

**Commission d'évaluation :
Réalisation du 09/07/2026**

Ilot Bon Pasteur (13)



Maître d'Ouvrage

ERILIA

**Architectes et
accompagnateur**

**KERN & associés
FAUGUE-RENAUT
P. MATONTI**

BE Technique

ARTELIA

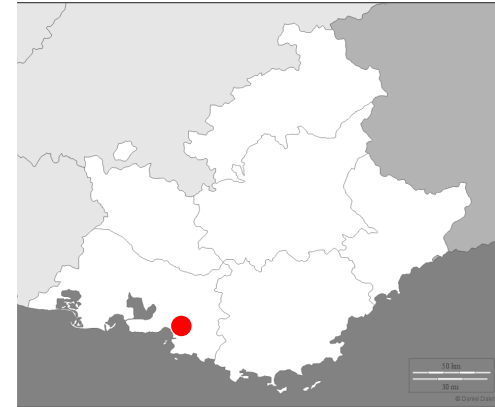
Contexte

L'opération de renouvellement urbain de l'îlot Bon Pasteur qui se trouve dans le périmètre d'intervention de l'EPA Euroméditerranée, fait partie du projet de renouvellement urbain de la ZUS Centre Nord, piloté par le GIP-GPV Marseille Rénovation Urbaine.

L'objectif de cette opération est d'enrayer la dégradation de ces ensembles d'immeubles et de bâti vétustes délaissés et sans entretien depuis de nombreuses années.

Bien que non protégée au titre des Monuments Historiques et ne possédant aucun édifice particulièrement remarquable - hormis le bâtiment TTMA - l'îlot Bon Pasteur n'en possède pas moins des qualités patrimoniales non négligeables ; Il fait face en outre à la Porte d'Aix.

C'est essentiellement dans sa qualité d'ensemble bâti, témoin représentatif des tissus urbains caractéristiques de l'architecture de faubourg des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles à Marseille, que l'îlot, contenu entre les rues du Bon Pasteur, de la Butte, de la Joliette, et des Fiacres, présente un intérêt patrimonial.



Le projet dans son territoire

situation

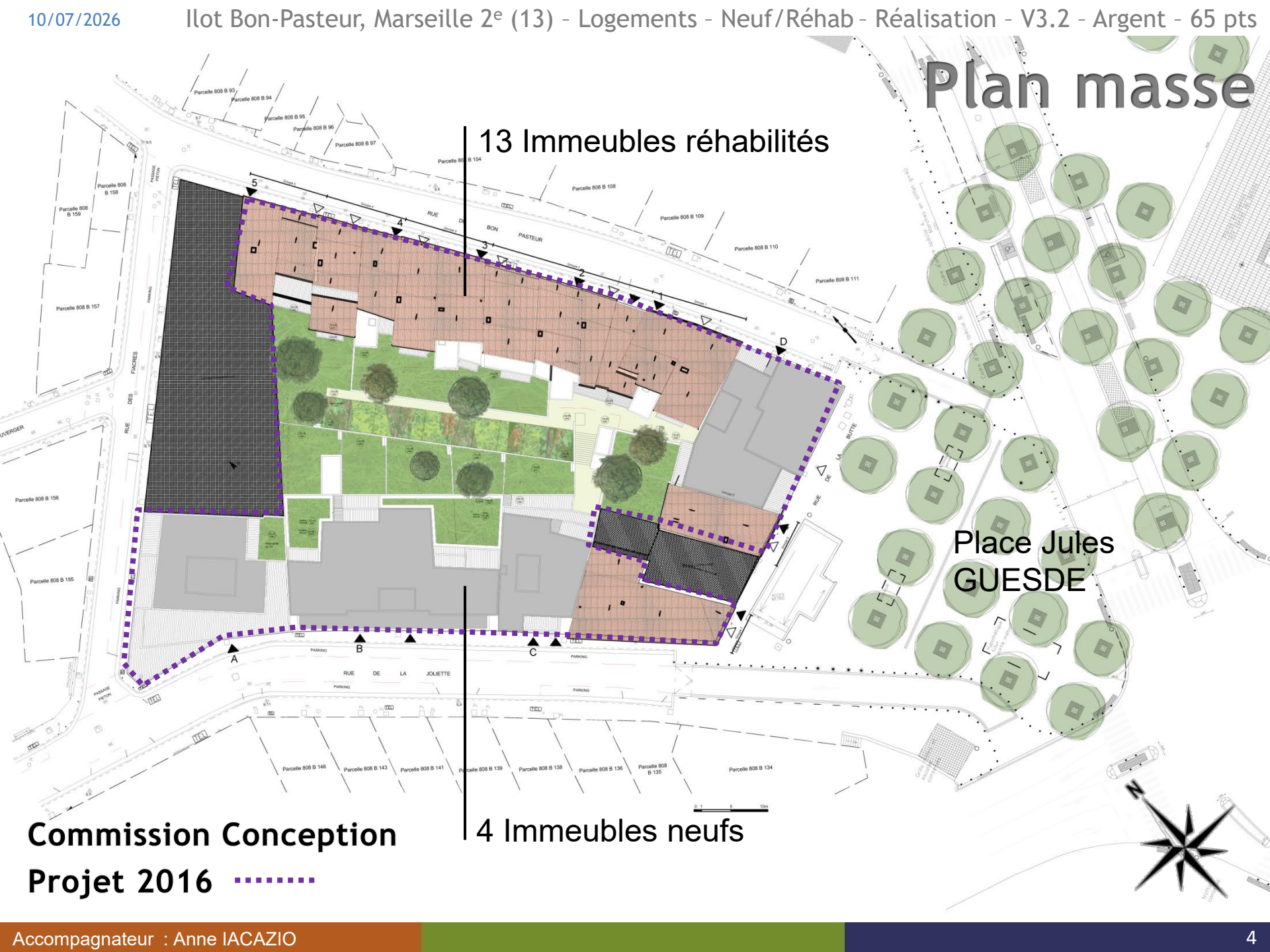


Plan masse

13 Immeubles réhabilités

4 Immeubles neufs

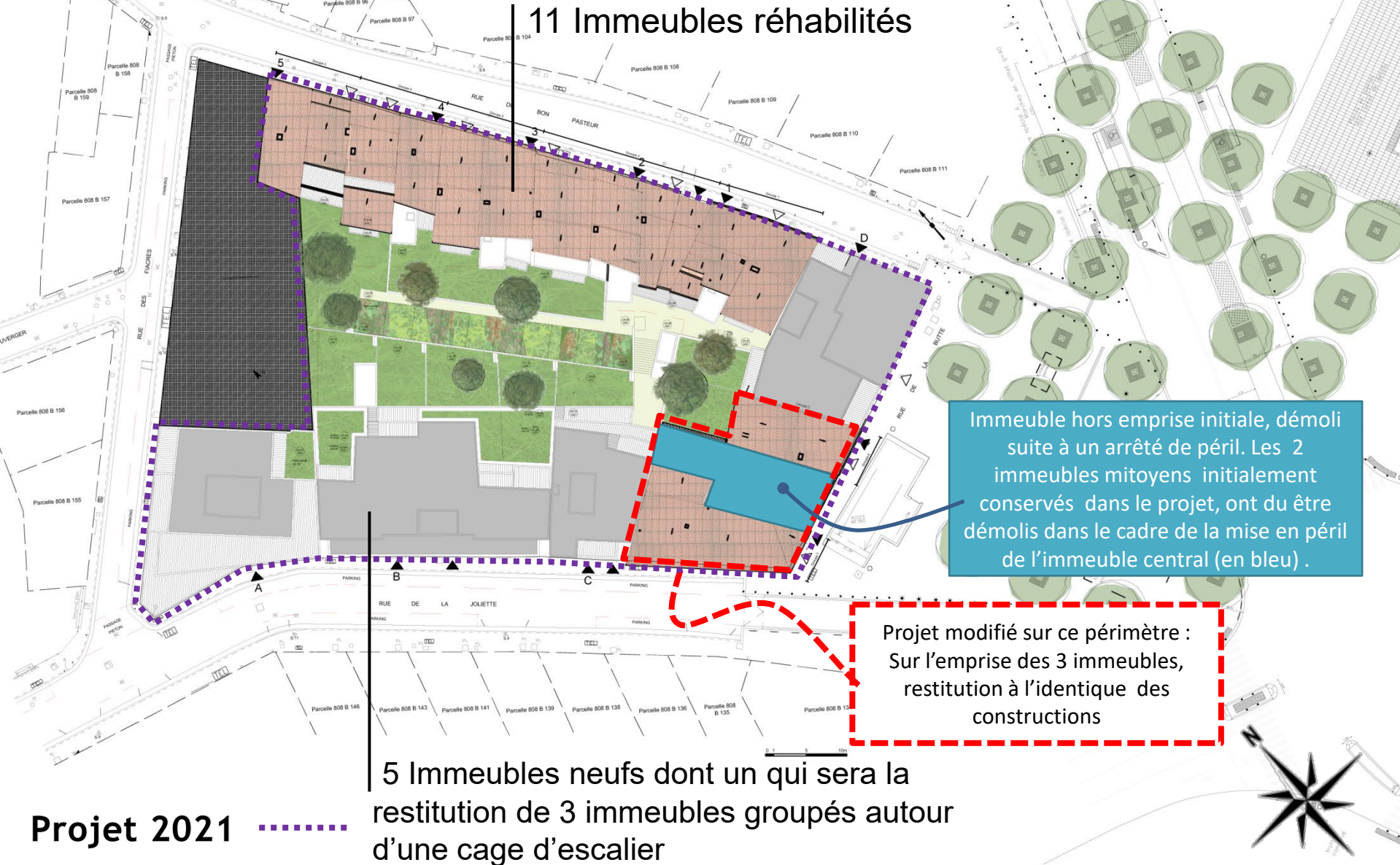
Commission Conception
Projet 2016



Les évolutions depuis 2016

Plan masse

11 Immeubles réhabilités



Le terrain et son voisinage

-  Programme réhabilité
-  Programme neuf
-  Programme neuf /restitution à l'identique

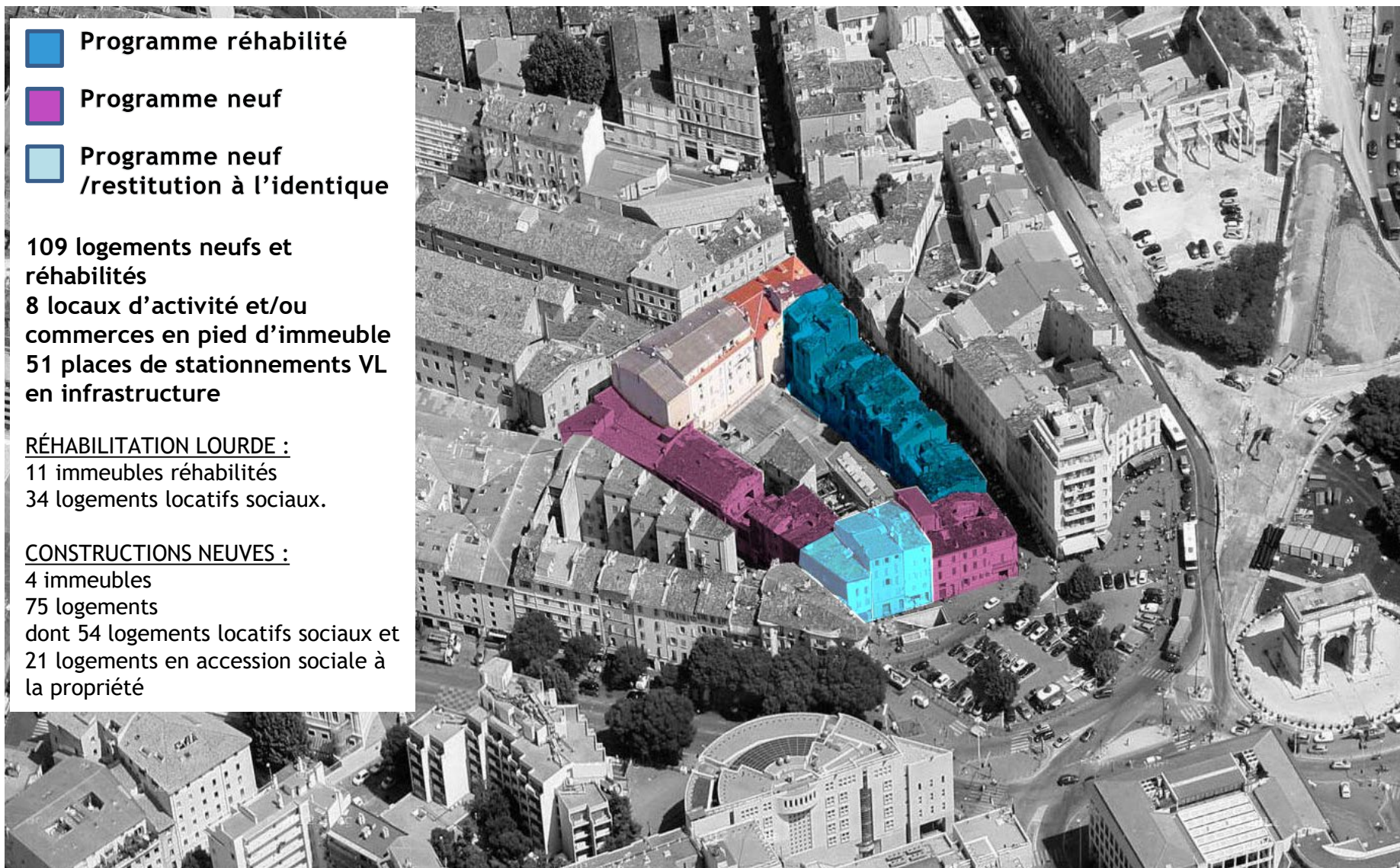
109 logements neufs et réhabilités
8 locaux d'activité et/ou commerces en pied d'immeuble
51 places de stationnements VL en infrastructure

RÉHABILITATION LOURDE :

11 immeubles réhabilités
34 logements locatifs sociaux.

CONSTRUCTIONS NEUVES :

4 immeubles
75 logements
dont 54 logements locatifs sociaux et
21 logements en accession sociale à la propriété



Enjeux Durables du projet

Projet 2016 : obtention du niveau bronze



- Territoire

- Dualité formes urbaines variées / homogénéité de l'ilot
- Régénération de l'îlot Bon Pasteur par une opération chirurgicale
- Conservation d'une façade et de certains immeubles



- Confort et santé

- Travail sur les protections solaires et les ventilations naturelles
- Typologies traversantes et espaces de vie extérieurs



- Social et économie

- Mixité des typologies
- ~~Logements en colocation solidaire~~
- ~~Jardins partagés en hyper centre~~



Évolution du
programme en 2021



Enjeux Durables du projet

Les + du Projet 2021 permettant d'atteindre le niveau Argent



- Confort et santé
 - Encore plus de typologies traversantes
 - Mise en place de brasseurs



- Social et économie
 - Un calcul des couts globaux a été réalisé (Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie)
 - Cœur d'îlot jardiné en pleine terre



- Matériaux
 - Nature des menuiseries et des volets pour les immeubles neuf : Bois et Alu



- Energie
 - Sous station Thassalia permettant d'atteindre une RT 2012 -46%

PROJET bâtiments neufs

Immeubles neuf



EXISTANT

Façade conservée

Restitution



Rue Joliette

Photos du projet fini



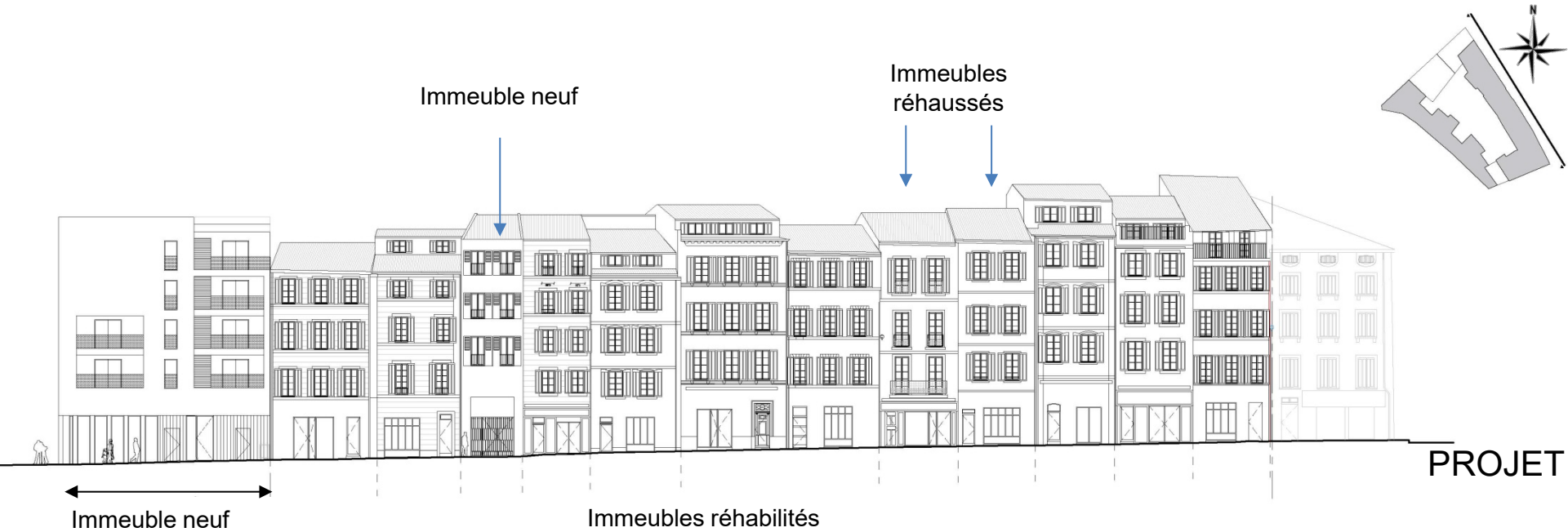
AVANT



APRES

Façades

Traitement des RdC



Rue Bon Pasteur

Photos du projet fini



AVANT



APRES

Rue de la Butte



Photos du projet fini

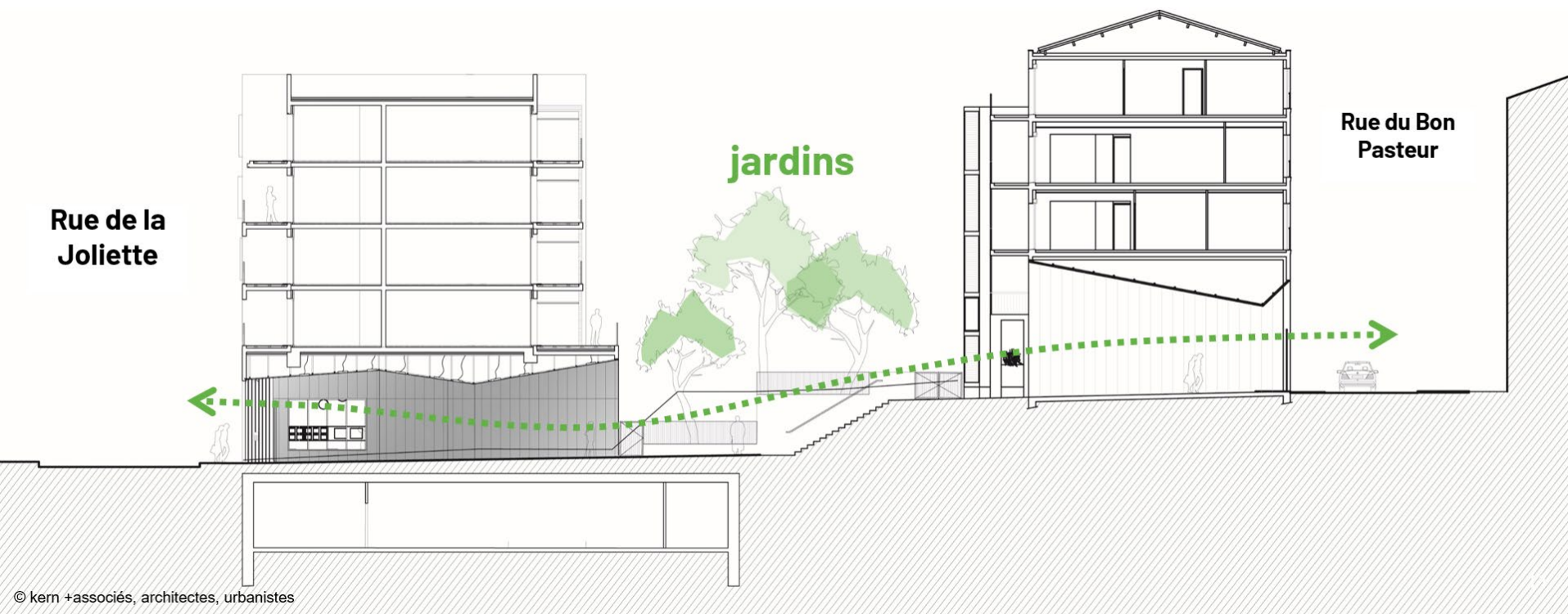


AVANT



APRES

Coupe B



Photos du projet fini



AVANT



APRES

Fiche d'identité

Typologie

- 109 Logements
- 8 commerces en RdC
- 53 places de stationnement

Surface

- 8386 m² sdp dont :
- 7698 m² sdp de Logements
- 688 m² de commerces

Altitude

- 25

Zone clim.

- H3

Classement bruit

- BR 2 et 3
- CATEGORIE CE1

Ubat (W/m².K)

	prévu	réel
Bât. neufs	Bbio = 22,5 gain -48,3%	Bbio = 28,2 gain -33%
Bât. réhabilités	-	-

Consommation d'énergie primaire (selon Effinergie)*

	prévu	réel
Bât. Neufs INFÉRIEUR À RT 2012-20%	Cep = 35 kWhEP/m ² RT Cepmax 64,5 kWhEP/m ² RT Gain -45,7%	Cep = 37 kWhEP/m ² RT Cepmax 63,5 kWhEP/m ² RT Gain -41,7 %
Bât. Réhabilités BBC EFFINERGIE RÉNOVATION	Cep = 54,5 kWhEP/m ² RT	Cep = 47,4 kWhEP/m ² RT

Production locale d'électricité

- Non

Planning travaux

Délai

- Début : 01 /2023 Fin : 04/2025
- 27 mois prévu
- Réel : fin : 01/2026 soit 36 mois (+ 9 mois)

Budget prévisionnel

- 18 617 054 € HT Travaux
- 2188 €/m² SDP hors VRD et espaces verts
- Vrd et Espaces verts : 270 423 € HT
- Parking : 1 924 078 € HT

Coûts

COÛT RÉEL TRAVAUX en Entreprise Générale *

20 414 496 € H.T.

HONORAIRES MOE (projet 1+2)

1 879 400 € H.T.

AUTRES TRAVAUX

- VRD _____ 320 000€
- Parkings _____ 980 000€
- Fondations spéciales_815 000 €

RATIOS*

2 434 € H.T. / m² de sdv

187 289 € H.T. / logement
(y compris cout des locaux d'activité)

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

REHABILITATION

Enveloppe	R (m ² .K/W)	Composition prévue en conception	Evolution en réalisation
MURS EXTERIEURS	Prévu R ≥ 3.75 m ² .K/W. Réalisé R ≥ 3.75	• Plaque de platre • LDV ECOSE TH32 : 12 cm • Pierre (variable entre 30 cm et 53cm) • Mortier : 5 cm	• idem • Doublage PSE Collé (Pregymax) TH32 : 12 cm • idem • idem
TOITURE TERRASSE	Prévu R ≥ 4,5 m ² .K/W Réalisé R ≥ 4,5	• Isolant polyuréthane : 20 cm • Béton : 20 cm • Plâtre courant d'enduit intérieur : 2,6 cm	• Efigreen duo+ : 10 cm • idem • BA 13
PLAFOND SOUS COMBLES	Prévu R=7.89 Réalisé R ≥ 7	• Laine minérale 30cm type ECOSE • Panneau Bois : 2 cm • Plâtre courant d'enduit intérieur : 2,6 cm	• Laine de verre 33 cm type Comblissimo • BA 13 (+ dalle béton comble perdu lourd)
PLANCHER BAS DES LOGEMENTS (autre usage)	Prévu R ≥ 3.16 m ² .K/W. Réalisé R ≥ 3.15	• Isolant TH38 : 12 cm • Béton armé : 5cm • Enduit à la chaux : 8cm	• Fibrexpand 0,038 : 12cm • idem • idem

NEUF

Enveloppe	R (m ² .K/W)	Composition prévue en conception	Evolution en réalisation
MURS EXTERIEURS	Prévu $R \geq 3,75$ m ² .K/W. Réalisé $R \geq 3,15$	• Plaque de plâtre BA 13: 1,3cm • LDV ECOSE TH32 : 12 cm • Béton Ecocem : 18 cm	• idem • Doublage PSE Collé (Pregymax) TH32 : 12 cm • idem
TOITURE TERRASSE	Prévu $R \geq 6,09$ m ² .K/W Réalisé $R \geq 6,4$	• Asphalte pur : 2,5 cm • Béton Ecocem : 20 cm • LDV ECOSE TH23 : 14 cm • Plâtre courant enduit : 2,6cm	• idem • idem • Efigreen duo+ : 14 cm • idem
PLANCHER SUR LOCAUX NON CHAUFFÉS	Prévu $R \geq 3,16$ m ² .K/W Réalisé $R \geq 3,15$	• Chape • Béton Ecocem : 20 cm • Isolant TH38 : 12cm	• idem • idem • Fibrexpand 0,038 : 12cm
DALLE SUR VIDE SANITAIRE OU EXTÉRIEUR	Prévu $R \geq 3,16$ m ² .K/W Réalisé $R \geq 3,15$	• Chape • Béton Ecocem : 20 cm • Isolant TH38 : 12cm	• idem • idem • Fibrexpand 0,038 : 12cm

REHABILITATION ET NEUF

Equipement	Puissance (m ² .K/W)	Prévu en conception	Evolution en réalisation
Ventilation	Prévu .. Réalisé	• VMC Hygro B	• idem
Chauffage	Prévu .. Réalisé	• RCU Thassalia • Radiateurs à eau chaude basse température • Sèche serviettes (Sdb)	• idem • idem • idem
ECS	Prévu .. Réalisé	• RCU Thassalia • Distribution terminale dans chaque logement : MTA (Module Thermique d'Appartement)	• idem • idem
Refroidissement	Prévu .. Réalisé	• Aucun refroidissement	• idem

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET MAITRISE D'ŒUVRE

MAITRISE D'OUVRAGE

ERILIA



Nos logements
ont de l'impact

ARCHITECTE mandataire

KERN & Associés

kern + associés
architectes . urbanistes

ARCHITECTE

FAUGUE RENAUT

FAUGUE/RENAUT
architectes

ARCHITECTE & PATRIMOINE

MATONTI-POLITI



BE THERMIQUE et STRUCTURE

ARTELIA



BE ACOUSTIQUE

IGETEC



ECONOMISTE

R2M



SPS

QUALICONSLT (13)



BUREAU DE CONTROLE

ALPES CONTROLES
(13)

ALPES
CONTRÔLES

Les acteurs du projet

ENTREPRISE GENERALE

EIFFAGE CONSTRUCTION



ENTREPRISE

DEMCY



Les acteurs du projet

Les sous-traitants

GO DESAMANTAGE

ISOLEA (13)



GO TERRASSEMENT

INTERTRAVAUX (13)



GO CONFORTEMENT

PHOCEA (13)

GO PLANCHERS

JFC (13)

GO FONDATIONS / PAROIS

NGE (13)



REVETEMENT FACADE ET
ISOLATION EXTERIEUR

SFB (83)

ETANCHEITE

E2J (13)



MENUISERIES EXTERIEURES
ET VITRERIE

PACAPOSE (84)
M.A MAX pose (13)



CLOISON / DOUBLAGE
FAUX PLAFOND ISOLATION

L.M.D.C (13)
CLF (13)

REVETEMENT DE SOL /
FAIENCE

KARTER (13)

PEINTURES INTERIEURES

ALS (13)

CVC - PLB

AMD (84)



Les acteurs du projet

Les sous-traitants

VRD AMENAGEMENTS
EXTERIEURS

AGITP(13)



FACADES PATRIMONIALES

VIVIAN (13)



CHARPENTE COUVERTURE

E.R.F (13)

GO CUVELAGE

MG ETANCHEITE (13)



ESPACES VERTS PAYSAGE

AVENIR PAYSAGE
(13)



FINITIONS RAGRÉAGES

KDVR (13)

ELECTRICITE

OMEGA (13)



MENUISERIES INTERIEURES

M.A MAX(13)
pose

SERRURERIE

METALLERIE
CHEVALIER (05)



SANITAIRE PLOMBERIE

AMD (84)



RESTAURATION MENUISERIES
ET SERRURERIES

SOPREN (13)



ASCENSEURS

ORONA (13)



Chronologie du chantier



Un cœur d'îlot entièrement bâti ;
Des immeubles très dégradés



Façade inscrite « TTMA »



Façades rue Bon Pasteur

Chronologie du chantier



Terrassements, butonnage de la grue et de la façade conservée

Fondations
terrassements

Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Fondations et Sous-Sol



Parking en infrastructure

Fondations
terrassements

Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Réhabilitation lourde :
Démolition des planchers et des toitures, des façades en cœur d'ilot

Fondations
terrassements

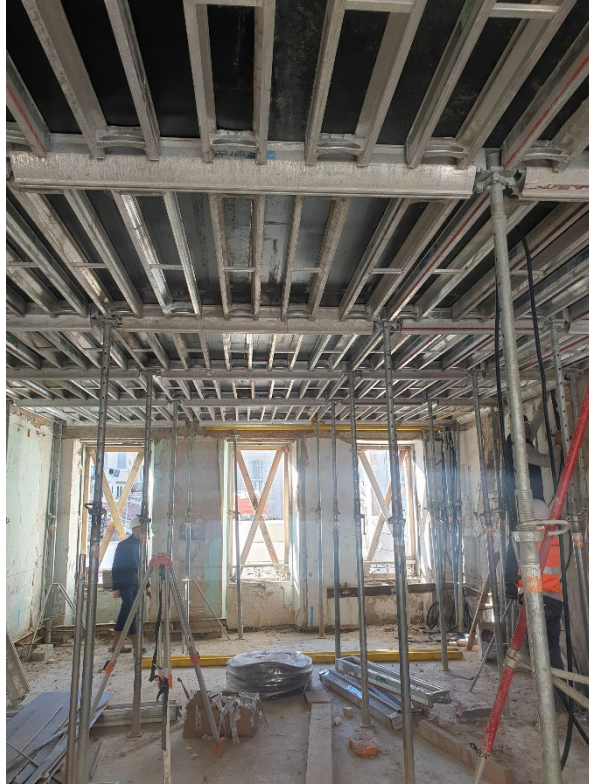
Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Réhabilitation : Nouveaux planchers, cages d'escalier...

Restitution : Gros œuvre béton bas carbone, charpentes bois

Fondations
terrassements

Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Réhabilitation des façades existantes en pierre



Fondations
terrassements

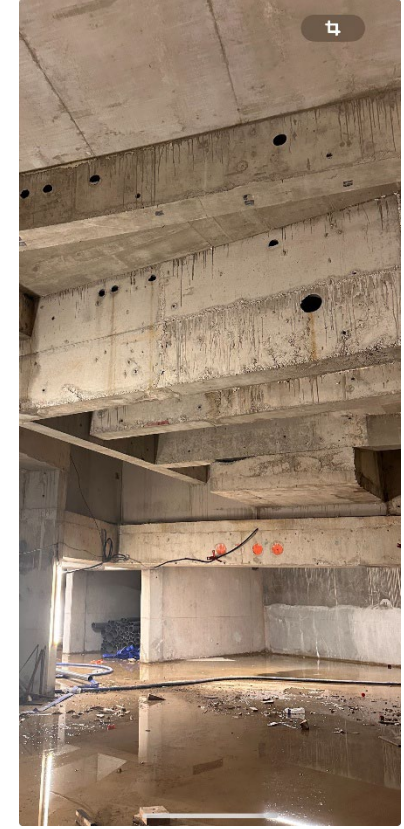
Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Constructions neuves : élévations en béton bas carbone teinté et matricé

Neuf : sous sol

Fondations
terrassements

Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Gros œuvre terminé sur la rue de la Joliette



... et en cœur d'ilot

Fondations
terrassements

Gros œuvre

façades

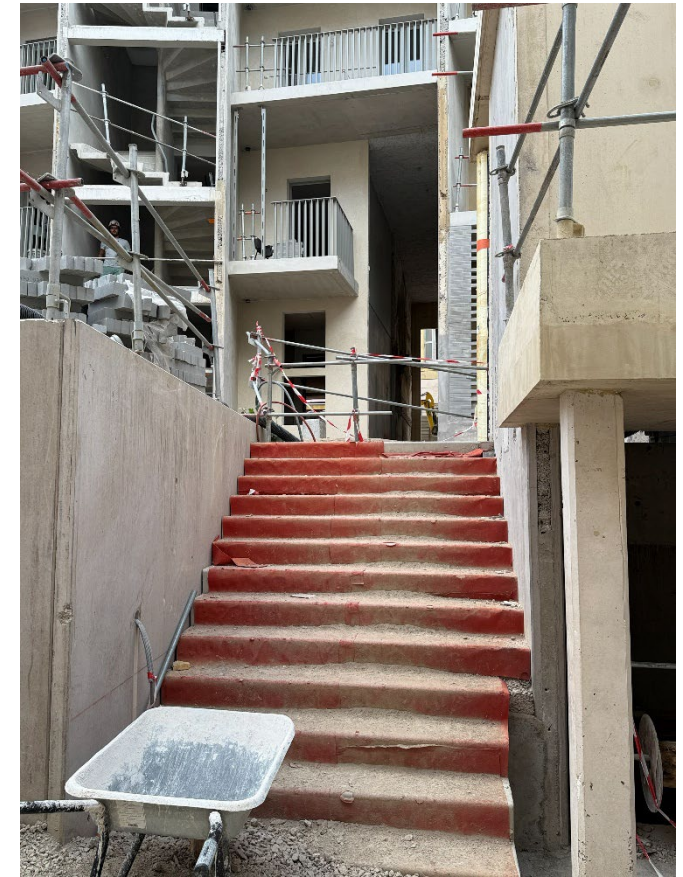
Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Elévations en cœur d'îlot



Escalier de liaison ; porche

Fondations
terrassements

Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Gros œuvre béton terminé pour les immeubles restitués



Encadrements et soubassements pierre

Fondations
terrassements

Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Restauration de 'TTMA' et surélévation



Restauration des façades (pierre, enduits à la chaux)



Fondations
terrassements

Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Portes et passage



Balcons, loggias, persiennes



Béton teinté laissé brut

Fondations
terrassements

Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

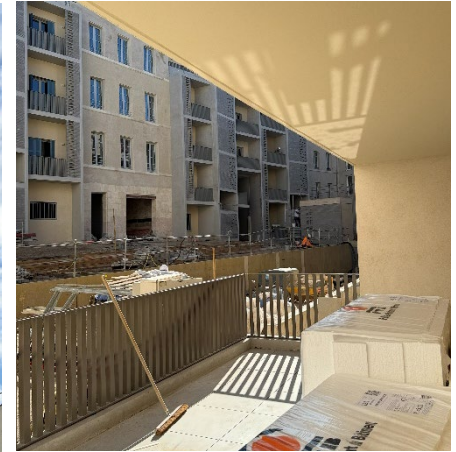
Chronologie du chantier



Persiennes bois (volets, rangements d'étage)



Brique béton



Fondations
terrassements

Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Toiture tuiles (PST)



Toiture terrasses à rétention



Tuiles réutilisées; posées sur PST

Fondations
terrassements

Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Reseau de Chaleur Urbain Thassalia



Compteurs

Fondations
terrassements

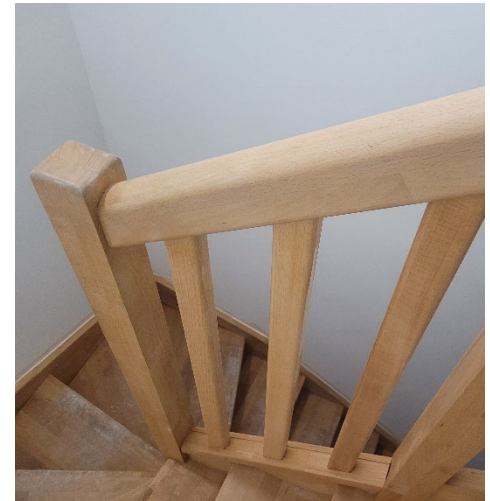
Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Doublages, cuisine et escaliers bois

Fondations
terrassements

Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Finitions



Brasseurs



Salle de Bain

Fondations
terrassements

Gros œuvre

façades

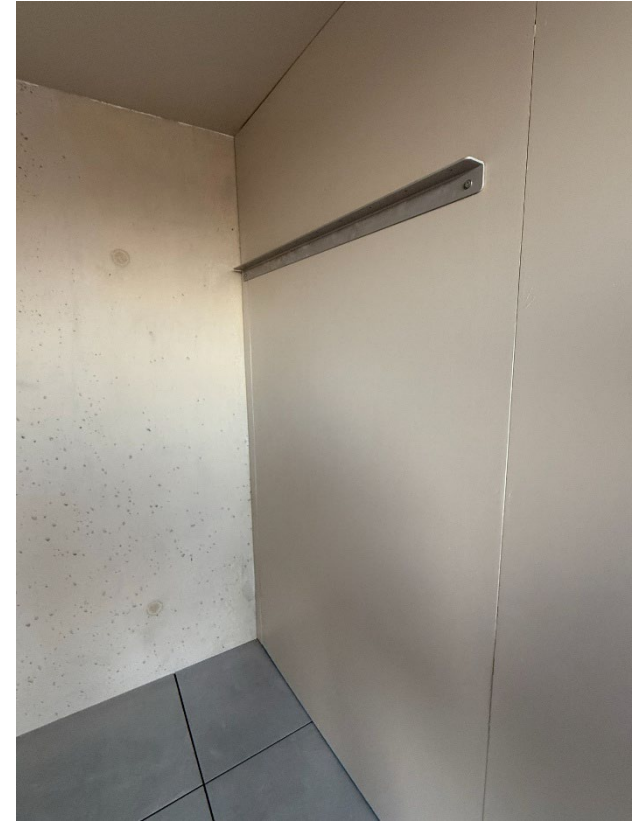
Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Rangements des
balcons et terrasses,
supports d'étendages



Fondations
terrassements

Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Hall - Réhabilitation



Hall donnant sur le passage



Hall traversant

Fondations
terrassements

Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Passages



Commerces
livrés brut



Fondations
terrassements

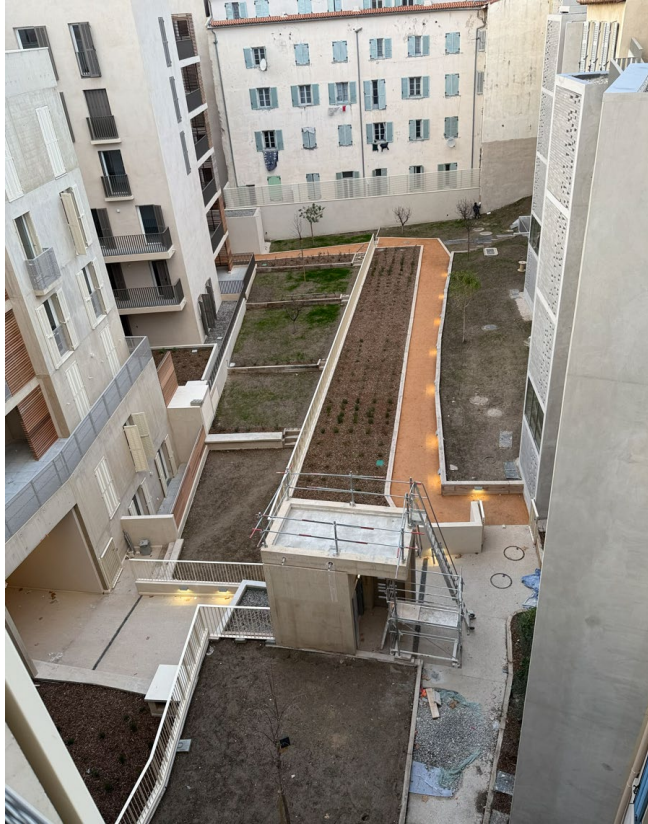
Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

Chronologie du chantier



Les sols



Toitures plantées

Fondations
terrassements

Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

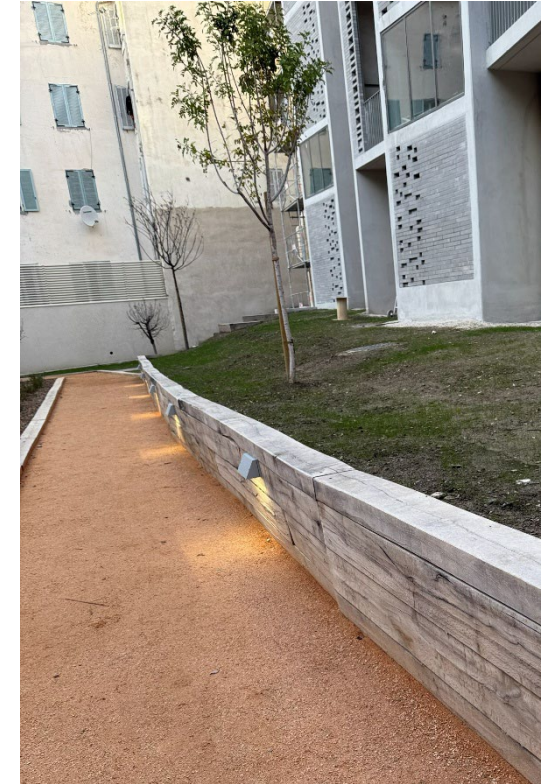
Chronologie du chantier



Arbres de haute tige et nichoir



Emmarchements avec les pavés réutilisés



Stabilisé, murets bois

Fondations
terrassements

Gros œuvre

façades

Second Oeuvre

Espaces verts

Photos du projet fini



Photos du projet fini



Photos du projet fini



Photos du projet fini



Photos du projet fini



Le Chantier/ La Construction

- **Les Points positifs du chantier :**
 - Charte chantier propre signée par tous les sous-traitants
 - Plusieurs points spécifiques BDM et Promotelec avec le référent chantier Vert de Eiffage / Antonin Pierron
 - Peu de plaintes de riverains relevées malgré un chantier avec des voisins proches
 - Bilan des heures d'insertions du chantier : 8363h réalisées pour 7000h demandées ; Objectif dépassé
 - Nombreuses visites de chantier démonstratives, d'avancement et de communication autour du projet
 - Un maître d'ouvrage disponible et réactif pour aider



Le Chantier/ La Construction

- **Les difficultés rencontrées sur le chantier**
 - Optimisations de l'entreprise générale sur certaines prestations du marché
 - >> Mise au point et réadaptations nécessaires en phase chantier ; réintroduction de prestations : impact sur les délais et le cout pour tous les intervenants
 - Démarrage de chantier avec de nombreux aléas :
 - >> Pollution du sol ; nombreux référés préventifs (160), immeubles a proximité immédiate du site en arrêté de péril...
 - Interfaces avec le chantier mitoyen de mise en accessibilité du métro, et aménagements des espaces publics
 - >> co-activité pendant toute la durée du chantier ; non terminé a ce jour
 - Site exigu et contraint
 - Proximité d'un point de deal = tension, vols, insécurité
 - >> Quartier zone sensible nécessitant la présence d'un gardien à la fin du chantier et après réception



Organisation du chantier

• Organisation de chantier

Points fort

- La coordination des nombreux sous-traitants par l'entreprise générale
- La maîtrise du chantier par l'entreprise générale en site très contraint

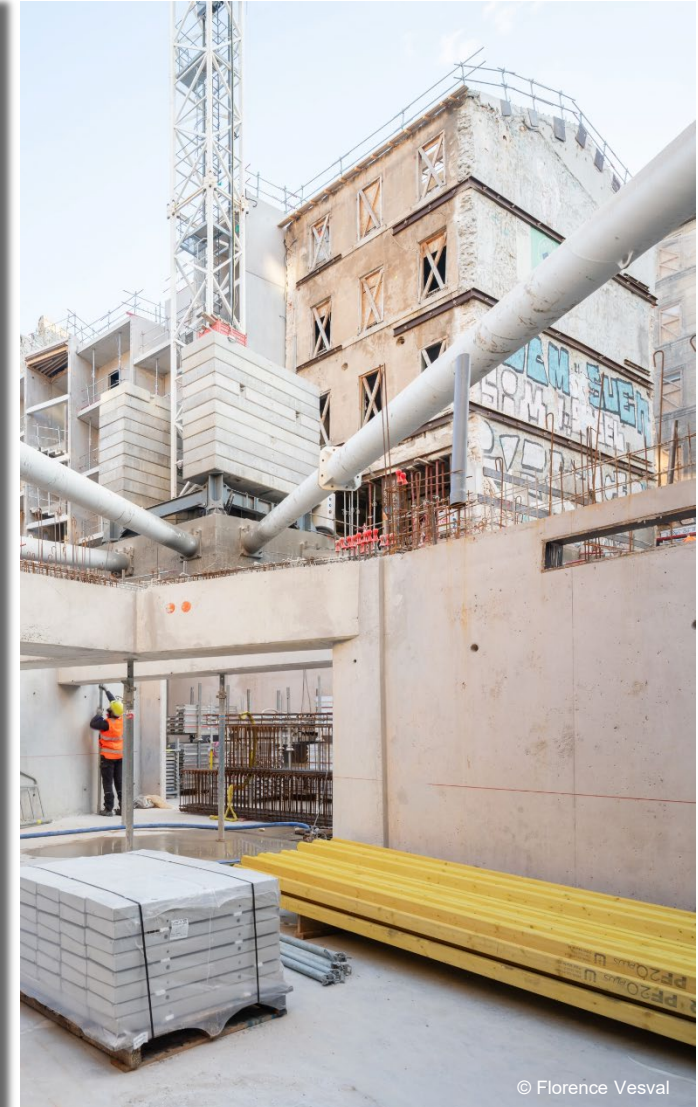
Points faibles

- Des délais de chantier rallongés

- **Moyen d'acheminement des matériaux : Demandes de la Carsat difficiles à mettre en place**
- **De nombreux rdv entre la MOA, l'entreprise sur la procédure Ras le vol**
- **Nuisances apparues sur le chantier, à solutionner de manière pérenne : la dératisation nécessaire des espaces publics et de l'îlot**
- **Livraison décalée des espaces publics : l'aménagement de la place est livrée en différé de la livraison des bâtiments (encore en chantier)**

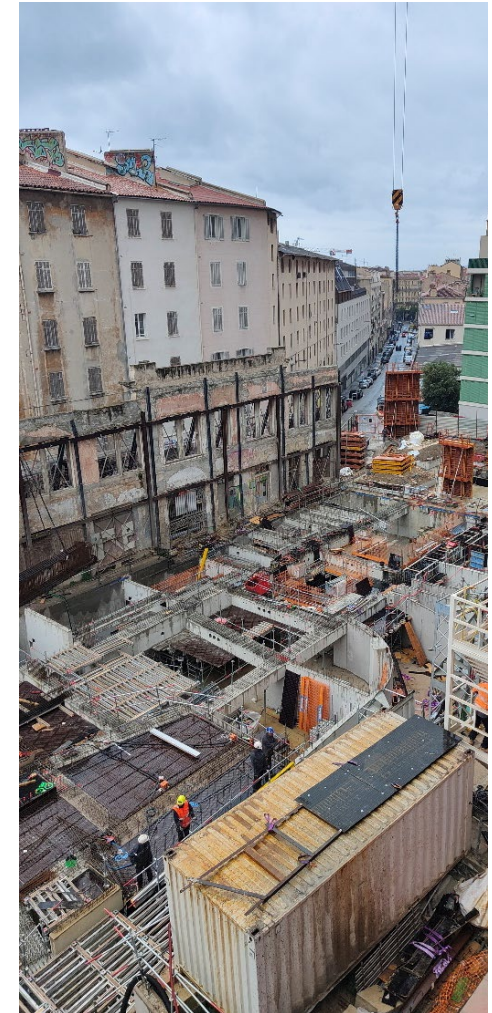
Intelligence de chantier

- **Facilité de communication MOA / MOE**
Malgré les changements d'intervenants 😊
- **Visites de chantier par Alpes Contrôles en amont des tests d'étanchéité et acoustiques**
- **Les Enseignements du chantier**
 - Mise au point des façades sur la base de prototypes (béton, enduits, volets, menuiseries, serrurerie...)
 - >> Un processus long mais essentiel pour le partage des choix retenus entre les différents intervenants et la bonne mise en œuvre des façades
 - Coordination et échanges réguliers avec l'ABF
 - >> Délais de validation des façades allongés; exigences accrues
 - Exigences ABF <> exigences Bureau de contrôle



Maitrise des impacts environnementaux du chantier

- **Propreté sur chantier**
- Suivi du Chantier Propre par EIFFAGE
 - SOGED
 - PAE
 - Livret d'accueil complété et signé de chaque entreprise
 - Quart d'heure QSE
- Utilisation d'huiles de coffrage
- Rétention des laitances de béton sous la benne béton
- Suivi des consommations d'énergie et d'eau sur le chantier par EIFFAGE
- **Suivi des Nuisances sonores**
- Respect des Horaires de travail : 7h30 - 16h00 du lundi au vendredi
- Affichage niveau sonore sur la palissade près de l'entrée du chantier
- Présence d'une boîte aux lettres pour contact si besoin



Maitrise des impacts environnementaux du chantier

Consommation ELEC : 140 570 kWh

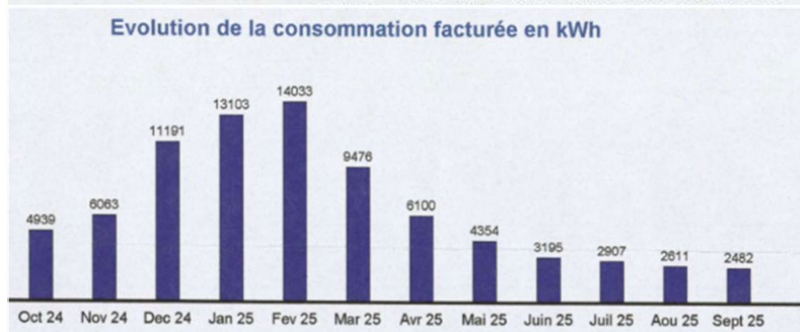
(2 compteurs : base vie et général)

- 5 857 kWh/mois
- 293 kWh/jour
- 16,7 kWh/m²SDP < 17 kWh/m²SDP (moyenne BDM Logement neuf)

Consommation EAU : 683 m3

- Soit 683 000 L
- Soit 81,45 L /m² SDP < aux moyennes BDM

Un chantier très économe en eau !



Suivi des consommations d'eau
Chantier ILOT BON PASEUR

Date de relevé	Nb de semaines depuis le dernier relevé	Nb de semaines cumulées depuis le premier relevé	Relevé (m³)	Conso depuis le dernier relevé (m³)	Conso moyenne par semaine (m³)
01/12/2023	0	0	282,9	0,0	
03/01/2024	5	5	294,4	11,5	2,4
23/01/2024	3	8	310,0	15,6	5,5
08/02/2024	2	10	334,2	24,2	10,6
21/03/2024	6	16	375,3	41,1	6,8
22/04/2024	5	20	411,7	36,4	8,0
06/06/2024	6	27	459,8	48,1	7,5
25/07/2024	7	34	513,5	53,7	7,7
01/10/2024	10	44	602,1	88,6	9,1
07/01/2025	14	58	685,7	83,6	6,0
26/03/2025	11	69	763,3	77,6	7,0
22/04/2025	4	73	795,2	31,9	8,3
24/06/2025	9	82	861,9	66,7	7,4
29/07/2025	5	87	894,6	32,7	6,5
09/09/2025	6	93	931,4	36,8	6,1
21/10/2025	6	99	965,6	34,2	5,7
			TOTAL :	683	6,97

Les Déchets

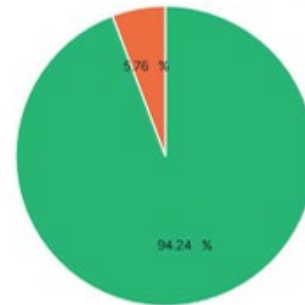
Déchets évacués



- Le chantier a généré **830,4 tonnes de déchets**, soit en moyenne **99 kg/m² SDP** de déchets
- Les mêmes bennes ont servi pour la réhabilitation et pour le neuf.
- Malgré l'exigüité du site, du tri a été mis en place (plus difficile à tenir en fin de chantier)
- 94,24% de valorisation**

Valorisation

Valorisation matière Valorisation énergétique Non valorisé



- Tris et suivi des déchets de chantier sur l'application **wastemarketplace**
- CR chantier propre



Tests d'étanchéité à l'air

- Tests effectués sur 2 logements par typologie Neuf et Réhab

- Test intermédiaires : objectifs non atteints**
 - REHABILITATION - 1,77 et 4,37
 - NEUF - Janvier 2025 : 1,32 et 1,57

Ces tests ont permis de révéler les fuites

- Test finaux : conformes après correction**
 - REHABILITATION - octobre 2025 : $0,94 < 1$
 - NEUF - septembre 2025 : $0,44 < 0,8$



- **Test acoustiques conformes :**

cf rapports des tests Alpes Contrôle réalisés en novembre 2025

- les isolements acoustiques entre :

- ▶ [Logement J030-14 - Séjour ouvert sur cuisine] et [Logement J030-24 - Séjour ouvert sur cuisine]
- ▶ [Logement J030-11 - Chambre] et [Logement J030-12 - Chambre 1]
- ▶ [Parties communes - - Circulation intérieure] et [Logement J024-14 - Séjour ouvert sur cuisine]
- ▶ [Logement J024-14 - Séjour ouvert sur cuisine] et [Logement J024-24 - Séjour ouvert sur cuisine]
- ▶ [Logement J024-12 - Séjour ouvert sur cuisine] et [Logement J024-13 - Séjour ouvert sur cuisine]
- ▶ [Logement J020-11 - Séjour ouvert sur cuisine] et [Logement J020-21 - Séjour ouvert sur cuisine]

- le niveau sonore dû aux bruits de chocs entre :

- ▶ [Logement J030-18 - Séjour ouvert sur cuisine] et [Logement J030-14 - Séjour ouvert sur cuisine]
- ▶ [Logement J030-11 - Chambre] et [Logement J030-12 - Chambre 1]
- ▶ [Parties communes - - Circulation intérieure] et [Logement J024-14 - Séjour ouvert sur cuisine]
- ▶ [Logement J024-24 - Séjour ouvert sur cuisine] et [Logement J024-14 - Séjour ouvert sur cuisine]
- ▶ [Logement J024-12 - Séjour ouvert sur cuisine] et [Logement J024-13 - Séjour ouvert sur cuisine]
- ▶ [Logement J020-21 - Séjour ouvert sur cuisine] et [Logement J020-11 - Séjour ouvert sur cuisine]
- ▶ [Logement J030-17 - Séjour ouvert sur cuisine] et [Logement J030-13 - Séjour ouvert sur cuisine]

- les niveaux des bruits d'équipements
- les aires d'absorptions

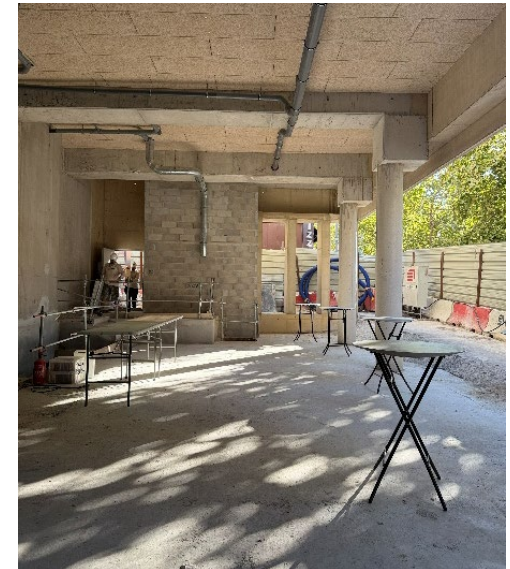
[illegible]

A suivre en fonctionnement

- Suivi des consommations énergétiques + ressenti sur confort d'été
- Appropriation des étendages par les usagers
- Vigilance sur la climatisation des commerces une fois les preneurs installés
- Tenue des espaces verts

En cours... et à venir

- Distribution d'un livret d'accueil pour les usagers et les occupants
- Enquête de satisfaction annuelle auprès des utilisateurs



Pour conclure

Un chantier de renouvellement urbain hors norme :

- 4 enjeux patrimoniaux différents sur une même opération
- Multiplicité des techniques constructives au sein d'un même chantier
 - 11 Réhabilitations lourdes
 - 4 Constructions neuves
 - 1 immeuble neuf aux façades patrimoniales (voiles béton en fruit, baies avec encadrement pierre, soubassement et angle en pierre de taille)
- 15 immeubles de logements sociaux indépendants soit **15 chantiers en un seul dans un espace exigu et un secteur sensible.**
- **Un îlot démonstrateur :**
- Dimensions sociale, techniques, politique, Fond friche

Pour conclure

Quelques points remarquables :

- Persévérance de l'ensemble des équipes MOA et MOE sur 10 ans pour faire aboutir le projet
- Faire avec les existants, conserver autant que possible.
- Les améliorations identifiées en conception en commission BDM ont été intégrées au 2nd projet et donc dans la réalisation,
- Volonté de créer du logement décent et confortable, favoriser l'usage.
- Amélioration du confort estival des logements par la mise en place de brasseurs et des logements traversants.
- Malgré les difficultés financières le confort d'usage, les solutions techniques, les ambitions patrimoniales et architecturales ont été maintenues.
- Objectif dépassé de 20% pour la clause d'insertion via association Emergences,

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM



Conception
niveau Bronze
Projet 1



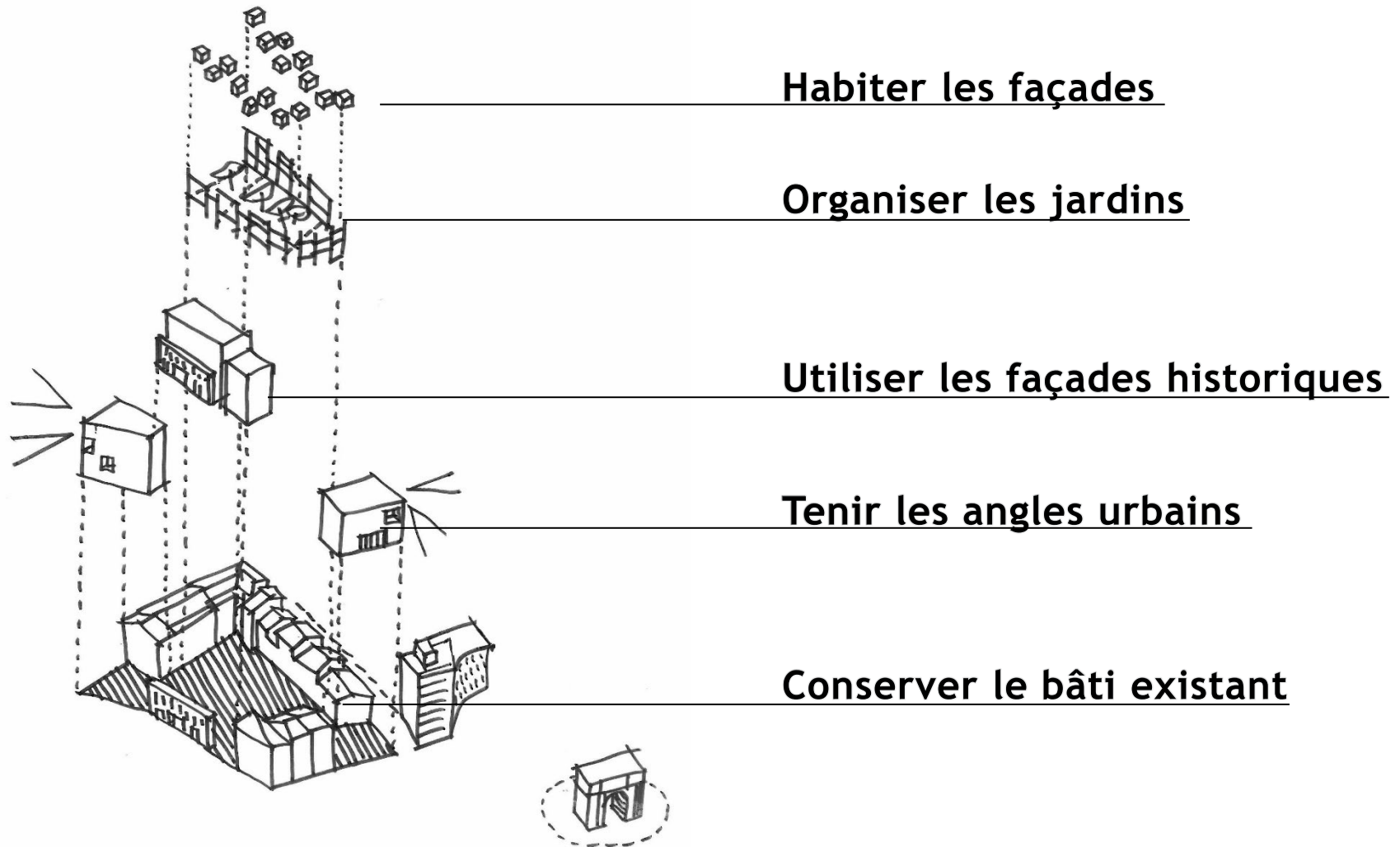
amélioration du
projet n°2 sur la
plupart des thèmes



Merci pour votre attention !

ANNEXES

Etapes de projets



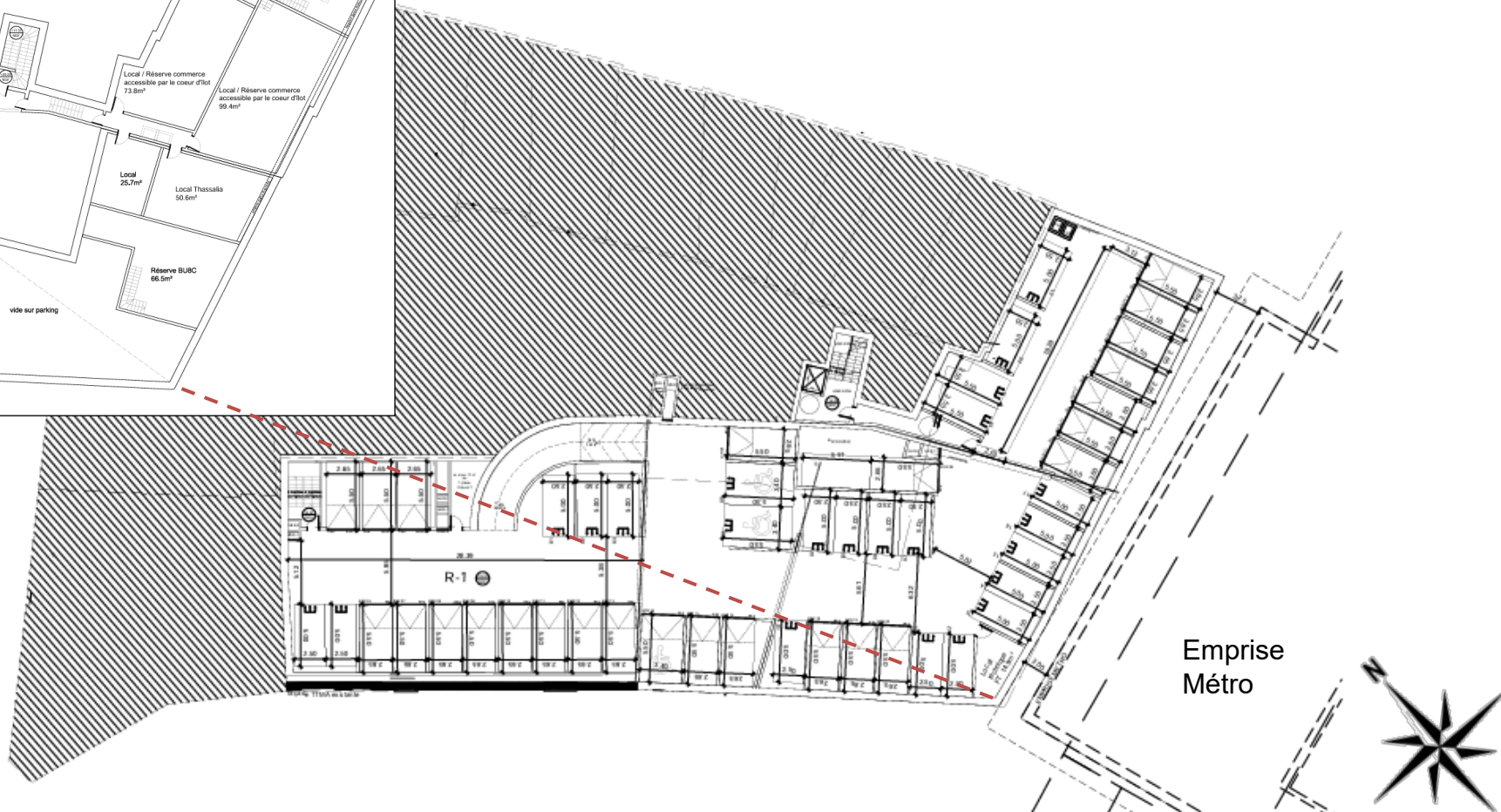
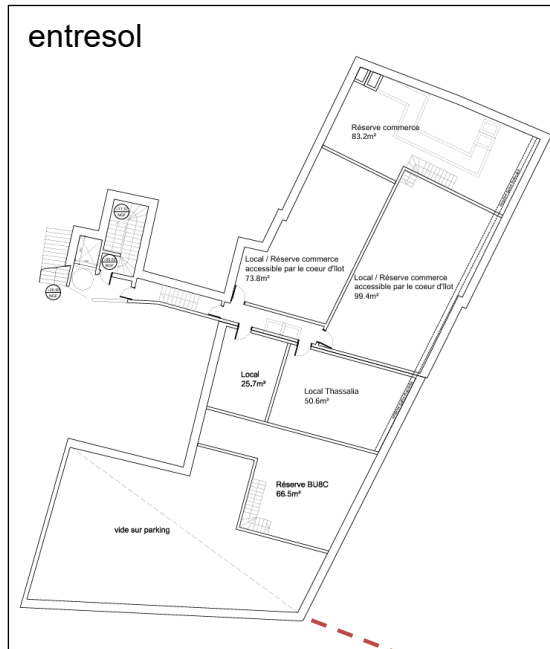
Rez de chaussées





© kern +associés, architectes, urbanistes

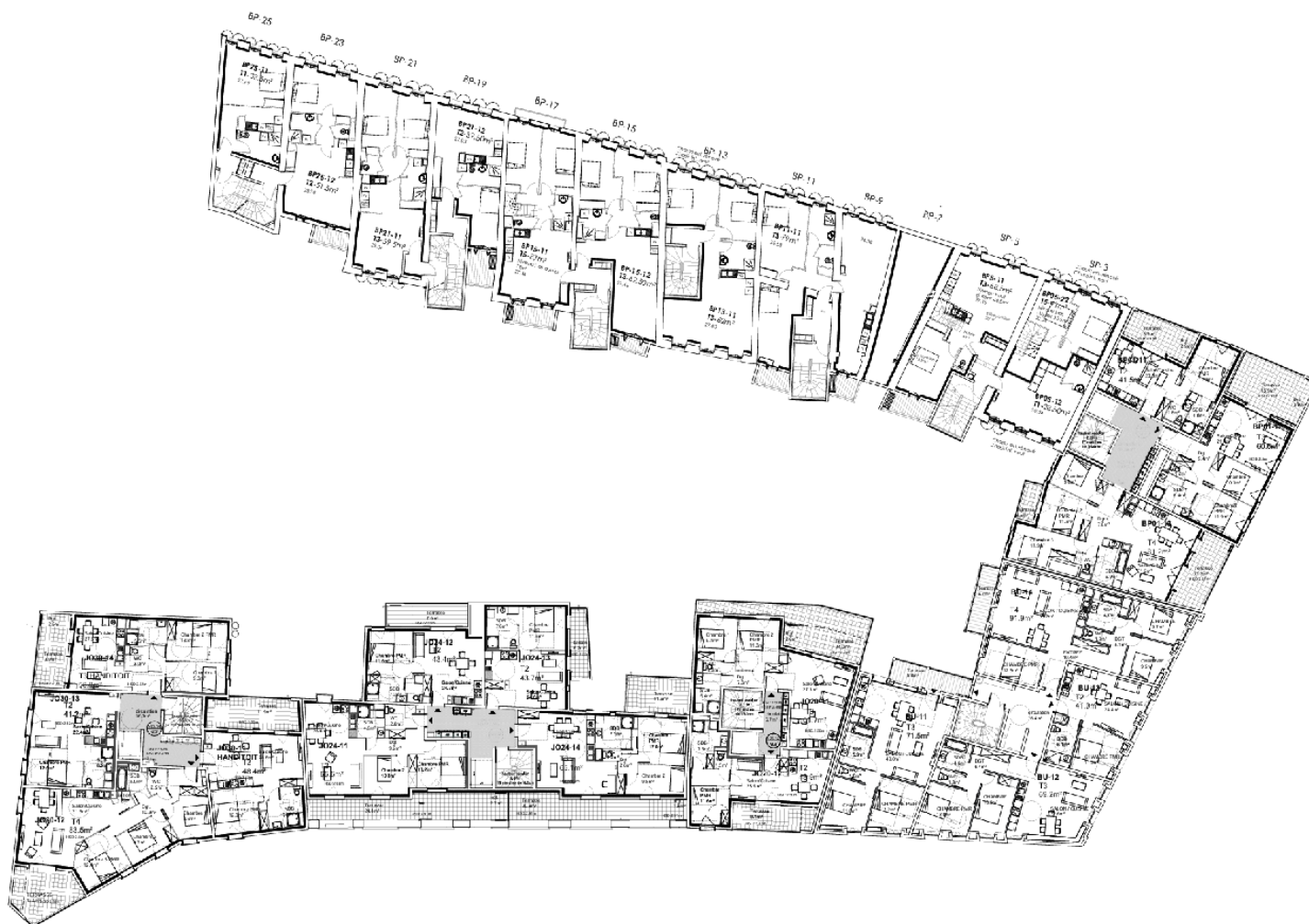
Plan de niveau R-1



Plan de niveaux R+0.5

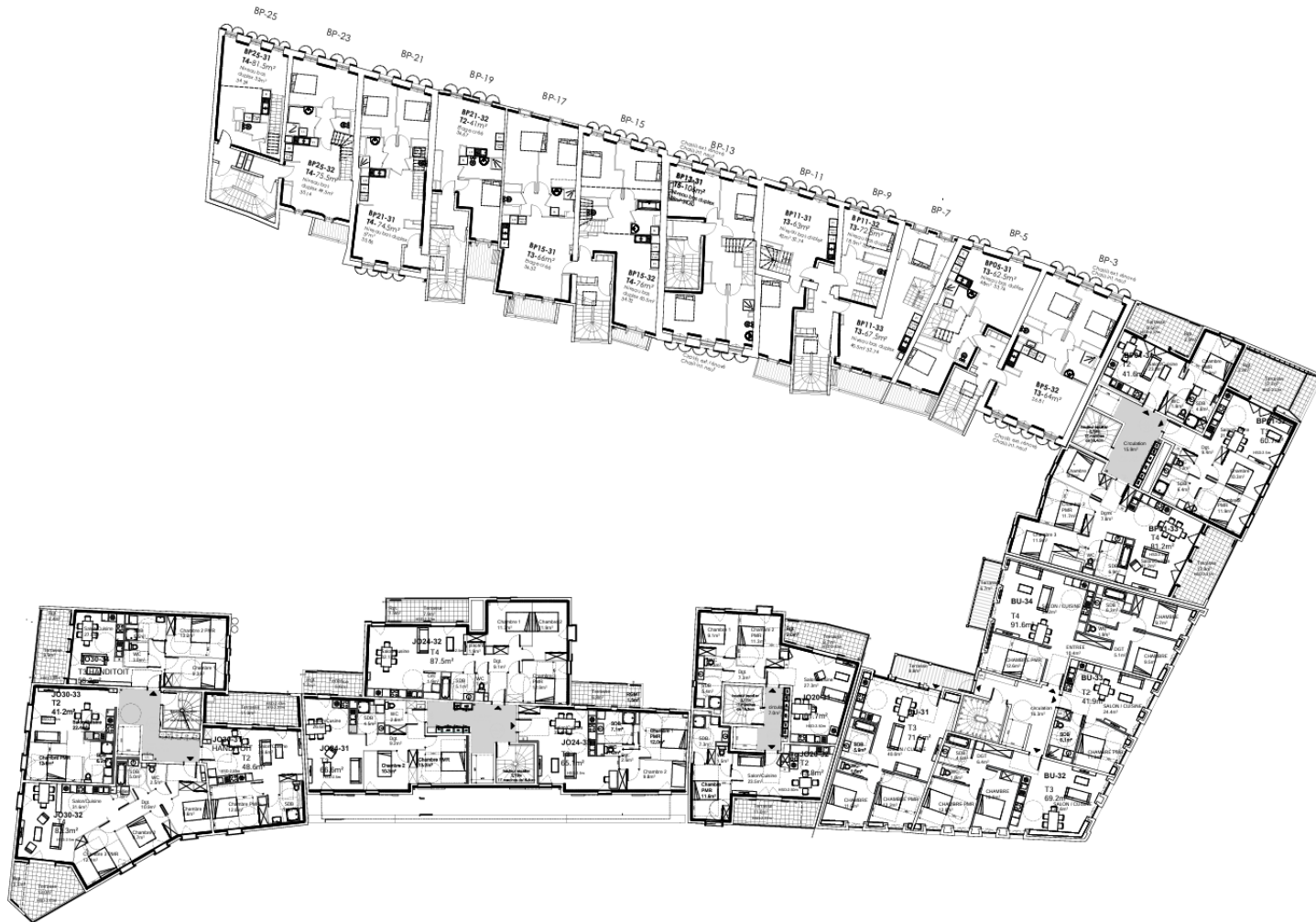


Plan de niveaux R+1





Plan de niveaux R+3



Plan de niveaux R+4

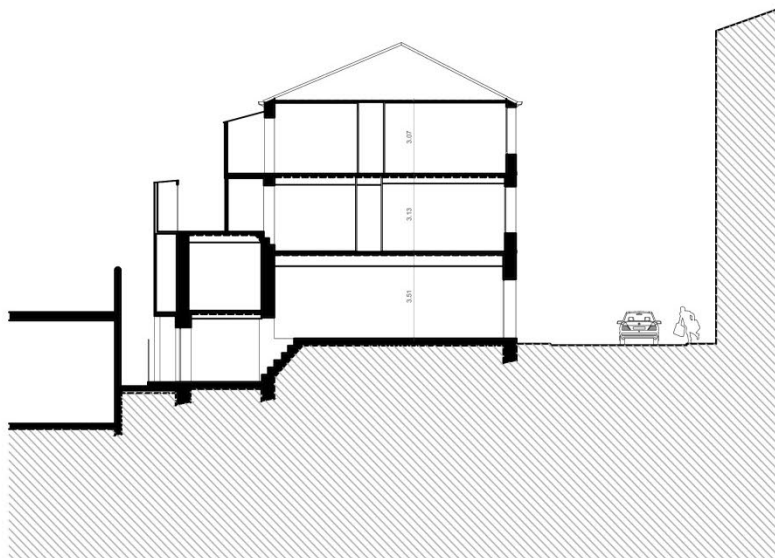
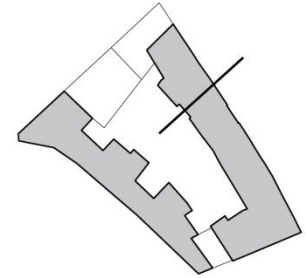


Plan de niveaux R+5

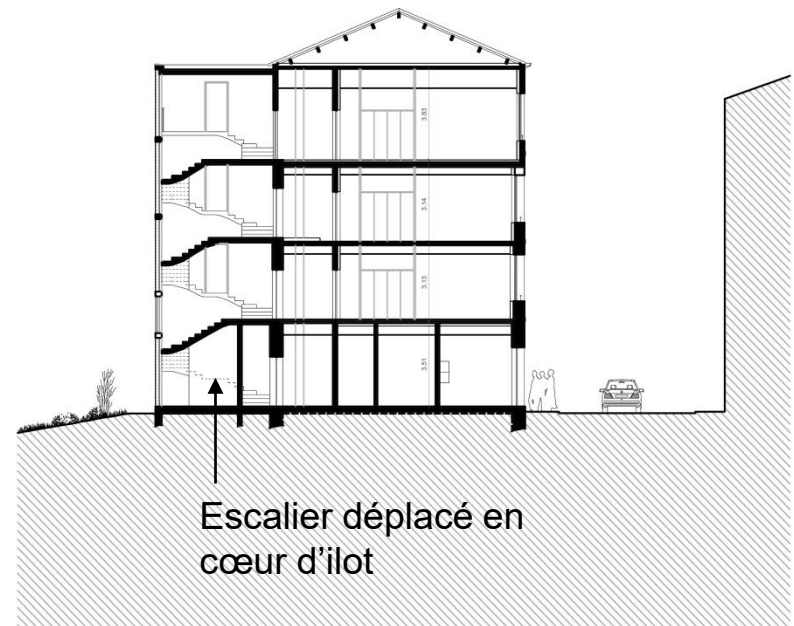


Typologie réhabilitation

rappel



EXISTANT

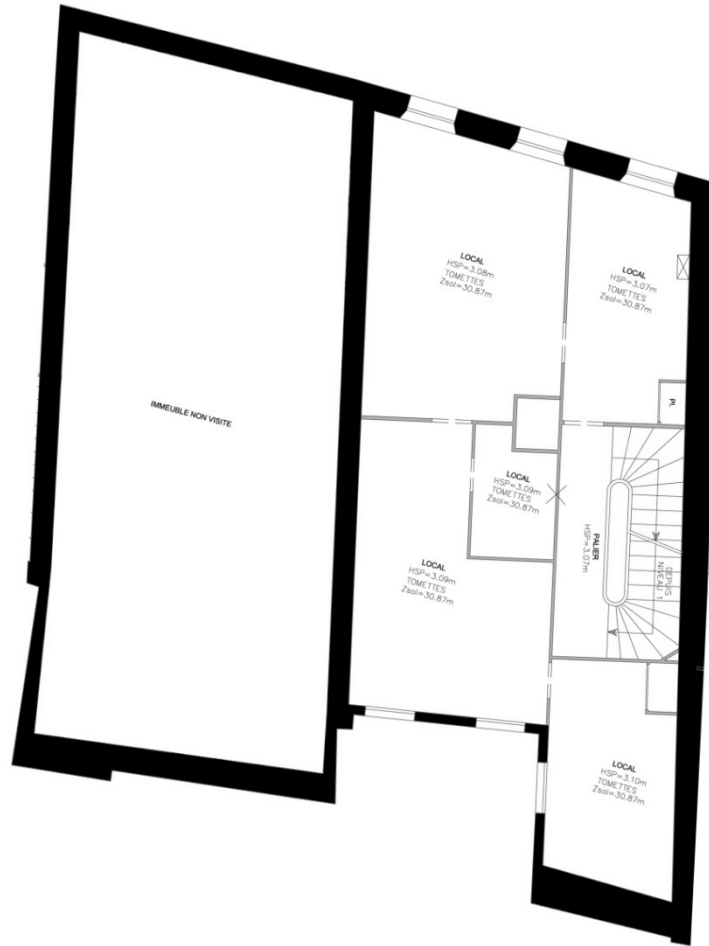


Escalier déplacé en
cœur d'ilot

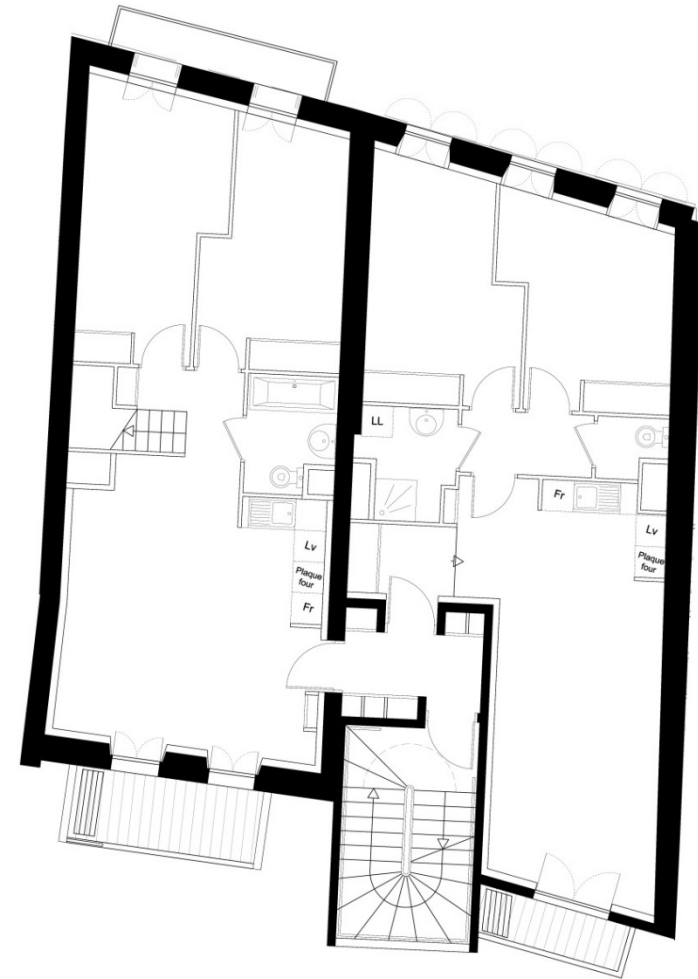
PROJET

Typologie réhabilitation

rappel

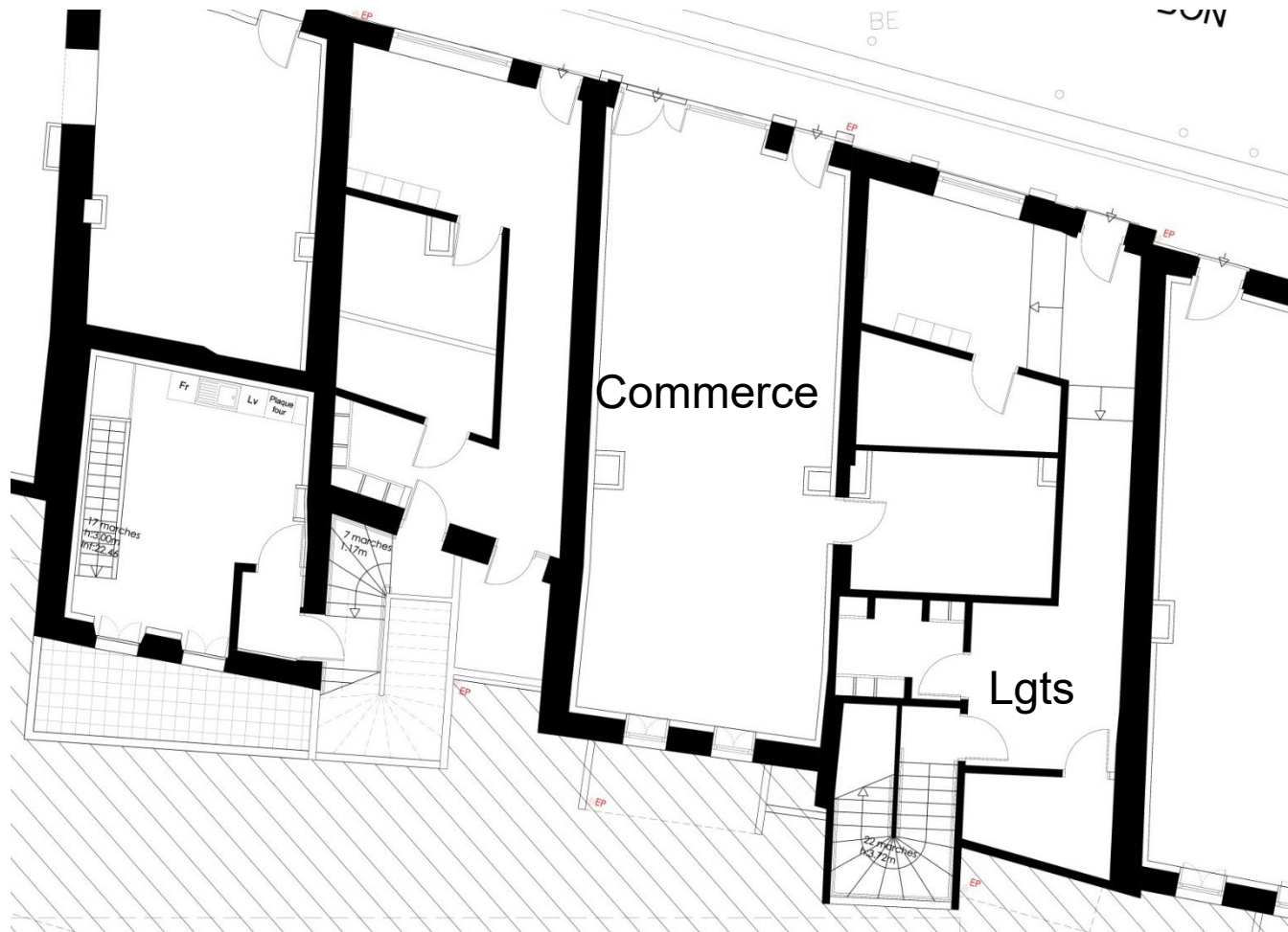


EXISTANT



PROJET

Accès RdC



Perspective sur la place



Perspective du cœur d'îlot



Perspective du cœur d'îlot



© attik images

Attik images - illustration à caractère d'ambiance. Non contractuelle.

Perspective rue du bon Pasteur



Perspective rue de la Joliette

