

Commission d'évaluation : Usage du 26/11/2025



# Maison André



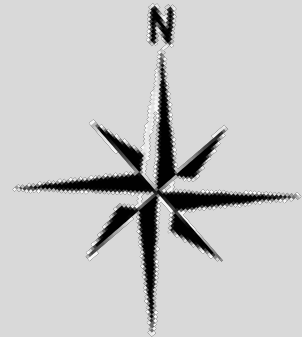
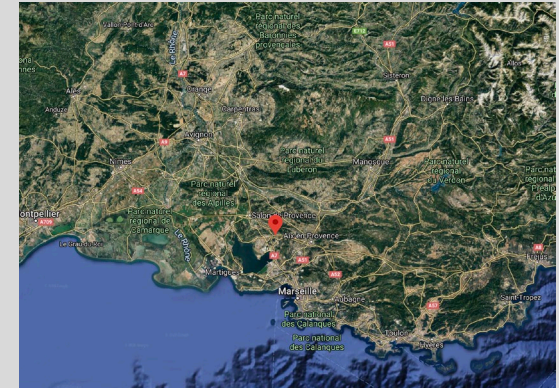
MOA	Architecte	BE Technique	AMO QEB	Contrôle technique	Gestionnaire
Famille & Provence	Baldassari-Sibourg Architectes	PLB Energie Conseil	-	Veritas	Famille & Provence © Lisa Ricciotti

# Contexte

Le projet prévoyait la construction de 10 logements locatifs sociaux neufs dans le centre-ville de Coudoux (13).

La nouvelle construction a pris place sur une parcelle auparavant occupée par une villa dite « Maison André ».

Ce projet est l'occasion d'une requalification de l'entrée du village.



# Enjeux Durables du projet



- Participer au renouvellement urbain
  - Qualité architecturale et expression vernaculaire
  - Densification du centre du village



- Des choix responsables
  - Choix d'entreprises et de matériaux d'origine locale
  - ITE isolant biosourcé (liège)



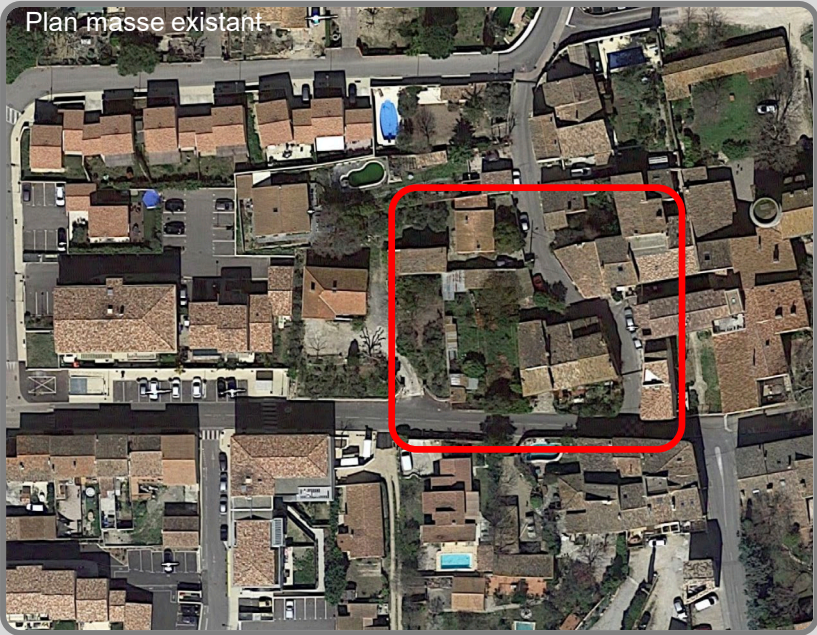
- Offrir des logements confortables
  - 60% des logements traversant et 40% double/Triple orientation
  - Chaque logement dispose d'une loggia



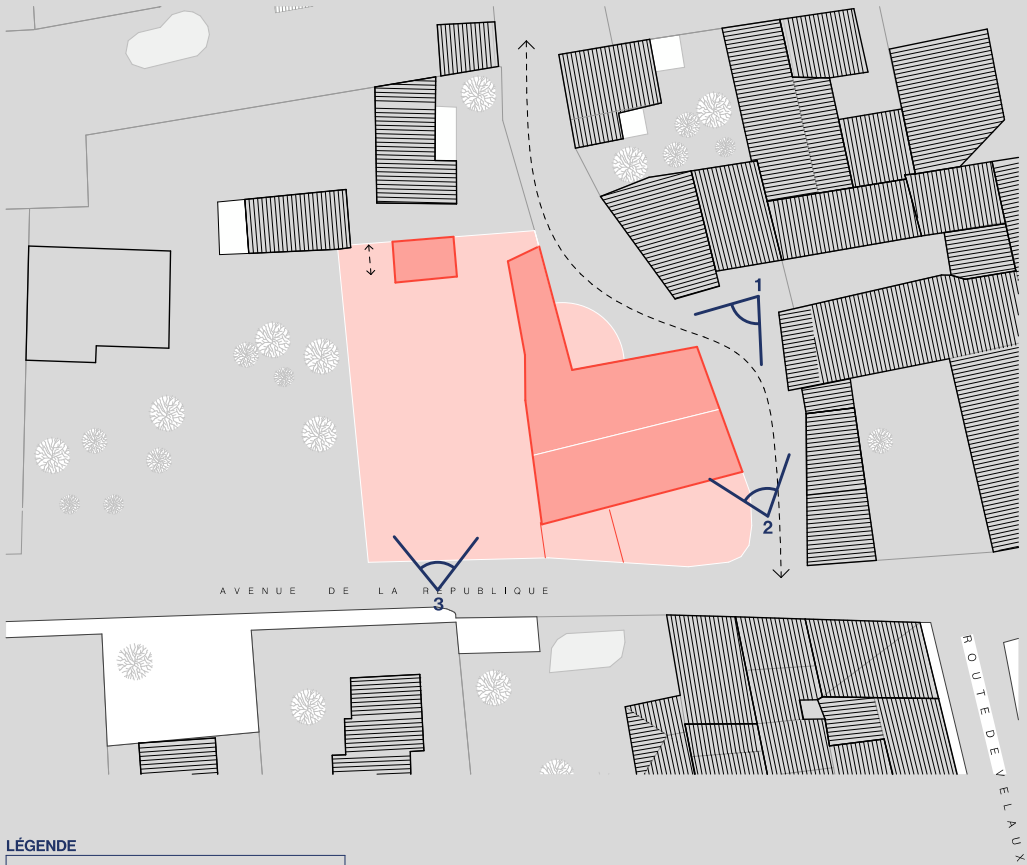
- Suivre une démarche d'écoconstruction
  - Démarche BDM intégrée dans le programme
  - Mise en place d'une charte chantier propre

# Le projet dans son territoire

## Vues satellite



# Le projet dans son territoire



LÉGENDE

Point de vue

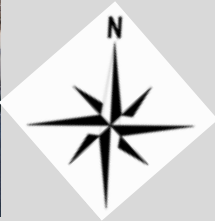
Parcelle à l'étude

Bâtiments existants sur la parcelle à l'étude

a densité bâtie à proximité.



2- Alignement de la parcelle au Chemin de la Croix



# Le projet dans son territoire



PLAN DE SITUATION

NOUVEAU                      ANCIEN

PHOTO 1: LE NOUVEAU COUDOUX

UNE PARCELLE "PIVOT" ENTRE DEUX TISSUS URBAINS

PHOTO 2: L'ANCIEN COUDOUX

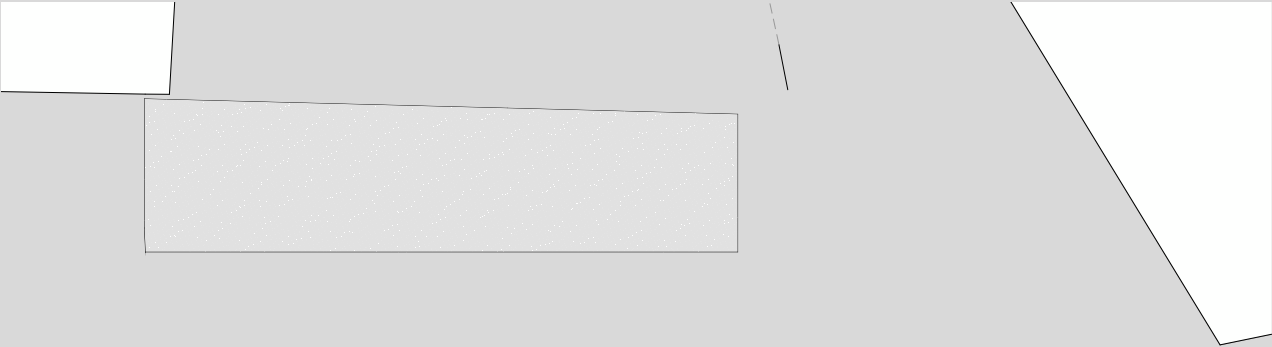
La parcelle agit comme un pivot entre l'ancien Coudoux et le nouveau Coudoux.

LÉGENDE

Bâtiments existants sur la parcelle à l'étude



# Plan masse



Limite de propriété

ccordement  
au réseau public existant



Nord

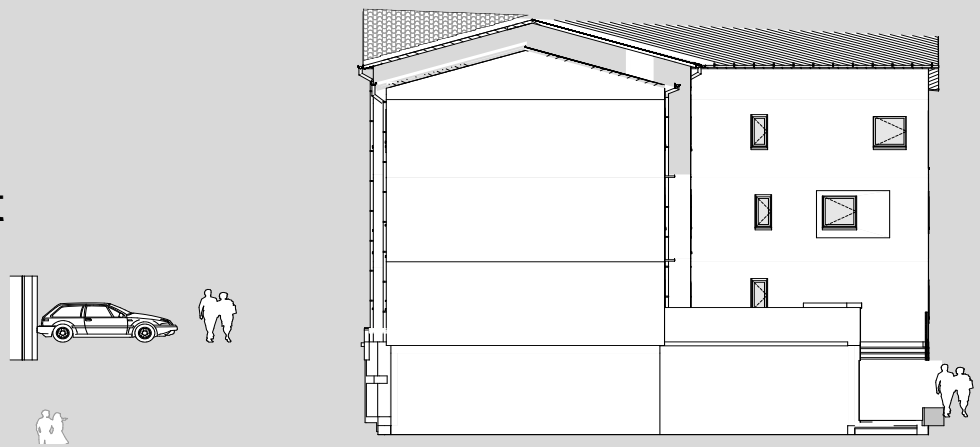


Sud

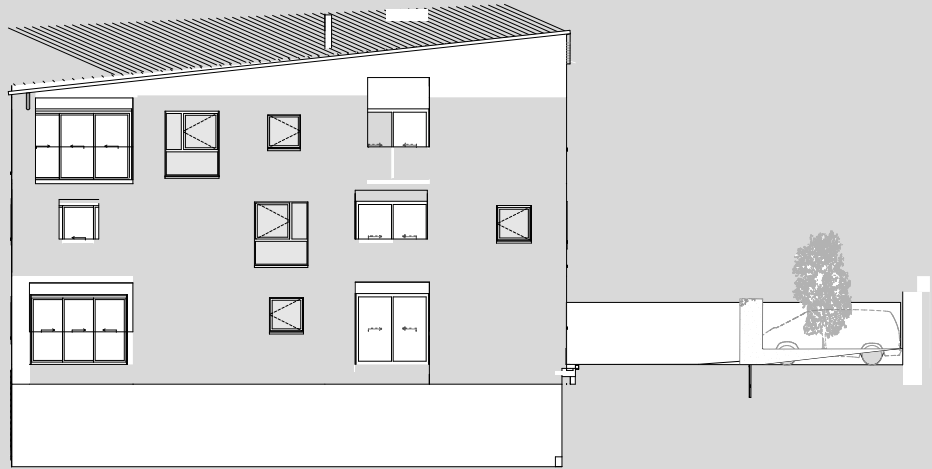


# Façades

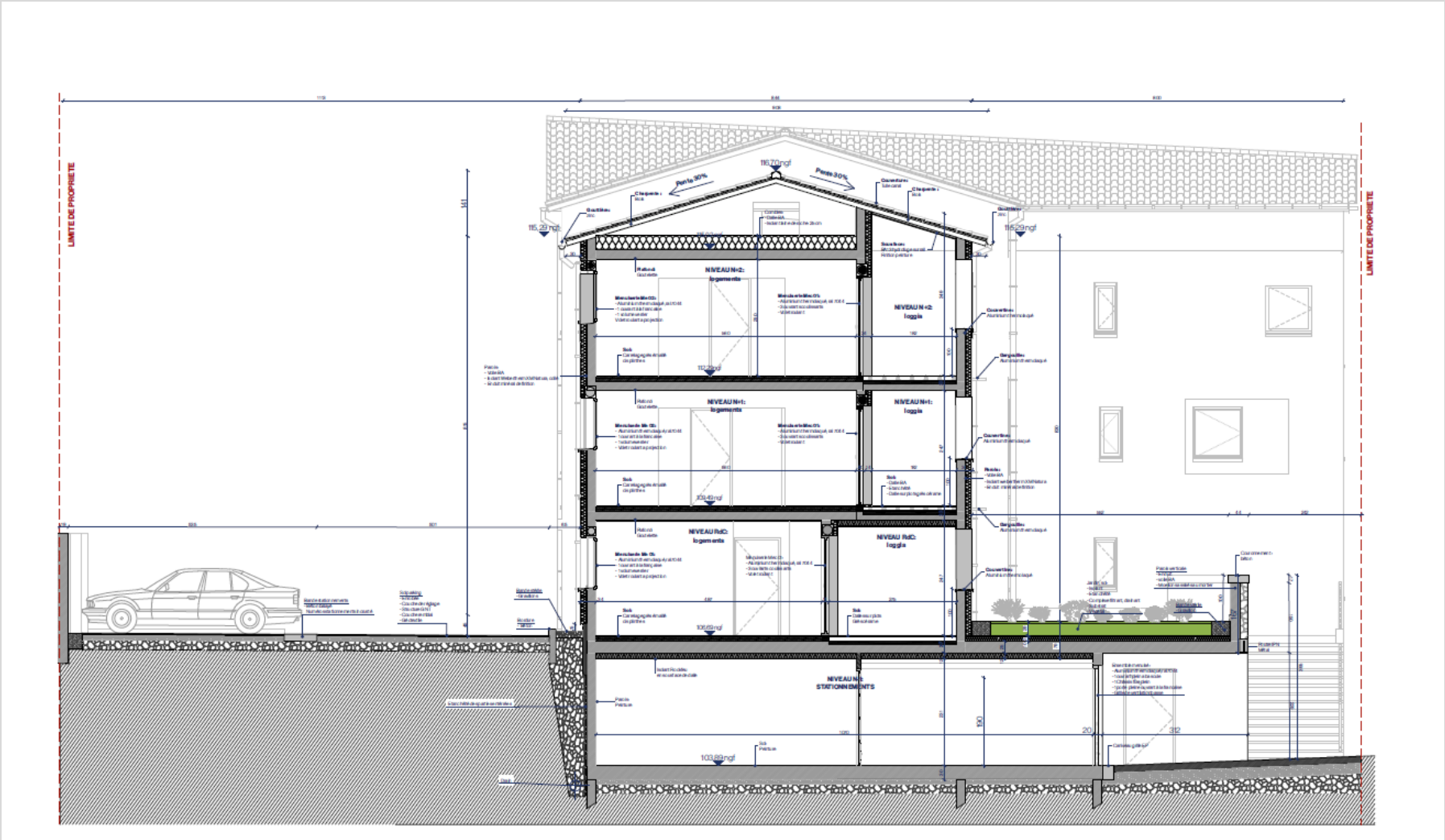
Ouest



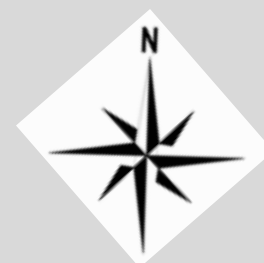
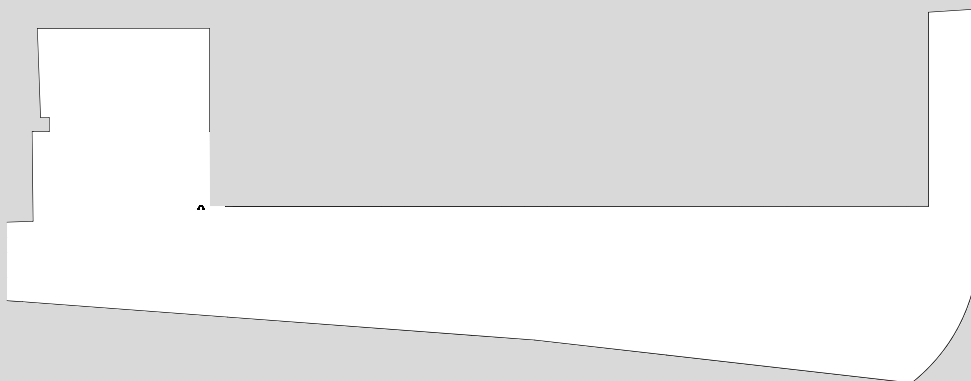
Est



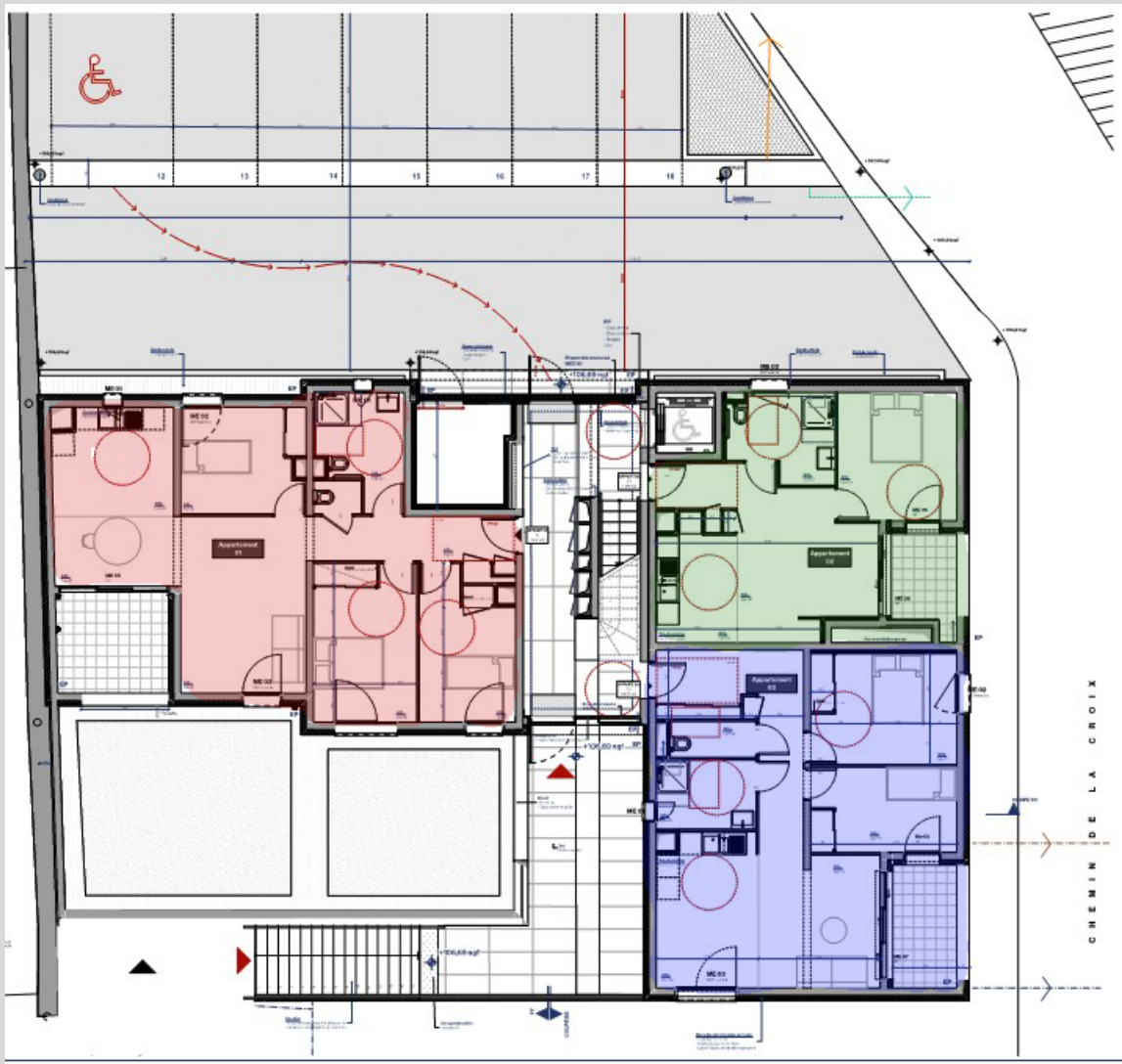
# Coupe transversale



# Plan du Sous Sol



# Plan du RDC

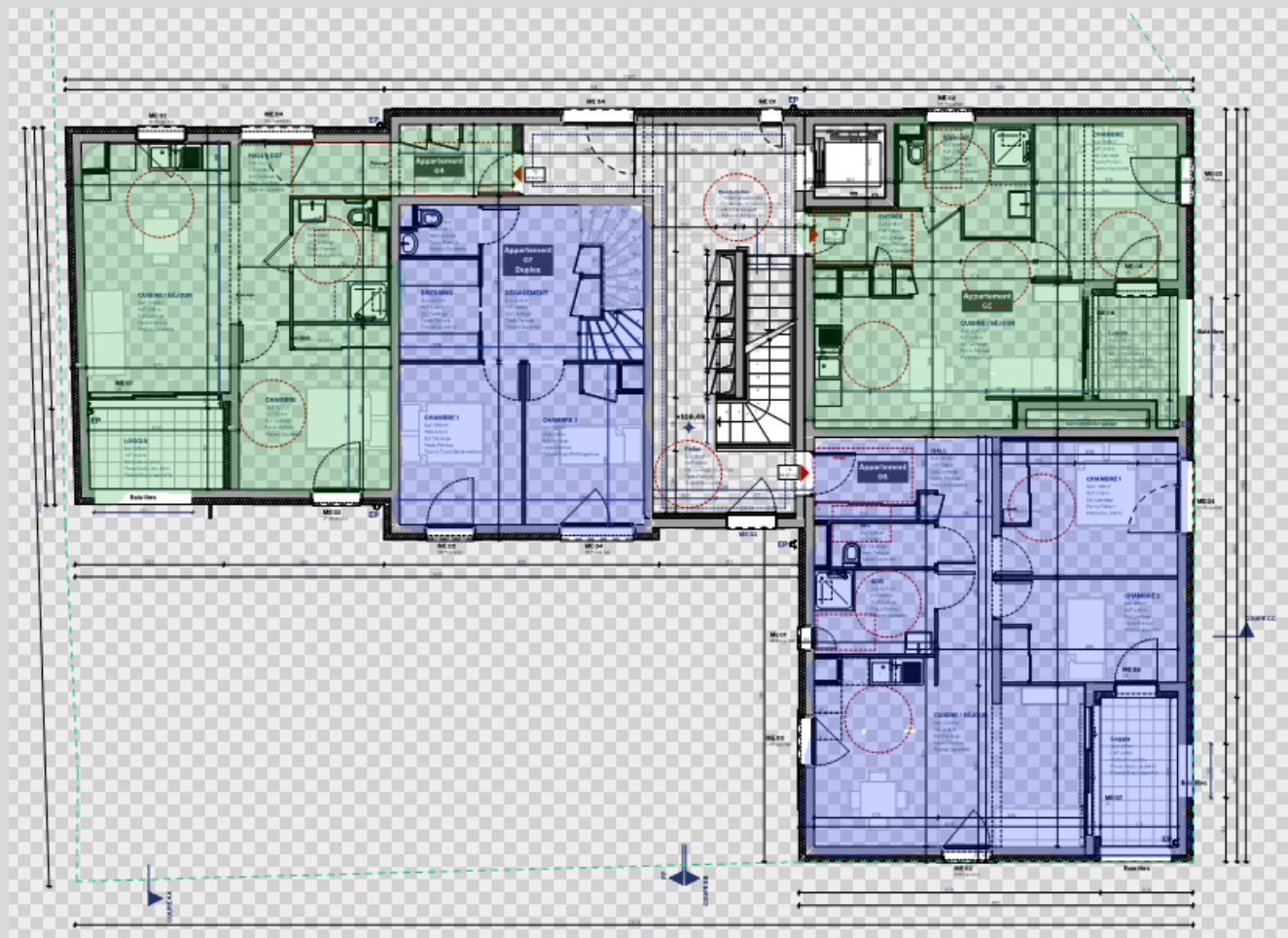


Légendes :

- Appartement 01 : T4
- Appartement 02 : T2
- Appartement 03 : T3



# Plan du R+1



Légendes :



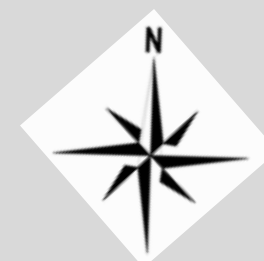
Appartement 04 : T2

Appartement 07 : T3  
Duplex Partie Basse

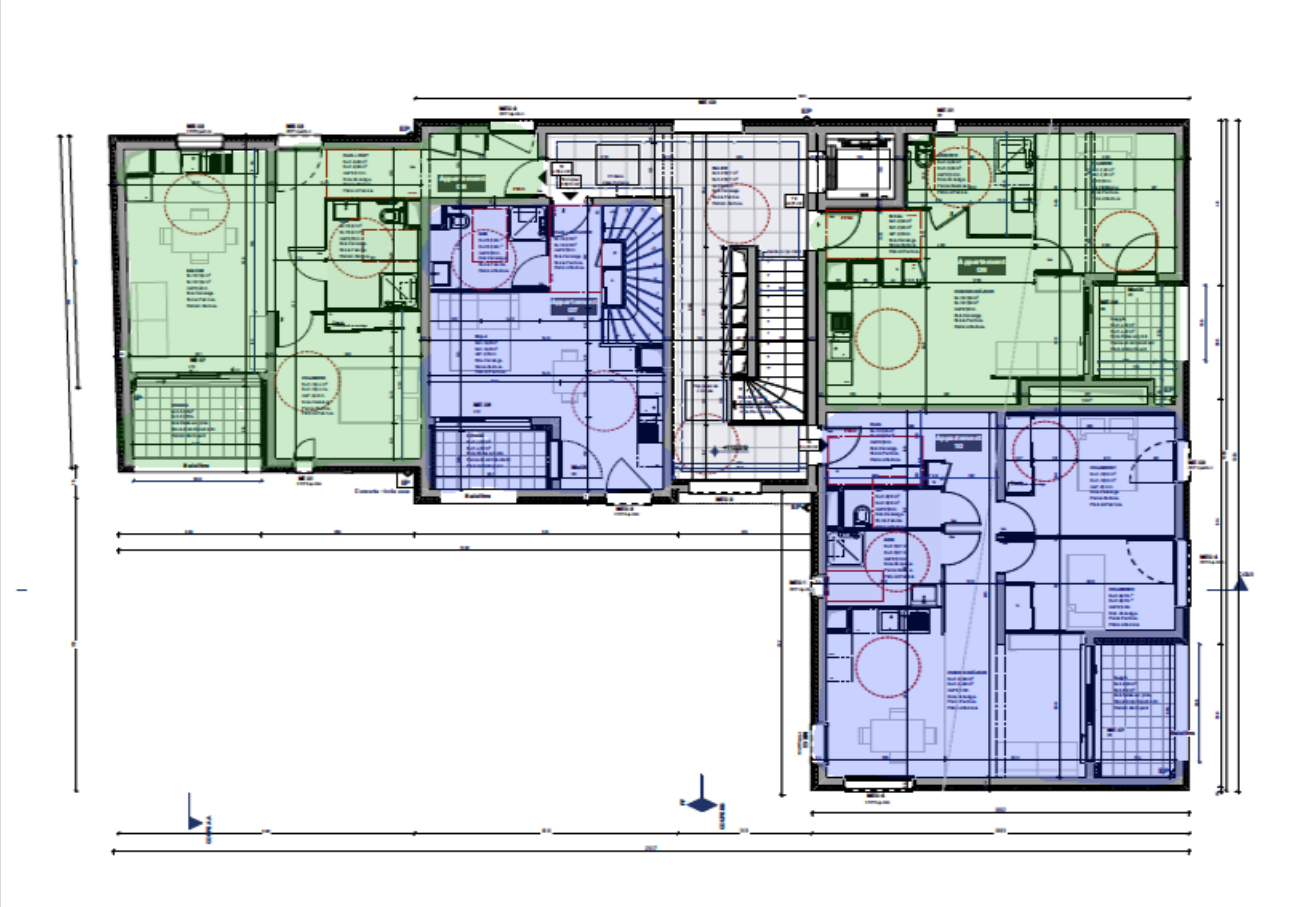
Appartement 05 : T2



Appartement 06 : T3



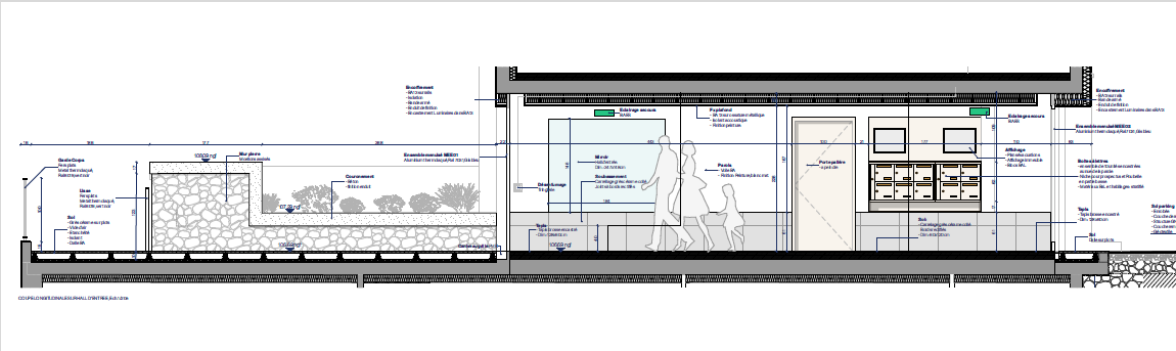
# Plan du R+2



- Légendes :
- Appartement 08 : T2
  - Appartement 07 : T3 Duplex Partie Haute
  - Appartement 09 : T2
  - Appartement 10 : T3



# Coupes sur séquence d'entrée



# Les étages courants





Insertion PC



Livraison



2,5 ans après la livraison

# Fiche d'identité

Typologie	<ul style="list-style-type: none"><li>• Logement locatif social</li></ul>	Consommation d'énergie primaire (selon Effinergie)*	<ul style="list-style-type: none"><li>• Niveau RT Cep = 43,6 kWh/m²</li><li>• Gain 13 % / valeur max.</li><li>• Bbio = 31,6</li><li>• Gain 25 % / valeur max.</li></ul>
Surface	<ul style="list-style-type: none"><li>• SDP : 707 m2</li></ul>	Production locale d'électricité	<ul style="list-style-type: none"><li>• Panneaux Photovoltaïques</li><li>• 21 m2</li></ul>
Altitude	<ul style="list-style-type: none"><li>• 40 m</li></ul>	Planning travaux	<ul style="list-style-type: none"><li>• Début : Octobre 2021</li><li>• Fin : Mars 2023</li><li>• Délai : 18 mois</li></ul>
Zone clim.	<ul style="list-style-type: none"><li>• H3</li></ul>	Délai	
Classement bruit	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sans Objet</li></ul>		

Enveloppe	R (m².K/W)	Composition
Mur Extérieurs	3,35	<ul style="list-style-type: none"><li>• ITE LIEGE EXPANSE ép 13 cm</li><li>• Béton plein armé ép 16 cm</li></ul>
Plancher Bas RdC sur SSol	3,49	<ul style="list-style-type: none"><li>• Béton plein armé ép 25 cm</li><li>• Panneaux laine de roche ép 12 cm</li></ul>
Dalle sur Terre-Plein	0,07	<ul style="list-style-type: none"><li>• Béton plein armé ép 15 cm</li></ul>
Toiture	7,62	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ouate de cellulose ép 35 cm</li><li>• Béton plein armé ép 20 cm</li></ul>

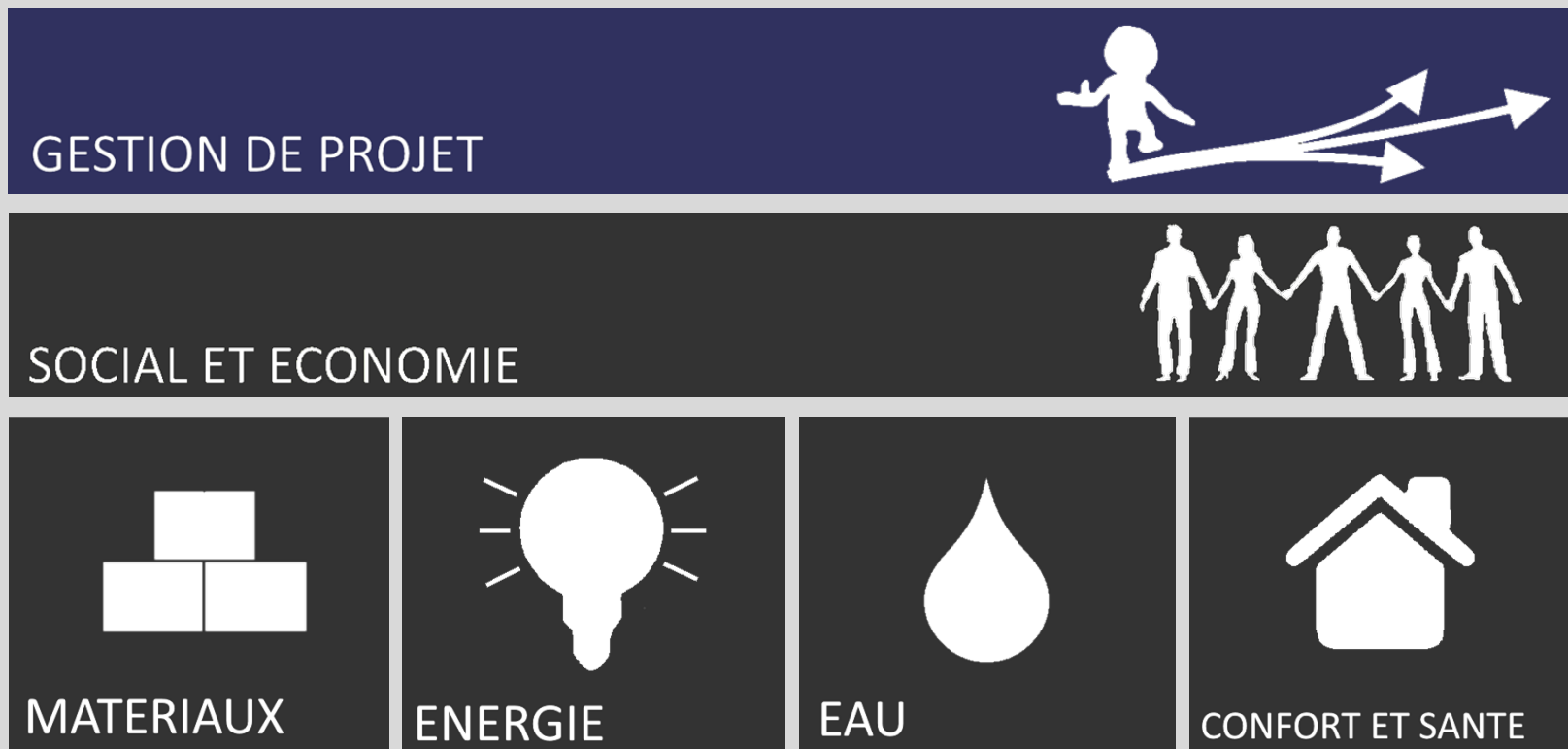
# Acteurs du projet en fonctionnement

## Usagers :

- 16 Locataires (10 foyers ) :  
difficulté à mobiliser (désistement)
  - 3 foyers sur 10 ont +60 ans
  - $\frac{3}{4}$  des foyers sont inférieurs aux  
20% des plafonds (-23 ke annuel  
pour une personne seule)

## Exploitant :

- Famille & Provence (bailleur social)



# Gestion de projet

## DOE complets (à la livraison) 31 GPA

Dans les logements :

- caches de volets roulants (fréquents)
- fermetures portes intérieures
- VMC marche en continue
- fermeture baie vitrée
- pb électrique ponctuel

Dans les communs :

- ventouse porte hall
- Infiltration dans le garage (évac EU)

Panneaux solaires installés (oct.2023)  
Livraison de « la placette » (nov 2023 à la suite du chantier de logement)

**FAMILLE & PROVENCE**  
Rue mahatma Gandhi CS 60400 - 13097 Aix en Provence  
Référence : BDC-20230424-0043  
Date d'émission : 24/04/2023

**BON DE TRAVAUX EN GARANTIE  
PARFAIT ACHÈVEMENT**

Adresse Intervention  
MAISON ANDRE - COUDOUX  
CHEMIN DE LA CROIX -  
1 CHEMIN DE LA CROIX

À l'attention de  
OLMA ELIT  
☎ 06 50 86 06 52  
✉ olma.elit@gmail.com

Code poste	Libellé poste	Logement handitoît
Salle de bains	SALB : [MAISON ANDRE-Revêtements de sols Faïence] - Salle de bains	
<b>OBSERVATION: suite à notre visite du 16 mai , nous avons vérifié nos pentes celles-ci sont acceptables . Le problème est le positionnement du mitigeur qui ce trouve sur la largeur du bac alors qu'il devrait être plutôt sur la longueur, de plus le locataire étant une personne âgées la manipulation de la poire et souvent plus à l'extérieur de la zone douche . La solution serait de positionner un rideau pour éviter les projections d'eau à l'extérieur .</b>		
Commentaires : L'eau de la douche s'évacue à l'opposé du siphon de sol dans le douche et coule vers la porte du salon.		

**FAMILLE & PROVENCE**  
Rue mahatma Gandhi CS 60400 - 13097 Aix en Provence  
Référence : BDC-20230424-0043  
Date d'émission : 27/04/2023

**BON DE TRAVAUX EN GARANTIE  
PARFAIT ACHÈVEMENT**

Adresse Intervention  
MAISON ANDRE - COUDOUX  
CHEMIN DE LA CROIX -  
1 CHEMIN DE LA CROIX  
13111 COUDOUX  
Code groupe : 0262

Locataire  
MERELLO GERARD  
☎ 0617746970

Logement

Numéro	8585	Surface	49,00
Type	T2	Habitat	Collectif
Niveau	0	Chauffage	Non défini

Agent à l'origine de la demande  
BATH Christophe

À l'attention de  
EBC  
☎ 06 34 66 12 10  
✉ elecbatconcept@hotmail.com  
Prestataire  
EBC

Code poste	Libellé poste
Divers	DIV : [MAISON ANDRE-Electricité Courant Fort Courant Faible] - Divers
Toutes les prises disjoncte à venir rapidement	

# Territoire et site

- **Mobilité**

Local à vélo utilisé mais pas à 100%

- **Biodiversité**

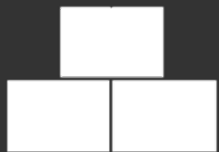
Espace vert peine à prendre



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

# Social et économie

Sensibilisation faite dans le guide locataire + à la signature de bail (explication orale) / gardien présent et qui explique

Retour d'expérience :

- Manque d'illustration
- Manque d'information sur le volet à projection et de son intérêt

Utilisation des espaces communs :

- Espaces respectés et appropriés
- Box utilisés comme des caves
- Parking extérieur trop exposé au soleil

Témoignage d'utilisateur :

« Avant à Marseille, je faisais tout à pied, maintenant, je dois utiliser ma voiture »

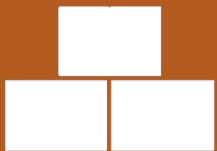
Nb : les deux locataires interrogés viennent de Marseille



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

# Matériaux

## Quelques marques d'usures (esthétiques)



Clous podotactiles manquants



Accès combles par la maintenance créant des salissures



Joue du faux plafond =  
Pièges à toiles d'araignées



Portes d'ascenseur

Façades en ITE  
Liège  
(pas de traces  
de ruissellement)

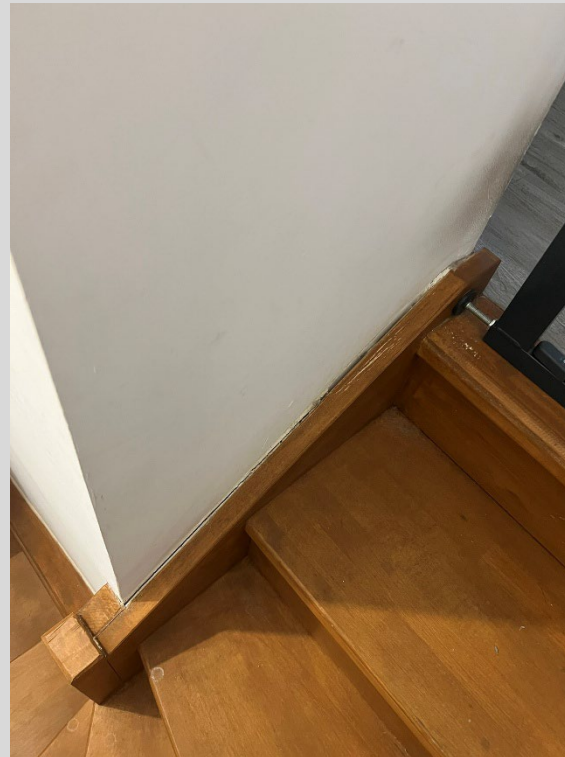
# Matériaux

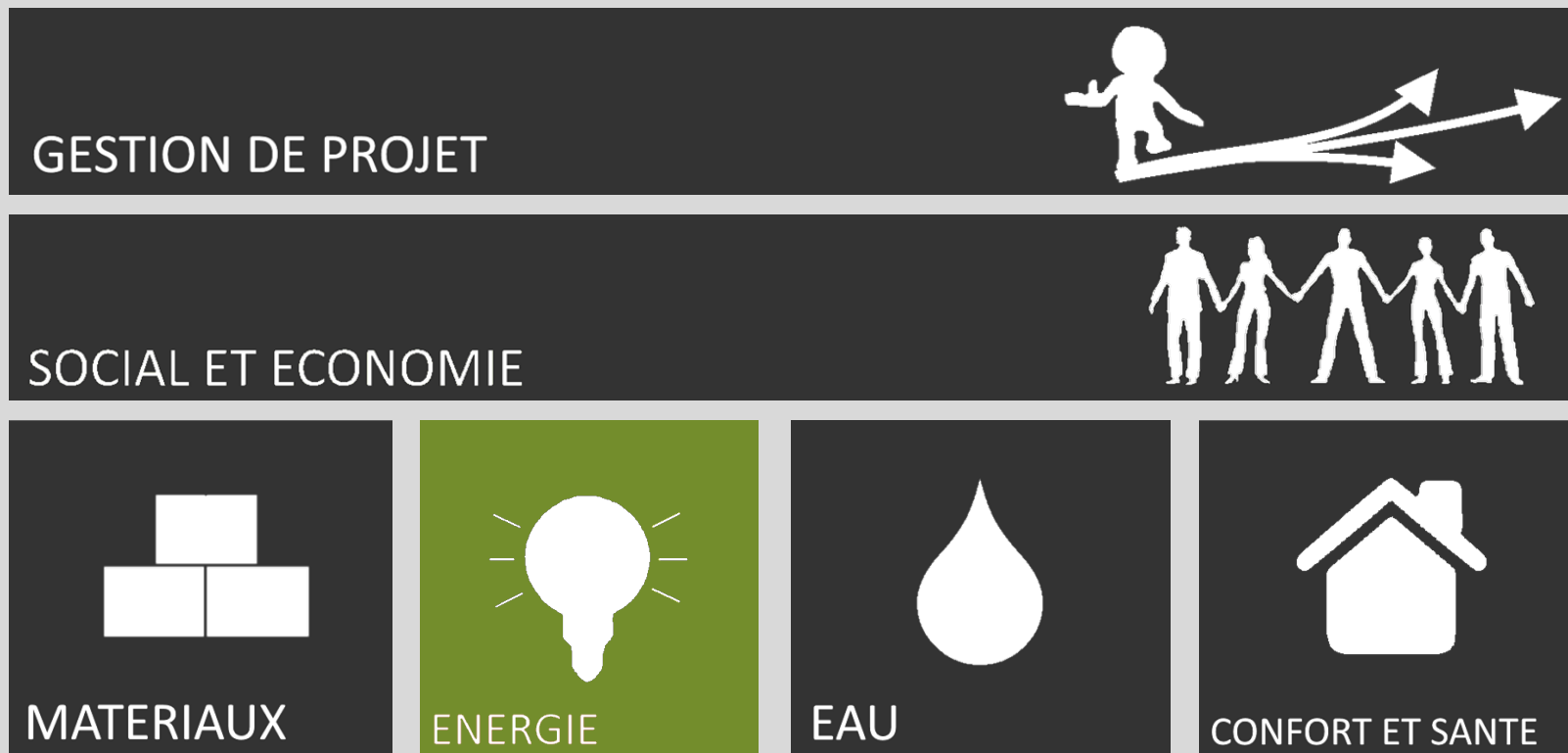


# Matériaux

Parties privatives : escalier bois (mauvaise réalisation)

Menuisier int n'a jamais donné suite au marché >  
reconsultation dans la précipitation (difficultés décrites dans  
la phase « réalisation »)





# Energie

## CHAUFFAGE



- Radiateurs eau chaude avec tête thermostatiques
- Régulation par thermostat d'ambiance

## REFROIDISSEMENT



- Sans objet

## ECLAIRAGE



- Luminaires à basse consommation de 1,4 W/m<sup>2</sup>

## VENTILATION



- Caisson d'extraction simple flux hygroréglable (B)
- Caisson de type Aldes EasyVEC C4 micro-watt +, très basse consommation : puissance < 0,25 W/(m<sup>3</sup>/h)

## ECS



- Chaudière murales mixtes gaz à condensation type micro accumulation

## PRODUCTION D'ENERGIE



- Panneaux photovoltaïques  
Surface : 21 m<sup>2</sup>

# Energie

- Les systèmes techniques

- Chaudières gaz individuelles = système simple pour les locataires et le bailleur (études en réseau de chaleur bois non compatible avec le calendrier / études « en transitoire » prohibitif)
- Système suivi des consos peu utilisé par les locataires
- Panneaux solaires mis en service qui fonctionnent mais refacturage pour revente du surplus réalisé mais tardivement (juillet 2025)

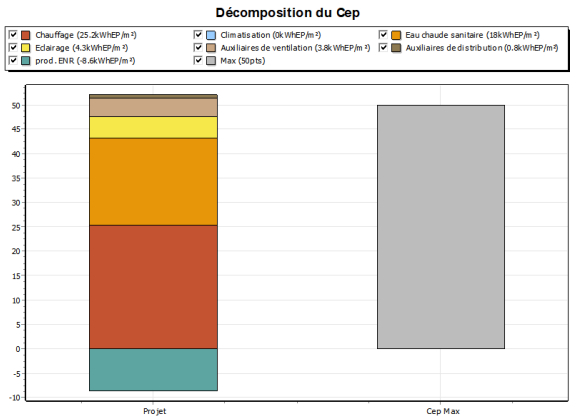


## Suivi des consommations

- Procédure et personne en charge du suivi (Usagers et/ou exploitants):  
Logement suivi : Usagers > a donné son identifiant à l'accompagnatrice BDM  
par appel fournisseur > transmission des données  
Communs : bailleur a fourni les données

# Energie

## Conventionnel (RT)



	Gaz (PCS)	Electricité (Ef)
Chauffage	12 672 KWh	115 KWh
Eau chaude sanitaire	15 103 KWh	99 KWh
Auxiliaire de ventilation		116 364 KWh
Auxiliaires de distribution		439 KWh
Usage spécifique		35 921 KWh
Production photovoltaïque		6140 KWh
Total	27 775 KWh	146797 KWh

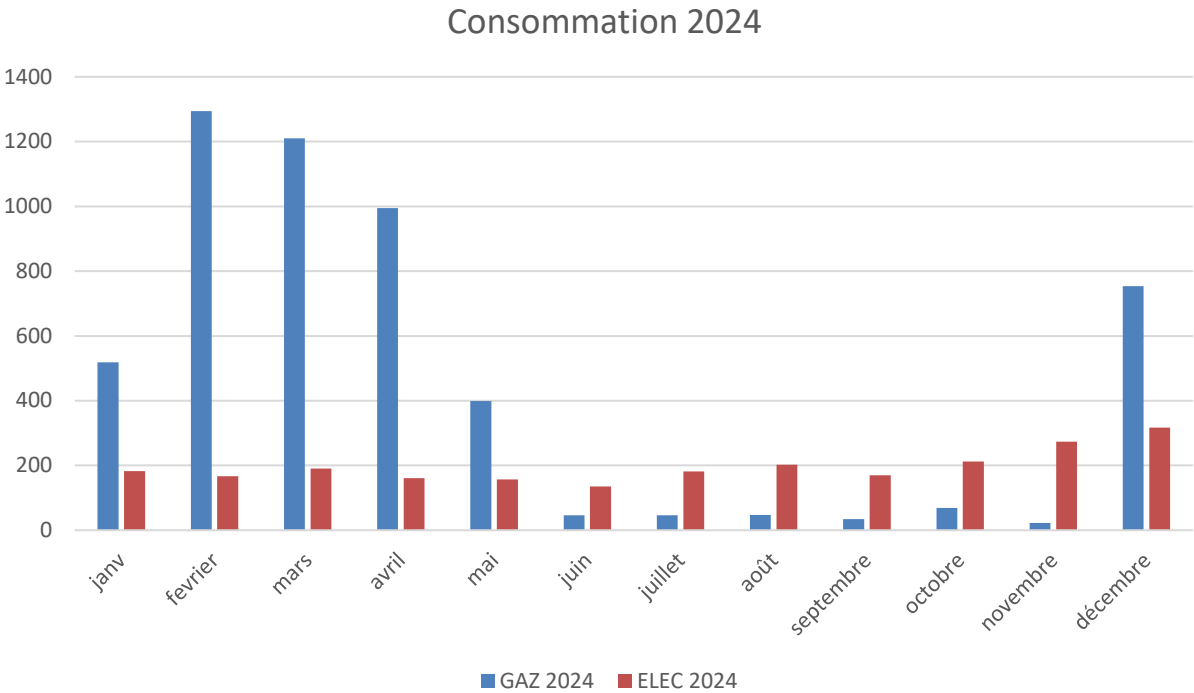
- Tout bâtiment

	Conventionnel	Prévisionnel	Réel
5 usages (en kWh <sub>ep</sub> /m².an)	55,6 kWh <sub>ep</sub> /m2.an	43,6 kWh <sub>ep</sub> /m2.an	-
Tout usages (en kWh <sub>ep</sub> /m².an)	125,6 kWh <sub>ep</sub> /m2.an	113,6 kWh <sub>ep</sub> /m2.an	92,9 (2024) kWh <sub>ep</sub> /m2.an 5436kWh (gaz) + 2349kWh*2,58 (élec) (65,2m2)

- Détail des consommation mois par mois du duplex

Gaz : période de chauffe tardive

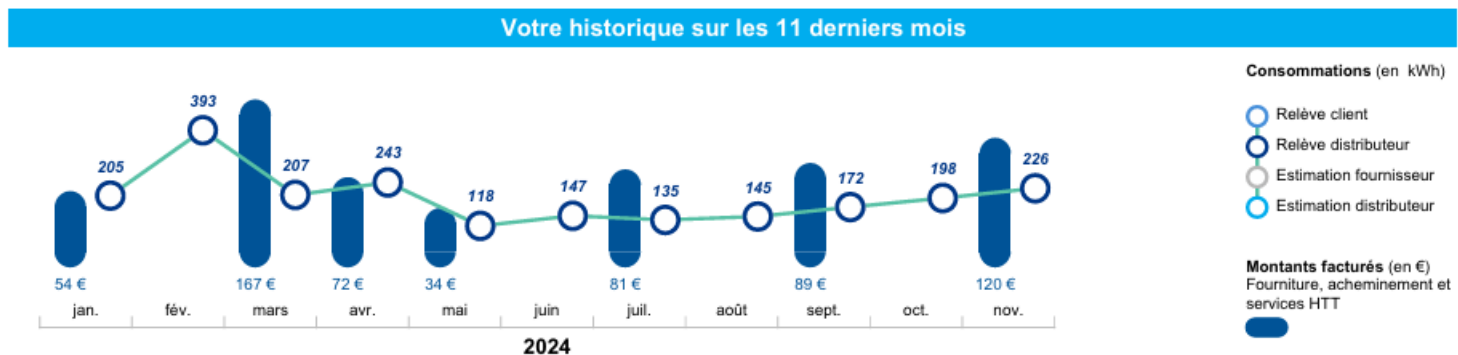
Electricité : concordant avec les DJU (degrés jours unifiés) de l'année 2024



# • Consommation des communs

Éclairage + VMC + ascenseur

> Charges faibles : 56 euros TTC par mois avec abonnement

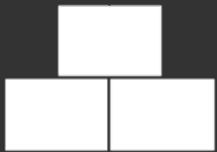


- 2409 kWh (2024)
- 1197 kWh (Janv à juillet 2025)

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

# Eau

Eau communs : espaces verts (2 premières années) + nettoyage

- 2023 : 260 m3 dont 38 m3 pour les communs
- 2024 : 371m3 dont 32 m3 communs



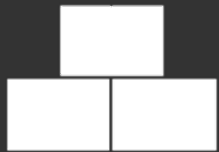
En moyenne 90 litres /  
jour / foyer ou 58 litres /  
personnes par jour



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

# Appropriation par les utilisateurs

Appropriation minime et adaptative  
Des loggias très vivantes et appropriées  
(étendoir apprécié)



# Confort et santé

## Résultat des questionnaires (2 foyers sur 10 auditionnés)

### Questionnaire locataire –Coudoux – BDM phase usage - Confort thermique et consommation énergétique

#### 1. Informations générales

Appartement 8585

Typologie : T2

Étage : RDC

Nombre de personnes dans le foyer : 1

#### 2. Confort thermique

##### 2.1 En hiver (chauffage) :

- Comment jugez-vous la température intérieure de votre logement ?

☐ Trop froide ☐ Plutôt froide ☒ Confortable ☐ Plutôt chaude ☐ Trop chaude

- Avez-vous des pièces plus difficiles à chauffer ?

☐ Oui ☒ Non → Si oui, lesquelles ? \_\_\_\_\_

- Avez-vous souvent recours à un chauffage d'appoint ?

☐ Oui ☒ Non → Si oui, pourquoi ? \_\_\_\_\_

*Confort  
Hiver +++*

##### 2.2 En été (fraîcheur) :

- Comment jugez-vous la température intérieure en période de chaleur ?

☒ Très chaude ☐ Chaude ☐ Supportable ☐ Agréable

- Avez-vous recours à un ventilateur ou une climatisation ?

☒ Oui ☐ Non → Si oui, à quelle fréquence ? Chambre et séjour

##### 2.3 Isolation

- Avez-vous remarqué des problèmes d'isolation thermique ?

☐ Oui ☒ Non → Si oui, où ? (murs, fenêtres, portes, etc.) : \_\_\_\_\_

- Avez-vous ressenti des courants d'air ou infiltrations ?

☐ Oui ☒ Non

### Les + :

- Petite résidence « familiale »
- Température intérieure jugée confortable et très confortable en hiver
- Qualité de la loggia utilisée quotidiennement (pièce de vie à part entière = pièce préférée)
- Facture énergie jugée raisonnable et un peu élevée
- Isolation phonique

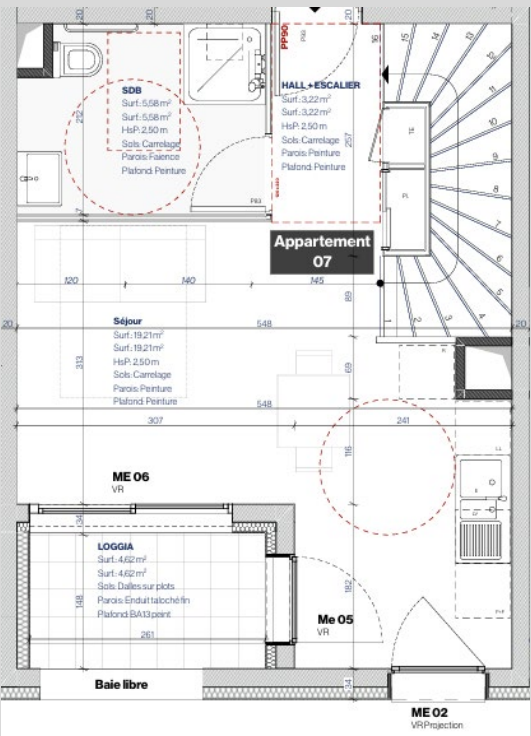
### Les - :

- Éloignement des commerces (le locataire habitait le centre ville de Marseille auparavant)
- Volets à projection peu utilisés (peur des bêtes)
- Température intérieure jugée trop chaude en été : pas de ventilation naturelle réalisée (duplex orienté Sud avec double orientation obstruée et logement au RDC = peur d'intrusion ) > recours au ventilateur d'appoint

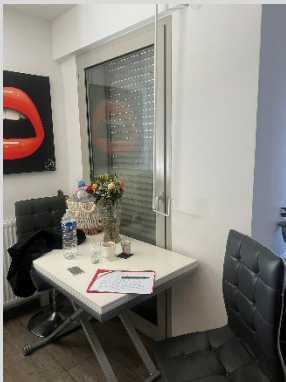
### Point d'amélioration :

- Brasseurs d'air ou ventilateurs
- Taille de la cuisine pour le T3 duplex jugée insuffisante

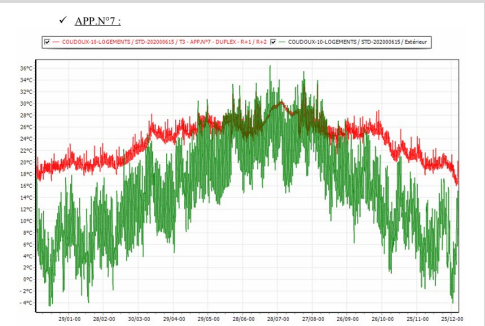
# Point particulier du duplex descendant



Garde-corps ajouré sur vide escalier jugé dangereux avec des jeunes enfants

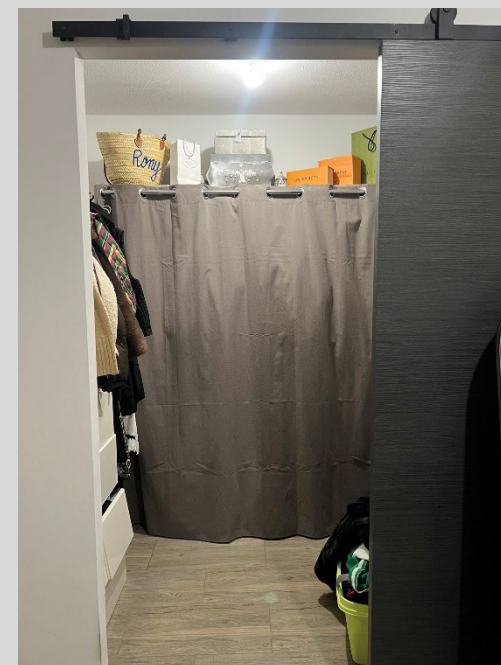
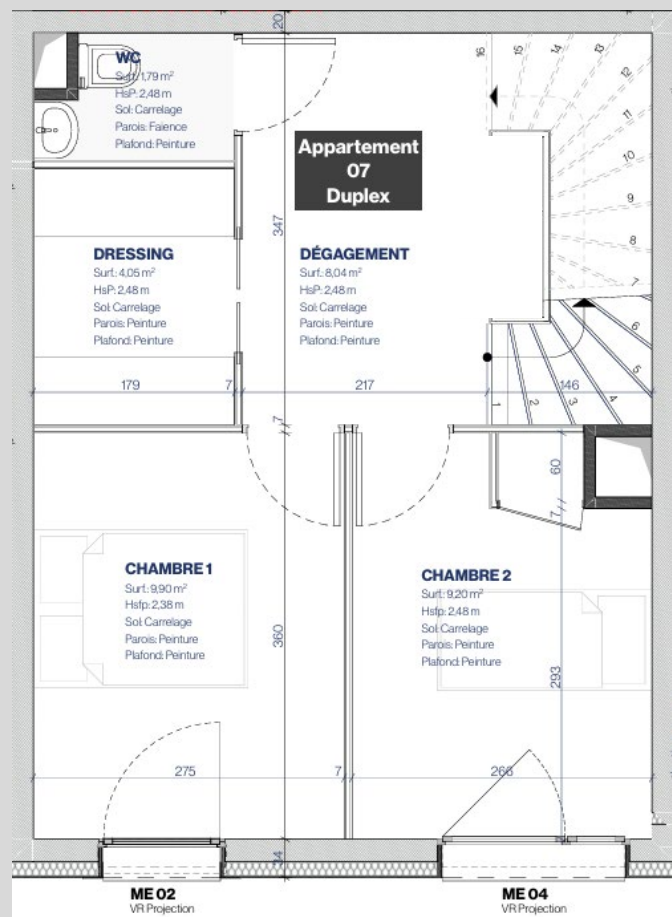


2ème accès loggia depuis cuisine condamné (cuisine jugée trop petite / n'assure plus le courant d'air)



# Point particulier du duplex descendant

Des prestations très appréciées : coin bureau et dressing



Des prestations jugées « hors logement social » très appréciées : coin bureau et dressing

Un parking extérieur trop minéral au Sud qui génère du stationnement informel au Nord (devant logement)



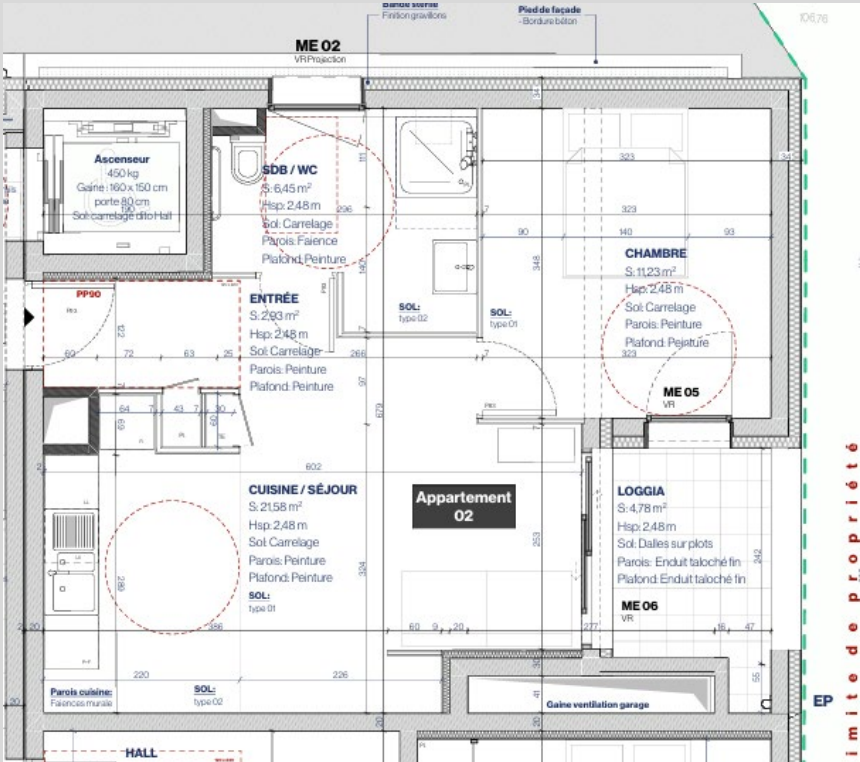
Un parking intérieur utilisé comme cave



# Point particulier des logements en RDC



Logement du RDC apprécié même avec la proximité des voitures (mise à distance)



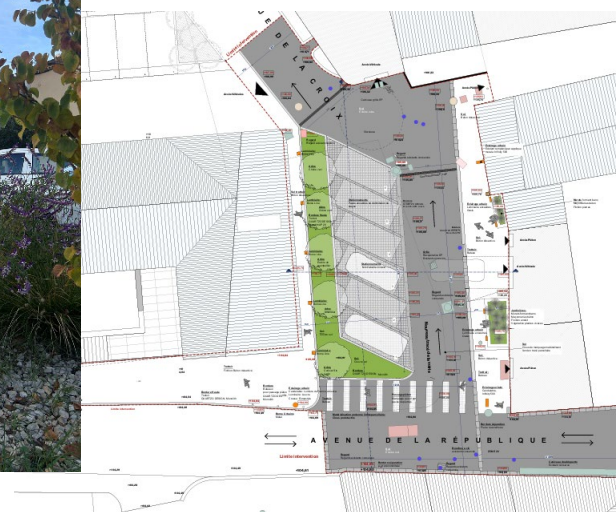
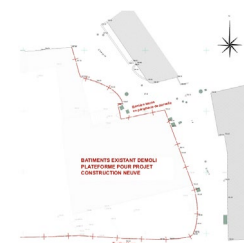
# Pour conclure

*Les Loggias sont des véritables pièces à vivres  
Logement en RDC sur rue appréciés malgré la  
proximité de la route  
Résidence qui vit très bien (peu de marques d'usure)  
Consommations plus basses que prévues*

*Végétalisation du parking haut  
Agrandissement des pièces à vivre pour le duplex  
Brasseurs d'air à ajouter*

# Points innovation proposés à la commission

- La placette réalisée sous MOA Mairie – proposée en phase faisabilité et suivi par l'architecte du projet de logement – améliore la qualité de vie des logements du RDC, meilleure acceptabilité des riverains, règle des problématiques accidentogènes



# Les acteurs du projet

## MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

### MAITRISE D'OUVRAGE

Famille & Provence



## MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

### ARCHITECTE

BALDASSARI-SIBOURG  
ARCHITECTES



### BE FLUIDES / THERMIQUE

PLB Energie Conseil



### BE ACOUSTIQUE

IGETEC



### ECONOMISTE / OPC

BALDASSARI  
Economiste de la Construction



### SPS

BTP CONSULTANTS













### BUREAU DE CONTRÔLE

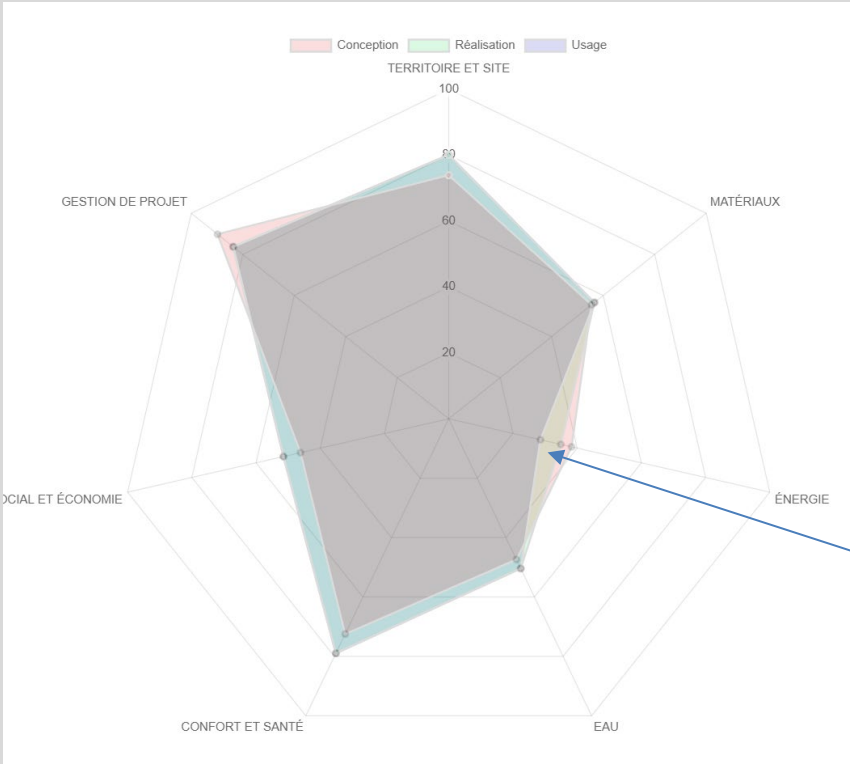
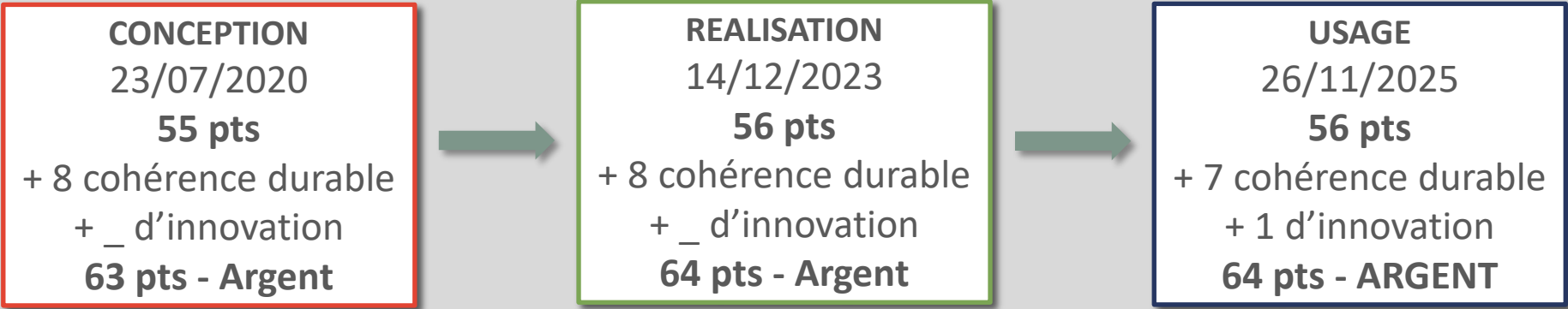
VERITAS



# Les acteurs du projet

<div>GROS ŒUVRE *</div> <div>STMC</div> <div></div>	<div>REVETEMENT FACADE ET ISOLATION EXTERIEUR</div> <div>Design Façade</div> <div></div>	<div>ETANCHEITE</div> <div>System Etanchéité</div> <div></div>	<div>MENUISERIES EXTERIEURES ET VITRERIE</div> <div>Techni Habitat</div> <div></div>
<div>CLOISON / DOUBLAGE</div> <div>Solelec</div> <div></div>	<div>REVETEMENT DE SOL / FAIENCE</div> <div>Les Grès de Provence</div> <div></div>	<div>PEINTURES</div> <div>D&amp;S JLA</div> <div>JLA en remplacement KERTIT PEINTURE</div>	<div>CHAUFFAGE</div> <div>Airotherm</div> <div></div>
<div>VRD AMENAGEMENTS EXTERIEURS</div> <div>CALVIN</div> <div></div>	<div>ELECTRICITE</div> <div>EBC (en remplacement de PEG)</div>	<div>ASCENSEUR</div> <div>NSA</div> <div></div>	<div>MENUISERIES INTERIEURES</div> <div>Olma Elit (en remplacement de PUCA)</div>
<div>SERRURERIE</div> <div>FER ET FORGE (en remplacement de AMB)</div>	<div>CHARPENTE</div> <div>SOMIBAT</div> <div></div>		

# Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM



Contrat PV justifiant l'autoconsommation non fourni pour justifier l'atteinte du moyen



© Lisa Ricciotti