



MOA	Architecte	BE Technique	AMO QEB	Contrôle technique	MO et Gestionnaire
ADOMA	PETITDIDIER PRIOUX	ADRET	ADRET	BTP CONSULTANT	ADOMA

Dans le cadre de son plan stratégique de renouvellement de son patrimoine, ADOMA a lancé une opération de construction d'une résidence sociale en lieu et place de foyers de travailleurs migrants (FTM) à démolir dans la commune d'Istres.

L'opération comprend 196 Logements autonomes dont 25 en pension de famille et des Bureaux de la Direction Territoriale ADOMA

Historiquement, les premiers foyers d'Adoma ont été conçus pour accueillir des travailleurs immigrés. Ces FTM (foyers de travailleurs migrants) sont des grands collectifs composés de chambres meublées et d'espaces de vie communs (cuisine, salle d'eau).

Cette configuration rend les bâtiments actuels obsolètes en termes d'offres de logements. L'objectif pour ADOMA est alors de renouveler l'ensemble de son parc immobilier en construisant des résidences sociales qui favorisent des logements tout équipés autonomes (cuisines et salles d'eau) de type studio au détriment des FTM qui eux favorisaient des chambres et des espaces de vie communs généreux.

A l'horizon 2030, l'ensemble des FTM devront être remplacés par des résidences sociales.

Contexte



Enjeux Durables du projet



- Création d'un bâtiment confortable en remplacement d'un bâtiment vétuste tout en maintenant le fonctionnement du site
 - Positionnement hors emprise de l'existant
 - Chantier propre



- Insertion dans le site
 - Conservation d'arbres
 - Cœur d'ilot paysagé
 - Travail sur les volumétries



- Maîtrise du budget
 - Compacité
 - Solutions techniques simples

Le projet dans son territoire

Vues satellite



Etat initial



Etat intermédiaire



The site plan illustrates the layout of the 'Rue des Peires' development. It features several building footprints, including a large central building labeled 'R+2' and a long row of buildings along the bottom labeled 'R+3 + Combes' and 'R+2'. Parking areas are designated with '50 stationnements' and '40 stationnements'. Green spaces and landscaping are shown with various tree symbols: yellow circles for 'Arbre existant' (existing trees) and green circles with a cross for 'Arbre planté' (planted trees). The plan also shows 'Promenade des Esterbes' along the top and 'Avenue Ange Bertolotti' along the bottom. A north arrow is located in the top left corner.

Le terrain et son voisinage



Façades RS Nord-est



Façades RS Sud-ouest



Façades RS

Sud-est



Façades RS Nord-est



Façades PF



Sud-est



Sud-ouest

Coûts

COÛT RÉEL TRAVAUX*

10 448 224 € H.T.

Coût prévisionnel travaux : 9 791 000 € H.T.

HONORAIRES MOE

727 584 € H.T.

AUTRES TRAVAUX

- VRD et Espaces verts 917 k€
- Désamiantage / démolition 526 k€

RATIOS*

2177 € H.T. / m² de sdp
53 307 € H.T. / logement

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

Fiche d'identité

Typologie	- Habitat collectif 196 logements (171 RS / 25 PF)	Bbio (neuf)	A : prévu 57 / réal 55,5 B : prévu 66,6 / réal 64,9
Surface	A: 4174 m² Shab RS et bureaux B: 625 m² Pension familiale	Energie primaire	- A : Cep nr = 77.7 kWhep/m² (-6.9%) - Cep = 77.7 - B : Cep nr = 80,9 kWhep/m² (-9,2%) - Cep = 80,9
Altitude	18 m	RE 2020	- DH/DH_{max} = 1238 / 1250 - IC_{energie} = 229 / 612 kg eq CO2/m² - IC_{construction} = 629 / 778 kg eq CO2/m²
Zone clim.	H3	Production locale d'énergie	- PV sur bât. A - Surface = 91 m² - Puissance = 22 kWc
Classement bruit	- BR2/BR3 - Catégorie CE1 logt / CE2 bureaux	Planning travaux	- Prévu : 01/2024 > 02/2026 25 mois - Réal : 01/2024 > 03/2026 26 mois

Enveloppe	R (m².K/W)	Composition prévue en conception	Evolution en réalisation
Murs extérieurs	Prévu 3,6 Réalisé 4,4	• Béton ép, 18 cm • Isolant int biosourcé TH38 14 cm • Plaque de plâtre 13 mm	Isolant intérieur PSE TH32 14 cm
Toiture terrasse	Prévu 7,3 Réalisé 7,35	• Etanchéité • Isolant TH22 16 cm • Dalle béton bas carbone	• dito conception
Combles perdus (bât. A)	Prévu 8,8 Réalisé 8,75	• Isolant ouate de cellulose TH40 35 cm • Béton bas carbone • Charpente bois	• dito conception
Plancher bas sur TP	Prévu 4,7 Réalisé 4,74	• Revêtement de sol • Dalle béton bas carbone • Isolant sous dalle TH38 18 cm	• dito conception
Menuiseries extérieures	Prévu .. Réalisé	•Uw = 1,6 •Sw Logement = 0,39 •Sw Bureaux = 0,61	•Uw = 1,3 log / 1,5 Bureaux •Sw Logements = 0,31 • Sw Bureaux = 0,46

Matériaux



Béton bas carbone d'Istres



Charpente Bois



Granulats recyclés



Isolant biosourcée
Comble

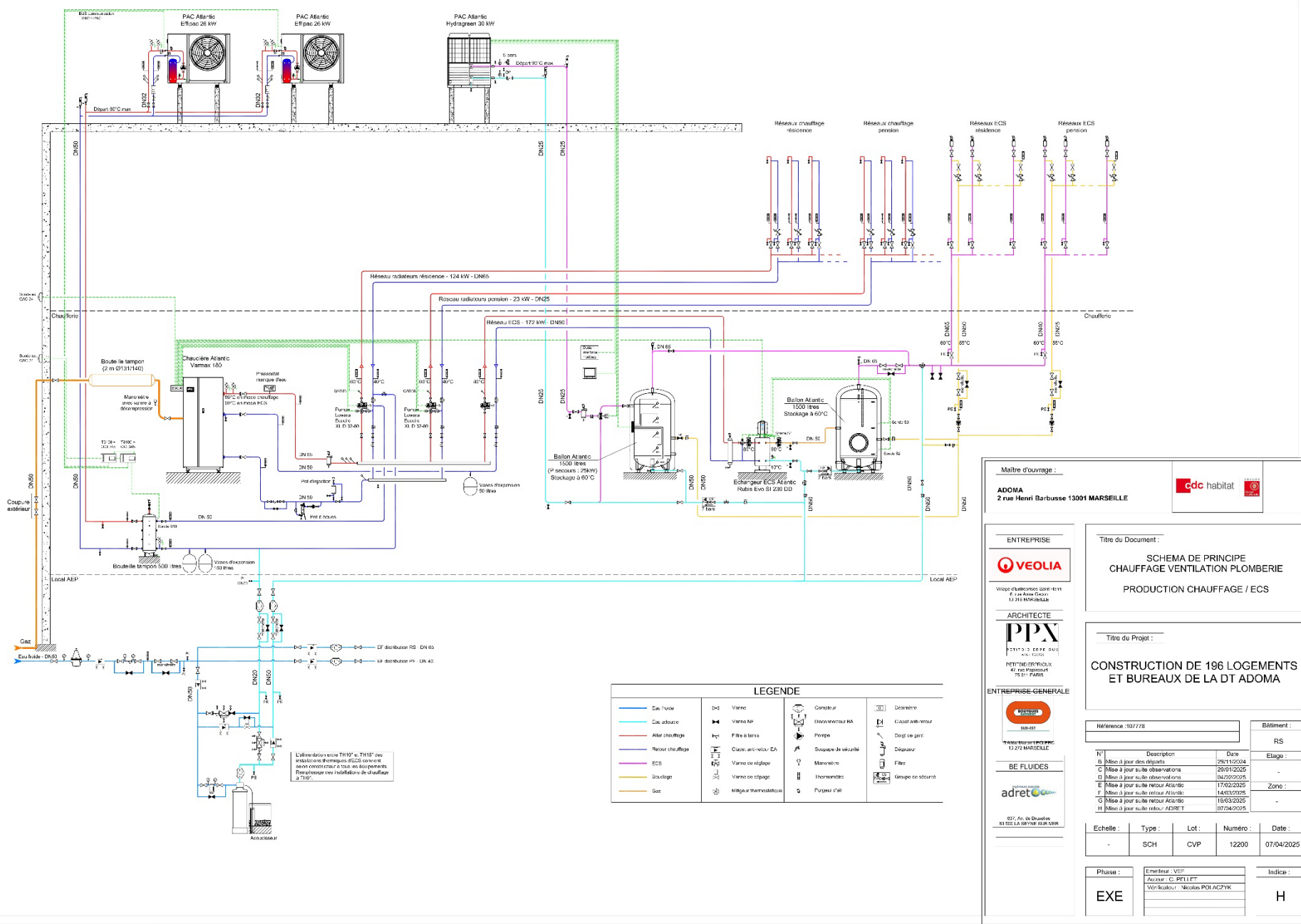


Portes en Bois



Peintures
écolabellisée

Equipement	Puissance (m².K/W)	Prévu en conception	Evolution en réalisation
Ventilation	Prévu .. Réalisé	• Logements : simple flux autoréglable • Bureaux : simple flux	• dito conception
Chauffage	Prévu .. Réalisé	• Production hybride : PAC air-eau en base / chaufferie Gaz en appoint • Radiateurs basse température	• dito conception
ECS	Prévu .. Réalisé	• PAC HT au CO2 30 kW + appoint gaz	• PAC air-eau 30 kW + appoint gaz (25 kW)
Refroidissement	Prévu .. Réalisé	• Bureaux : VRV • Logements : Brasseurs d'air	• Bureau : mini VRF • Logements : Brasseurs d'air



Maître d'ouvrage :

ADOMA
2 rue Henri Barbusse 13001 MARSEILLE

ENTREPRISE

VEOLIA

Voirie d'entretien 0491 10 11
8 rue des Ducs
13 213 MARSEILLE

ARCHITECTE

PPX
11 rue de la République
13 213 MARSEILLE

ENTREPRISE GENERALE

RENOIR
13 213 MARSEILLE

BE FLUIDES

adret
837, Av. de Dardennes
13 122 LA SEVINE 13001 MARSEILLE

Titre du Document :

**SCHEMA DE PRINCIPE
CHAUFFAGE VENTILATION PLOMBERIE**

PRODUCTION CHAUFFAGE / ECS

Titre du Projet :

**CONSTRUCTION DE 196 LOGEMENTS
ET BUREAUX DE LA DT ADOMA**

Référence : 101776

Bâtiment : RS

N°	Description	Date
A	Mise à jour des départs	29/11/2024
B	Mise à jour suite observations	20/01/2025
C	Mise à jour suite observations	04/02/2025
D	Mise à jour suite retour Atlantic	17/02/2025
E	Mise à jour suite retour Atlantic	14/03/2025
F	Mise à jour suite retour Atlantic	16/03/2025
G	Mise à jour suite retour Atlantic	17/03/2025
H	Mise à jour suite retour ADRET	07/04/2025

Echelle : -

Type : SCH

Lot : CVP

Numéro : 12200

Date : 07/04/2025

Phase : EXE

Emetteur : VEP

Receveur : C, P, L, E, T

Vérificateur : Nicolas POIACZYK

Indice : H

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE ADOMA (13) 	AMO GESCEM (06) 	BUREAU DE CONTRÔLE BTP Consultant (78) 	ASSISTANT MOA BDM/QE ADRET (83) 
ECOLOGUE BATIVERSITE (34) 	AMO REEMPLOI NEO ECO (13) 	AMO REEMPLOI DIAGOBAT (13) 	AMO AMIANTE AC ENVIRONNEMENT (13) 

MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE PPX (75) 	BE ACOUSTIQUE EXACT ACOUSTIQUE (11) 	BE STRUCTURE ING84 (84) 	BE THERMIQUE ADRET (83) 
--	--	--	--

Les acteurs du projet

ENTREPRISE GENERALE

BBSE (13)



DÉMOLITION CURAGE

MORIN TP (13)

DÉSAMIANTAGE

AMIANTECH (77)

VRD

PROVENCE VRD (30)

Les acteurs du projet

LOT	SOUS-TRAITANT
Gros-œuvre	Bouygues Bâtiment Sud-Est
Coffrage des planchers	Travaux Préfabrication Réalisation Chantier
Sciage carottage	Méditerranéenne de découpe diamant
Traitement anti-termites	Protection et Amélioration de la Maison Individuelle
Cuvelage - Traitement JD	SAS MG
Terrassements secondaires	AGI TP
Géotechnicien	EOGEO
Bureau d'études structure	Ingénierie 84
Façades	Technique Developpement Second Œuvre
Charpente couverture	Alpilles Construction et Rénovation
Etanchéité	PEIM Etanchéité
Menuiseries extérieures (pose)	KM04
Serrurerie	LMG Menuiseries
Serrurerie	SIMA Ferronnerie
Menuiseries intérieures (pose)	Alliance Menuiseries
Kitchenettes et habillages TE	Saonoise de Mobiliers
Cloisons doublages	SVL
Conduit CF	Division et Protection Incendie
Revêtements durs	SISEK
Peinture	SNP
Ascenseurs	KONE
CVC Plomberie	VEOLIA
CFO CFA	LABBE

Plan de l'opération de démolition et de construction de la nouvelle école primaire de la commune de L'Isle-sur-Loire.

LEGENDE

- Bâtiment en service
- Emprise Adoma
- Ouvrage démolé
- Zone de stockage
- G.Oe
- CES et OPR
- Closure chantier
- Accès chantier
- Cheminement piéton hlx
- Accès Adoma
- Cheminement piéton
- Piste chantier
- Arbre abattu
- Dévolement / Suppression de réseaux
- Raccordement eau
- Raccordement électricité



Accompagnateur : Benoît MARAVAL

Chronologie du chantier



Début des fondations de la PF



Terrassement de la RS



Préparation prototype



Début des fondations et réseaux sous-dallage de la RS



Fondations de la PF

Fondation
et Réseaux

Chronologie du chantier



Avancement voiles RDC et plancher bas de la RS



Avancement voiles RDC et plancher haut de la PF



Avancement 80% cloisons PF



GO
Menuiserie

Chronologie du chantier



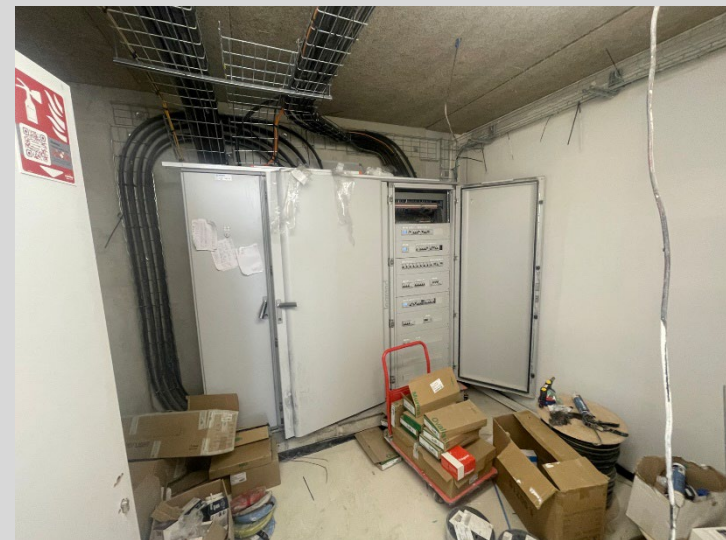
Façades

Chronologie du chantier



Isolation
VMC

Chronologie du chantier



Electricité

Chronologie du chantier



Second
oeuvre

Chronologie du chantier



Démolition

Chronologie du chantier



Espaces
extérieurs

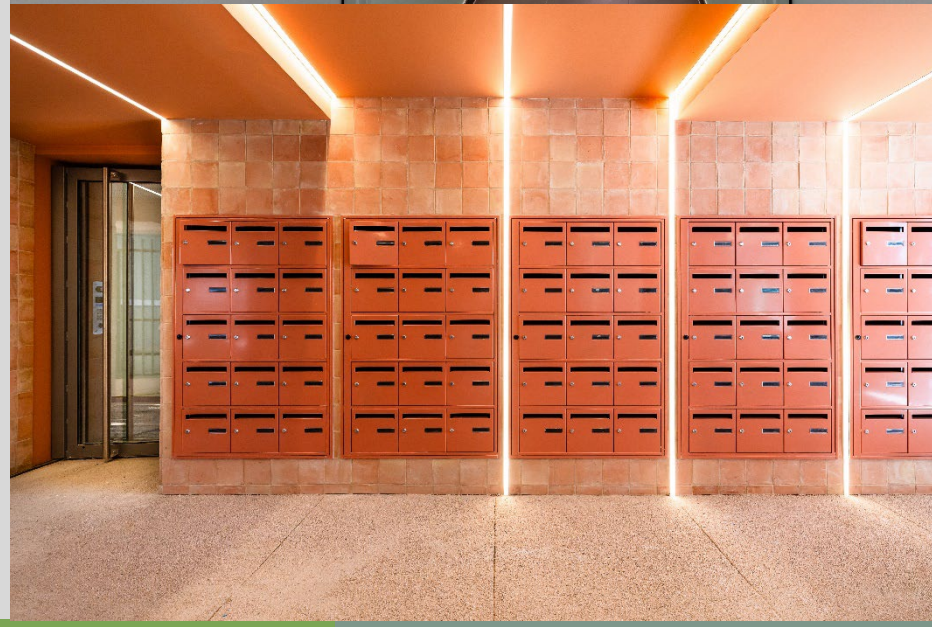
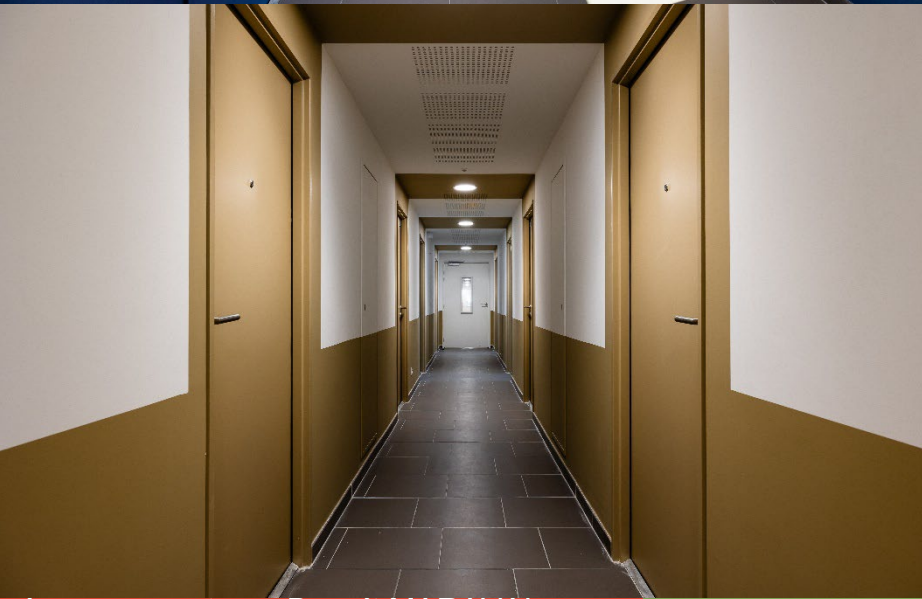
Logement T1



Logement T1 Bis



Espaces Communs



Bureaux



Eléments techniques



Extérieurs



Parking perméable et Local vélos

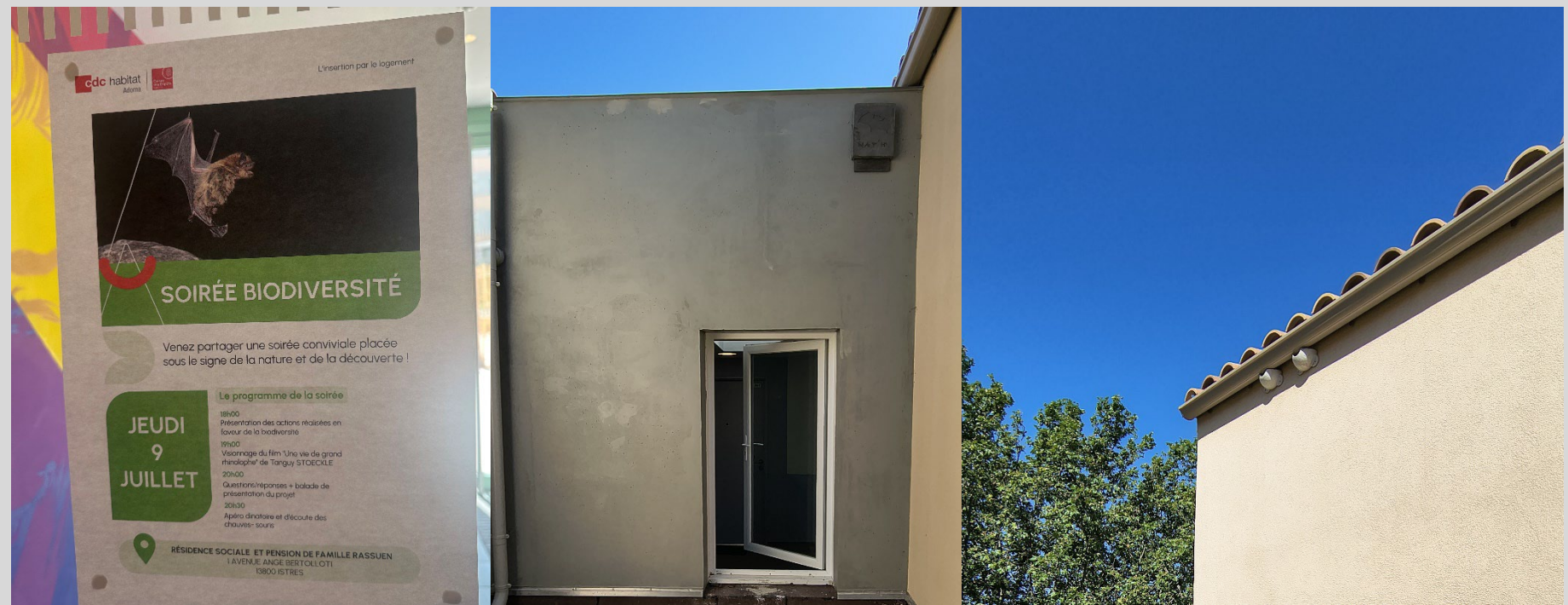
Extérieurs végétalisés



Extérieurs: Potager



Extérieurs: Biodiversité



Sensibilisation à la
biodiversité



Nichoirs à chiroptères

Nichoirs à hirondelles



Protections solaires



Evolution:
Volet à projection ->
brise-soleil orientable et
relevable



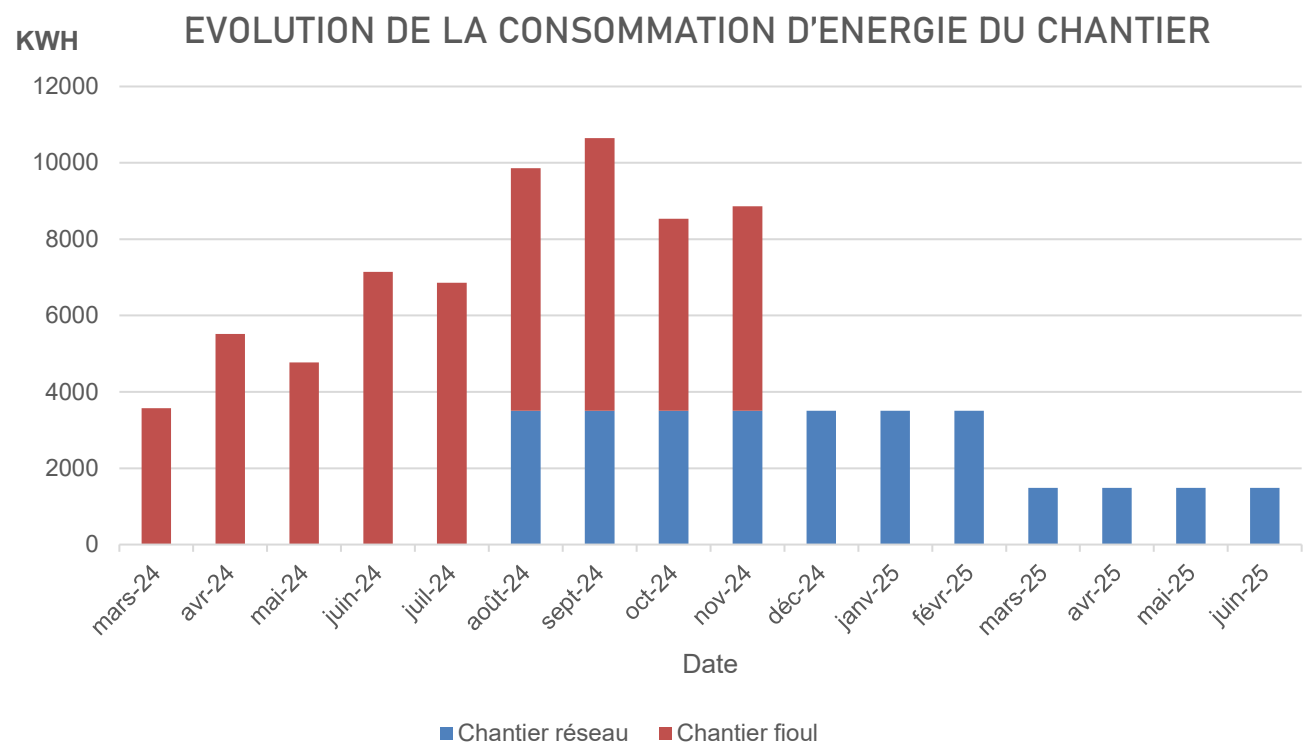
Le Chantier/ La Construction

Arbres à
conserver :
nécessite de
nombreux
rappels et
adaptation



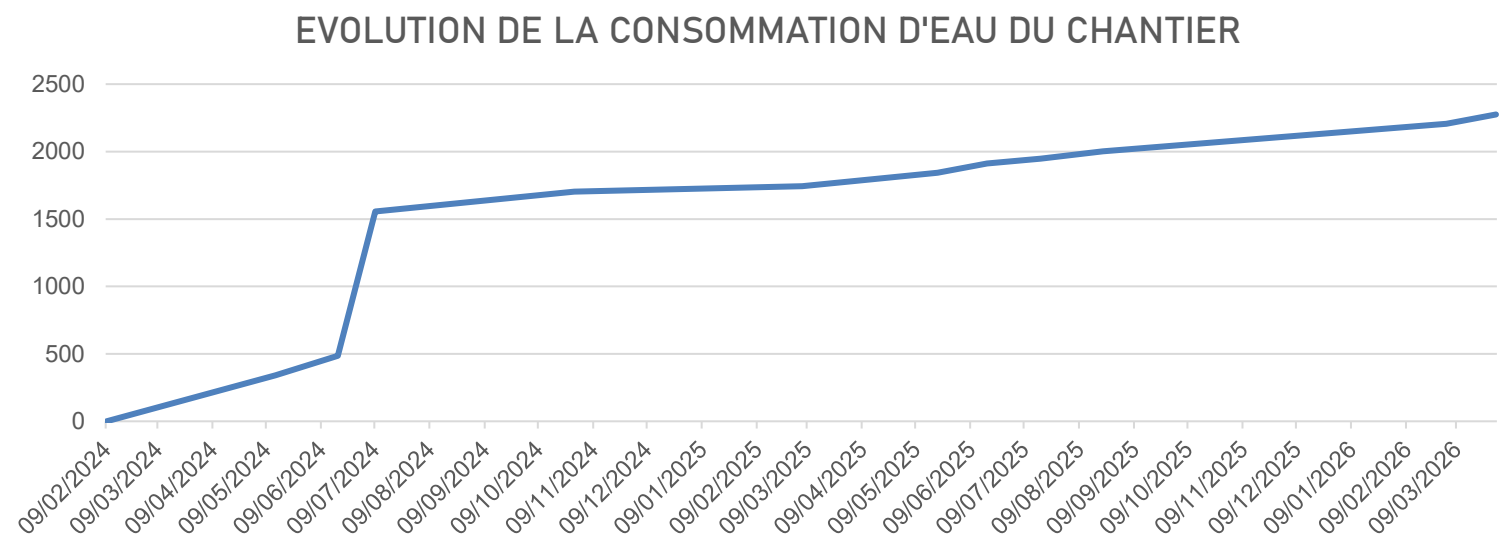
Maitrise des impacts environnementaux du chantier

Environ 82223 kwh
17,13 kWhef/m² SUREF (REF BDM 18 kWhef/m² SDP)



Maitrise des impacts environnementaux du chantier

470 litres par m²SU / REF **BDM 306l/m² SDP**



Maitrise des impacts environnementaux du chantier

Chantier maintenu propre

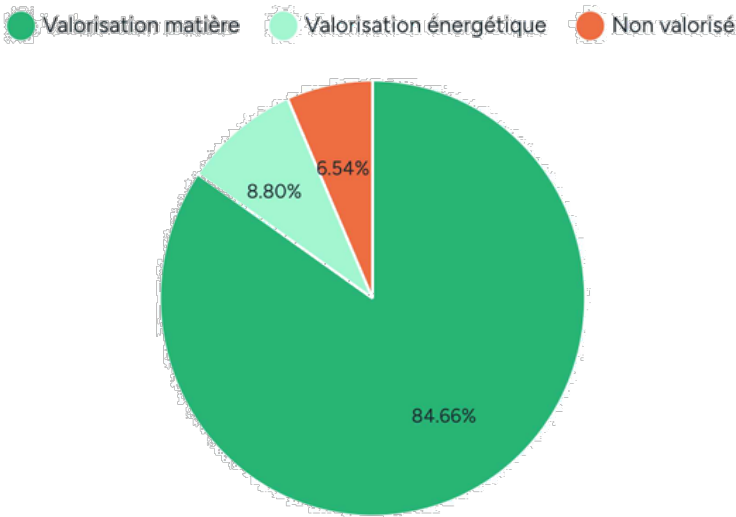


Les Déchets

67kg/m² (objectif entre 30 et 80 kg/m²)

Valorisation - Répartition (en %)

Valorisation: 94,5%

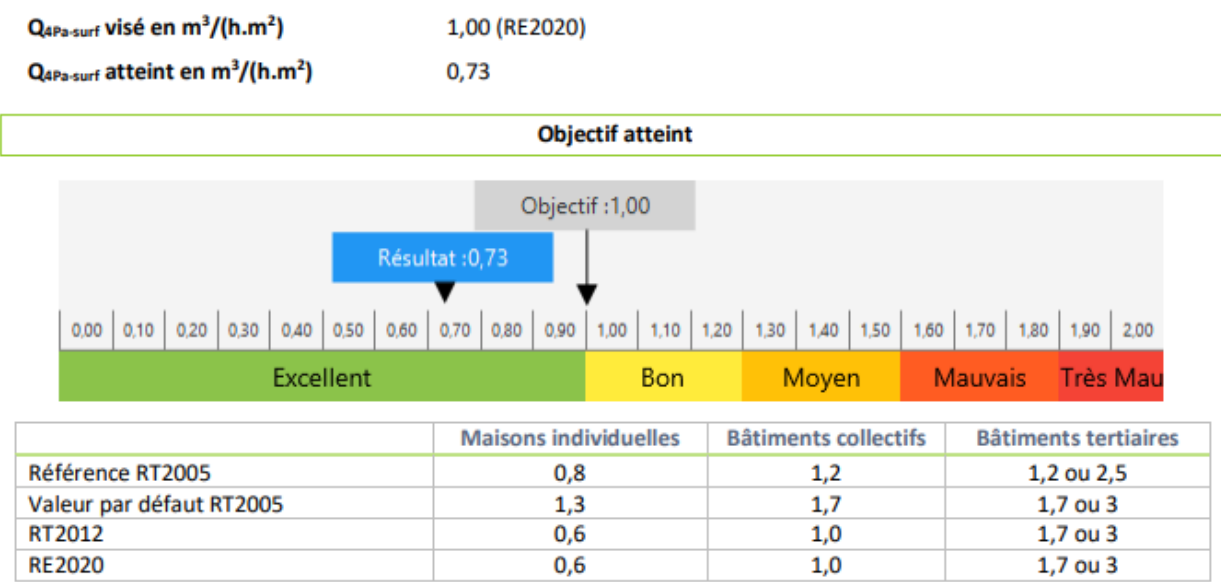


Les différents Tests et étalonnages à la réception / tests à GPA

Test d'étanchéité à l'air Logements RS :

Test sur 6 logements :

- Fuite au niveau des joints entre entrée d'air et menuiserie.
- Fuite au niveau des traversées dans la gaine technique par les conduits d'évacuations.
- Infiltration d'air au niveau des appareillages électriques sur le doublage



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

Test d'étanchéité à l'air Logements PF :

Test sur 3 logements :

Infiltration d'air au niveau de la traversée dans les planchers bas de la salle de bain.

Infiltration d'air entre l'ouvrant et le dormant de la fenêtre

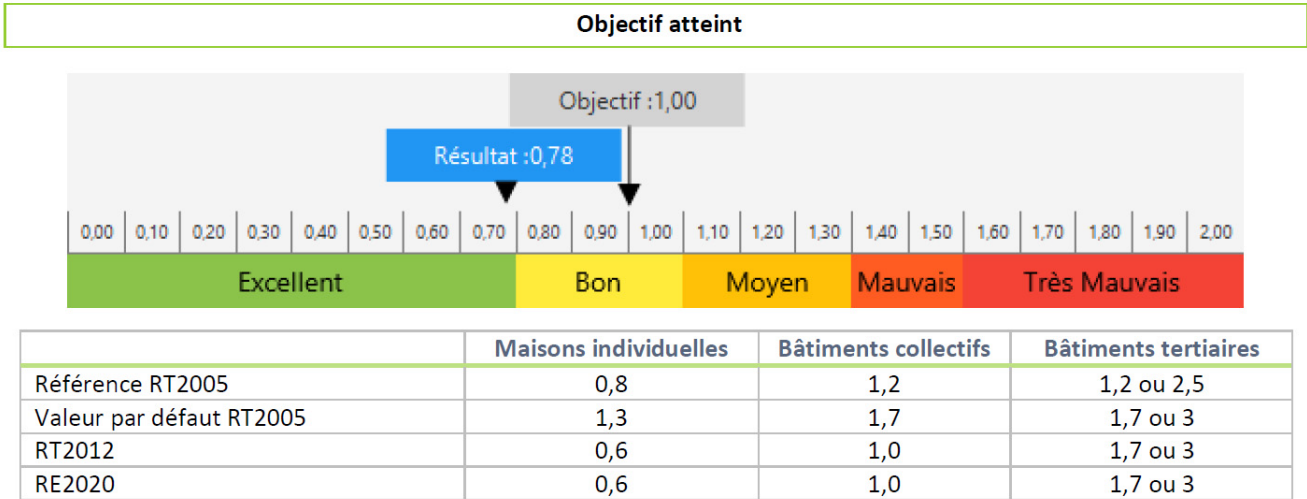
Infiltration d'air au niveau des appareillages électriques sur le doublage

Q_{4Pa-surf} visé en m³/(h.m²)

1,00 (RE2020)

Q_{4Pa-surf} atteint en m³/(h.m²)

0,78



A suivre en fonctionnement

Confort d'été

Utilisation et impact des brasseurs d'air



Performance de la production hybride

Usage des locaux vélos

Pour conclure

*Arbres conservés
Biodiversité réfléchie
Prestations respectées*

*Rotations de bennes
Propreté à maintenir*

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

