

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



Résidence petit Barthélémy (13)



Maîtrise d'ouvrage	AMO	ENTREPRISE GENERALE (MANDATAIRE)	Architecte	BE Technique	Accompagnateur BDM	Contrôle technique
CDC HABITAT ADOMA	PI CONSEIL	BBSE	VINCENT LAVERGNE ARCHITECTURE ET URBANISME ATC architecture	OTEIS EXACT ACOUSTIQUE	OTEIS Magali Chaperon	BTP CONSULTANTS

Contexte

ADOMA a été créée il y a plus de 60 ans par les pouvoirs publics pour loger les travailleurs algériens venus participer à la reconstruction du pays, la Société Anonyme d'Économie Mixte détenue majoritairement par CDC Habitat, a poursuivi, ces dernières années, ses missions très sociales en diversifiant ses publics toujours très modestes.

Présente sur l'ensemble du territoire national, elle héberge plus de 81 000 personnes en difficulté qui ne peuvent accéder à un logement de droit commun : jeunes en insertion, travailleurs précaires, bénéficiaires de minima sociaux, travailleurs migrants, familles monoparentales ...

Sur le département des Bouches-du-Rhône, l'on dénombre environ 6000 logements dont 800 places d'hébergements. Les missions sociales sont diverses, afin de pouvoir accueillir tous types de public dans un patrimoine diversifié.

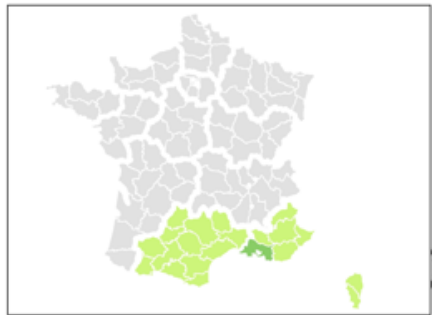
On distingue 5 grandes catégories :

- Foyers de travailleurs migrants (FTM)
- Résidence sociale (RS)
- Pension de famille (PS)
- Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA/ATSA/AUDA)
- Centre d'hébergement généraliste (CHRS/CHU/Logements d'urgence)



Contexte

DÉPARTEMENT 13 BOUCHES-DU-RHÔNE

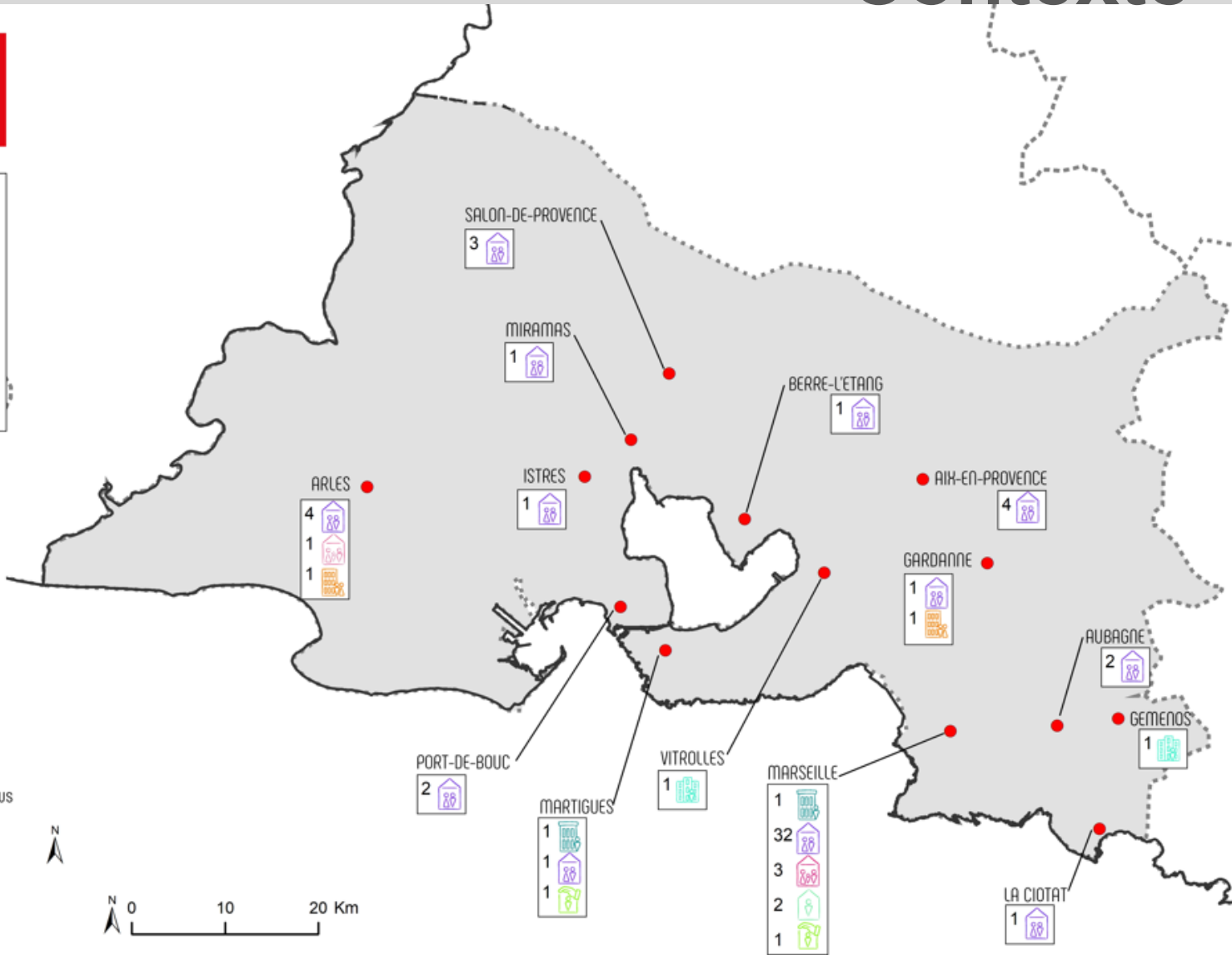


Établissement Méditerranée

6 006 logements

- 2 foyers de travailleurs migrants (FTM)
- 53 résidences sociales (RS)
- 4 pensions de famille (PF)
- 2 autres
- 2 ensembles locatif social (LOC)
- 2 centres hébergement (C.Heb) y compris diffus
- 2 RHVS

809 places d'hébergements dont 115 en diffus



Contexte

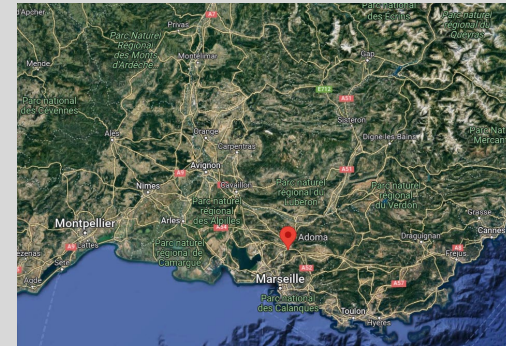
ADOMA est propriétaire et gestionnaire d'une résidence sociale comportant 307 logements, située avenue du petit Barthélémy à Aix en Provence. La grande majorité des logements sont des chambres de 7,5 m² organisées en unité de vie, dans un état technique très moyen. **Cette résidence ne répond plus aux besoins du nouveau public.**

La résidence « Le Petit Barthélémy », anciennement FTM, mise en service en 1975 se compose de 6 bâtiments (A/B/C/D/E/F) liés entre eux via un RDC commun. Ces bâtiments s'élèvent de R+3 à R+5 sur un vide sanitaire, Ce groupe immobilier est constitué de 306 chambres et studios ainsi que d'un logement de fonction et de locaux de gestion.

Compte tenu de l'état général du bâti, du besoin de reconstituer la capacité initiale et des difficultés économiques et techniques, il a été décidé d'opérer un projet de démolition reconstruction.

A terme la nouvelle résidence sera composée :

- Une Résidence Sociale de 275 studios type T1, T1' et T1bis autonomes et meublés dont une unité de vie adaptée à un public sénior composée de 8 studios type T1' autonomes et PMR. Des locaux collectifs, de gestion et techniques pour une surface de plancher (SPC) estimée 7900 m² environ.
- Une Pension de Famille comportant 25 studios type T1' autonomes et meublés et des locaux collectifs et de gestion pour une surface de plancher (SPC) estimée 900m² environ. La Pension de famille, à taille plus humaine est composée d'un public plus fragilisé qui nécessite un accompagnement social renforcé.



Enjeux Durables du projet

- Intégration du projet dans son environnement



- Création d'un cœur d'îlot
- Chantier faible nuisance : maîtrise des émissions de poussières en phase démolition
- Protections acoustiques : - Avenue Henri Mouret, de catégorie 3, - Autoroute A8, de catégorie 1.

- Gestion de l'énergie et de l'eau



- Branchement sur le réseau de chaleur
- Mise en place de comptage sur 10% des appartements
- Diminution des consommations par le choix des appareils et des systèmes

- Approche bioclimatique afin de minimiser les apports énergétiques passifs



- Compacité des bâtiments
- Orientation des bâtiments

- Entretien maintenance matériau et matériel



- Choix des matériaux /systèmes par rapport à : durée de vie et facilité d'entretien,
- bilan sanitaire et environnemental calcul ACV dès la phase APD
- filières régionales

Coûts

COÛT RÉEL TRAVAUX*

17 704 100 € H.T.

Ecart avec la conception : 825 604 € H.T.

HONORAIRES MOE

828 339 € H.T.

SUBVENTIONS

- METROPOLE AIX MARSEILLE	2 940 000 k€
- ACTION LOGEMENT	1 650 000 k€

COMPRIS DANS TRAVAUX

- VRD / EV 1 160 000... k€

RATIOS*

2 095 € H.T. / m² de sdp
61 768 € H.T. / logement

**Travaux hors honoraires MOE*

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE

ADOMA
CDC HABITAT



AMO

P I CONSEIL



BUREAU DE CONTRÔLE ET SPS

BTP
CONSULTANTS



GROUPEMENT DE CONCEPTION CONSTRUCTION

ARCHITECTES

VINCENT LAVERGNE
ARCHITECTURE ET URBANISME /
ATC Architecture (13)



ENTREPRISE GENERALE (MANDATAIRE)

BBSE (13)



ENTREPRISE DE DEMOLITION

AVENIR
DEMOLITION (13)



BE FLUIDES / THERMIQUE / VRD

OTEIS (13)



BE ACCOUSTIQUE

EXACT
ACCOUSTIQUE (13)



BE TRUCTURE

EPR (83)



Les acteurs du projet

MENUISERIES INTERIEURES
SERRURERIE

BERRIRI (13)

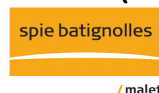
CLOISON / DOUBLAGE

M2C (13)



VRD AMENAGEMENTS
EXTERIEURS

SPIE BATIGNOLLES
MALET (13)



ESPACES VERTS PAYSAGE

SERPE (13)



REVETEMENT FACADE ET
ISOLATION EXTERIEUR

FAÇADE PRO (13)



REVETEMENT DE SOL /
FAIENCE

REALSOL (13)



CFA/ CFO

EMC (13)



ETANCHEITE

PEIM (13)



PEINTURES INTERIEURES

SNP (13)



CHARPENTE COUVERTURE

MIDI CHARPENTE
(13)



MENUISERIES EXTERIEURES
ET VITRERIE

KALIA MENUISERIE
(13)



CVC / PB

VOLLONO (13)



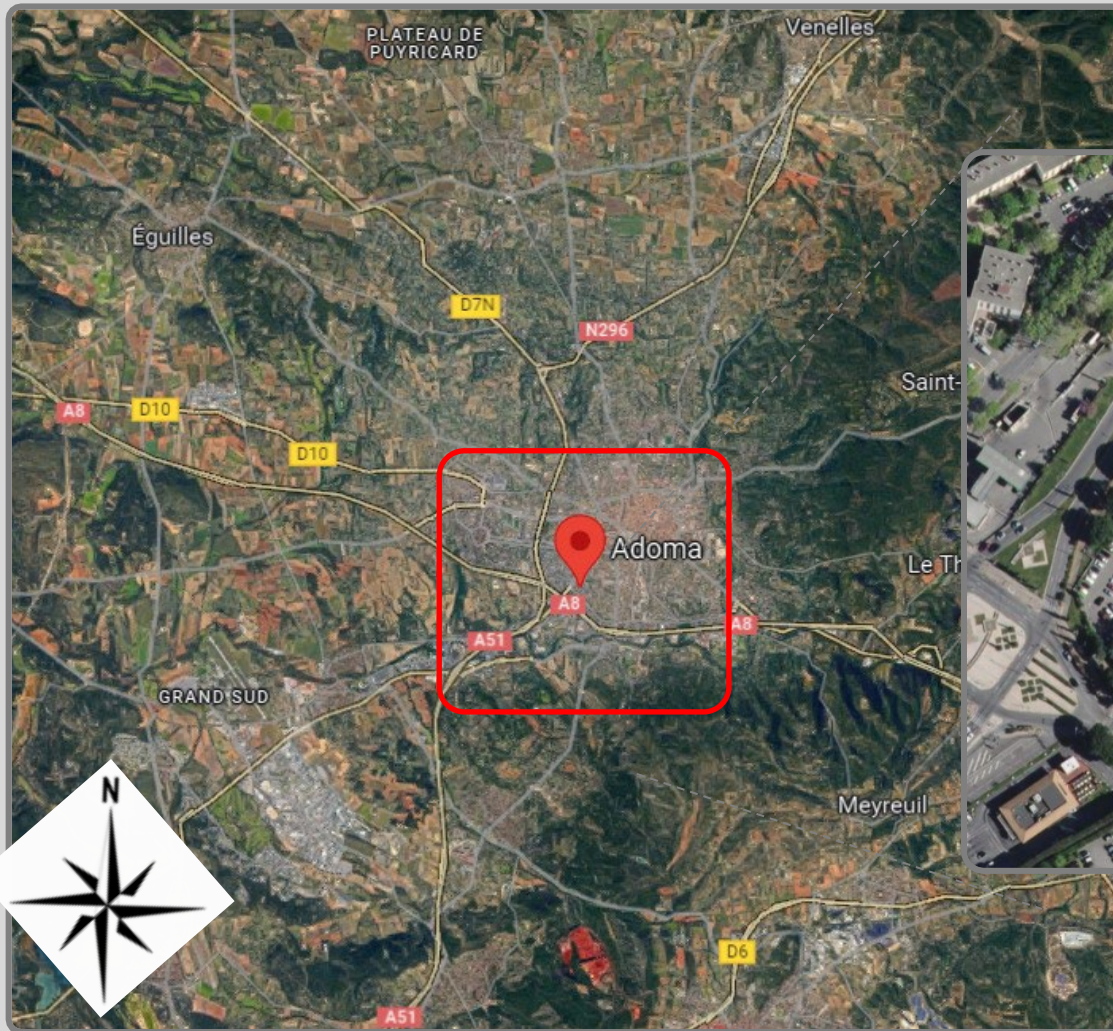
ASCENSEURS

KONE (13)



Le projet dans son territoire

Vues satellite



Le terrain et son voisinage



Contexte

- 300 logements existants.
- Programme : 150 logements provisoires
- Réflexion dès le concours pour supprimer les logements provisoires :
 - implantation du nouveau projet
 - phasage des travaux pour éviter les logements provisoires
- Evitement de l'impact carbone et des nuisances liés à leur installation

Plan masse





Façades





Façades



Façades





Façades



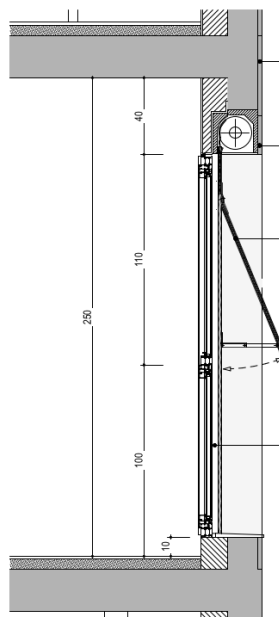
Façades



Confort et santé

Conception bioclimatique

- Profiter des apports gratuits l'hiver:
 - Inertie des parois
 - Grandes ouvertures : bon accès à la lumière naturelle
- Diminuer les apports l'été :
 - Volet à projection
 - Brasseurs d'air dans les logements
 - Teinte claire de la façade



COUVERTURE DU TOIT
Tuiles en terre cuite, tons mêlés, naturels

CORNICHE
Sous-face débord de toiture en bois type mélèze

GESTION DES EAUX PLUVIALES
Gouttière et descente EP en aluminium

DÉTAIL FENÊTRES ET OCCULTATIONS
Volet à projection aluminium thermolaqué teinte bleu gris

Encadrement des baies en enduit minéral teinte ciment finition lisse

Menuiseries PVC plaxé bois
Allège vitrée verre texturé

REVÊTEMENT DE FAÇADE
Enduit minéral teinte chaude (beige)
finition texturé, grain marqué

SOUBASSEMENT
Enduit ciment lisse



Confort d'été



Photos du projet fini



Photos du projet fini



Photos du projet fini



		R	U	Matériaux
		isolant	paroi	
		(m².K/W)	(W/m².K)	
MURS EXTERIEURS	ITI : 13 cm PSE	3,8	0,25	Béton bas carbone + enduit
	Béton bas carbone			
	Béton bas carbone	4,5	0,27	ITE ESCALIER : 14 PSE
	ITE ESCALIER : 14 PSE			
MURS INTERIEURS	ITI : 12 cm PSE THERMO ACOUSTIQUE	3,8	0,25	Béton bas carbone
	Béton bas carbone			
	ITI : 10 cm PSE THERMO ACOUSTIQUE	3,4	0,27	Béton bas carbone
	Béton bas carbone			
TOITURE	tuile	7, 8	0,12	Fermette dalle béton
	Fermette dalle béton			
	OUATE DE CELLULOSE 39 CM			
	protection lourde	6,45	0,15	14 cm polyisocyanurate
	14 cm polyisocyanurate			
	Béton bas carbone			

Matériaux

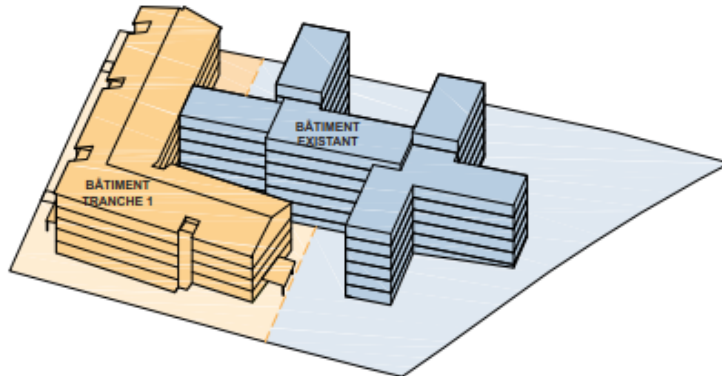
		R isolant (m².K/W)	U paroi (W/m².K)
PLANCHERS	Divers (sols souples ou carrelage)	3,6	0,26
	Béton bas carbone		
	Panneau bois + laine de roche 13,5 cm		
	Divers (sols souples ou carrelage)	3,65	0,25
	Béton Béton bas carbone		
	Flocage 14 cm PH du parking		
DALLE SUR TERRE PLEIN	Divers (sols souples ou carrelage)	4	0,23
	Béton bas carbone		
	Isolant 15 cm de PSE		

Matériaux

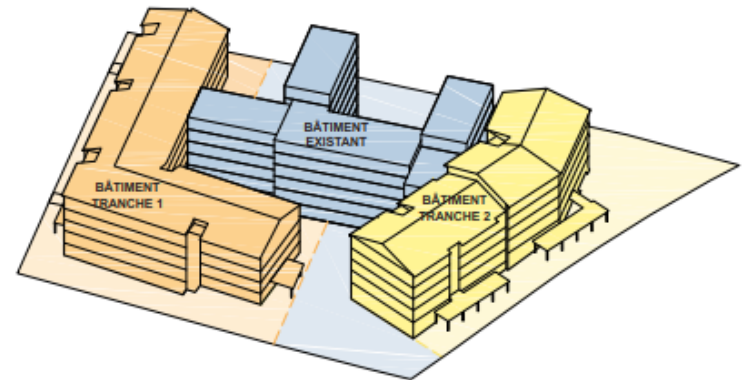
- Les bétons
 - Fondation et horizontaux :
 - béton d'ingénierie CEM I + laitier
 - C16/20 X0 **101**kgCO₂/m³ (gros béton)
 - C25/30 XC1 **157**kgCO₂/m³
 - - 40% par rapport à un CEM I
 - Verticaux :
 - CEM I + laitier
 - C25/30 XC1 **167**kgCO₂/m³

Contexte

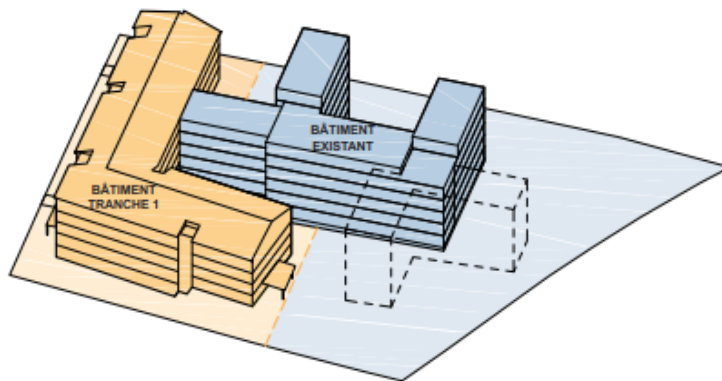
PHASE 1



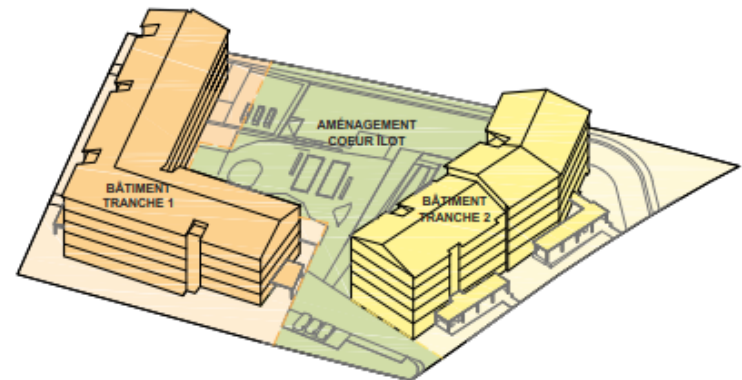
PHASE 3



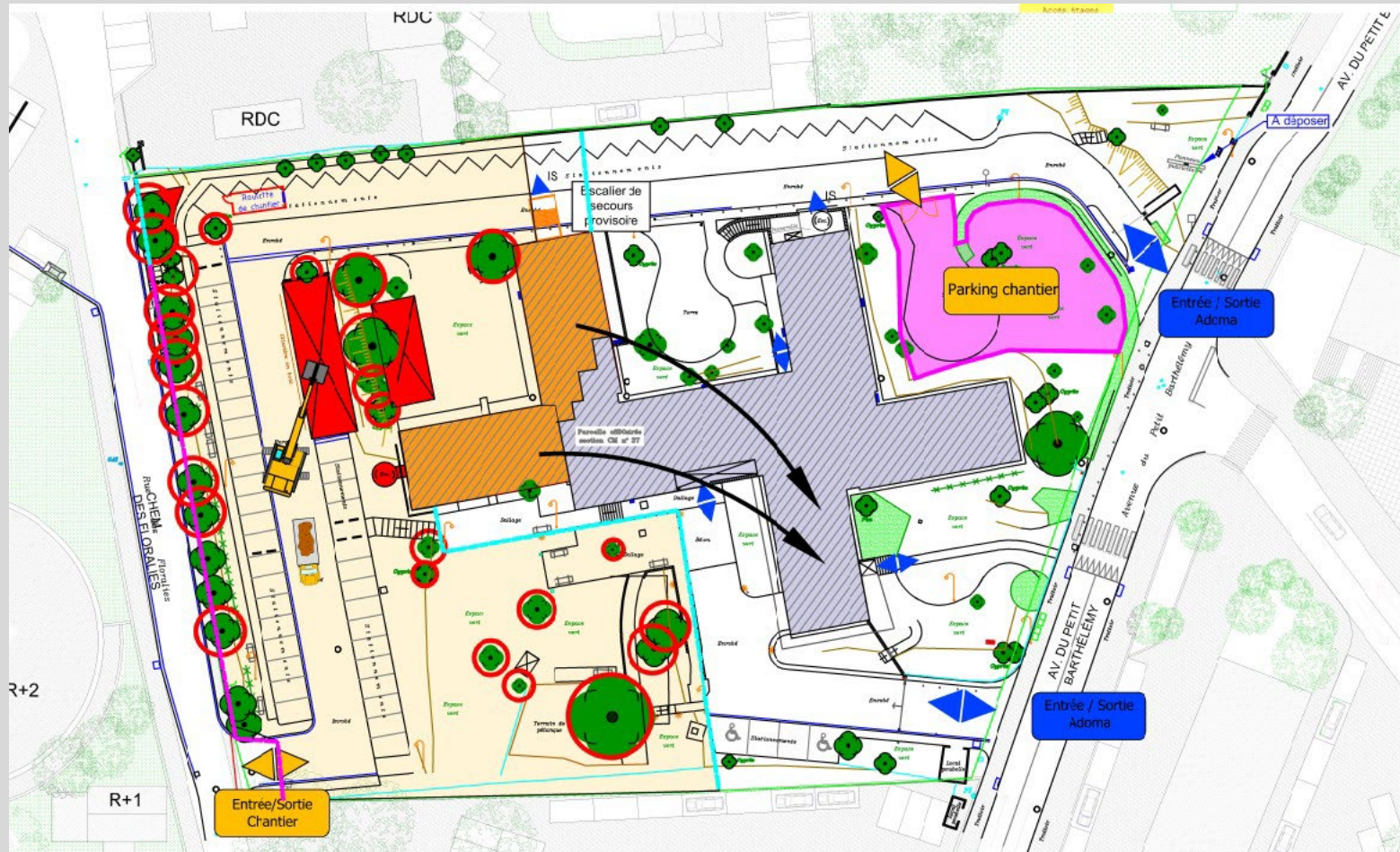
PHASE 2



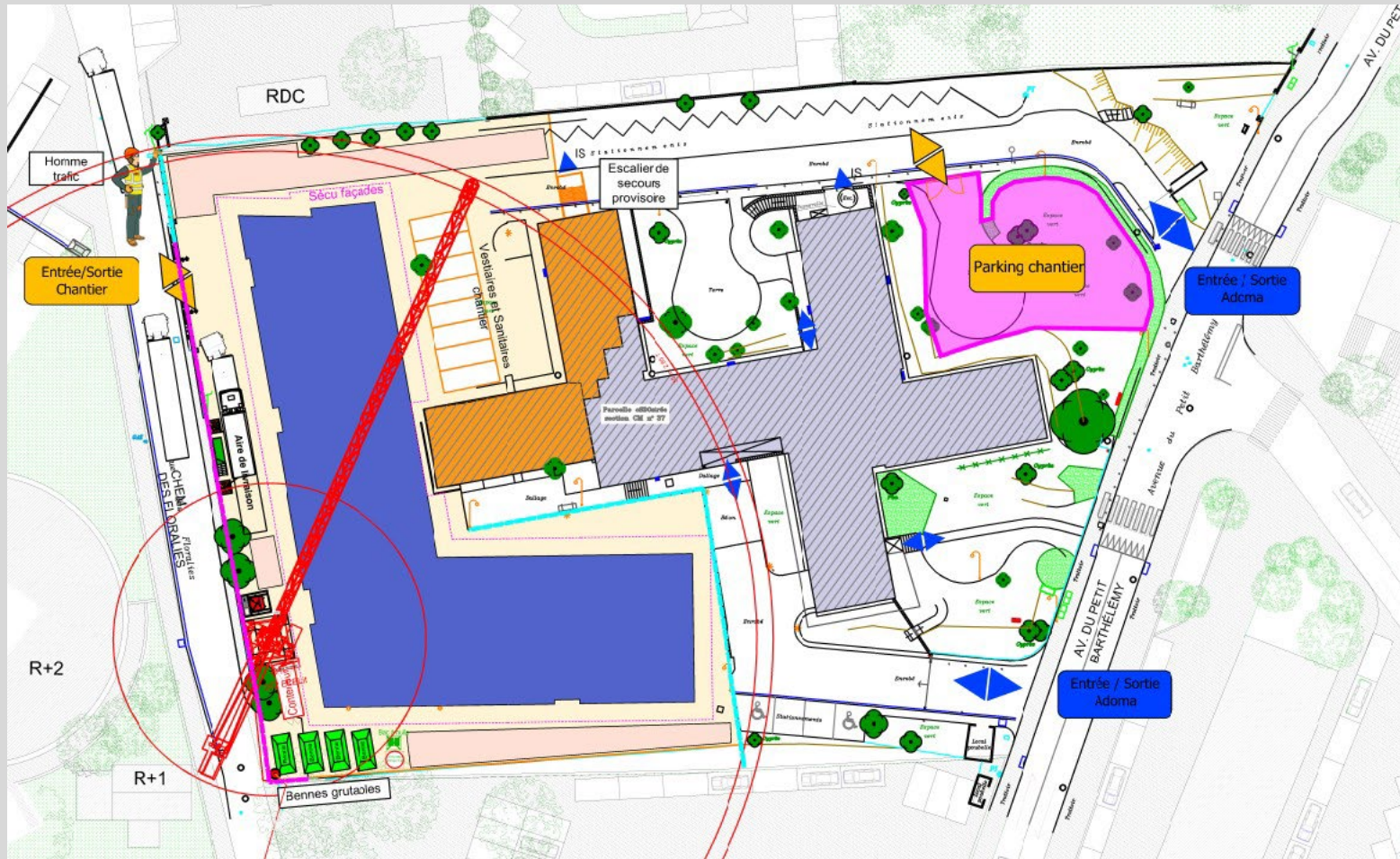
PHASE 4



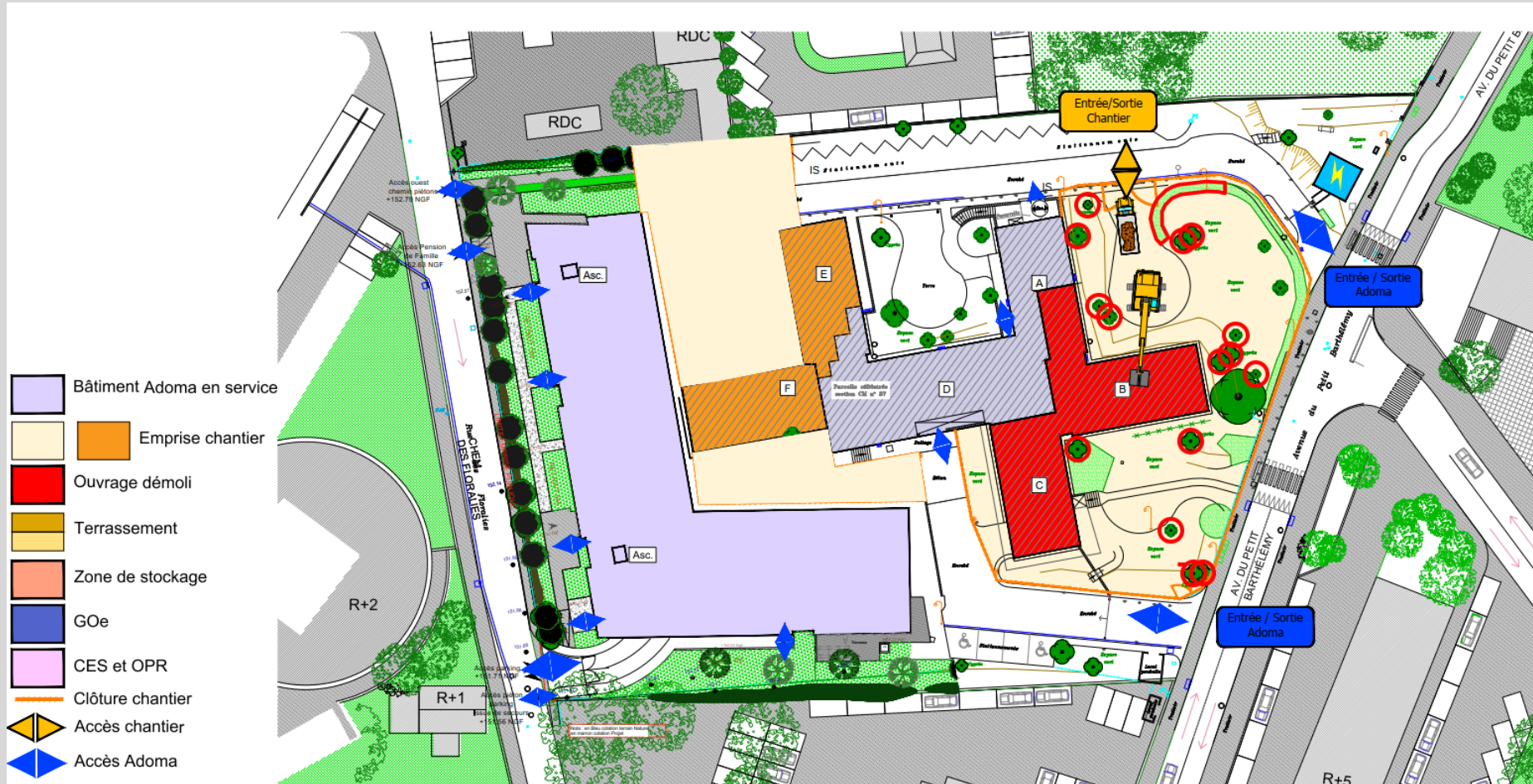
Phasage tranche 1



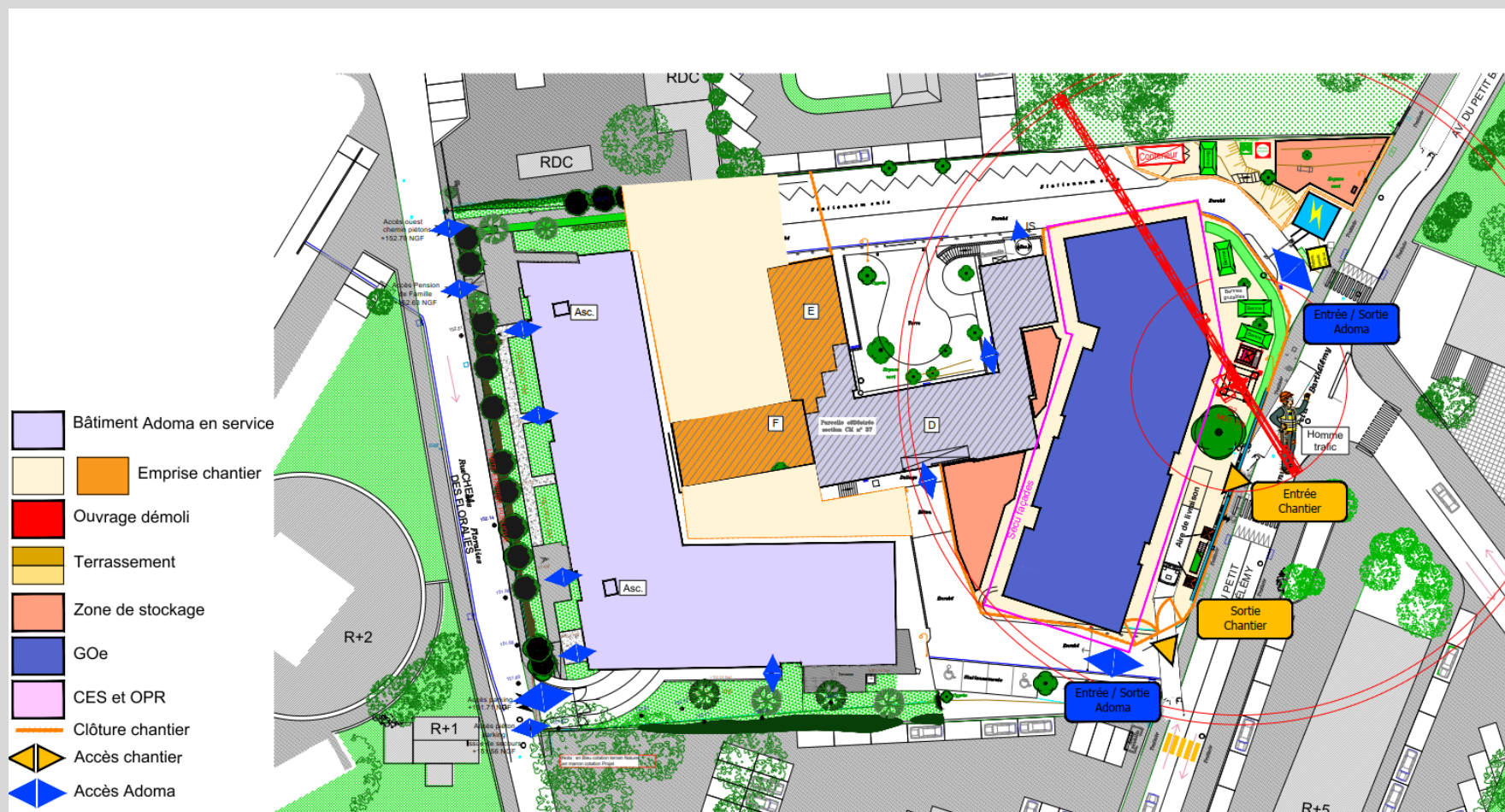
Phasage tranche 1



Phasage tranche 2



Phasage tranche 2



Phase 11 : Démolition des ailles D, E et F

b/ Curage et désamiantage

c/ Démolition



Chronologie du chantier



TERRASSEMENTS

Chronologie du chantier



TERRASSEMENTS

Chronologie du chantier



Gros
oeuvre

Chronologie du chantier



Gros
oeuvre

Chronologie du chantier



Gros
oeuvre

Chronologie du chantier



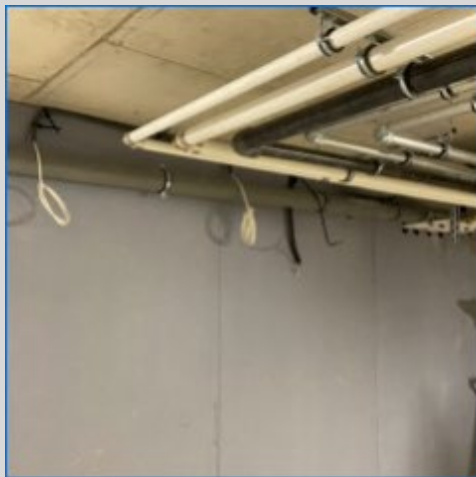
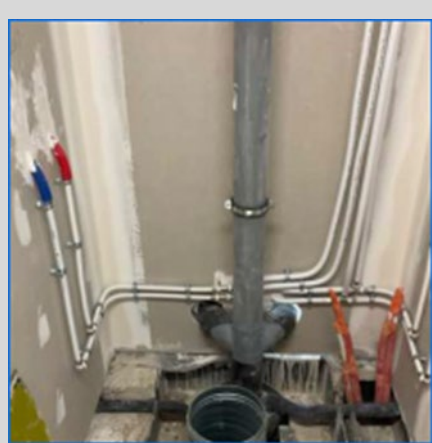
Gros
oeuvre

Chronologie du chantier



Gros
oeuvre

Chronologie du chantier



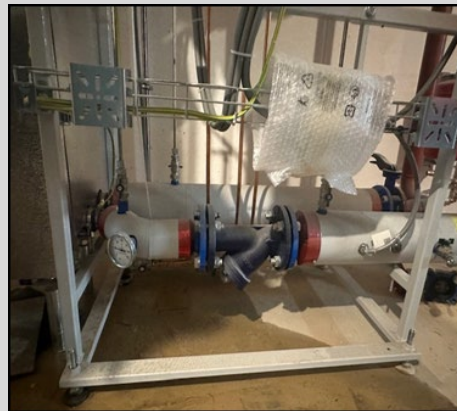
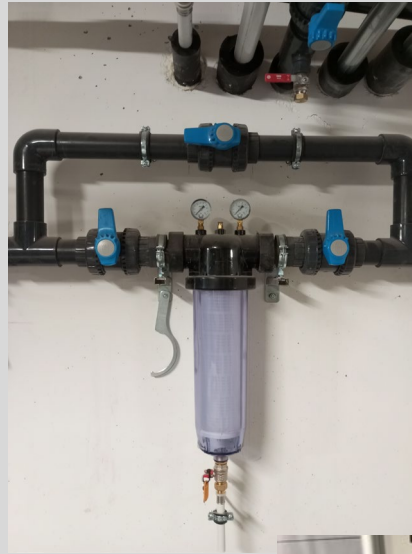
CET

Chronologie du chantier



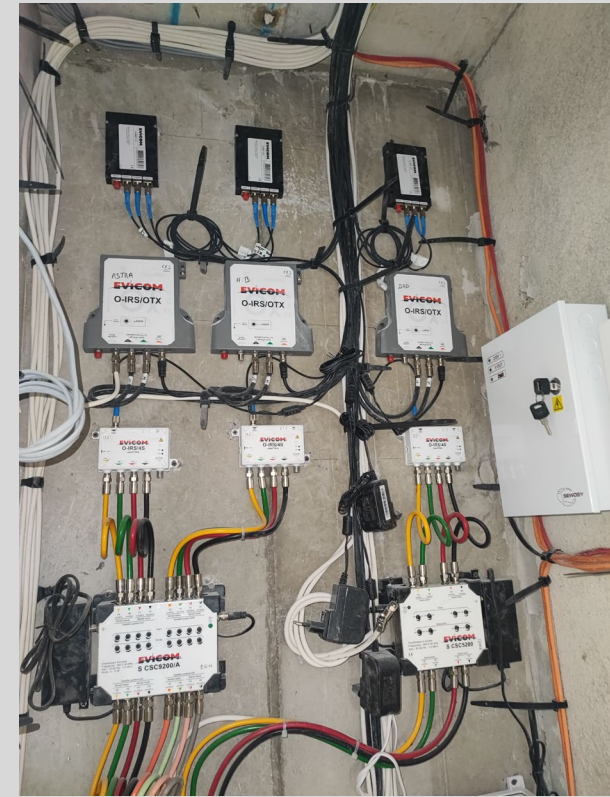
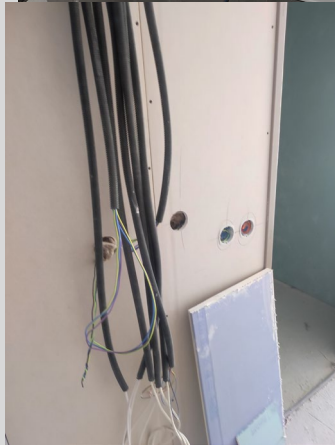
CET

Chronologie du chantier



CET

Chronologie du chantier



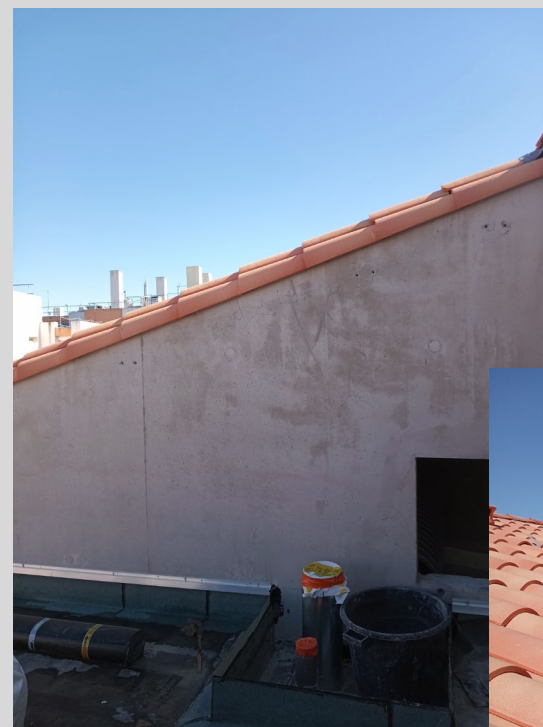
CET

Chronologie du chantier



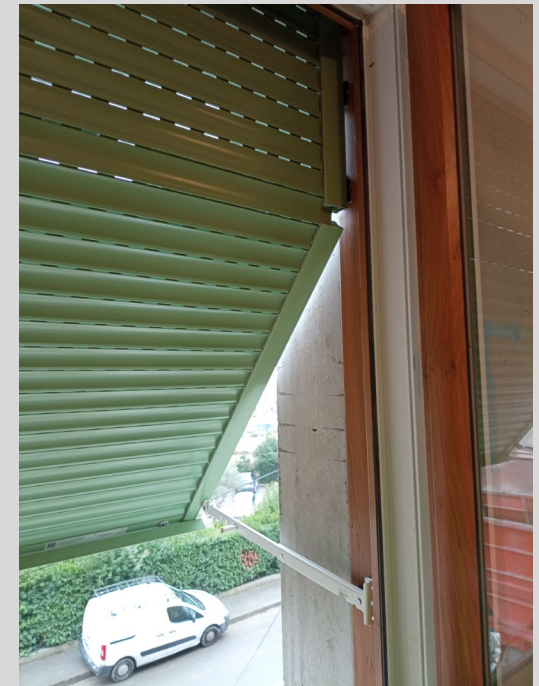
CET

Chronologie du chantier



CEA

Chronologie du chantier



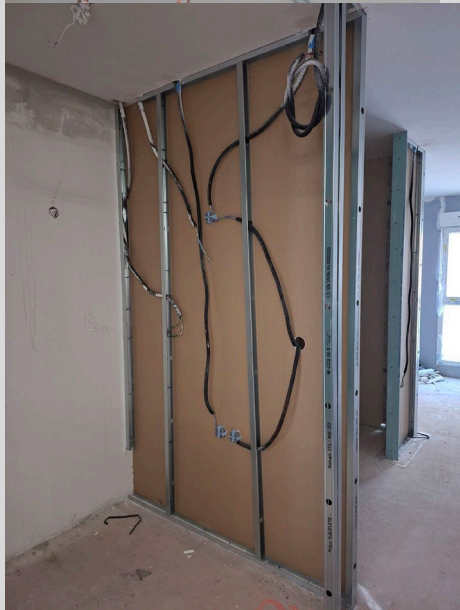
CEA

Chronologie du chantier



CEA

Chronologie du chantier



CEA

Chronologie du chantier



démolition

Chronologie du chantier



démolition

Chronologie du chantier



VRD

Difficultés du chantier

Hygiène par rapport aux déchets ménagers venant des locataires = mise en place d'un nettoyage quotidien et moyens de lutte contre les nuisibles

Proximité de bâtiments existants à 80 cm de la démolition ajout d'un escalier de secours

Volets à projection : Atout cout/confort mais nécessite une sensibilisation auprès des usagers par sa solidité



Points positifs du chantier

Plaques d'obturation de trémies dans les gaines pour éviter les gravats en fin de gaines

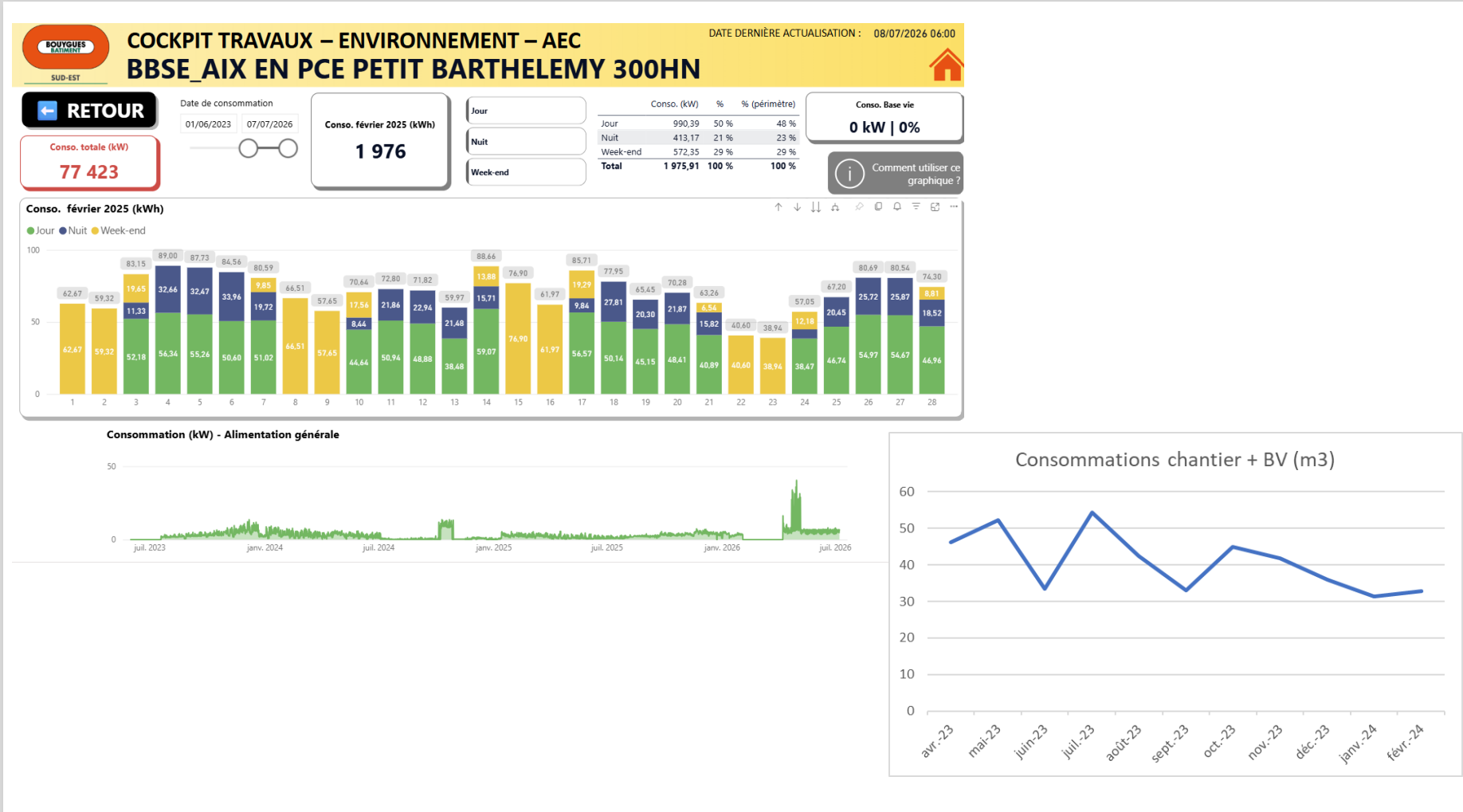
Politique QSE sur site

Réalisation conforme en tout point à la conception

Hypothèse de phasage a bien fonctionné



Maitrise des impacts environnementaux du chantier



Maitrise des impacts environnementaux du chantier

	EAU litres	ENERGIE kW
Références ratios BDM/M2 SDP	306	17
Total projet	1 165 000	77 423
Ratio projet /M2 SDP	144	10

Maitrise des impacts environnementaux du chantier

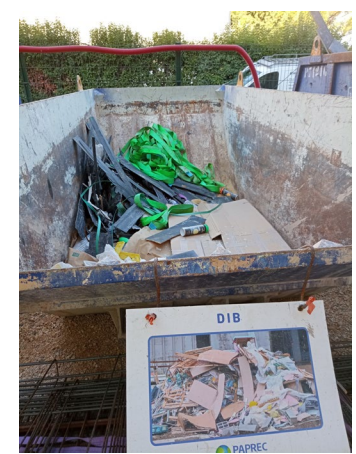


Maitrise des impacts environnementaux du chantier



1 slide max

Les Déchets



61



Les Déchets

Projet	DECHETS SANS GRAVATS/INERTES T	DECHETS AVEC GRAVATS/INERTES T
Moyenne références BDM / M2 SDP	0,059	0,093
Total projet Tonnes	299	475
Ratio projet /M2 SDP	0,037	0,059

Projet	DIB T	Inertes T	Bois T	Fer T
Moyenne références BDM	41	75	10	4
Total projet Tonnes	171	176	52	33
Ratio projet	29,91	15,61	7,85	4,50
Taux de valorisation	76	92,5	100	100

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

- Etanchéité à l’air enveloppe et réseau
- Acoustique
- Analyse eau
- Inspection télévisée réseau

Résultats de l'essai d'étanchéité à l'air		
	DEPRESSURISATION	PRESSURISATION
	Valeurs	Valeurs
f (m³/(s.m²))	6,18E-04	
Classe d'étanchéité à l'air obtenue	A	
Classe d'étanchéité à l'air requise	A	
OBJECTIF ATTEINT	OUI	

Synthèse des résultats pour Bâtiment CD				Objectif atteint
Date de la mesure :	12/01/2026			
Objectif en m³/(h.m²)	0,80	Q4Pa-surf en m³/(h.m²)	0,76	



Laboratoire Départemental d'Analyses des Bouches-du-Rhône
Sécurité Alimentaire - Hydrologie - Agronomie - Environnement - Biologie Médicale - Biologie Vétérinaire
- Prévention - Dépistage - Contrôle - Conseil et Formation au service de la Santé et de l'Environnement

Technopôle de Château-Gombert - 29, rue Frédéric Joliot-Curie - CS60006
13455 Marseille cedex 13
Tél. : 04 13 31 90 00 - Fax : 04 13 31 90 18 - lda13@departement13.fr
Siret : 221 300 015 01914



DEPARTEMENT
BOUCHES-DU RHÔNE



COFRAC
ESSAIS

Accréditation N°1-1290
(portée disponible sur www.cofrac.fr)

N° de dossier : H.2026.720 N° échantillon : H.2026.720-1-1

CHIMIE ANALYTIQUE					
Recherches / Dénombrements	Méthodes	Résultats	Unités	Lim qualité	Ref qualité
Ammonium	NF ISO 15923-1	< 0.01	mg/l NH4		0.10

CONCLUSION :

Paramètre(s) analysé(s) c/ R.1321-1 et suivants).

RAPPORT D'INSPECTION TELEVISEE N° PR3-2026 INTERVENTION 1

	Nombre de mesures	C	CT	NC	Commentaires
Bruits aériens intérieurs	12	9	3	0	
Bruits aériens extérieurs (AM 30/06/99 ou AM 30/05/96)	2	2	0	0	
Traitement acoustique des circulations communes	4	4		0	
Bruit de choc	12	10	2	0	
Equipements individuels extérieurs au logement	4	2	1	0	
Equipements individuels intérieurs au logement	10	6	4	0	
Equipements collectifs	6	4	2	0	
TOTAL	50	37	12	0	

Commune :

AIX EN PROVENCE (13)

Chantier :

16 Avenue du Petit Barthélémy

Réseau :

Eaux usées

Date :

26 février 2026

Nombre d'inspections :

27

dont collecteurs :

0

branchements :

27

Longueur inspectée :

356.00 m

dont collecteurs :

0.00 m

branchements :

356.00 m

A suivre en fonctionnement

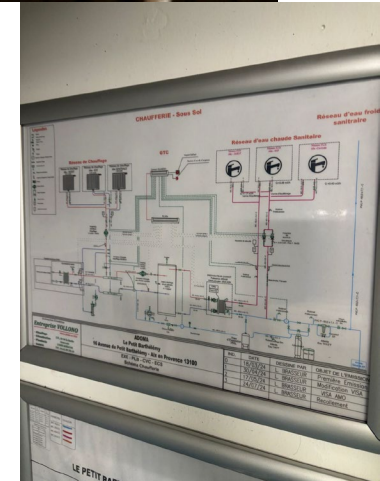
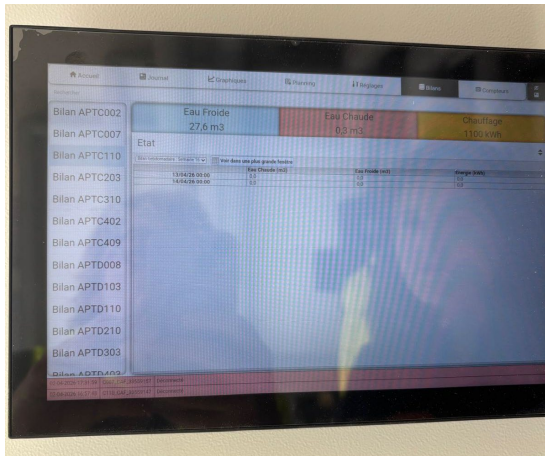
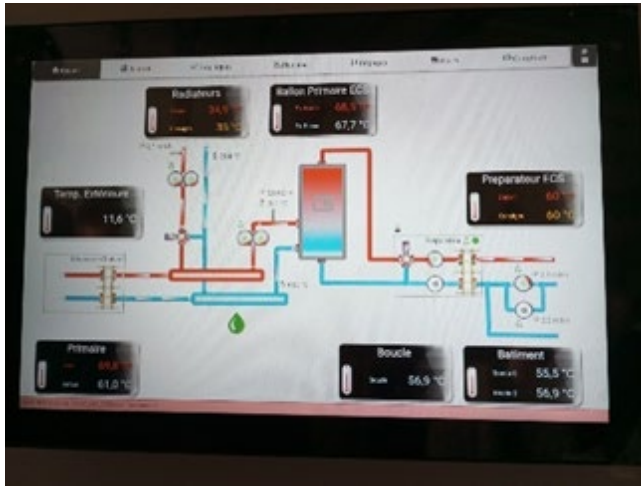
- Compteurs généraux

type fluide	compteur SAP	cadran	type compteur	Principale/division	Suffisant/tiers	Réel/Info	index précédent	date relevé	Index	unité	état compteur	localisation compteur / objet
CU	CU0002	UN	MONO	P	S	R	669	20.06.2026	683	MWH	S En service	cpteur énergie ss stat AB
CU	CU0003	UN	MONO	P	S	R	122	20.06.2026	133	MWH	S En service	sous-station bat C et D
EA	EA0002	UN	MONO	P	S	R	174371	20.06.2026	175680	M3	S En service	EA0939 - BORDURE AVENUE DU PETIT BARTHELEMY
EA	EA0005	UN	MONO	D	S	R	3657	20.06.2026	3774	M3	S En service	SOUS STAT A/B - entre échangeur CU et adoucisseur - ECS
EA	EA0006	UN	MONO	D	S	I	6	20.06.2026	6	M3	S En service	ss stat A/B - entre échangeur CU et adoucisseur - APPOINT
EA	EA0007	UN	MONO	P	S	R	1	20.06.2026	1	M3	S En service	cpteur arrosage - localisation à préciser
EA	EA0008	UN	MONO	P	S	R	11895			M3	S En service	avenue petite barthelemy - incendie?
EA	EA0009	UN	MONO	D	S	R	1063	20.06.2026	1522	M3	S En service	ss stat C/D - ECS
EA	EA0010	UN	MONO	D	S	R	3	20.06.2026	3	M3	S En service	ss stat C/D - Apport
EL	EL0003	HPH	ELEC_4_CAD	P	S	R	133551	20.06.2026	133551	KWH	S En service	avenue petit barthélémy - Bat A/B
EL	EL0003	HCH	ELEC_4_CAD	P	S	R	56246	20.06.2026	56246	KWH	S En service	avenue petit barthélémy - Bat A/B
EL	EL0003	HPE	ELEC_4_CAD	P	S	R	93903	20.06.2026	102742	KWH	S En service	avenue petit barthélémy - Bat A/B
EL	EL0003	HCE	ELEC_4_CAD	P	S	R	38111	20.06.2026	41678	KWH	S En service	avenue petit barthélémy - Bat A/B
EL	EL0004	HPH	ELEC_4_CAD	P	S	R	9073	20.06.2026	9073	KWH	S En service	avenue petit barthélémy - Bat C/D
EL	EL0004	HCH	ELEC_4_CAD	P	S	R	4502	20.06.2026	4502	KWH	S En service	avenue petit barthélémy - Bat C/D
EL	EL0004	HPE	ELEC_4_CAD	P	S	R	10470	20.06.2026	16011	KWH	S En service	avenue petit barthélémy - Bat C/D
EL	EL0004	HCE	ELEC_4_CAD	P	S	R	4722	20.06.2026	7173	KWH	S En service	avenue petit barthélémy - Bat C/D

- ECS/EF : compteurs individuels par logements
- 31 logements équipés de compteur elec+calo : via GTB sur écran dans chaufferie
- 31 logements équipés de sondes de température intérieure



A suivre en fonctionnement



A suivre en fonctionnement

- Confort 'été et appropriation par les occupants des principes de ventilation naturelle

Pour conclure

Points positifs

Maitrise du phasage et maintien des locataires

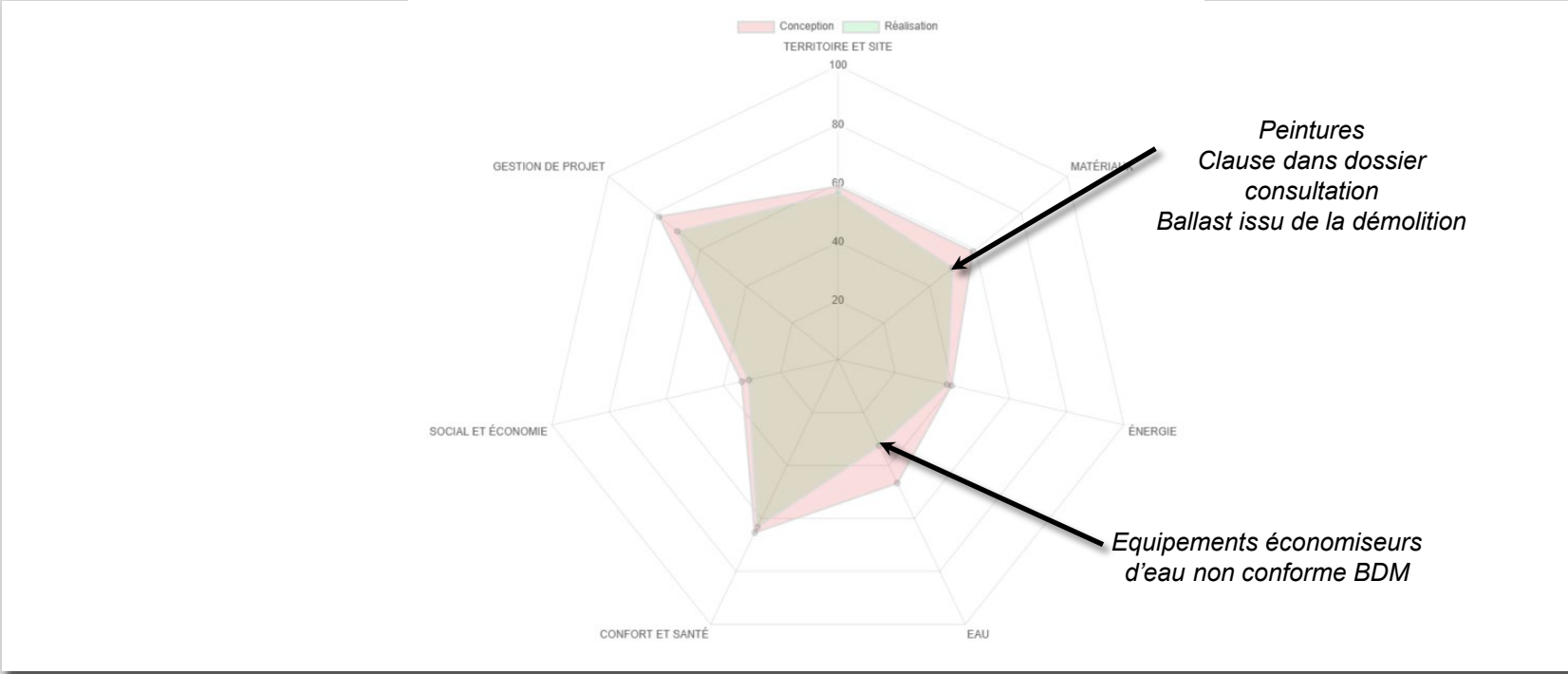
Volets à projection + brasseurs d'air

Points à améliorer

Intégration de matériaux biosourcés

Comportements des locataires : jet de déchets

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM



Fiche d'identité

Typologie

- Résidence sociale et pension de famille
- 300 chambres

Surface

8100 m² SDP

Altitude

170 m

Zone clim.

H3

Classement bruit

- BR3 et BR1
- Catégorie CE1

Bbio

Bâtiment	Bbio / Bbio max (points)	Gain Bbio
A & B	52.3 / 59.6	12.2%
C & D	42.6 / 54.6	22.0%

Energie primaire

Bâtiment	Cep / Cep_max (kWh _{EP} /m².an)	Gain Cep	Cep, nr / Cep,nr_max (kWh _{EP} /m².an)	Gain Cep, nr
A & B	86.1 / 100.1	14.0%	52.8 / 82.9	36.3%
C & D	91.4 / 101.0	9.5%	50.9 / 83.2	38.8%

RE 2020

Bâtiment	DH / DH_max (°C.h)
A & B	843.6 / 1250
C & D	624.5 / 1250

RE 2020

	Bat AB			Bat CD			
	Valeur projet	Valeur max – Seuil 2022	Gain		Valeur projet	Valeur max – Seuil 2022	Gain
Icconstruction (kg éq CO ₂ /m².an)	752.1	769.3	2.2%	Icconstruction (kg éq CO ₂ /m².an)	695.0	739.0	6.0%
Icénergie (kg éq CO ₂ /m².an)	317.3	629.2	49.6%	Icénergie (kg éq CO ₂ /m².an)	370.4	665.3	44.3%

Planning travaux

- Début : juin 2023
- Fin : septembre 2026
- 48 mois