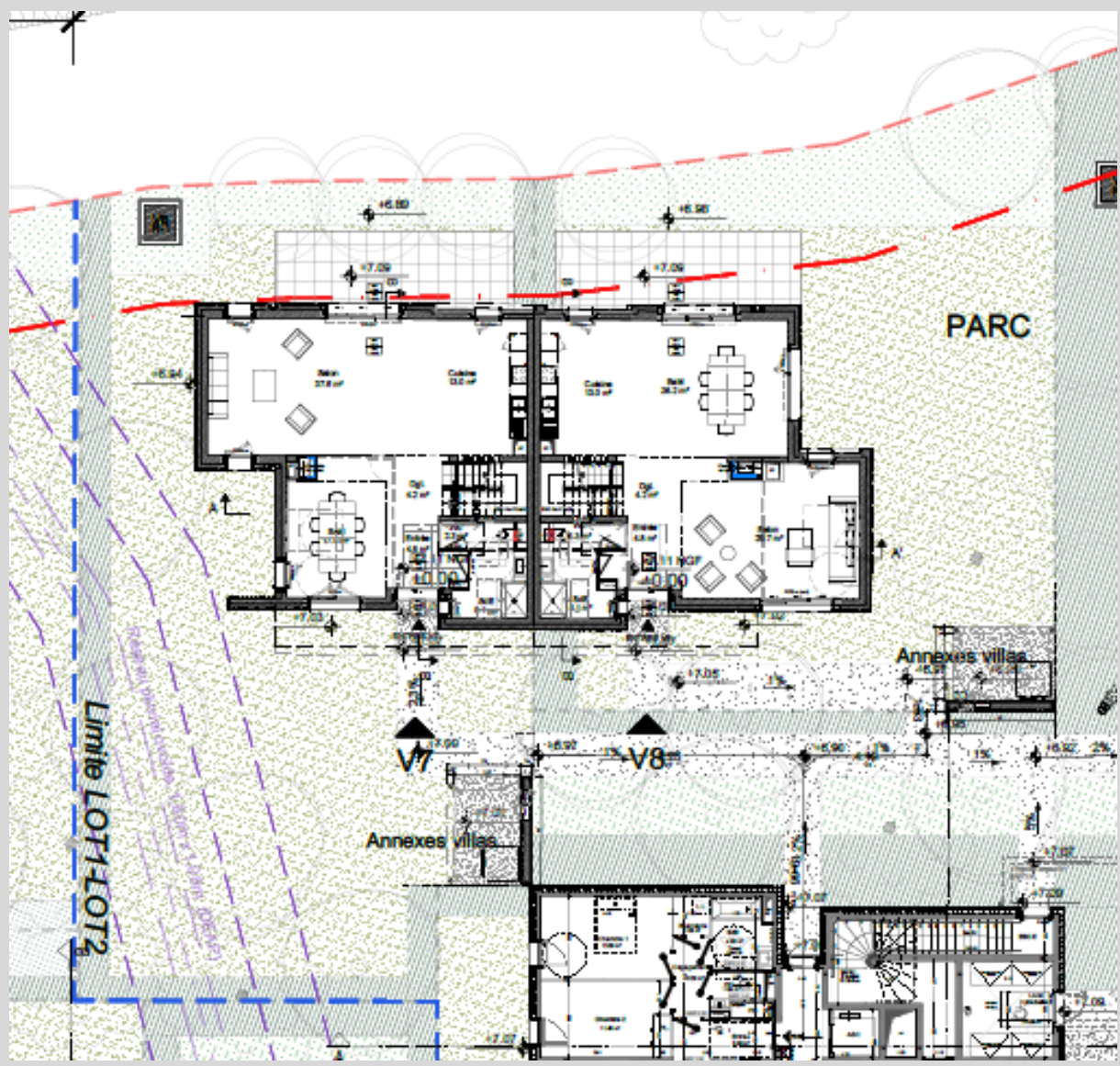
RDC



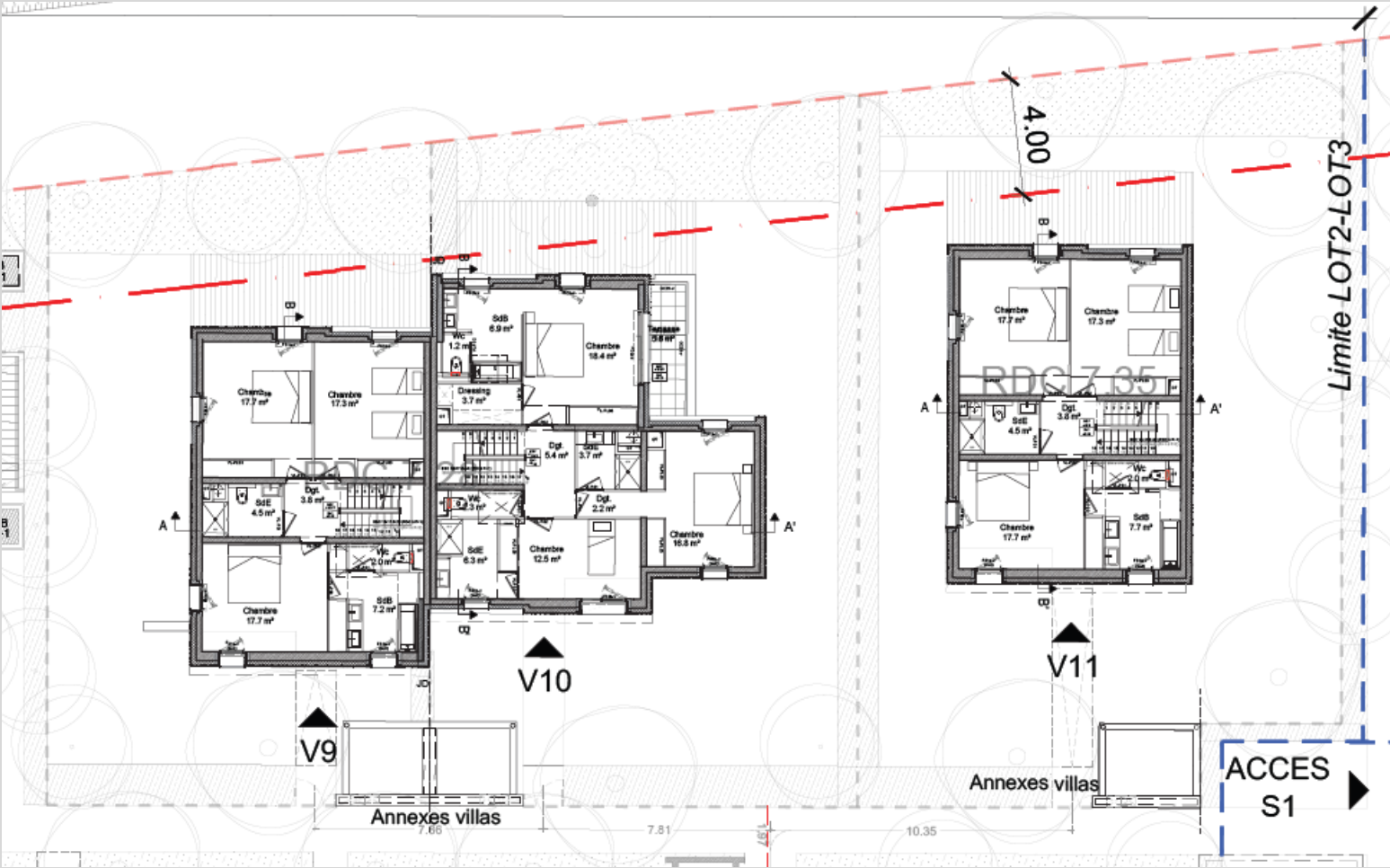
Plan du RDC



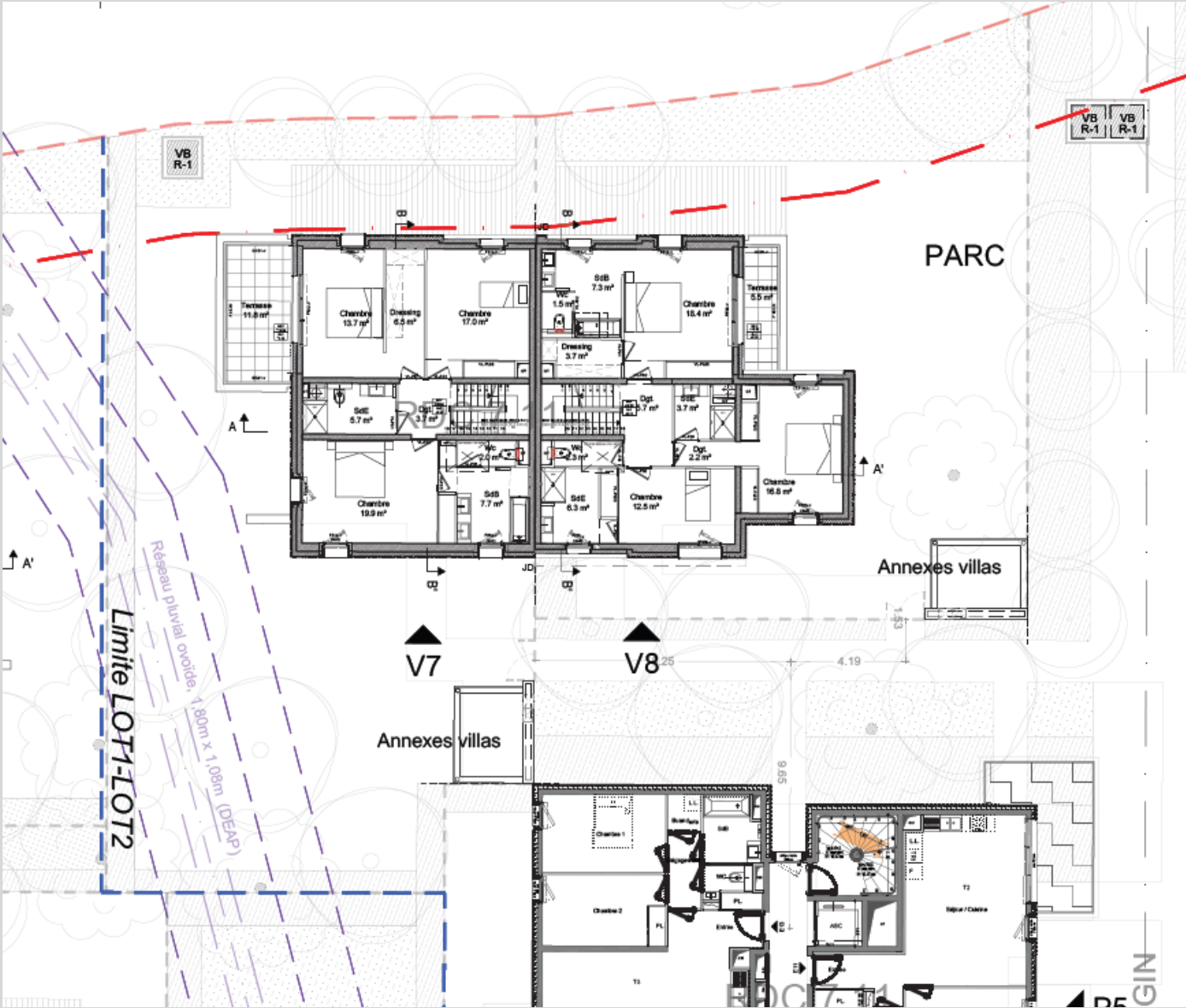
Plan du RDC



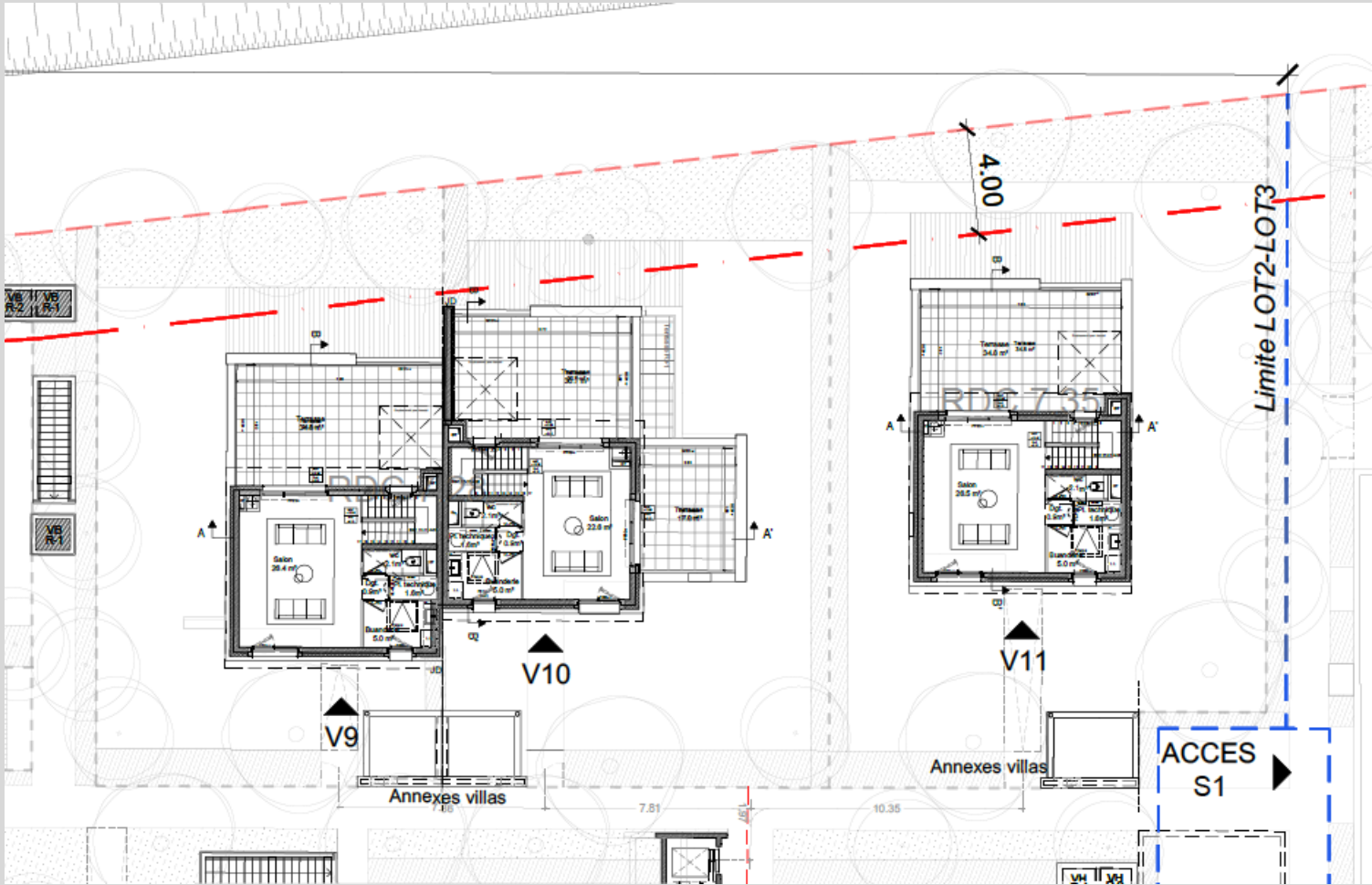
Plan du R+1



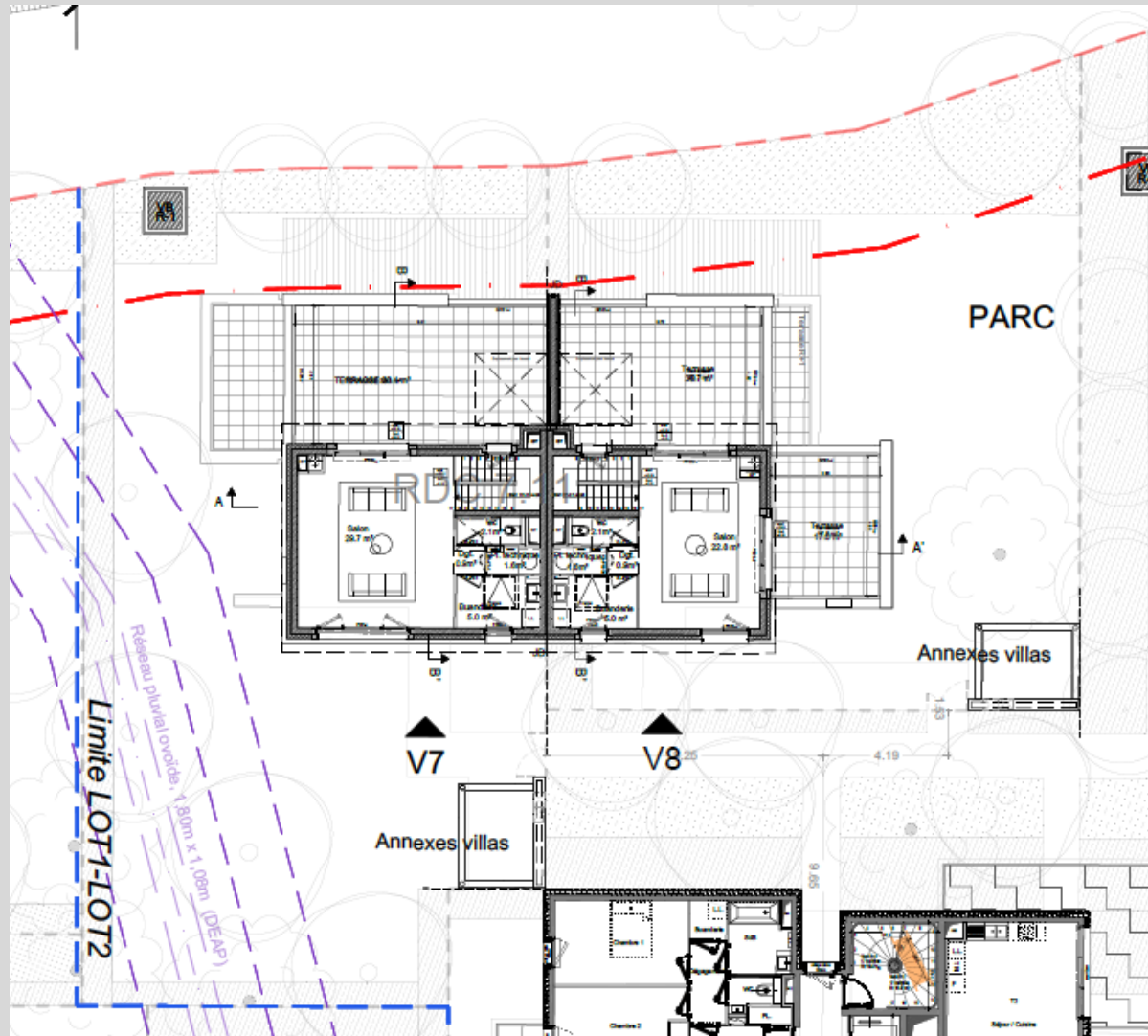
Plan du R+1



Plan du R+2



Plan du R+2

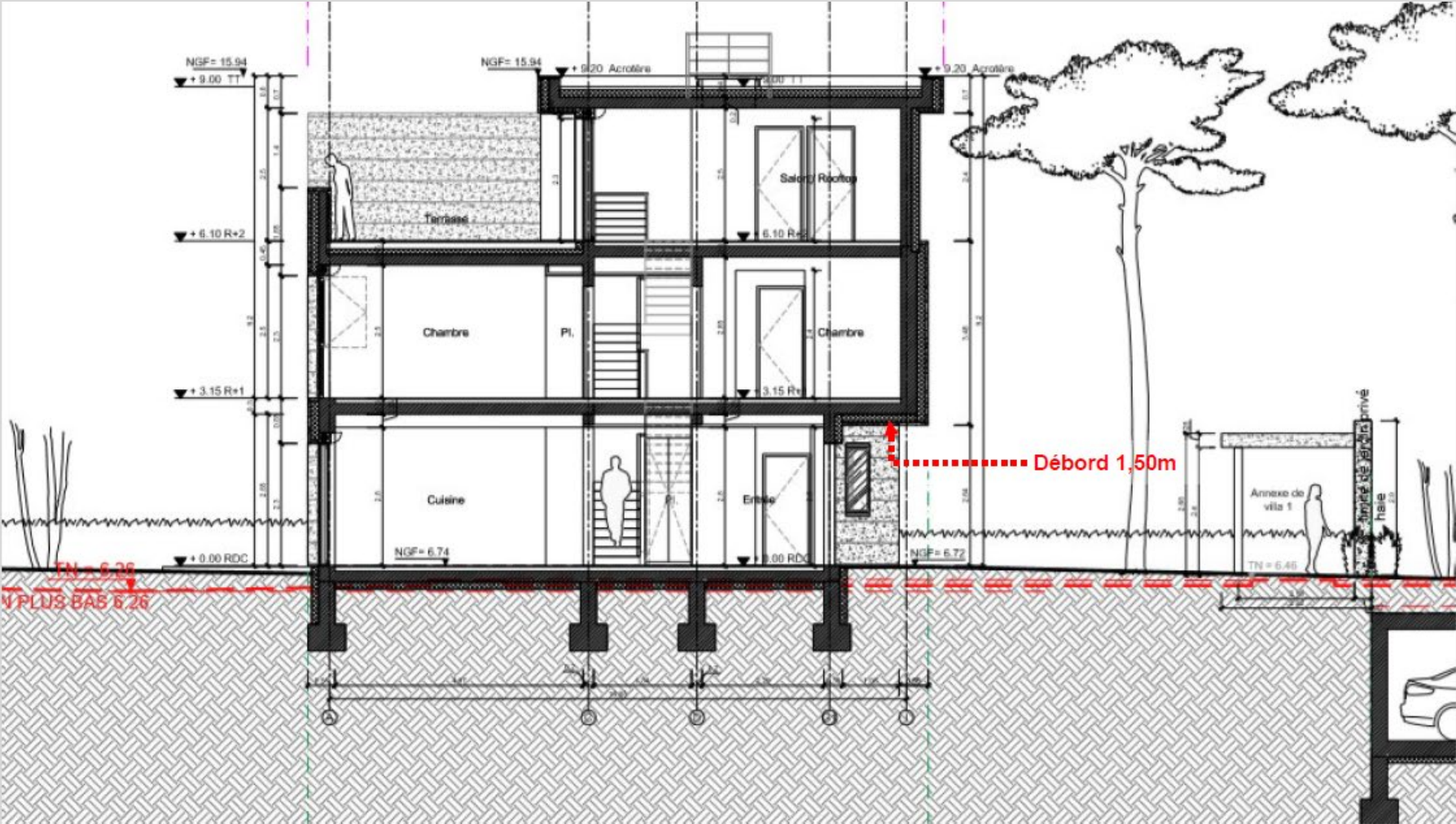


Coupe



COUPE TRANSVERSALE

Coupe



Façades

Façades

PRINCIPE PROTECTIONS SOLAIRES FACADE SUD



Fenêtres équipées de **brises soleil amovibles** intégrés au linteau.

Fenêtre Salon protégée par un **débord de dalle** (1m50).

BSO sur la
baie du
salon au RDC
en façade
SUD