

envirobat **bdm**



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

COLLOQUE

# Réhabiliter durable 2025

NEW  
ENER  
VEN **CREBA**

5<sup>e</sup> COLLOQUE NATIONAL

21 NOVEMBRE 2025  
MARSEILLE

# RÉPARONS NOS VILLES



CONSTRUIT  
80%

LA VILLE  
DE 2050



À  
CONSTRUIRE



ACT'EE



Programme  
financé  
par



les certificats  
ÉCONOMES  
D'ÉNERGIE



ADENE

# Résidence la Busserine bâtiment J

Réparer le vivant

# RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE



## LES INTERVENANTS

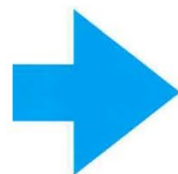
- Aurélien Ortolé
- Jeanine Fialon
- Baldassari-Sibourg-Architectes
- Erilia
- Architecte
- Chef de service RU



# 0. Préambule

## Contexte : un quartier relevant d'un vaste projet ANRU

PROJET



### PRU Picon-Busserine St Barthélémy Schéma d'intentions 2012

Plan de l'ANRU : reconnecter le plateau sportif et les écoles à la nouvelle plaine des loisirs



Une percée dans le bâtiment J pour recréer des porosités





## Bâtiment J : seul immeuble non traité du temps du PRU : une intervention globale



- 1962
- 160 logements
- 16 entrées R+4
- Objectif
  - => Désenclaver /intégrer au quartier
  - => Améliorer le confort et le cadre de vie des locataires
  - => Rendre le patrimoine attractif



COLLOQUE  
Réhabiliter  
durable 2025

CREBA  
5<sup>e</sup> COLLOQUE NATIONAL

# RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE

RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

**Cerema**  
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

MINISTÈRE  
DE L'AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE ET DE  
LA DÉCENTRALISATION  
LOGEMENT, TRANSPORTS  
RURALITÉ, VILLES

ADEME

envirobat**bdm**

ACT'EE | Programme  
Bâtiment  
PAP | CEE les certified  
ÉCONOMES  
ÉNERGIE





# La commande du MO : un programme de travaux qui répond aux besoins et attentes des habitants actuels et futurs

## Un projet ambitieux et global

- Une montée en gamme : modernisation et attractivité du patrimoine
- Une adaptation des logements au vieillissement
- Une restructuration possible de logements (cellule, typologie)
- Optimiser et aménager des espaces de stationnement en lien avec la future “Plaine des loisirs”
- Une maîtrise des dépenses d’énergie
- Une prise en compte du confort d'hiver et d'été

## Un programme proposé après concertations

- Travaux d'amélioration (sécurité-conformité) et du confort
- Augmentation des surfaces des logements (fermeture loggia et création de balcon) + 10m<sup>2</sup>
- Une carte d'identité, un look grâce au traitement qualitatifs des façades et des halls agrandis
- Restructuration de 10 logements : 4 T6 => T5 , T2-T4 => 2T3, 3T3=> 3T2
- Adaptation des SB et PC au vieillissement
- Jardins privés requalifiés
- 53 places de stationnement au sein d’une zone végétalisée

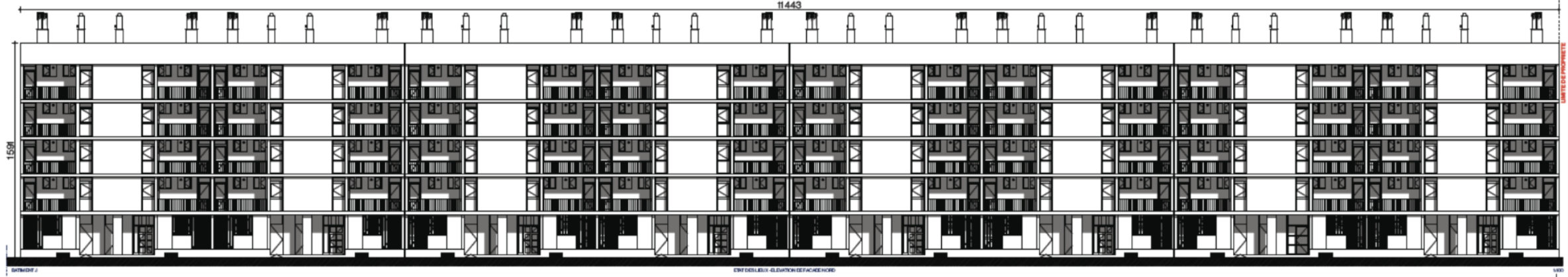


# 1. Diagnostic de l'existant

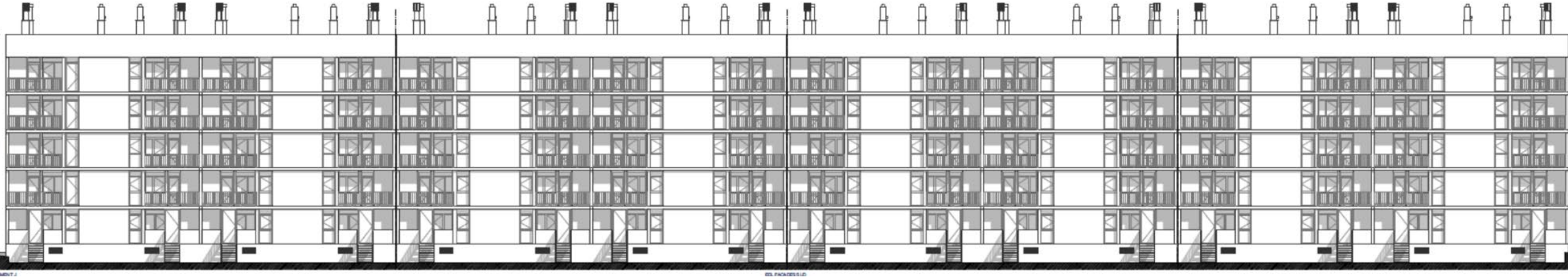


*Vue aérienne quartier de la Busserine bâtiment J*

# Etat des lieux – des façades identiques



Façade nord - existant



Façade sud - existant



# Etat des lieux – La Busserine 2 année de construction 1962



*Façade sud - existant*



*Façade nord - existant*



*Entrée - existant*



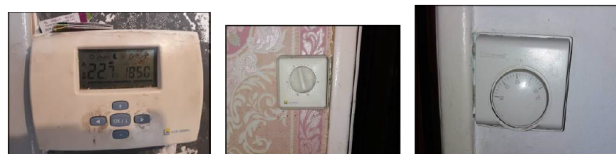
# Etat des lieux – 100% des logements visités

## Méthodologie de diagnostic et premier contact avec le locataire

OPERATION: LA BUSSERINE - LOGIREM

FICHE DESCRIPTIVE DE LOGEMENT	
Bâtiment :	Date de visite :
Etage :	044
Type de logement :	11 BELHADJ AICHA
Désignation :	Etat :
Nature :	Nature :
Observations / dimensions :	
Menuiseries extérieures :	
Fermetures extérieures :	
Menuis. et portes :	
Revestiments :	
Hall :	
Salon :	
Cuisine :	
Chambre 1 :	
Chambre 2 :	
Chambre 3 :	
WC :	
Salle de bain :	
Porte palière :	
Ventilation-aération :	
EA pièces sèches :	
Détachement portes :	
Bouches WC :	
Bouches SdB :	
Bouches cuisine :	
Hotte cuisine :	
Garde-corps :	
sur fenêtre :	
sur loggia :	
peinture :	
scelléments :	
Equipement sanitaire :	
Etat appareil :	
rotisserie :	
Equipement complémentaires :	
Télévision :	
Téléviseur :	
Tableau électrique :	
Chaudières :	
Autres observations :	
Acoustique :	
Votre logement est-il bruyant par rapport à l'extérieur ?	
commentaire :	
Votre logement est-il bruyant par rapport au voisinage ?	
commentaire :	
Salle de bain :	
Votre logement comporte une baignoire, l'accès à celle-ci vous semble :	
Une douche serait plus confortable pour vous ?	
Espaces extérieurs :	
- La végétation existante vous convient-elle ?	
- La trange végétale actuelle vous convient-elle ?	
En RDC. Que voyez-vous pour vos futurs jardins ?	

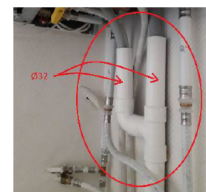
### Thermostats d'ambiance digital & manuel : ELM LEBLANC & HONEYWELL



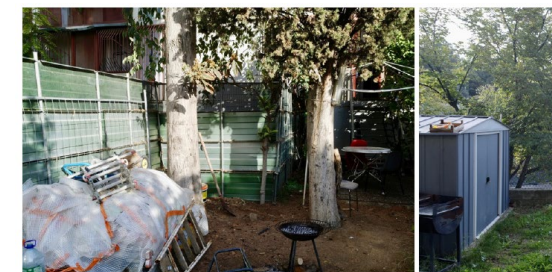
Nous constatons sur l'ensemble des logements visités que les condensats des chaudières ne sont pas raccordés sur des évacuations spécifiques et que dans l'ensemble des logements ces condensats coulent directement sur l'évier. Cela pose problème dans certains logements où les joints des éviers sont très dégradés... les condensats ne coulent pas dans l'évier mais entre le mur et le meuble sous évier, ce qui contribue à dégrader considérablement le meuble ainsi que la zone « évier » de la cuisine.

**Proposition:**  
Canaliser l'écoulement des condensats vers réseaux EU avec un PVC Ø32.

### Condensats non collectés qui coulent sur l'évier



1



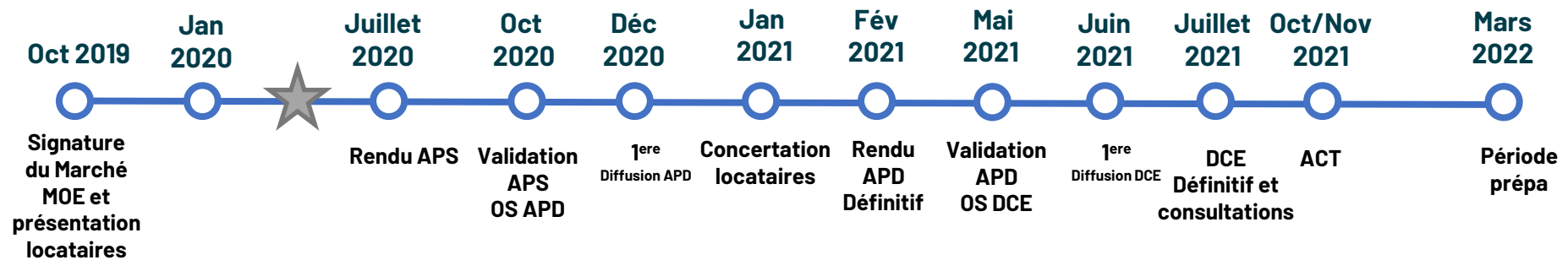
Fiche visite

Extrait diagnostic

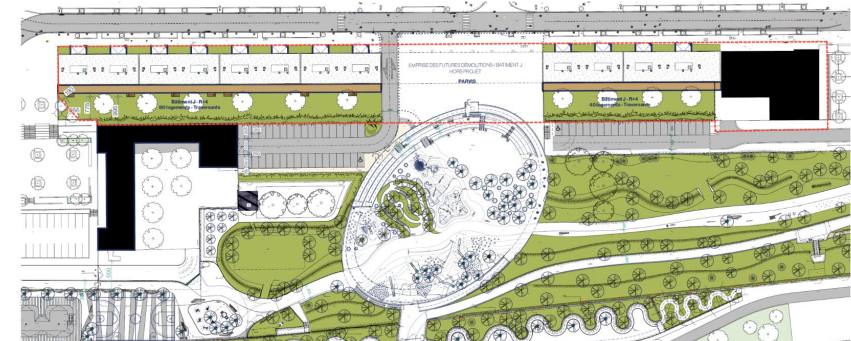
Extrait photos visites

# 2. Des études longues pour un programme ambitieux et aux interfaces complexes

Complément de Visites 100%  
logements => Covid

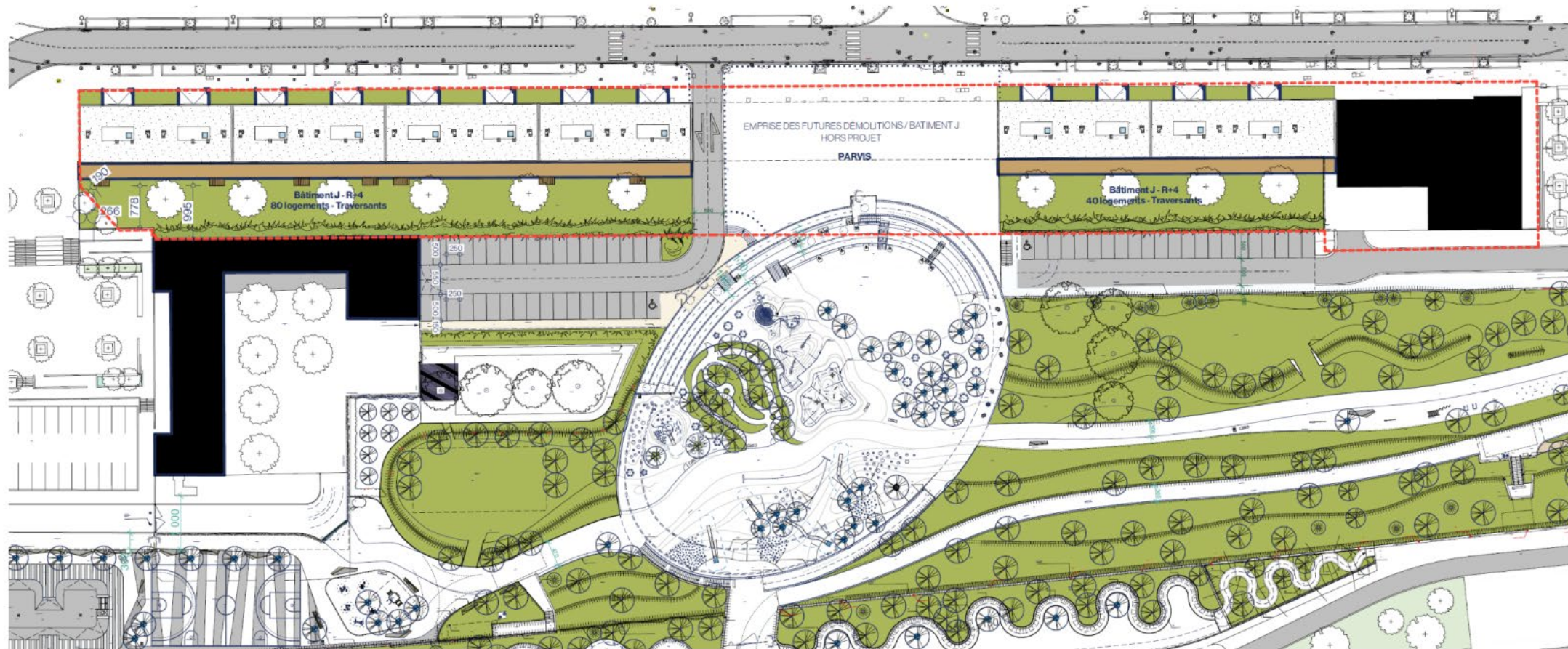


- Interfaces ANRU, Métropole, Plaine des loisirs, école, site occupé
- Flexibilité du programme
- Concertations avec les locataires + visites 100%
- Crise sanitaire





# Orientation nord/sud

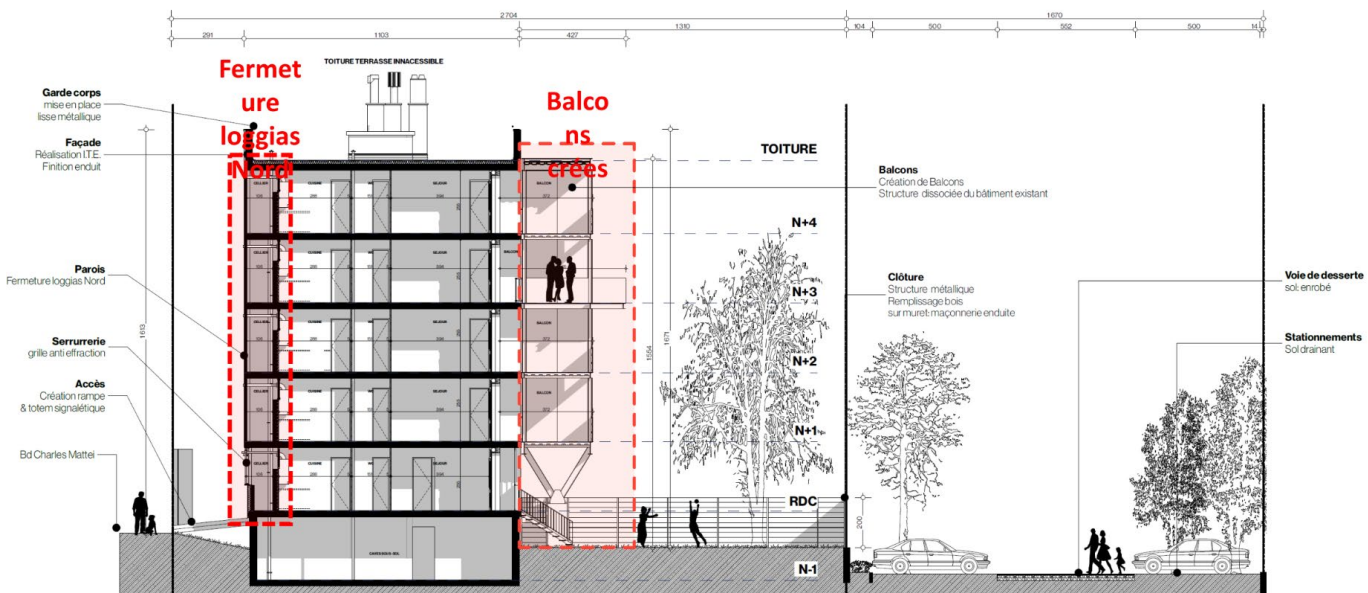
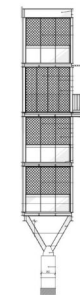
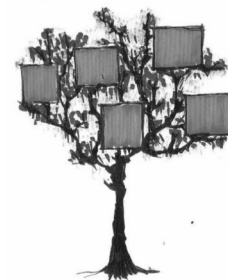




# Rompre avec l'image "logement social"



Projet façade Nord



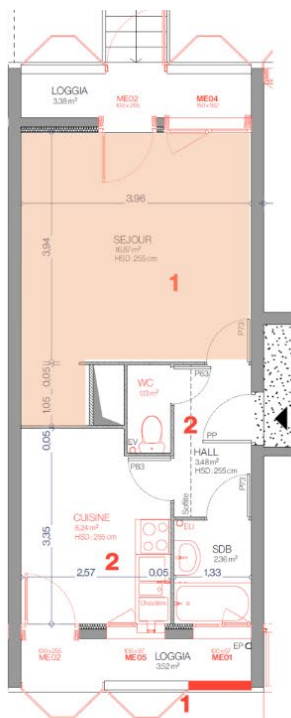
Coupe transversale - Fermeture des loggias/création de terrasses



Projet façade Sud



# Typologies répétitives



ETAT DES LIEUX - DEMOLITION  
Plan logements RDC, Typologie T1  
Echelle: 1/50'



ETAT DES LIEUX - DEMOLITION  
Plan logements étages courants, Typologie T6 transformé en T5  
Echelle: 1/50'



Photos des existants

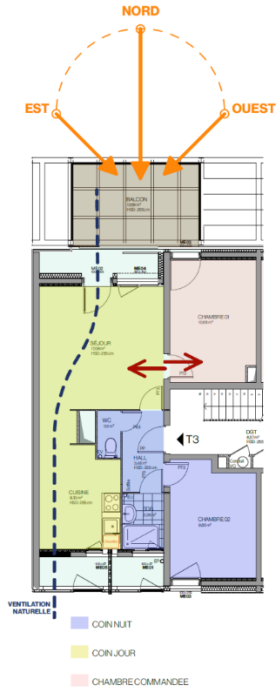
Typologies T1 et T6

# 10m<sup>2</sup> = Une pièce en plus



**EXTENSION DE BALCON**  
A CHEVAL ENTRE SEJOUR ET CHAMBRE

Permet de créer une extension de la chambre et du séjour vers l'extérieur. La chambre pourrait être envisagée comme un extension du séjour pour certains locataires. On peut l'imaginer comme une pièce extérieurs supplémentaire



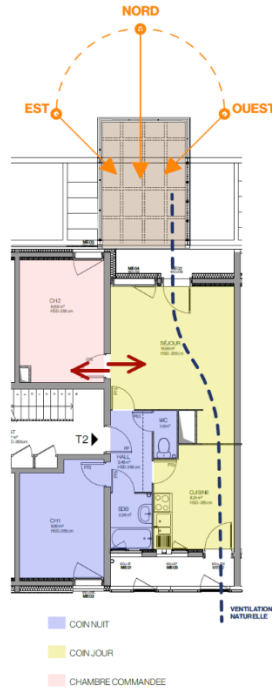
**EXTENSION DE BALCON**  
EN LIAISON AVEC LE SEJOUR

Permet de donner une prolongation confortable au séjour en multipliant les orientations possibles de cet espace et en allongeant la perception de l'espace intérieur

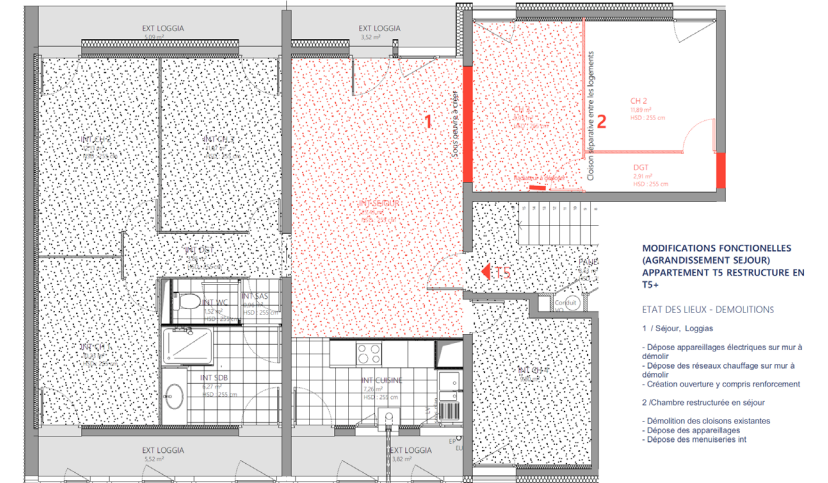


**RETOURNEMENT**  
DE L'EXTENSION DE BALCON

Permet d'offrir une diversité dans les aménagements possibles autant pour le logement que pour l'ensemble de la façade. Ce retournement du module permettra également d'offrir des vues et expositions plus variées



- Rénovation de l'ensemble des 120 logements :
- Remplacement des menuiseries et des occultants
- Adaptation PMR (reconfiguration pour création de logements PMR)
- Mise aux normes électrique
- Création de ventilation basse pression
- Rénovation salles d'eau et cuisines
- Travaux d'embellissement généraux

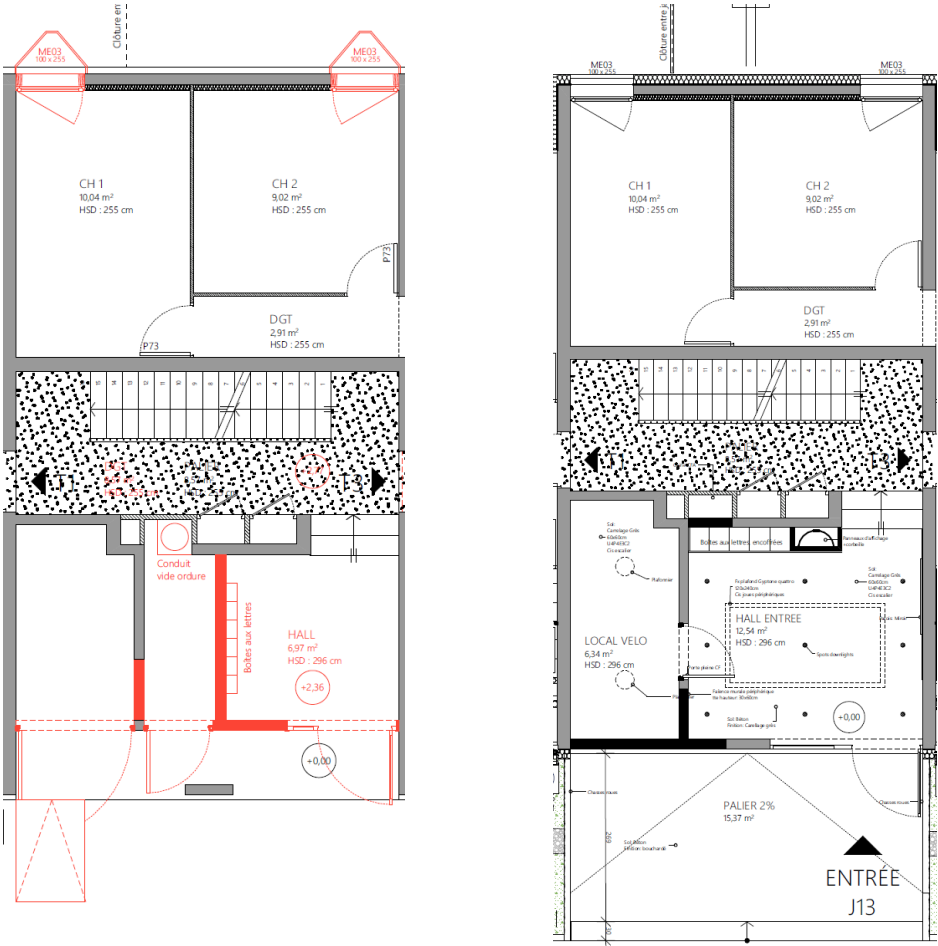


Concept des terrasses : une extension de 10m<sup>2</sup> au sud

Restructuration de logements



# Restructurations : Halls et logements



Plan Hall restructuré : avant/après



Proposition n°1



Proposition n°2



Proposition n°3

Concertation en APS, avec les habitants sur la requalification des entrées



©Lisa Ricciotti

# 3. Déroulement du chantier

4 ans de chantier



- Un démarrage chantier sans que tous les lots soient attribués
- Guerre en Ukraine (approvisionnement, coûts)
- Changement d'intervenants MOE/MOA > Rallonge du temps de prépa
- Chantier en site occupé / quartier sensible (incidents multiples)
- Liquidation d'entreprise
- Interraction chantier plaine des loisirs







# Méthodologie/coordination : exemple des Halls



Phase 1



Phase 2



Phase 3



# Méthodologie/coordination : exemple des terrasses







COLLOQUE  
**Réhabiliter durable 2025**

LE CHU  
LE CREBA  
**CREBA**  
5<sup>e</sup> COLLOQUE NATIONAL

**RÉPARONS NOS VILLES**  
VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025  
À MARSEILLE



envirobat**bdm**



**ACT'EE**







©Lisa Ricciotti







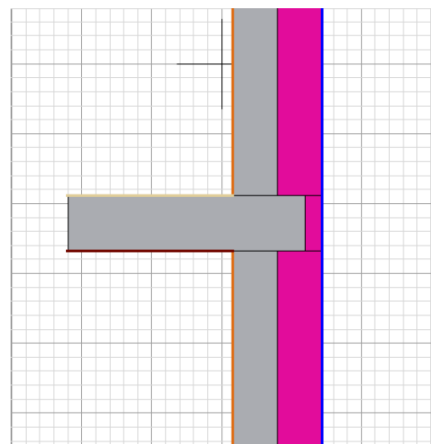
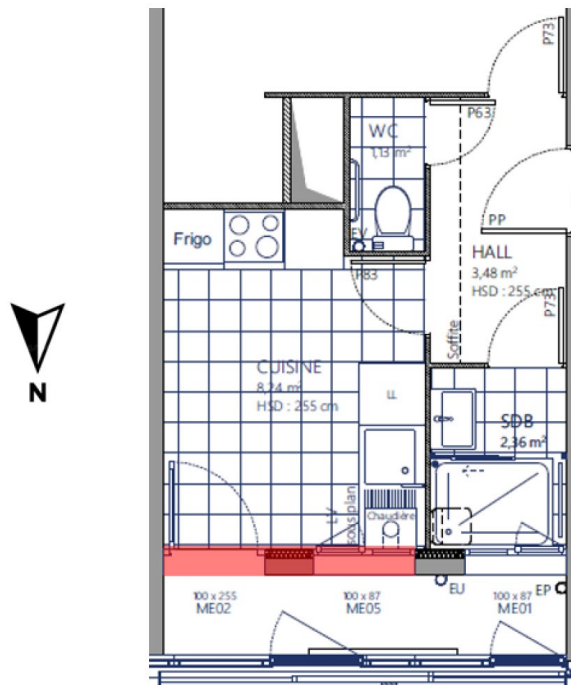
©Lisa Ricciotti









# Isolation des nez de dalle



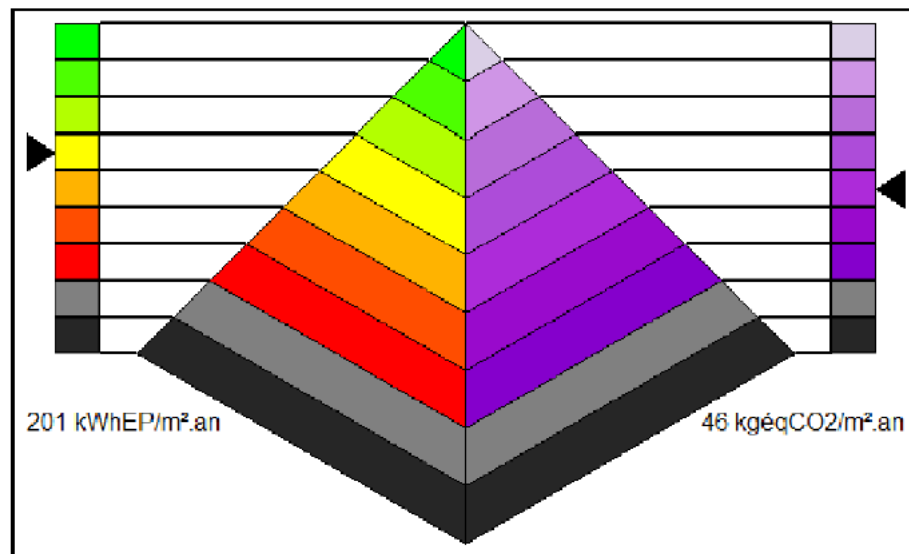
## Matériaux

-  Béton plein armé de granul...  
 $\lambda=1,750 \text{ W/(m.}^\circ\text{C)}$
-  Laines de roche  
 $\lambda=0,036 \text{ W/(m.}^\circ\text{C)}$

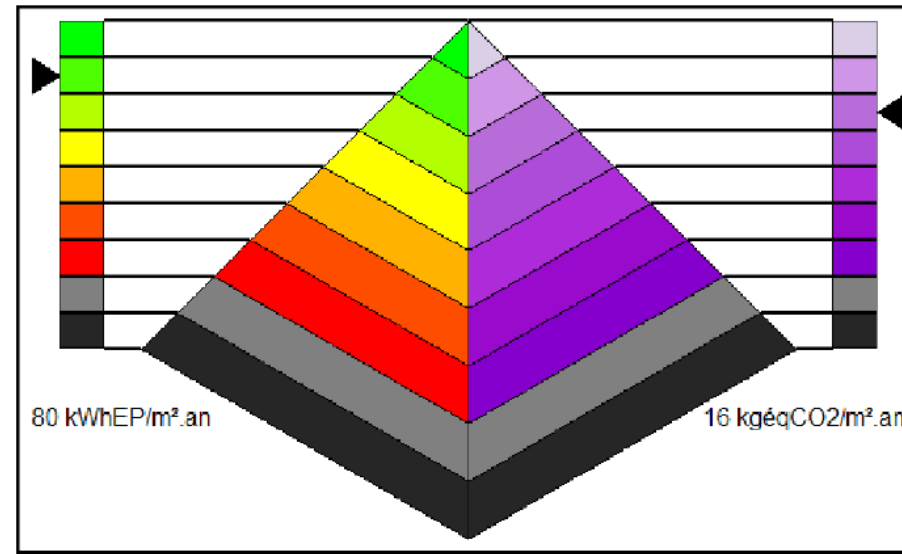




# Amélioration thermique label BBC réno



Classe D sur l'étiquette de classe énergétique



Classe B sur l'étiquette de classe énergétique



## Quelques chiffres :

- 6 330m<sup>2</sup> Réhabilités
- 120 logements dont 10 restructurés
- 12 entrées restructurées
- Coût de la réhabilitation : 1200€/m<sup>2</sup> (hors VRD) au Global pour ERILIA
- 9 M€ HT (compris honoraires/VRD)
- Presque 82000 € / logt TTC

# 5. Les enseignements à retenir

- Un concept ambitieux dans un contexte compliqué,
- Réhabilitation en site occupé : un savoir faire à faire valoir,
- Ecoute et prise en compte des revendications habitants
- Maitrise de l'exécution et de la coordination des travaux
- Montant total de la rénovation et coûts 8 000 000 €HT dont 700 000 € liés au VRD



COLLOQUE  
Réhabiliter  
durable 2025

CREBA  
5<sup>e</sup> COLLOQUE NATIONAL

# RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE

RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

**Cerema**  
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

envirobat**bdm**

MINISTÈRE  
DE L'AMÉNAGEMENT  
DU TERRITOIRE ET DE  
LA DÉCENTRALISATION  
LOGEMENT, TRANSPORTS  
RURALITÉ, VILLES

ADEME

ACT'EE  
Programme  
Bilan de  
PAP  
les certifiés  
ÉCONOMES  
ÉNERGIE



# RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE



## Un dispositif global d'accompagnement des locataires qui se construit et s'inscrit dans le temps pour répondre aux nombreuses contraintes et nuisances du chantier

### Les préalables

#### Analyser le terrain => se préparer aux interactions

- situations sociales ( age , santé , mobilité , sur occupation
- réclamations , des enquetes de satisfaction
- Points bloquants techniques et humains
- Elements de soutien ( habitants, acteurs de quartier , membre des équipes projet

#### Afficher les règles du jeu => transparence pour créer une envie de construire ensemble et éviter la déception

- Comment
- Qui est concerné
- Ce qui est négociable ou pas



# RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE



**Processus iteratif entre les acteurs c'est assurer un chantier plus apaisé et des travaux correspondants aux attentes de chacun MO et locataires**

## Avant les travaux

Les concertations liées au projet urbain

- => demolition de 40 logts
- => articulation avec la plaine des loisirs
- => schema viaire et pietons

Les concertations liées au projet de requalification ERILIA (contenu du programme de travaux )

- 2 demarches menées en parallèle :  
reglementaire
- => travail avec l' association de locataires
  - => accord collectif et vote des habitants

- Les echanges directs aux formats variés
- => reunions des résidents de l'immeuble
  - => pieds d'immeubles
  - => visites à domiciles

## Pendant les travaux

Les logements témoins

Choix proposés :

- Ambiance halls
- adaptation SB - WC
- Couleur faience SB
- Séparatif - plantes/arbres jardin privatif
- TV
- Prises electriques
- Adaptation cuisine équipée

Les permanences hebdomaires pour

- repondre aux questions, reclamations,
  - Expliquer les contraintes
  - Ajuster le deroulement des travaux dans les logements
- 
- Des poste dédiés : chargé de relations locataires ( poste insertion ) , CPRU // OPC

## Après

Livret du locataire

Enquete de satisfaction

Ajustement des plans d'entretien

Pérénisation des relations avec les locataires devenus referents  
Maintenir le lien créée

# RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE



envirobat**bdm**



ACT'EE | Programme  
Bâtiment  
PAF | CEE  
les certificats  
ÉCONOMES  
D'ÉNERGIE

## Évaluation globale

Réhabilitation

Réponses effectives : 57



● Pas du tout Satisfait ● Plutôt pas Satisfait ● Plutôt Satisfait ● Tout à fait Satisfait



%Satisfait

87,7%

Enquête de  
satisfaction

Juin 2025

50 % des ménages



des répondants déclarent que les travaux les incitent à rester plus longtemps dans leur logement



des répondants conseilleraient à un ami de venir habiter dans la résidence



des répondants auraient pu décider de quitter leur logement sans ces travaux





# RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

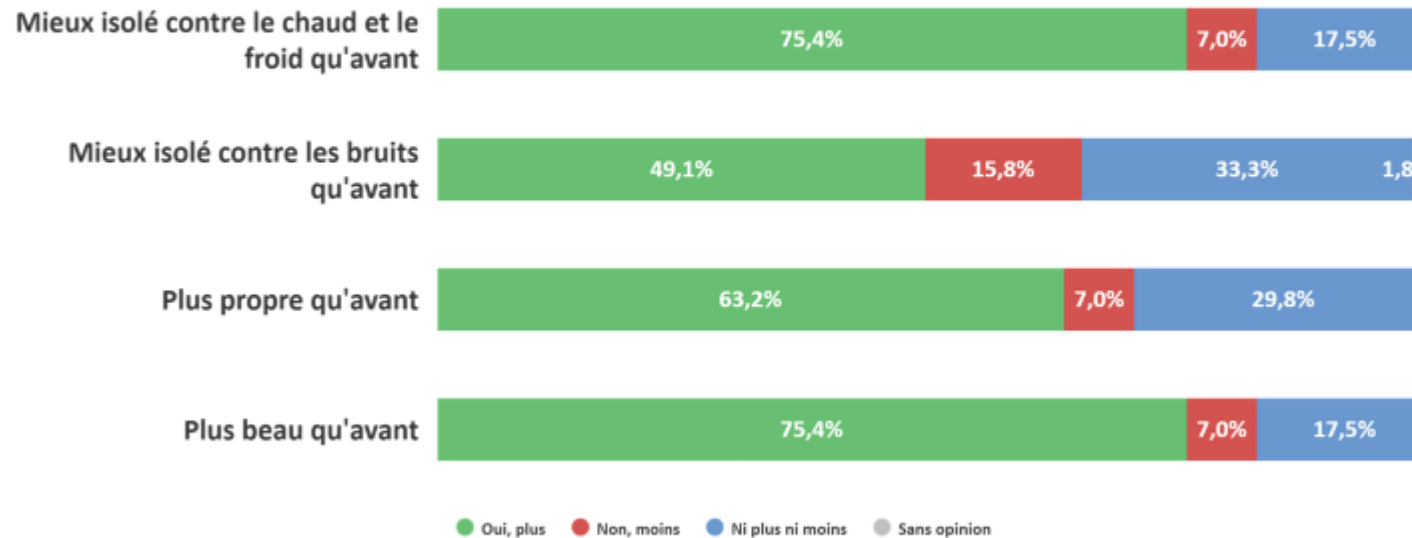
À MARSEILLE



## impact potentiel de la réhabilitation sur le logement



Depuis les travaux, le logement est...



# RÉPARONS NOS VILLES

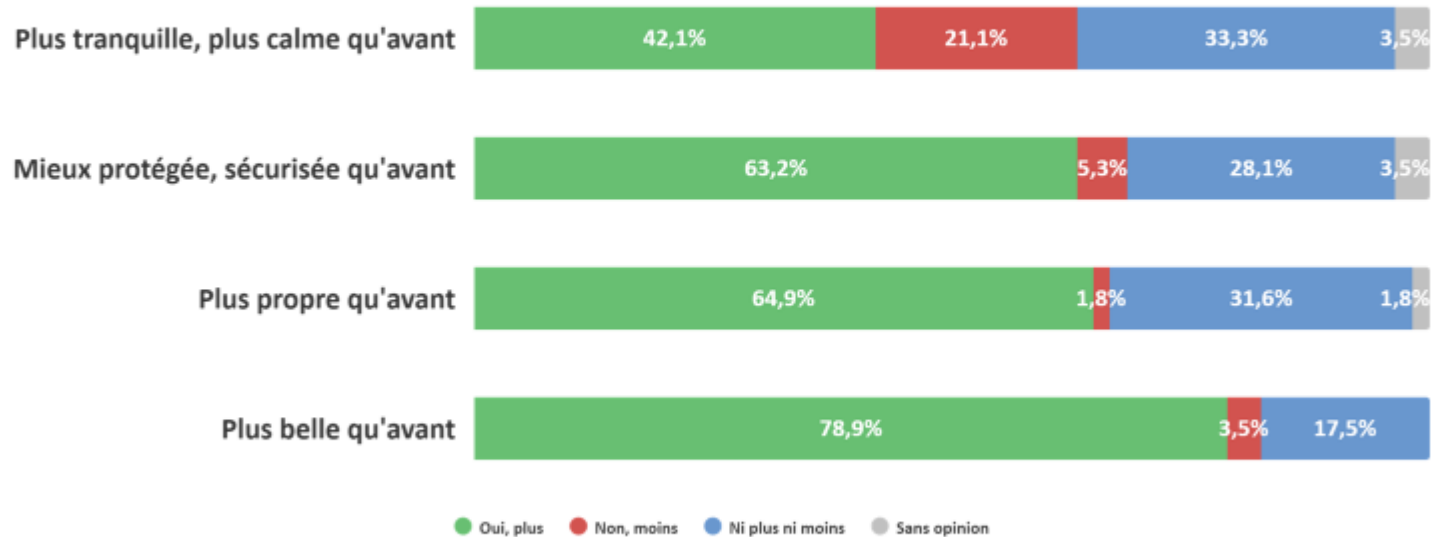
VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE

## Impact potentiel de la réhabilitation sur la résidence



Depuis les travaux, la résidence est...





# RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE



## Les difficultés rencontrées

- Crise sanitaire / guerre en Ukraine
- Contexte sécuritaire du quartier , fragilité des ménages
- Un programme complexe à réaliser en interface avec un gros chantier ville de M
- Un marché en lots séparés
- Certaines prestations qui ont du être modifiées et ou ajoutées en cours de chantier
- Le délai trop long pour tous et surtout pour les habitants ( interruption et modification des plannings pour difficultés d'approvisionnement, insécurité , liquidation entreprise VRD , changement BET
- turn over des équipes
- augmentation du budget + 1.5 M€

# RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE



## Les enseignements : point de vue du MO

- Une connaissance du fonctionnement social et urbain préalable => présence sur site en proximité
- Une nécessaire adaptabilité /agilité des équipes soumises aux nombreux aléas internes et externes => besoin d'un esprit corporate et d'une force de propositions ( entreprises- MOE-MO)
- Le maintien du cap , de l'ambition => Un coût important 82K€ / logement à financer
- Une organisation chantier pour limiter les nuisances / milieu occupé
- Un accompagnement des habitants => des moyens humains
- Un pilotage interne et externe pour assurer la coordination et la gestion des interfaces des autres MO



# Merci



©Lisa Ricciotti

COLLOQUE  
**Réhabiliter durable 2025**

UNION  
NATIONALE  
**CREBA**  
5<sup>e</sup> COLLOQUE NATIONAL

**RÉPARONS NOS VILLES**  
VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025  
À MARSEILLE



envirobat**bdm**



ACT'EE

Programme  
Gouvernance  
GAP



# RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE



RETROUVEZ CE RETOUR D'EXPÉRIENCES  
SUR LES SITES CREBA ET ENVIROBATBDM:



[www.enviroboite.net](http://www.enviroboite.net)