

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

COCOON'AGE

Construction d'une résidence intergénérationnelle à Ventabren (13)



Accord-cadre Etat-Région-ADEME 2007-2013



Provence-Alpes-Côte d'Azur



Maître d'Ouvrage	Architecte	BE Technique	AMO QEB

Contexte

ZAC de l'Héritière à Ventabren

- Zone située au nord de la commune à 12 km à l'ouest d'Aix-en-Provence.
- ZAC labelisée écoquartier => exigence BDM niveau Argent
- Plusieurs contraintes :
plan masse orienté, nombre de logements imposés, prix
- Zone risque sismique moyenne
- Zone potentiel Radon catégorie 2
- Diversifier l'offre de logements : sénior social



Enjeux Durables du projet



- Répondre au besoin du territoire

- Diversifier l'offre de logements et de commerces/services de proximité sur la commune. Ensemble social pour la ZAC
- Traitement paysager de la parcelle : méditerranée + limitation imperméabilisation



- Niveau Argent dans le cadre de l'écoquartier

- Matériaux locaux avec une maîtrise de l'entreprise : béton bas carbone, bois local pour la charpente



- Anticiper la future réglementation

- RT2012 -20%



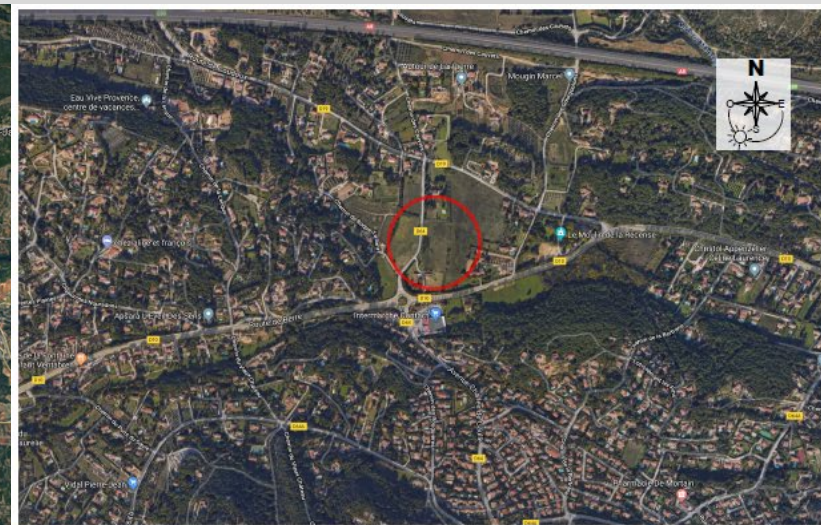
- Veiller au bien vivre ensemble

- Espace commun : maison des projets + potager
- Animation à la livraison : Cocoon'age avec Réciprocité

Le projet dans son territoire



Le projet dans son territoire



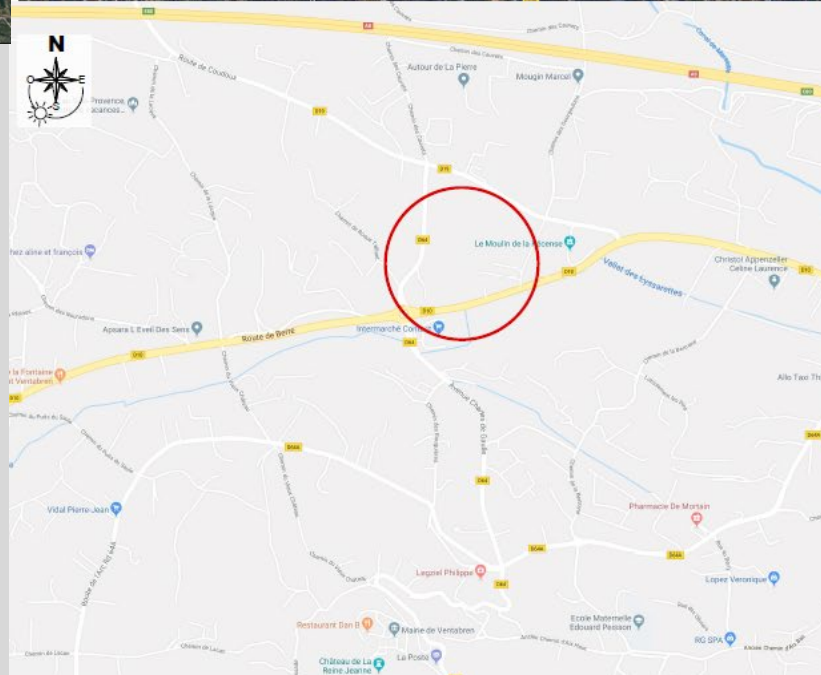
1. Vue du terrain depuis le vieux village de Ventabren



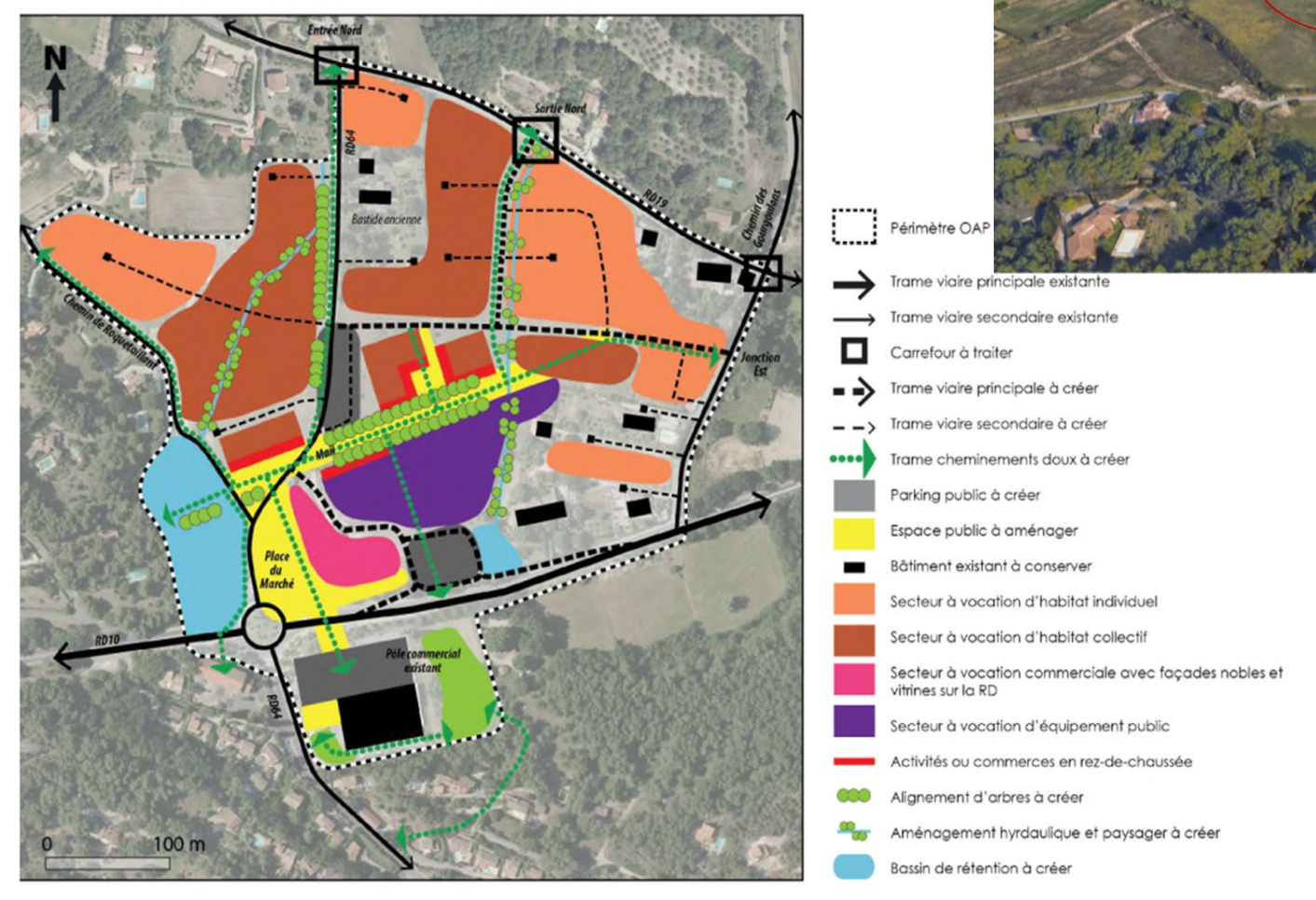
2. Vue sur le terrain depuis la RD64 en direction du nord



3. Vue depuis le terrain au droit du fossé en direction du sud, le village ancien perché en arrière plan



Le projet dans son territoire

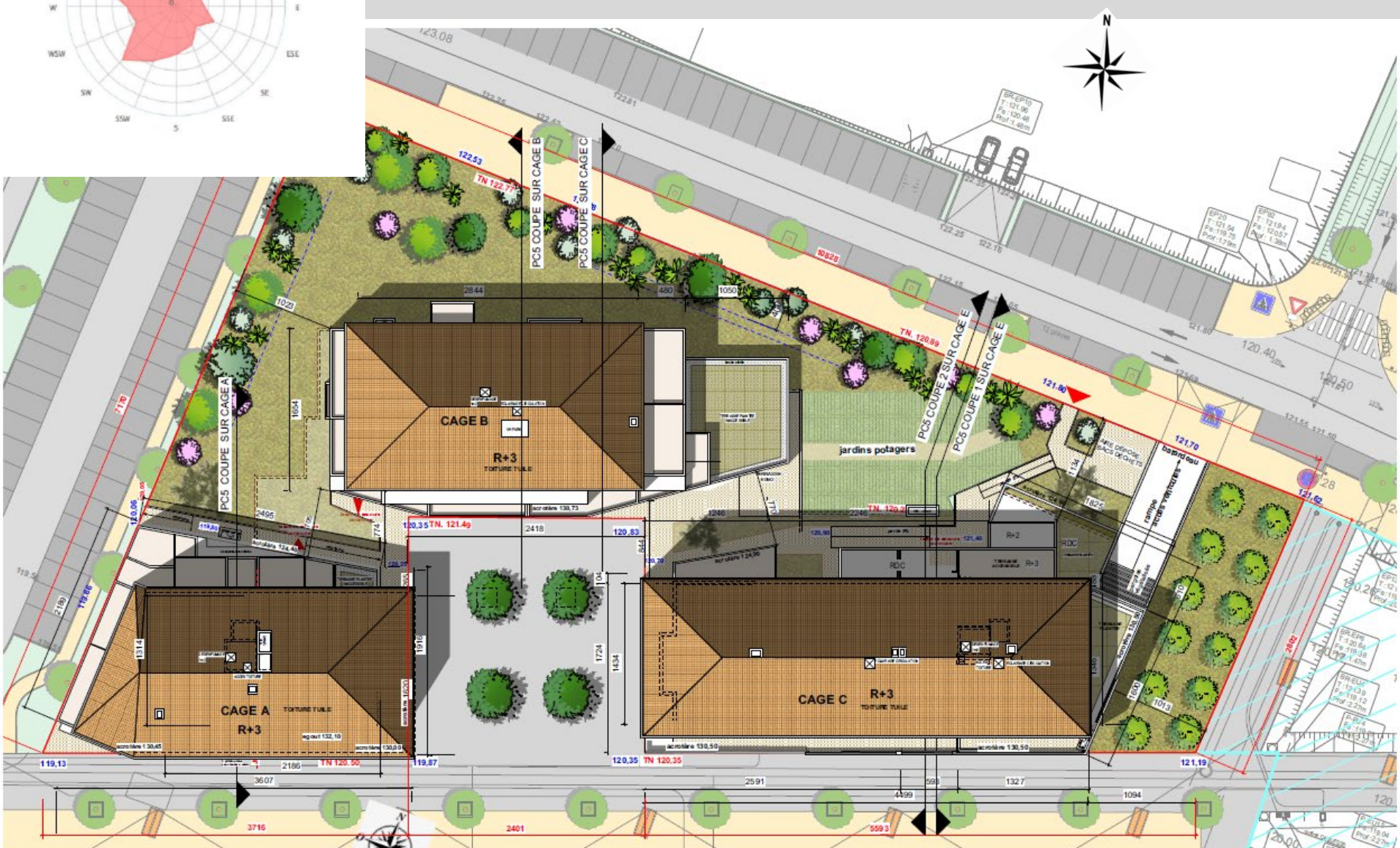
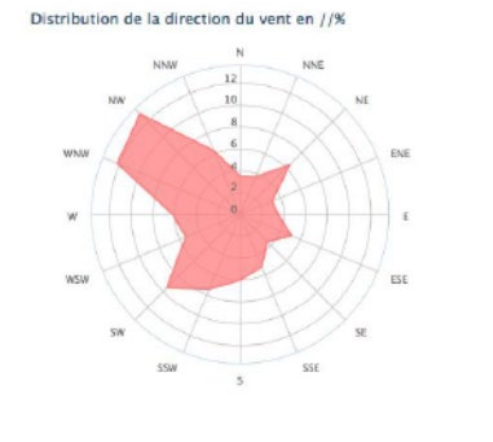


Le projet dans son territoire



Situation dans la ZAC

Plan masse



Coûts

COÛT RÉEL TRAVAUX*

8 597 000 € H.T.

HONORAIRES MOE

406 000 € H.T.

(hors SPS)

RATIOS*

1 674 € H.T. / m2 habitable
logement

**Travaux hors honoraires MOE*

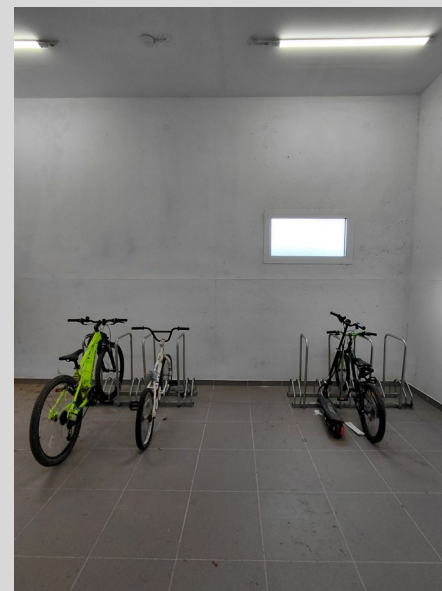
Photos du projet fini



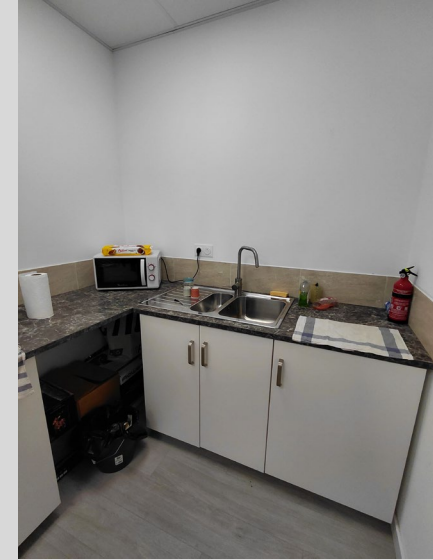
Photos du projet fini



Matériaux bien conservés et présence de locaux vélos



Photos du projet fini



intérieures des logements



Photos du projet fini



Place du projet



Crèche, Ecole primaire et secondaire



Pistes cyclables et cheminement piétons reliant le projet à l'Ecoquartier



Parking zone bleue



Photos du projet fini

Commerces de proximité :



Pressing



Boucherie



Primeur

Nombreux autres commerces encore disponibles...



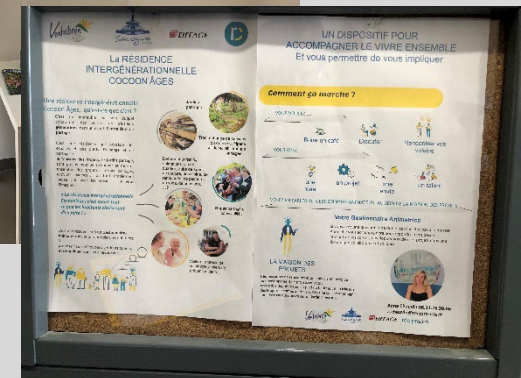
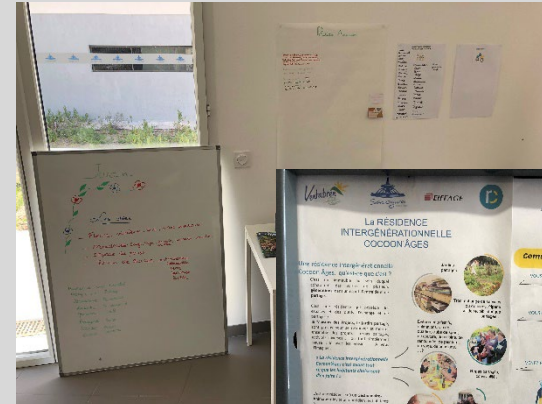
Ecole primaire face au projet

Photos du projet fini

Maison des projets Cocoon'Age :



Un espace multigénérationnel



Espace multi-activités, d'information, de sensibilisation et d'entraide.

Fiche d'identité

Typologie

- **Collectif social**
- **67 logements**

Surface

- **4 254,3 m² SDP**

Altitude

- **59 m / 123 m**

Zone clim.

- **H3**

Classement
bruit

- **BR3**
- **Catégorie CE1**

Budget

- **Coûts travaux réels :
8 597 000 €HT**

Bbio
(neuf)

- **Bât A : projet 19,4, max
42 gain 53,81 %**
- **Bât B : projet 20,8, max
42, gain 50,48 %**
- **Bât C : projet 20,4, max
42, gain 51,43 %**

Energie
primaire
kWhep/m²

- **Bât A : projet 33,4, max :
47,00, gain :28,94 %**
- **Bât B : projet 35,5, max :
46,2, gain : 23,16 %**
- **Bât C : projet 35,4, max
47,4, gain 25,32%**

Production
locale
d'énergie

- **Non**

Exploitation

- **Début : Janvier 2023**
- **Visite 1 : 22/04/2024**
- **Visite 2 : 10/04/2025**
- **Visite 3 : 23/12/2025**

Fiche d'identité

Système constructif

- Béton + ITI

Plancher bas

- Carrelage
- Chape
- Isolant TMS (PUR)
- Béton bas carbone

Mur

- BA13
- PSE
- POROTHERM ou béton bas carbone

Plafond

- Tuile terre cuite
- Ouate de cellulose
- Béton bas carbone

Menuiseries

- Menuiseries aluminium
- $U_w = 1,4 \text{ à } 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot ^\circ\text{C}$
- $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2 \cdot ^\circ\text{C}$

Chauffage

- Panneaux rayonnants
Electrique CA = 0.1
Thermor Amadeus

Rafrachissement

- Pas de refroidissement

Ventilation

- Simple-flux hygro B
- Moteur Très basse consommation
type EasyVEC micro-watt ratio < 0.12
W/m3h

ECS

- Production individuelle par ballon
thermodynamique
COP moyen 3,89
AUER EDEL

Eclairage

- LED

Acteurs du projet en fonctionnement

Usagers :

- Habitants
- Recipro-cité



Syndicat de copropriété pour les logements : SACOGIVA

Syndicat de copropriété pour les locaux commerciaux : FONCIA

Exploitant : Eiffage

Mainteneur : ascenseur ORONA

Eaux pluviales : SIEMP

Désenfumage : SATISFEU

Espaces verts : Avenir Paysages

Entretien courant : Guilbert Propreté

Porte de garage : SRV

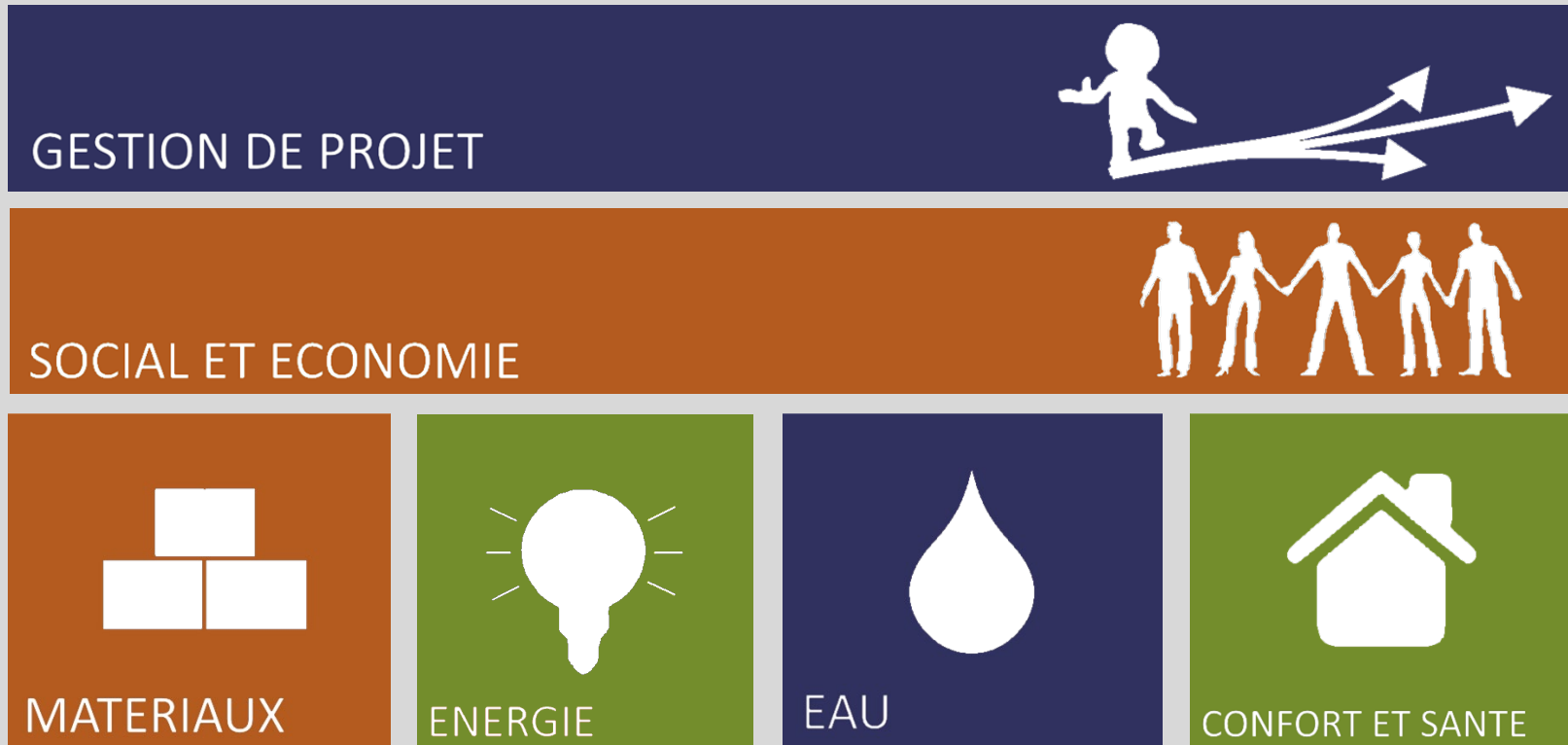


Coûts de fonctionnement annuels

	entreprise	prix annuel
Porte de garage	SRV	360
Entretien courant	Guilbert propreté	6873,96
espace vert	Avenir Paysages	7502,4
protection incendie	Satisfeu	600,8
eaux pluviales	SIEMP	280
Ascenseurs	ORONA	3751,2

	€ / an
Electricité des communs	4202,38
Entreprise nettoyage	19492,58
Entretien immeuble	9444,96
Eau des communs et d'arrosage	1873,7
espace vert	4536,89
taxes locatives	16195
Ascenseurs	6929,28
Garage	5174,48

Retour sur les deux années de fonctionnement



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Gestion de projet

Mission AMO de suivi phase usage :

- Juillet 2023 : Transmission du livret gestes verts à la livraison.
- Septembre 2023 : DOE et DIUO à jour.
- Avril 2024 :
 - 1^{ère} visite de suivi phase exploitation.
 - Entretien avec Anne Chauvin (Reciprocité).
- Avril 2025 :
 - 2^{ème} visite de suivi phase exploitation.
 - Entretien avec Anne Chauvin.
- Janvier 2026 :
 - 3^{ème} visite pour collecter de nouvelles données sur les consommations

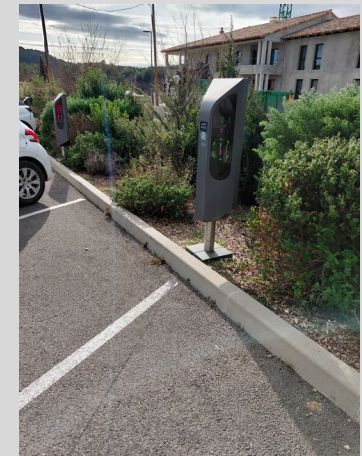


Territoire et site

• Mobilité

Bonne utilisation des mobilités douces :

- Local vélo utilisé en présence d'une majorité de la population de résidents âgé.
- Présence de borne de recharge électrique
- Quartier à usage principalement piéton :
 - Groupe scolaire Jean d'Ormesson (Crèche maternelle, primaire) situé en face de la résidence.
 - Commerces situés à Rdc de la résidence :
 - Restaurant, Pressing, boulangerie, assureur, coiffeur.



Territoire et site

- Biodiversité
- Bel épanouissement des espèces en pleine terre comme en toiture terrasse végétalisée.
- Aucune reprise nécessaire sur le site.
- Entretien régulier du paysagiste
- Arrosage automatique avec le canal de provence.
- Niche trop proche des bâtiments non occupé.
- Pas d'analyse faite du retour des espèces sur site.



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Social et économie

Un accompagnement humain au quotidien

Anne Chauvin, Gestionnaire Animatrice a rencontré chaque locataire et accompagné les habitants au quotidien au sein de la Maison des Projets via une présence 4 jours par semaine avec 4 missions :

Mobiliser, impliquer au sein de l'espace collectif

- Pour que les résidents s'approprient le lieu et en deviennent acteur

Identifier et organiser la veille sur les plus fragiles

- Développement de veille active et des solidarités de voisinage, mise en lien avec les services sociaux, travail partenarial avec le bailleur

Assurer une médiation dans les problèmes techniques

- Informer, mettre en lien, ouvrir le dialogue entre les différentes parties

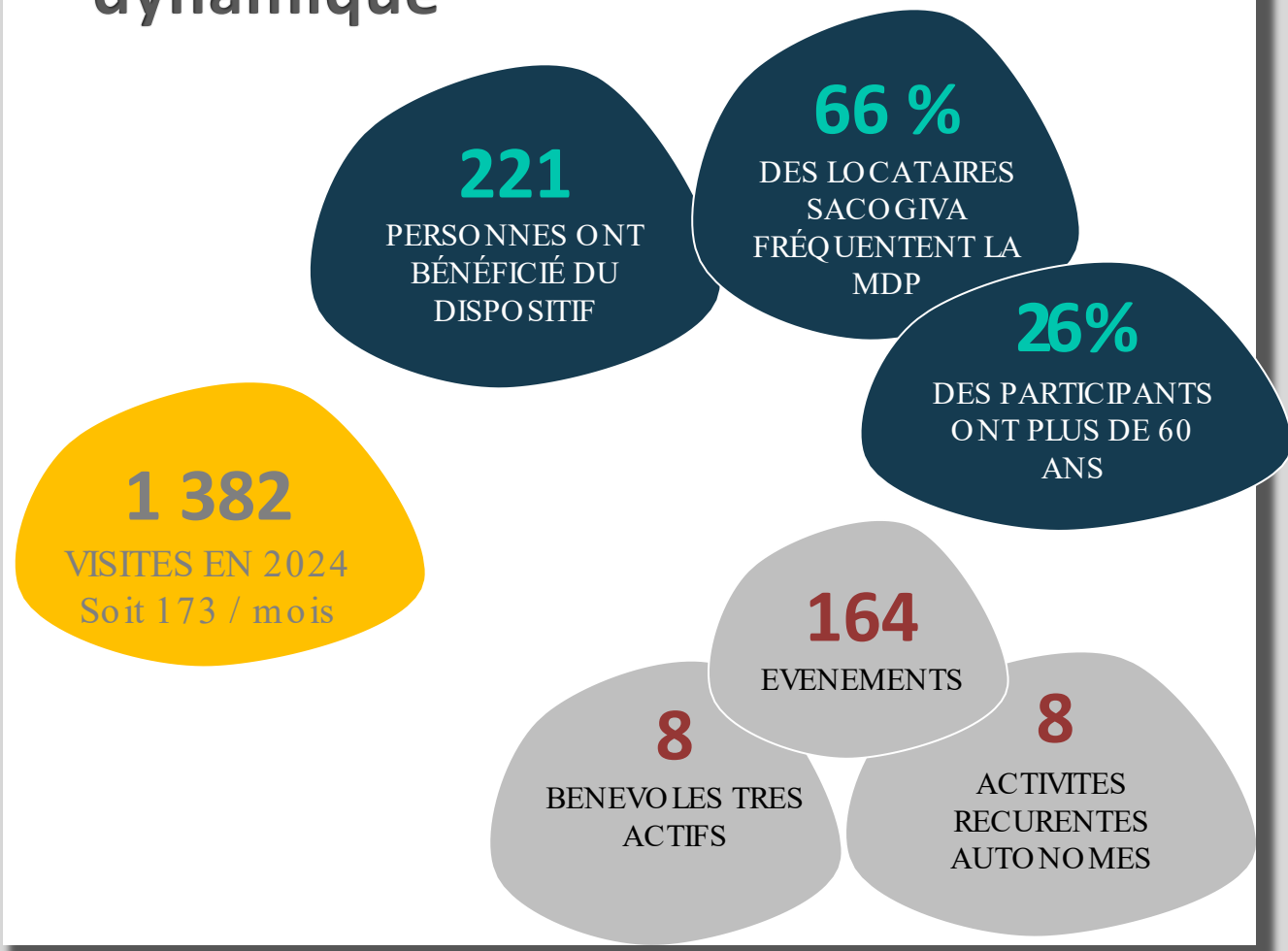
Faciliter l'appropriation des éléments techniques

- atelier in situ « fonctionnement des thermostats » : chez un locataire volontaire devenu "réfèrent" pour explication entre pair + vidéo envoyée à l'ensemble des locataires qui le souhaitent.
- Dialogue autour du tri des déchets



Social et économie

Retour sur 2024 : Une Maison des projets très dynamique



Social et économie

Un rôle fédérateur pour dynamiser le quartier

Ancrage territorial fort

Partenariats : le centre de loisir,
association de danse, Ventabren
accueil, le foyer rural, l'école,
Keep Cool, les commerçants,
l'APE, ...

Un exemple : un figuier, symbole de la paix, planté dans le quartier

Les enfants de l'école ont planté avec l'aide des résidents l'arbre de la paix, un figuier, suivant l'écrit de Martin Luther King : *"Chaque homme pourra s'asseoir sous son figuier, dans sa vigne, et plus personne n'aura de raison d'avoir peur."* Une vigne sera plantée aussi.



Social et économie

Une Maison des projets aujourd'hui lieu ressource et fédérateur pour le quartier

Une Maison des Projets pérennisée via l'embauche de la Gestionnaire Animatrice par le Foyer Rural et le financement du local par la Sacogiva.

L'accompagnement humain au sein de la Maison des Projets se poursuit à 3 jours / semaine, il joue son rôle en permettant une veille sur les fragilités et en continuant à développer le lien social en l'élargissant à l'ensemble du quartier.

Aujourd'hui tous les habitants du quartier de l'héritière bénéficient de la dynamique de l'espace collectif (69 % des participants ne sont pas locataires de la Sacogiva).

Elle sert aussi d'incubateur pour des habitants qui se lancent professionnellement

ACTIVITES MANUELLES ENFANTS
SPORT
REPAS PARTAGE
JEUX DE SOCIÉTÉ
JEUX DE MÉMOIRE
CARTES
CHORALE
QUESTION POUR UN CHAMPION
JOURNÉE DU BIEN ÊTRE
SOIRÉE FESTIVES
FRESQUE DU CLIMAT
ATELIERS NATUROPATHIE ET YOGA
CUISINONS ENSEMBLE
MARCHÉ DE NOËL À L'ÉCOLE



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



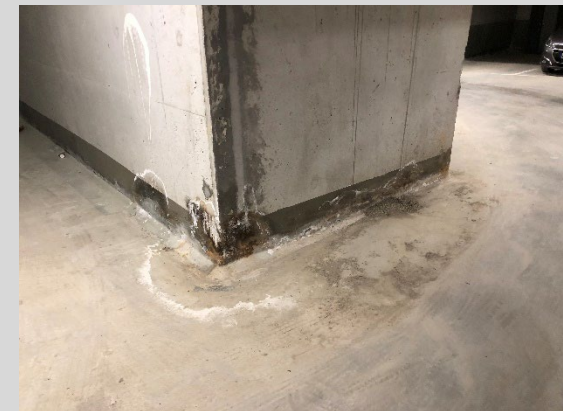
EAU



CONFORT ET SANTE

Matériaux

- Pas de dégradation prématurée avérée sur le bâtiment. Les matériaux sélectionnés semblent durables et vieillissent bien et ne nécessitent pas d'entretien.
- Les équipements de VMC nécessitent un entretien annuel limité.
- L'inondation régulière des sous-sols crée des dégradations (Expertise en cours).



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Energie

• Les systèmes techniques

- Les VMC sont entretenues une fois par an. Les ballons d'eau chaude (CET) sont entretenus lors de ces visites.
- Les radiateurs n'ont pas besoin d'entretien particulier



Energie

- Les systèmes de comptage :
 - Le système Delta Dore + Calybox se trouve à l'entrée des logements et permet le comptage du chauffage et de la ventilation



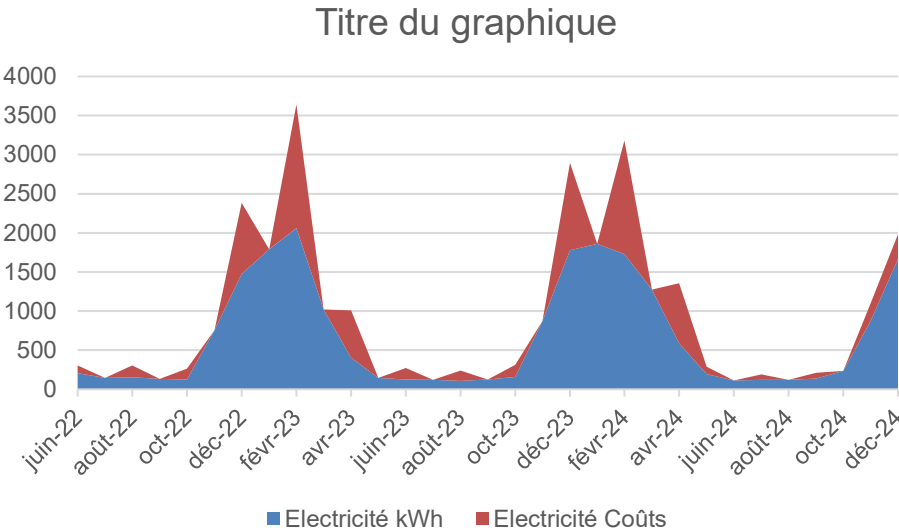
Suivi des consommations

- Le suivi des consommations dans les parties privatives n'est pas réalisé
- Le suivi des consommations dans les parties communes est réalisé sur facture
- Relevé à minima trimestriel des consommations :
 - Consommation générale
 - Electricité (à minima : auxiliaire de distribution, éclairage, électricité spécifique, autre si représentatif)
 - Chauffage / Refroidissement
 - ECS

Energie

- Suivi consommations Maison des projets

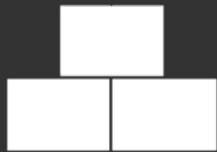
	Electricité	
	kWh	Coûts
juin-22	207	98
juil-22	146	
août-22	152	152
sept-22	133	
oct-22	125	138
nov-22	755	
déc-22	1475	908
janv-23	1791	
févr-23	2059	1582
mars-23	1021	
avr-23	402	608
mai-23	147	
juin-23	125	146
juil-23	121	
août-23	108	131
sept-23	125	
oct-23	159	156
nov-23	873	
déc-23	1778	1117
janv-24	1859	
févr-24	1730	1450
mars-24	1276	
avr-24	589	769
mai-24	193	97
juin-24	115	
juil-24	121	71
août-24	120	
sept-24	137	75
oct-24	235	
nov-24	870	223
déc-24	1666	317



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



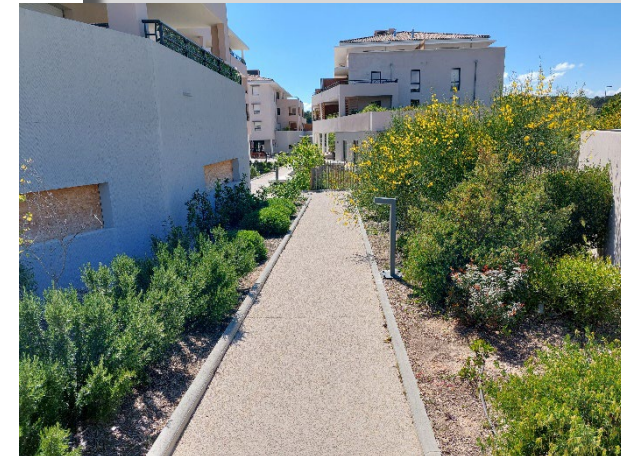
CONFORT ET SANTE

Eau

- Les plantes n'ont pas été arrosées depuis 2 ans



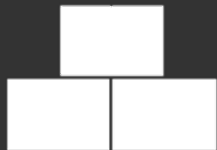
Année 2



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Confort et santé

QCM	Confort d'hiver	Confort d'été	Odeurs	Tps arrivée ECS	Bruit	Qualité de l'air et ventilation	Autre commentaire
Entretien 1 (commerce)	Agréable	Agréable	Non	Correcte	Silencieux	Très bien	Des tâches d'humidité apparaissent à la VMC lorsqu'il pleut
Entretien 2 (commerce)	Agréable	Trop chaud	oui au début	Trop long et insuffisant	Silencieux	Moyen	Pas assez d'eau chaude durant les périodes de fêtes. En cas de pluie, inondation. Gros problème d'évacuation au début du bâtiment en raison de ciments bloqués dans les canalisations. Résultats : tous les déchets des canalisations supérieurs se retrouvent dans les locaux des niveaux inférieurs. Interdiction d'installer des volets roulants.
Entretien 3 (commerce)	Froid	Trop chaud	Non	Trop long	Silencieux	Problème d'humidité	Interdiction d'installer des volets roulants. Difficulté à chauffer le matin. Surchauffe l'été, il faut mettre la climatisation jour et nuit pour ne pas suffoquer. Protections solaires insuffisantes. Gros problème d'humidités sur les murs, plafonds et sols. Inondation en cas de pluie par le toit et le sol. L'eau chaude met du temps à arriver.
Entretien 4 (appartement)	Trop froid	Trop chaud	Oui	Trop long et souvent froide	Silencieux	Très bien	En cas de vent fort, le vent pénètre dans l'appartement y compris avec les menuiseries fermées et fait claquer les portes. En hiver, le chauffage est insuffisant et la consommation trop élevée, particulièrement les jours de vent. Surchauffe en été y compris pour les appartements situés au Nord. Remontée odeurs d'urine et d'égouts dans les toilettes. Problème d'ECS, l'eau ne chauffe pas et je consomme 3x + que les autres habitants. Carrelage difficile à nettoyer.

Confort et santé

Entretien réalisé lors des deux visites de l'AMO à 1 an et 2 ans avec des résidents (6) :

- Bon confort acoustique.
- Bon confort thermique en hiver.
- Surchauffe sur certains logements en été.
- Bonne température de l'ECS.
- Quelques problématiques d'odeurs remontant pas les canalisations dans certains logements.



Confort et santé

Entretien réalisé lors des deux visites de l'AMO à 1 an et 2 ans avec Anne Chauvin / Reciprocité :

- Surchauffe de la maison des projets. Les toiles améliorent un peu le confort mais ils auraient souhaité une climatisation.
- ~~Le jardin potager partagé n'a trouvé pas trouvé ses jardiniers. Terrain de pétanque : non plutôt un terrain de « gatebowl ».~~
- ~~La nichoir est mal placé, jamais eu d'oiseaux.~~

Les réussites et problèmes du bâtiment en fonctionnement

- Réussites :
 - Excellente appropriation de la maison des projets par les résidents.
 - Bonne prise des commerces en Rdc.
 - Mise en place de protections solaires sur la maison des projets suite aux plaintes de surchauffes estivales.
- Problèmes :
 - Inondations des sous-sols toujours existante.
 - Le jardin potager partagé n'a trouvé pas trouvé ses jardiniers.



Les r
fonct
les th
dans

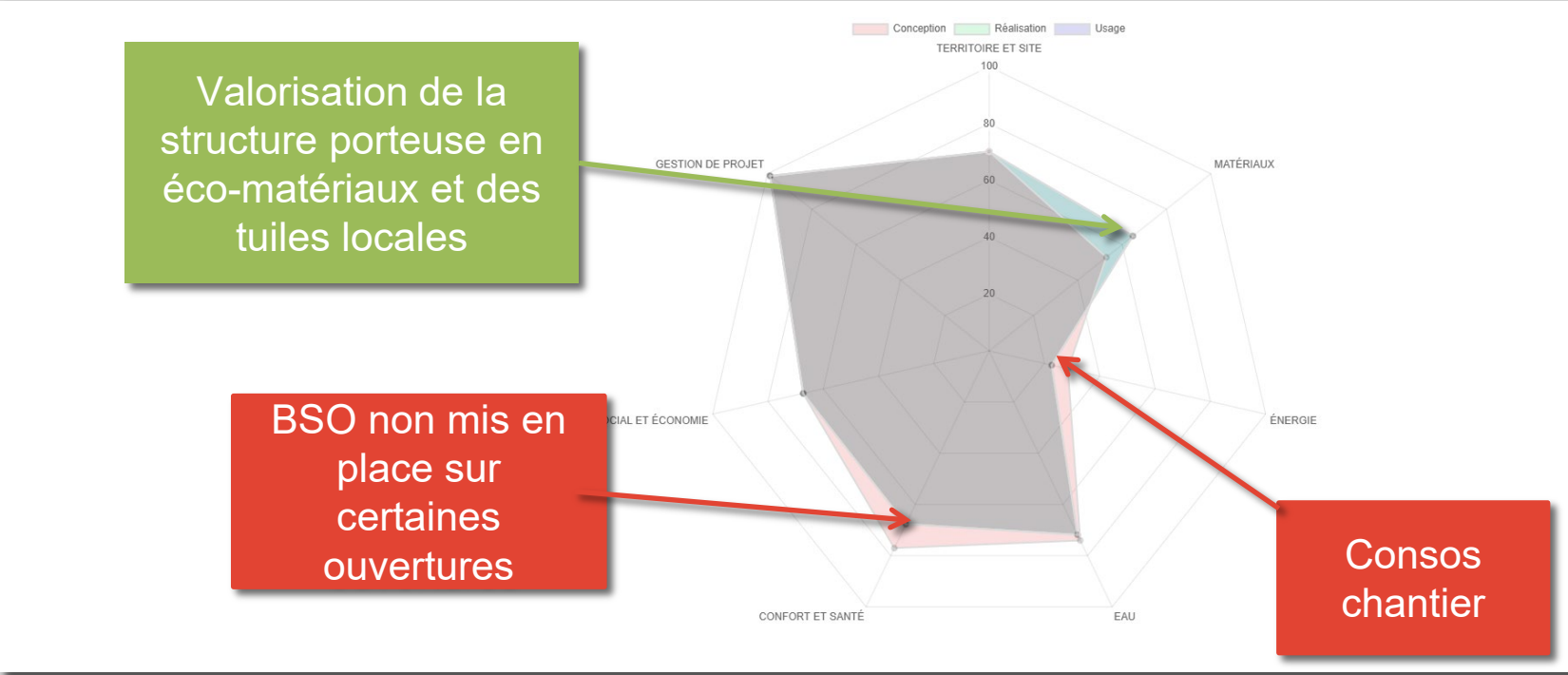
Pour conclure



*Présence de Récipro-cité
Espaces verts sans arrosage
Mobilité douce utilisée*

Absence de données sur les consommations

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM



Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE (13)



BAILLEUR



AMO QEB (13)



UTILISATEURS



MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE (13)



BE THERMIQUE + ACOUSTIQUE (13)



ECONOMISTE (13)



BUREAU DE CONTRÔLE, SPS (13)



ENTREPRISE GENERALE

ENTREPRISE (13)



Les acteurs du projet

DALLAGE*

TECHNISOL
INDUSTIRE (30)

PREDALLES*

TPRC (06)

GROS ŒUVRE *

CHABB (13)

REVETEMENT FACADE

EURL NOGUEIRA (13)

ETANCHEITE

E2J (13)

**MENUISERIES
EXTERIEURES ET
VITRERIE**

MENUISERIE
AGENCEMENT MAX
(13)

CLOISON / DOUBLAGE

SUD PLAQUE
SERVICES (13)

**REVETEMENT DE SOL /
FAIENCE**

REAL SOL (13)

**PEINTURES
INTERIEURES / SOLS
SOUPLES**
ALS (13)

PLOMBERIE

AMD (84)

**VRD AMENAGEMENTS
EXTERIEURS**

PLUS TP (13)
MIGMA (26)

**CHARPENTE
COUVERTURE**

SOMIBAT (13)

Les acteurs du projet

**ESPACES VERTS
PAYSAGE**

**AVENIR PAYSAGES
(13)**

**FAUX PLAFOND
ISOLATION**

**SUD PLAQUE
SERVICES (13)**

ELECTRICITE

**OMEGA ENERGIES
(13)**

ASCENSEUR

ORONA (13)

SERRURERIE

STELEO (13)

CUVELAGE

MG (13)

TERRASSEMENT

AGTP (13)

.....

ENTREPRISE(DPT)

