








Commission d'évaluation : Réalisation du 16/10/2025



REHABILITATION BASTIDE VAL FLEURI A SEPTEMES LES VALLONS (13)

MOA	Architecte	BE Technique	AMO QEB	Contrôle technique	Gestionnaire
		 			

Contexte

Une démarche Eco Quartier sur toute la commune, renforcée sur le secteur Centre-Ville/Gare

- La volonté de créer un parcours de logement
- Une politique de lutte contre l'Habitat indigne et amélioration de l'habitat ancien
- Un patrimoine bâti de qualité à valoriser

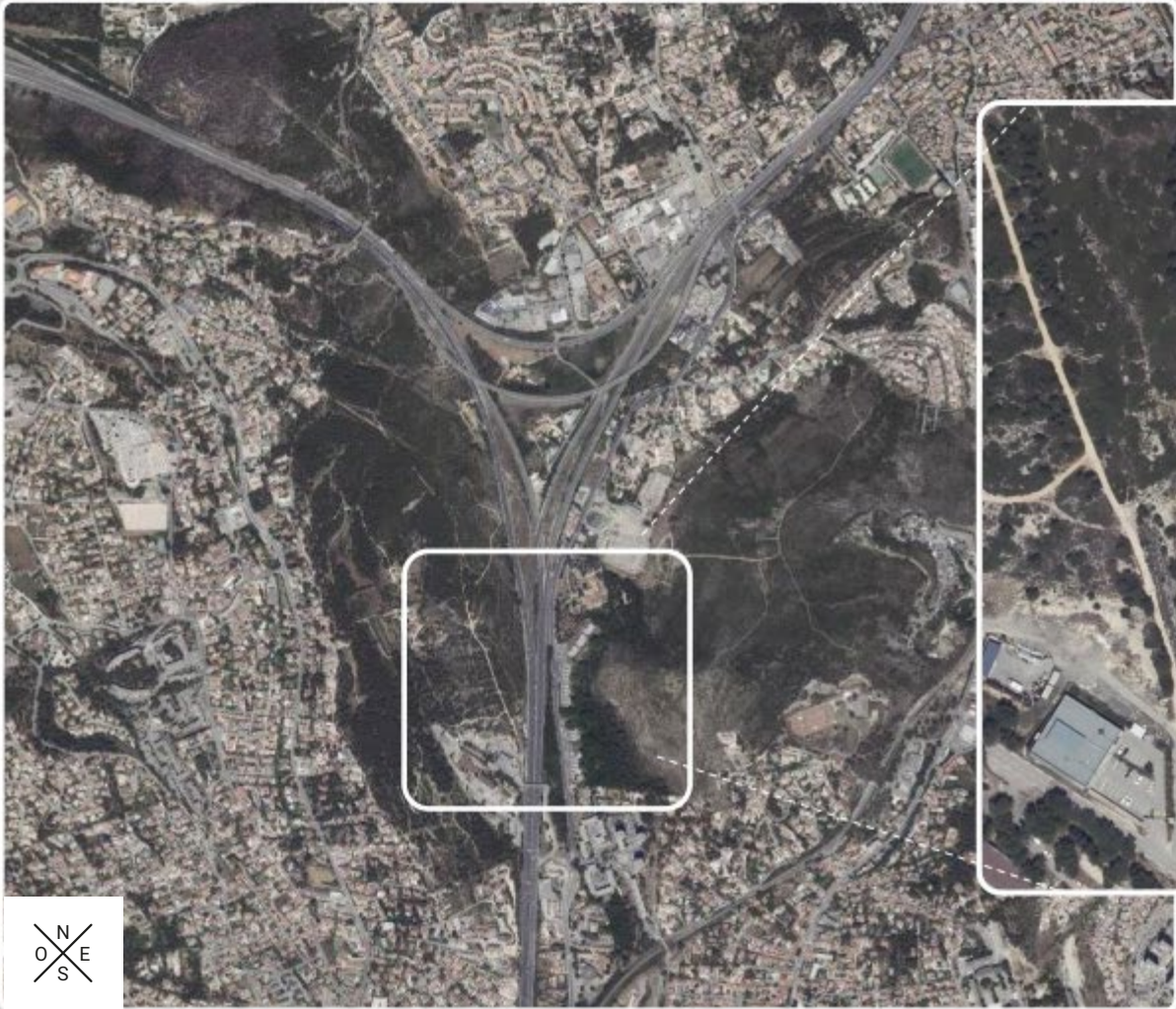


Enjeux Durables du projet

- **Enjeu 1 : S'appuyer sur le travail réalisé dans le centre ancien de la commune**
 - Elus et techniciens formés à la démarche
 - Connaissance des entreprises locales
- **Enjeu 2 : Poursuivre la transition écologique de la commune**
 - Avoir un effet démonstrateur et levier auprès des propriétaires privés
 - Travailler avec des entreprises locales pour contribuer à la structuration des filières de la rénovation thermique
- **Enjeu 3 : Créer des logements adaptés et attractifs et dans une approche de sobriété et de transmission des bonnes pratiques aux occupants**
 - Réhabiliter au lieu de construire avec une ambition BDM bronze a minima
 - Diversifier les typologies et maximiser les logements traversants
 - Accompagner les locataires avec une charte et des visites
- **Enjeu 4 : Conserver un patrimoine historique en le revalorisant**
 - Réhabilitation lourde notamment fonctionnelle et thermique
 - Conservation de l'identité patrimoniale de la bastide

Le projet dans son territoire

Vues satellites



Le terrain et son voisinage



Coûts

COÛT PRÉVISIONNEL TRAVAUX*

1 441 610 € H.T.

Coût prévisionnel 1 237 700 € H.T.

HONORAIRES MOE

117 563 € H.T.

AUTRES TRAVAUX

- VRD et Esp Verts_____ 23 550 k€
- Parkings_____ 0 k€
- Fondations spéciales_ 0 k€

RATIOS*

2 978 € H.T. / m² de SHAB (484 m²)
160 178 € H.T. / logement

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

Fiche d'identité

Typologie	<ul style="list-style-type: none">Logements9 logements	Ubat (reno)	<ul style="list-style-type: none">Ubât conception = 0,436 W/m²K / Ubât réalisé = 0,42 W/m²KGain en phase conception 34%Gain en phase réalisation 34 %
Surface	<ul style="list-style-type: none">484 m² SHAB	Consommation d'énergie primaire (selon Effinergie)*	<ul style="list-style-type: none">Cep conception = 72,7 kWhep/m² / Cep réalisé = 67 kWhep/m²Gain conception 54% gain réalisation 54% / Cep max (115 kWhep/m²)Gain conception 41% gain réalisation 53% / Cep ref (161 kWhep/m²)
Altitude	<ul style="list-style-type: none">200 m	Production locale d'électricité	<ul style="list-style-type: none">Aucune
Zone clim.	<ul style="list-style-type: none">H3	Planning travaux	<div>Prévu :<ul style="list-style-type: none">Début : Oct 2024Délai : 7 moisRéel :<ul style="list-style-type: none">Début travaux : Novembre 2024Délai: 11 mois</div>
Classement bruit	<ul style="list-style-type: none">BR3 et BR2Catégorie CE1	Délai	

EVOLUTIONS APD / DCE

- Isolant mince en toiture sous rampants
- Taux insertion fixé
- Récupération du mobilier et des ballons ECS par le secours populaire
- Velux au niveau du T1 au RDC

EVOLUTIONS REALISATION

- Isolation du plancher entre RDC/R1 : remplacement du fibrarock par un flocage
- Récupération tuiles et tommettes : Sols intérieurs conservés : 100% tommettes pas possible au R+2 (car trop abîmé), 70% en chantier, 80% carreaux ciments chapelle et 80% terre cuites.
- Menuiseries extérieures en chêne lasurés provenance Indre plutôt qu'en bois rouge initialement prévu.
- Volets bois neufs et non restaurés liés à la présence de plomb après restauration
- Pas d'ajout de lieux d'accueil pour les chiroptères comme demandé en commission

EVOLUTION ISOLATION TOITURE

Phase conception

Couverture tuiles sur charpente bois
Plancher haut plâtre
Isolation en laine végétales de 29 cm
($R = 7,60 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$; $\lambda = 0,038 \text{ W}/\text{m.K}$)

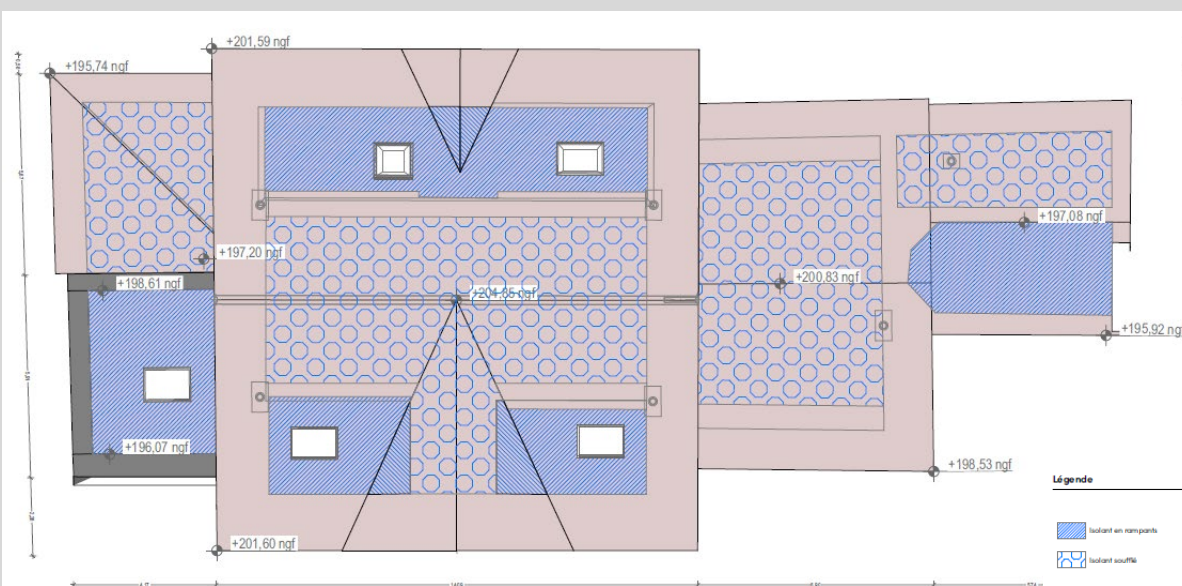
Couverture tuiles sur charpente bois
Plancher haut plâtre
Isolation en laine végétales de 32,50 cm
($R = 8,50 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$; $\lambda = 0,038 \text{ W}/\text{m.K}$)

Phase réalisation

Couverture tuiles sur charpente bois
Plancher haut plâtre
Isolation en ouate de cellulose de 29 cm
Type : DOLCEA ou équivalent
($R = 7,60 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$; $\lambda = 0,038 \text{ W}/\text{m.K}$)

Couverture tuiles sur charpente bois
Plancher haut plâtre
Isolation type Actis - Hybris de 5 cm
($R = 1,50 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$; $\lambda = 0,033 \text{ W}/\text{m.K}$)
Isolation type Isover de 27 cm
($R = 7,10 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$; $\lambda = 0,038 \text{ W}/\text{m.K}$)

Couverture tuiles sur charpente bois
Plancher haut plâtre
Isolation type Actis - Hybris de 5 cm
($R = 1,50 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$; $\lambda = 0,033 \text{ W}/\text{m.K}$)
Isolation type Isover de 5 cm
($R = 1,32 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$; $\lambda = 0,038 \text{ W}/\text{m.K}$)



EVOLUTION ISOLATION MURS ET PLANCHER

Phase conception

<p>Mur en pierres naturelles d'environ 40 cm Maçonnerie de 10 cm Isolation intérieure de 14,50 cm ($R = 3,80 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$; $\lambda = 0,038 \text{ W}/\text{m}\cdot\text{K}$)</p>
<p>Mur en pierres naturelles d'environ 40 cm Maçonnerie de 10 cm Isolation intérieure de 10 cm ($R = 2,60 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$; $\lambda = 0,038 \text{ W}/\text{m}\cdot\text{K}$)</p>
<p>Maçonnerie de 10 cm</p>
<p>Chape béton de 5 cm Isolation sous chape de 6,80 cm de type TMS en mousse rigide de polyuréthane ($R = 3,15 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$; $\lambda = 0,021 \text{ W}/\text{m}\cdot\text{K}$) Dalle béton de 15 cm</p>
<p>Plancher bois de 10 cm avec dalle de compression de 5 cm Isolation de 12 cm de type Pavaflex Confort en fibre de bois ($R = 3,15 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$; $\lambda = 0,038 \text{ W}/\text{m}\cdot\text{K}$)</p>

Phase réalisation

<p>Mur en pierres naturelles d'environ 40 cm Maçonnerie de 10 cm Isolation intérieure type Steicoflex 36 de 14 cm ($R = 3,85 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$; $\lambda = 0,036 \text{ W}/\text{m}\cdot\text{K}$)</p>
<p>Mur en pierres naturelles d'environ 40 cm Maçonnerie de 10 cm Isolation intérieure type Steicoflex 36 de 8 cm ($R = 2,20 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$; $\lambda = 0,036 \text{ W}/\text{m}\cdot\text{K}$)</p>
<p>Maçonnerie de 10 cm</p>
<p>Chape béton de 5 cm Isolation sous chape de 6,80 cm de type TMS en mousse rigide de polyuréthane ($R = 3,15 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$; $\lambda = 0,021 \text{ W}/\text{m}\cdot\text{K}$) Dalle béton de 15 cm</p>
<p>Plancher bois de 10 cm avec dalle de compression de 5 cm Isolation de 12 cm de type flocage en laine de roche ($R = 3,00 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$; $\lambda = 0,040 \text{ W}/\text{m}\cdot\text{K}$)</p>

MENUISERIES EXTERIEURES

Châssis bois double vitrage 4-20-4 avec volets battants en bois posés au nu intérieur Uw < 1,75 W/m².K ; Uj/n < 1,80 W/m².K
Velux double vitrage 4/16/4 avec store Uw = 1,10 W/m².K ; Uj/n = 1,03 W/m².K
Porte en bois isolée Ud = 2,00 W/m².K

Châssis bois double vitrage 4-16-4 avec volets battants en bois posés au nu intérieur Uw < 1,75 W/m².K ; Uj/n < 1,80 W/m².K
Velux double vitrage 4/16/4 avec store Uw = 1,10 W/m².K ; Uj/n = 1,03 W/m².K
Porte en bois isolée Ud = 1,7 W/m².K

EQUIPEMENTS

2 Pompe à chaleur Type : AUER - HRC 25 kW + 1 ballon de 500L Niveau d'isolation du réseau : Classe 4
Nouveaux radiateurs et nouvelles têtes thermostatiques justifiant d'une variation temporelle de 0,2 °C Niveau d'isolation du réseau : Classe 4
VMC Hygroréglable A

Pompe à chaleur Type : Atlantic - APTAE 23 + résistance électrique d'appoint de 6kW 1 ballon de 500L Niveau d'isolation du réseau : Classe 4
Nouveaux radiateurs et nouvelles têtes thermostatiques justifiant d'une variation temporelle de 0,2 °C Niveau d'isolation du réseau : Classe 4
VMC Hygroréglable A

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE

VILLE DE



SEPTÈMES
LES VALLONS

MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

MOE
Accompagnateur
BDM/QE



adret
ingénieurs associés

ARCHITECTE (13)



BUREAU DE CONTRÔLE/CSPS



BE ACOUSTIQUE



BE TC (13)



Les acteurs du projet

GROS ŒUVRE (13) **



REVETEMENT FACADE (13) *



MENUISERIES EXTERIEURES *
(13)



CLOISONS FAUX
PLAFONDS PLATRERIE (13) *



REVETEMENT DE SOL /
FAIENCE (13) *



PEINTURES INTERIEURES
(13)



PLOMBERIE SANITAIRE
CHAUFFAGE (13) *



ESPACE VERT (13)**



MENUISERIES INTERIEURES
(84)



CHARPENTE COUVERTURE
(13)*



ELECTRICITE (13)*



* RGE ou autre qualification

** RGE + BDM

Chronologie du chantier



Curage

Chronologie du chantier



Curage

Chronologie du chantier



Ravalement
Façade

Chronologie du chantier



Toiture

Chronologie du chantier



Passage
réseaux

Chronologie du chantier



Isolation



Reprise
de
plancher

Chronologie du chantier



Menuiseries
extérieures /
équipements

Chronologie du chantier



Finitions

Chronologie du chantier



Finitions

Façade Nord



Avant



Après

Façade Sud



Avant



Après

Façade Sud



Avant



Après

Façade Est



Avant



Après

Façade Sud



Avant



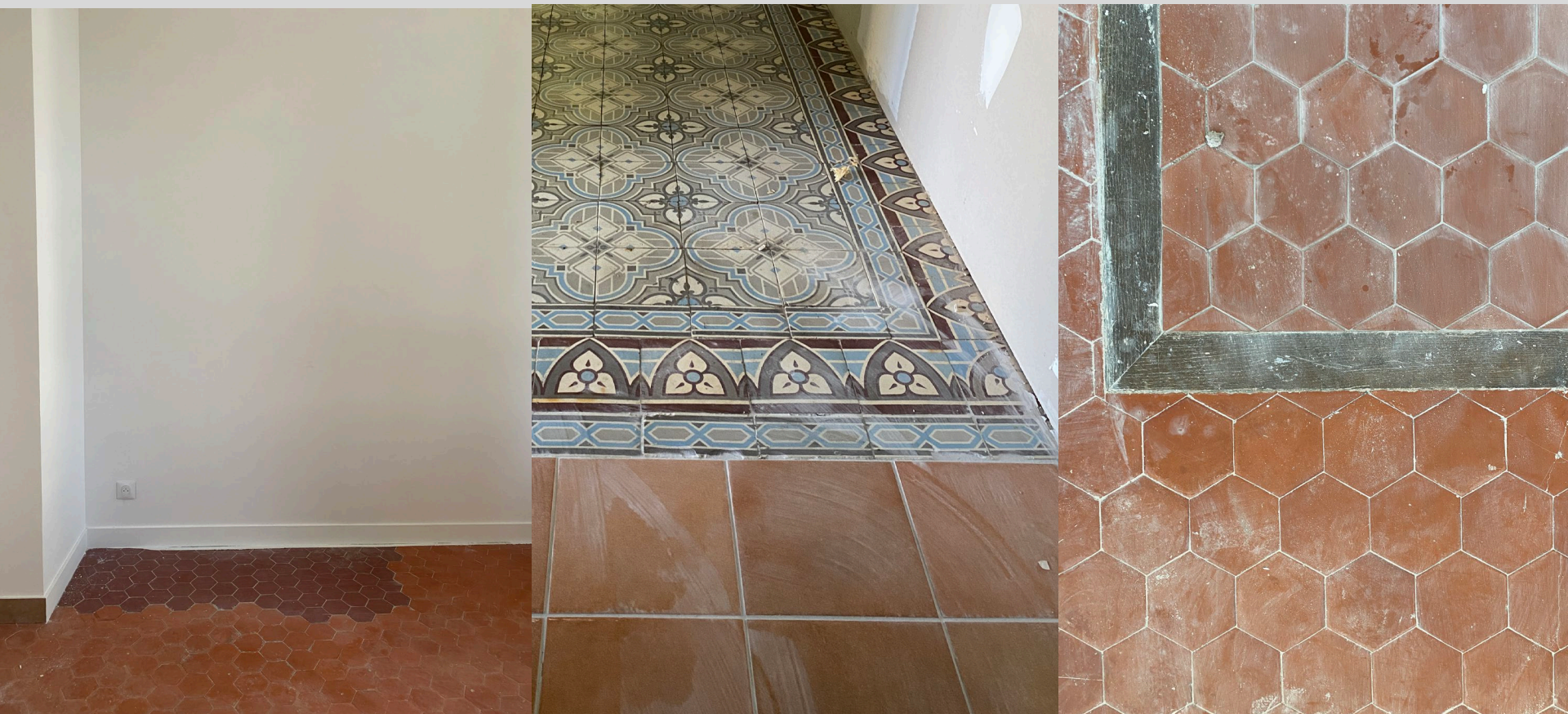
Après



Matériaux Extérieurs



Matériaux Intérieurs



Confort acoustique

- Prescriptions entrées d'air et menuiseries extérieures
 - Châssis vitrés : Indice d'affaiblissements $R_w + C_{tr}$: 36 : **conforme**
 - entrée d'air $D_{n,ew} + C_r$: 39 si une entrée d'air dans une pièce et 41 si deux entrées d'air : **conforme**
- Prescriptions intérieures
 - Créé SAD selon note acoustique avec $R_w + C > 66$ dB : **abandonné**
 - Doublage acoustique de certaines cloisons 100 mm de laine biosourcé + BA13 : **conforme**
 - Portes palières $R_w + C > 37$ dB : **43db mis en œuvre pour les portes donnant sur l'extérieur**
- Prescriptions systèmes techniques
 - Robinetterie : classement NF 1 ou classement A2 ou A3 : **Ok sauf 1**
 - VMC : $L_{nAT} < 30$ dB (A) en pièces principales et 35 dB (A) en cuisine : **27dB (A)**
 - PAC à plus de 6m des fenêtres de logements et puissance sonore < 58 dB (A) : **fait**

Equipements Intérieurs



Equipements Intérieurs



Equipements Intérieurs



Le Chantier/ La Construction

Les difficultés de chantier :

- Relation compliquée avec les riverains malgré un courrier transmis au voisin démarrage de chantier voir mairie
- Gestion des déchets par lot multiplication des zones de stockages des déchets
- Clos-couvert retardé lié à une livraison des menuiseries extérieures tardives

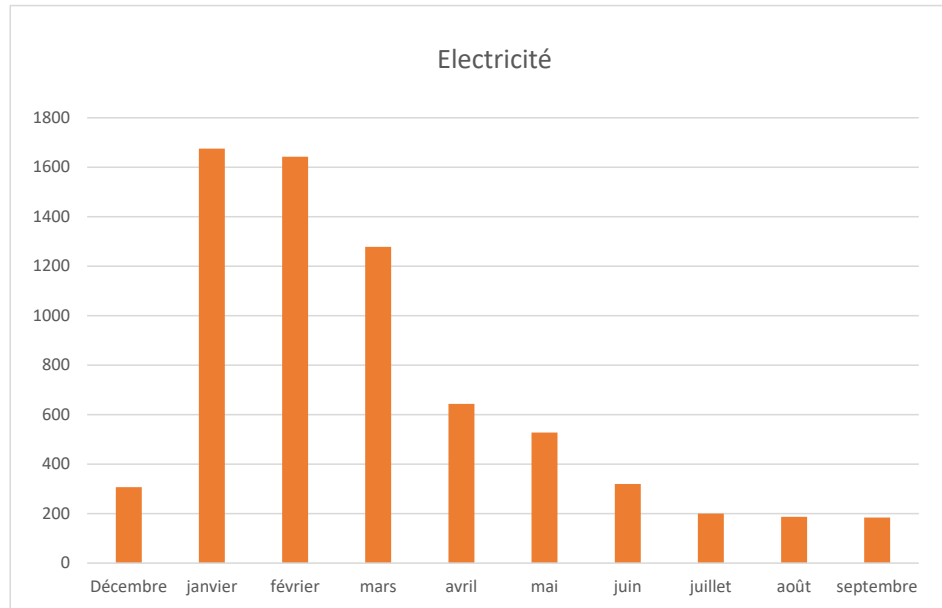
Le Chantier/ La Construction

Les points positifs du chantier :

- Préconisations écologie prises en compte dont avant travaux
 - bastide étanche pour éviter la nidification en toiture et caves,
 - Aucun abattage d'arbres
 - Démarrage chantier en dehors de la période de nidification (printemps, été)
- Réunion en mairie avec monsieur le maire et présentation du projet et de la démarche BDM aux entreprises
- Bonne réactivité des entreprises sur les imprévus
- Temps de réalisation du chantier très serré entraînant un maintien de la qualité

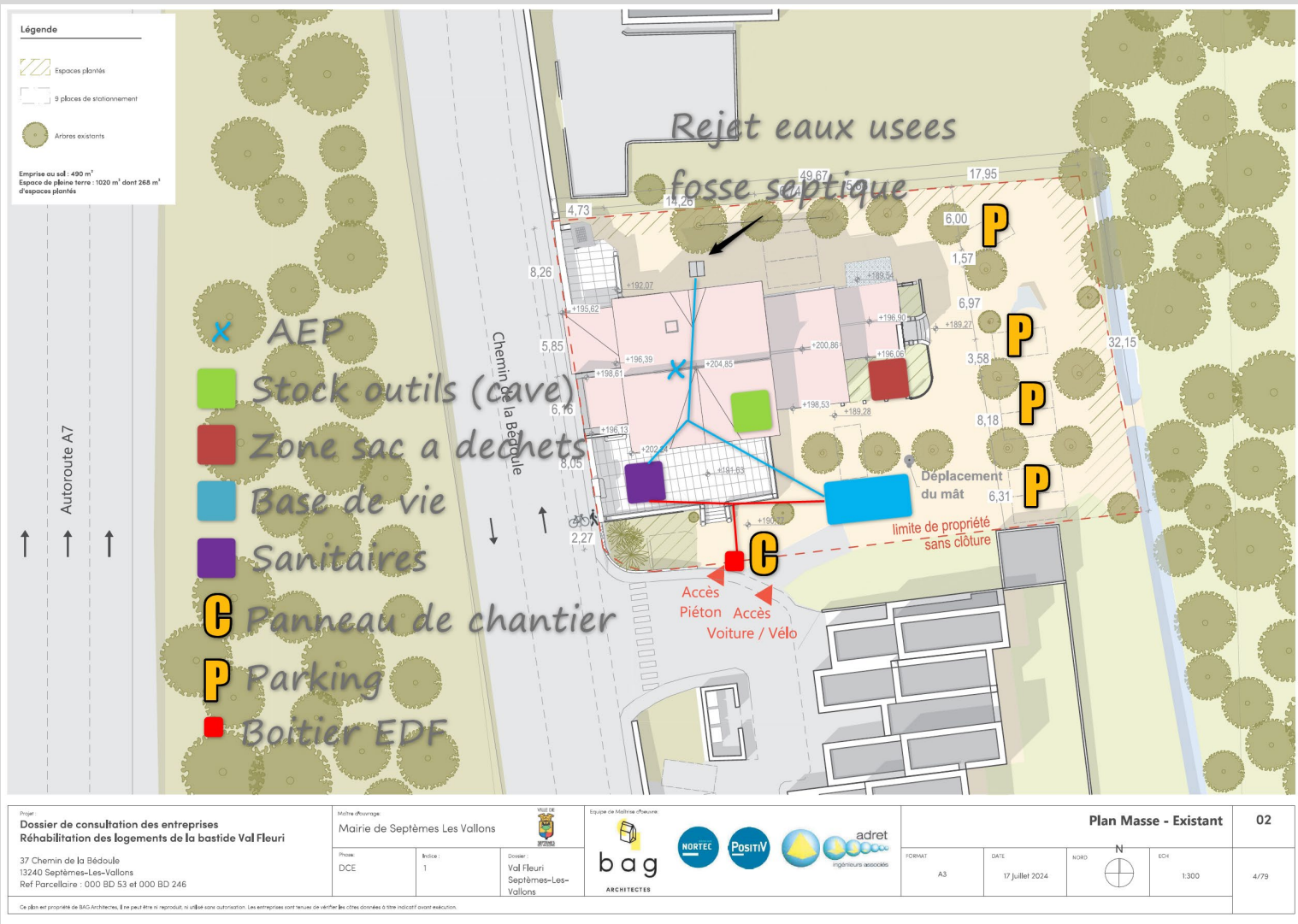
Maitrise des impacts environnementaux du chantier

Conso électricité : 6966 kWh
14 kWh_{ef}/m² SUREF BDM 18 kWh_{ef}/m² SDP)



Conso Eau : 53 m³
109 l/m²SDP/ REF BDM 280l/m² SDP

Maitrise des impacts environnementaux du chantier



Maitrise des impacts environnementaux du chantier



Protection des arbres



Protection des sols extérieurs et intérieurs



Les Déchets

Deux phases, une phase curage puis une phase chantier. La gestion de déchets a été effectuée par chaque entreprise

SEPTÈMES-LES-VALLONS | Réhabilitation BASTIDE VAL FLEURI

CHANTIER ÉCO-RESPONSABLE

Trier les déchets sur le chantier

J'évacue les déchets tous les soirs :
(chaque lot gère ses déchets)

DIB

Déchets inertes

Emballages

Bois

Plâtres

Déchets dangereux
Bac FERME et ETANCHE

Zone palettes / ferrailles

Quels sont les déchets dangereux?

Limiter les pollutions de l'eau et du sol

Je ne rejette aucun liquide autre que de l'eau pure dans le sol : je mets les eaux de lavage des outils et fonds de bidon dans des bacs de récupération.

Je ne brûle aucun matériau, même le bois, sur le chantier.

Réduire les consommations

Je n'utilise l'eau et l'électricité que lorsque c'est nécessaire.

Je pense à éteindre la lumière, le chauffage ou la climatisation en sortant.

Propreté des abords du chantier

Arroser le sol par temps sec pour limiter la poussière dans l'atmosphère.

Si nécessaire, nettoyer la boue sur les roues avant de sortir sur la voie publique.

Sécurité et santé

Je ne crie pas sur le chantier et je porte des bouchons d'oreille pour tous les travaux bruyants.

Je porte les équipements de protection individuelle recommandés (consulter les fiches sécurité)

ATTENTION !

LE NON RESPECT DES RÈGLES DE CHANTIER ÉCO-RESPONSABLE ENTRAÎNERA DES PÉNALITÉS.

Téléchargez le livret complet
« CHANTIER ÉCO-RESPONSABLE »

SCAN ME

VILLE DE SEPTÈMES-LES-VALLONS

ingénieurs associés
adret

Affiche réalisée par le Bureau d'études ADRET

Accompagnateur : Chantal Larrouture

41

Les Déchets

Deux phases, une phase curage puis une phase chantier. La gestion de déchets a été effectuée par chaque entreprise

Gros œuvre - curage : 81,74 tonnes en janvier

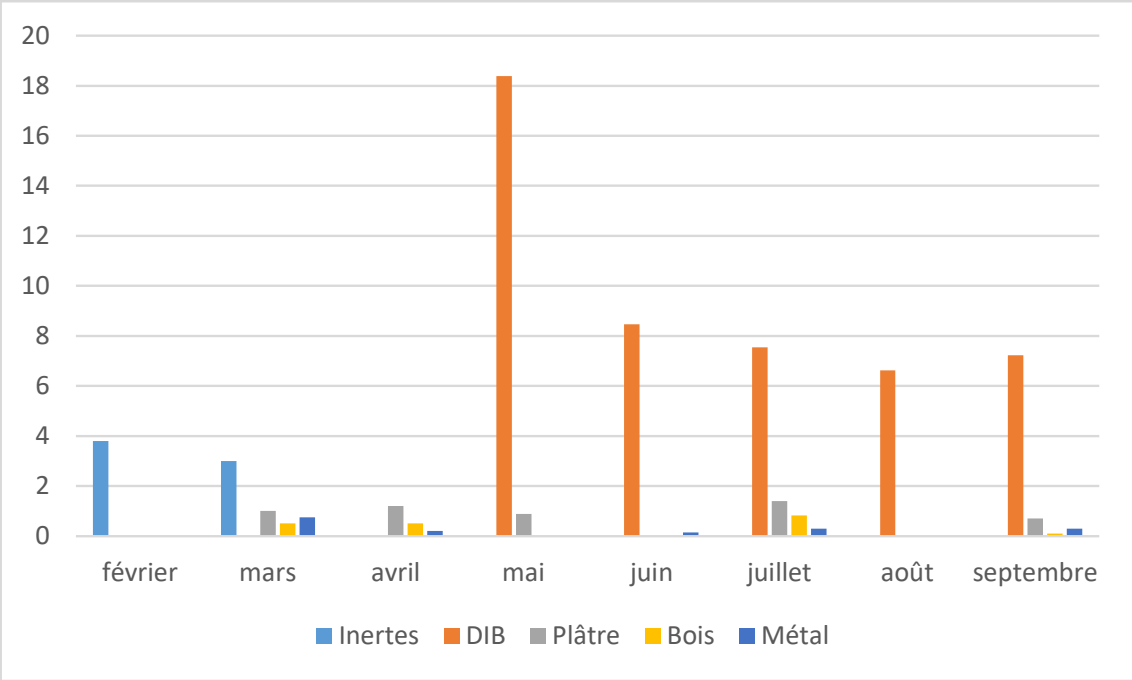
Couvreurs : 6 m³ de Déchets inertes propres soit 1 tonne

Ravalement de façades : 2 x 15 m³ de Déchets inertes propres soit 4,8 tonnes

Menuiseries Ext / CVC et électricité : 10 x 30 m³ DIB soit 48 tonnes

Doublage / cloison : bois : 1,93 t plâtre : 5,19 et métal : 1,69

Total : 144,55 tonnes soit 298 kg/m² curage + chantier



Graphique des déchets hors GO

Test Etanchéité

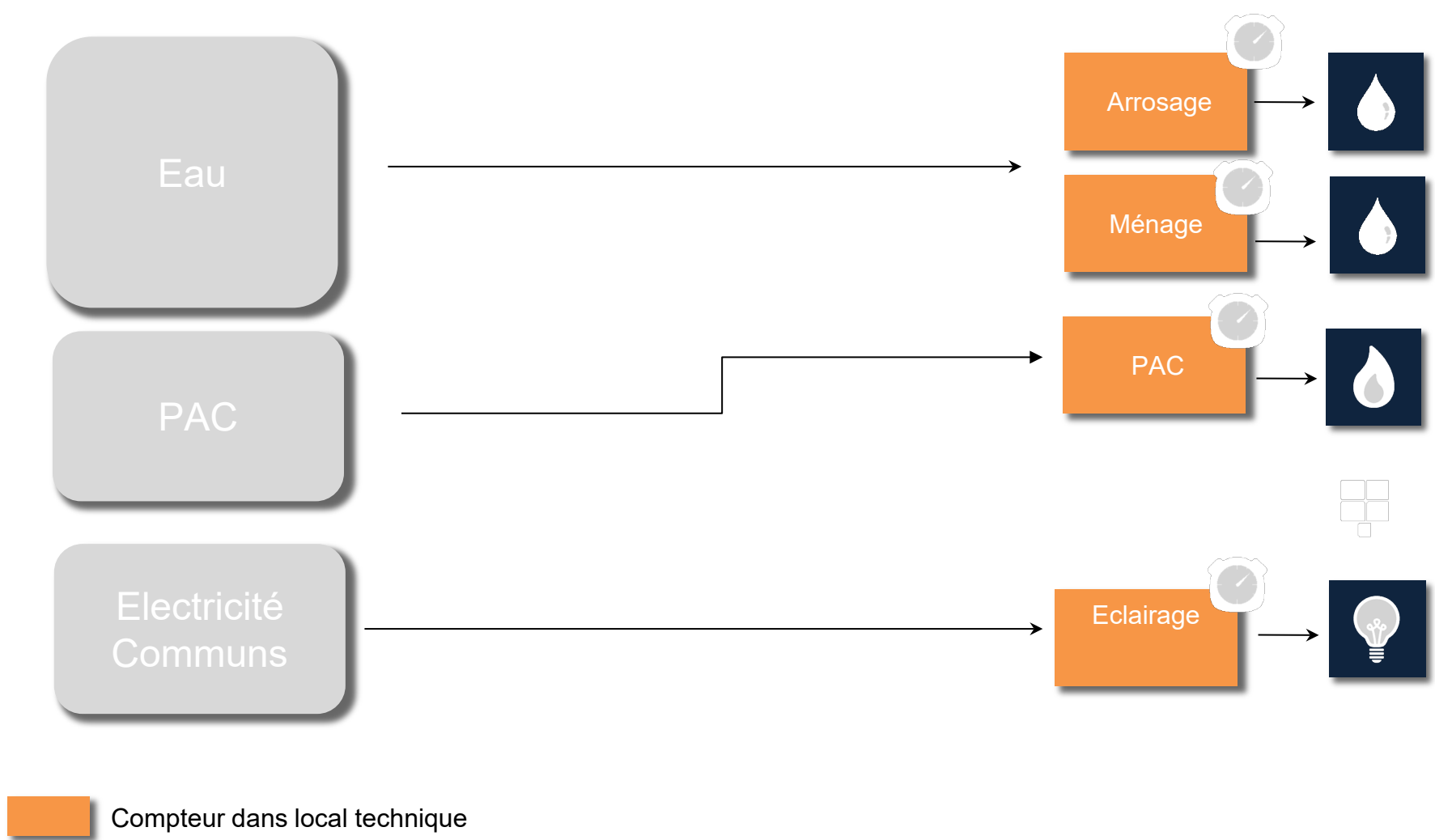
Test intermédiaire 1 logement du R+2 : beaucoup de pertes entre logements

Bâtiment			Objectif non atteint
Date de la mesure :	08/09/2025		
Objectif en m³/(h.m²)	1,40	Q4Pa-surf en m³/(h.m²)	3,42

Point de sensibilisation + Résultat 2nd test inférieur < 1,5 m³/(h/m²)

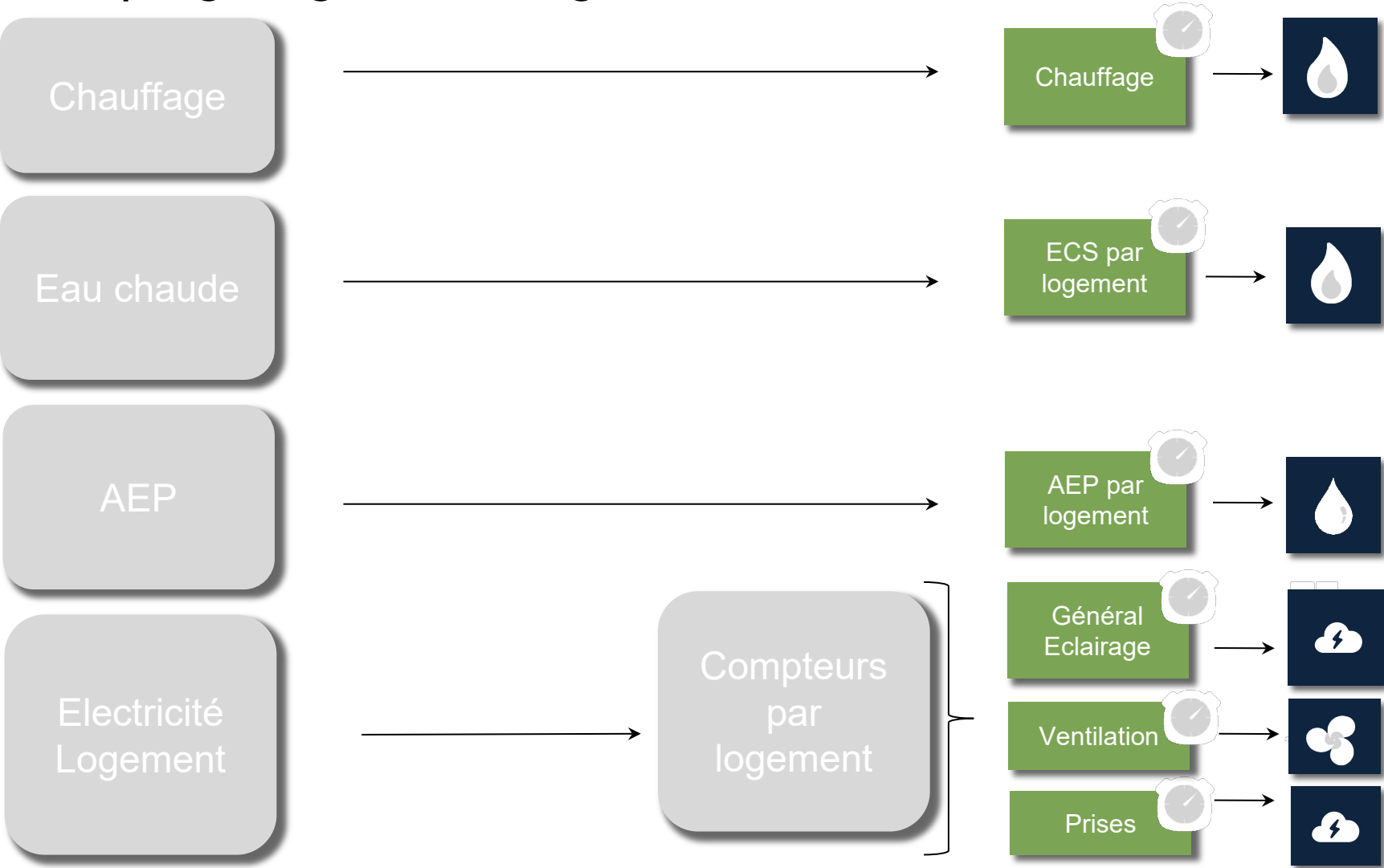
A suivre en fonctionnement

- Comptage commun



A suivre en fonctionnement

- Comptage logement en gaine



En fonctionnement

- Une charte avec engagement des locataires vis-à-vis du suivi
- Un guide éco-gestes
- Une réunion de sensibilisation

VILLE DE SEPTÈMES-LES-VALLONS



CONTACT

Hôtel de ville
198, Place Pierre Didier Tramoni
13240 Septèmes-les-Vallons

04 91 96 31 70

droitdessols@ville-septemes.fr
www.ville-septemes.fr



VILLE DE SEPTÈMES-LES-VALLONS

BASTIDE VAL FLEURI

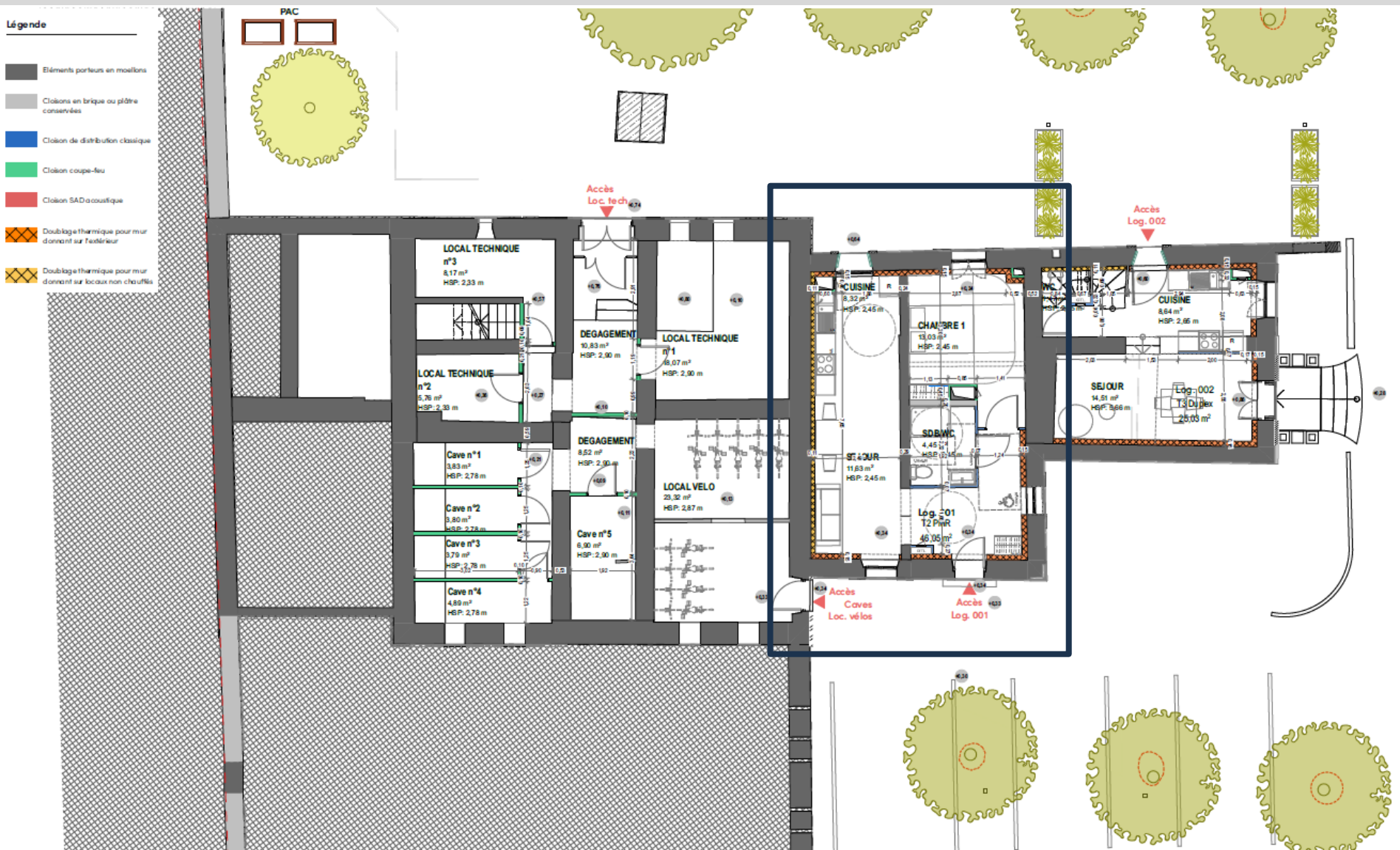


LIVRET LOCATAIRE

Maîtrise des consommations :
Le fonctionnement des équipements et les éco-gestes
à adopter au quotidien dans votre logement



Un logement handi-toit



Intelligence de chantier

ADAPTATION DE CHANTIER

- Renforcement du plancher brûlé et plancher haut des caves, lié à un affaissement non visible
- 100 + 40 mm doublage isolant pour faciliter le passage des réseaux électriques
- Brasseurs d'air sans pale pour s'adapter aux rampants dans les chambres du R+2
- Pose des menuiseries après ravalement

REPRISE DES ÉTUDES

- Complément étude structure par le BET en collaboration étroite avec l'entreprise pour proposer une solution adaptée au chantier

Intelligence de chantier

Corrélation entre le lot doublage cloisons et le lot électricité pour une attention particulière aux finitions



Qualité de chantier

Chantier - nuisances

Chantier dans un site habité + chantier propre + facilités de stationnement et de stockage

Organisation du chantier et installation

Pts faibles :

Pas de salle de réunion

Pts forts :

Barrière de sécurité autour du chantier + protection des arbres

Stationnement

Concomitance des corps d'état pour palier au retard

Innovations de chantier

Réemploi dans le local déchets



Innovations de chantier

Réemploi dans le local déchets



Pour conclure

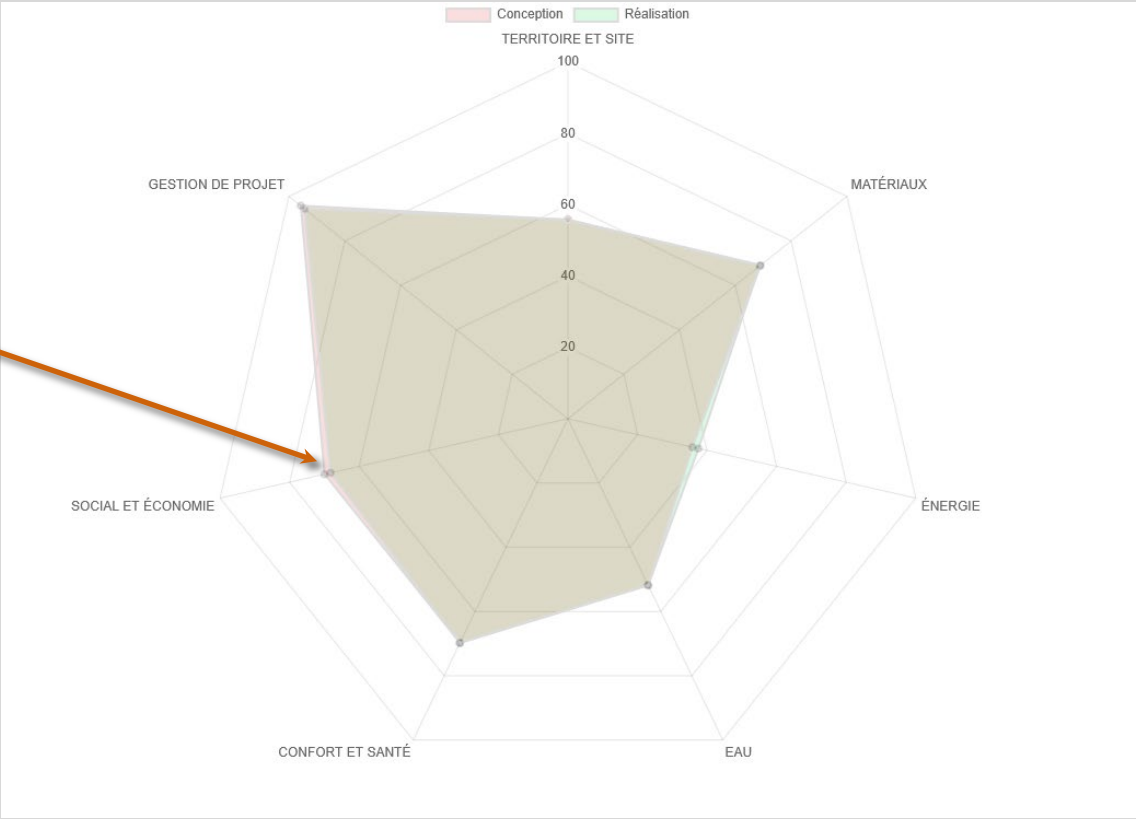
*Protection des arbres tout le long de chantier avec des
reprises régulières
Réemploi des tuiles*

Gestion des déchets

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM



Assurance
dommage
ouvrage non prise



Points innovations

QR code de chantier
Charte locataire avec engagement sur le suivi



Plan masse



Façades



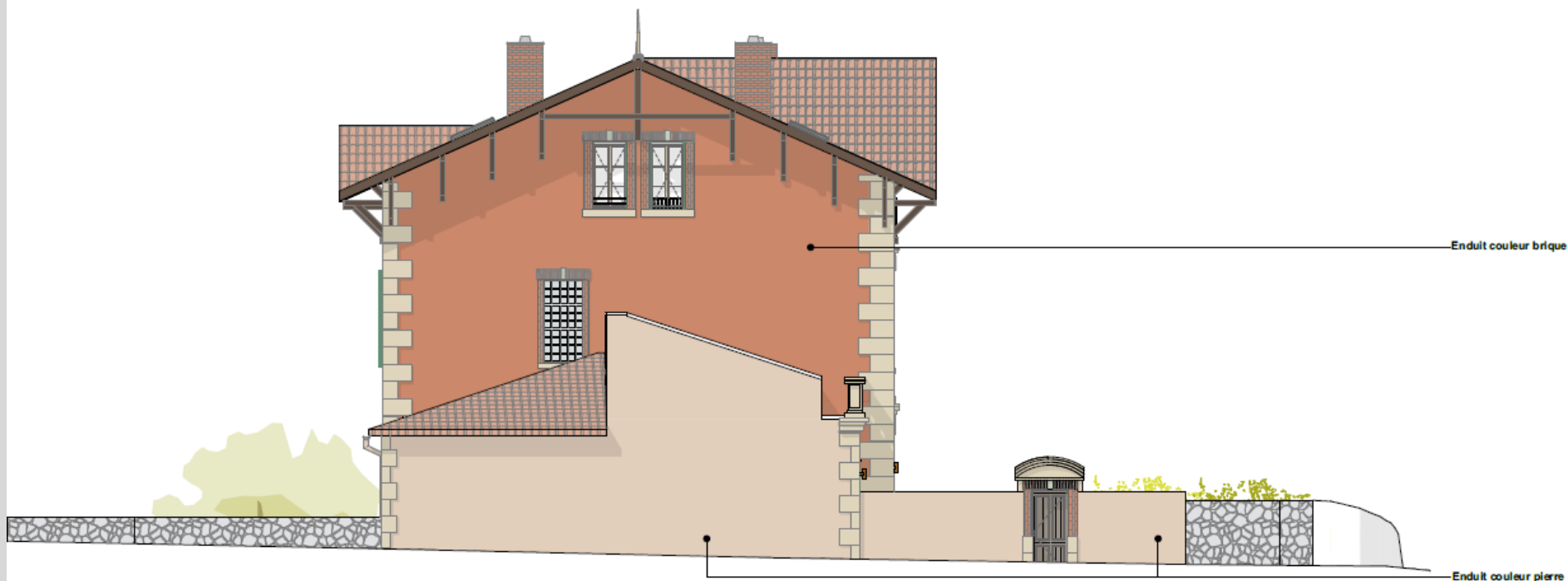
Façades



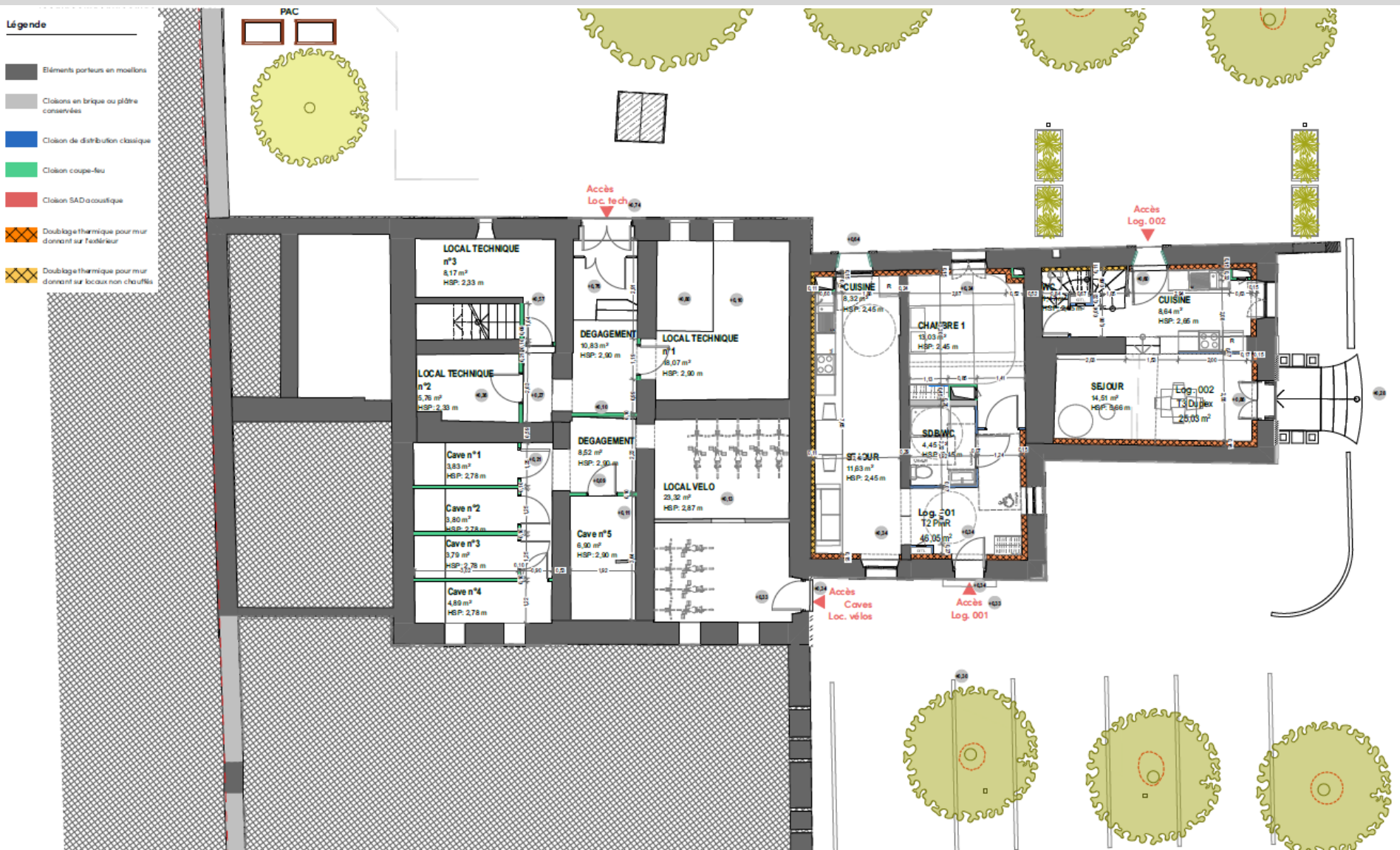
Façades



Façades



Plan de niveaux



Plan de niveaux

Légende

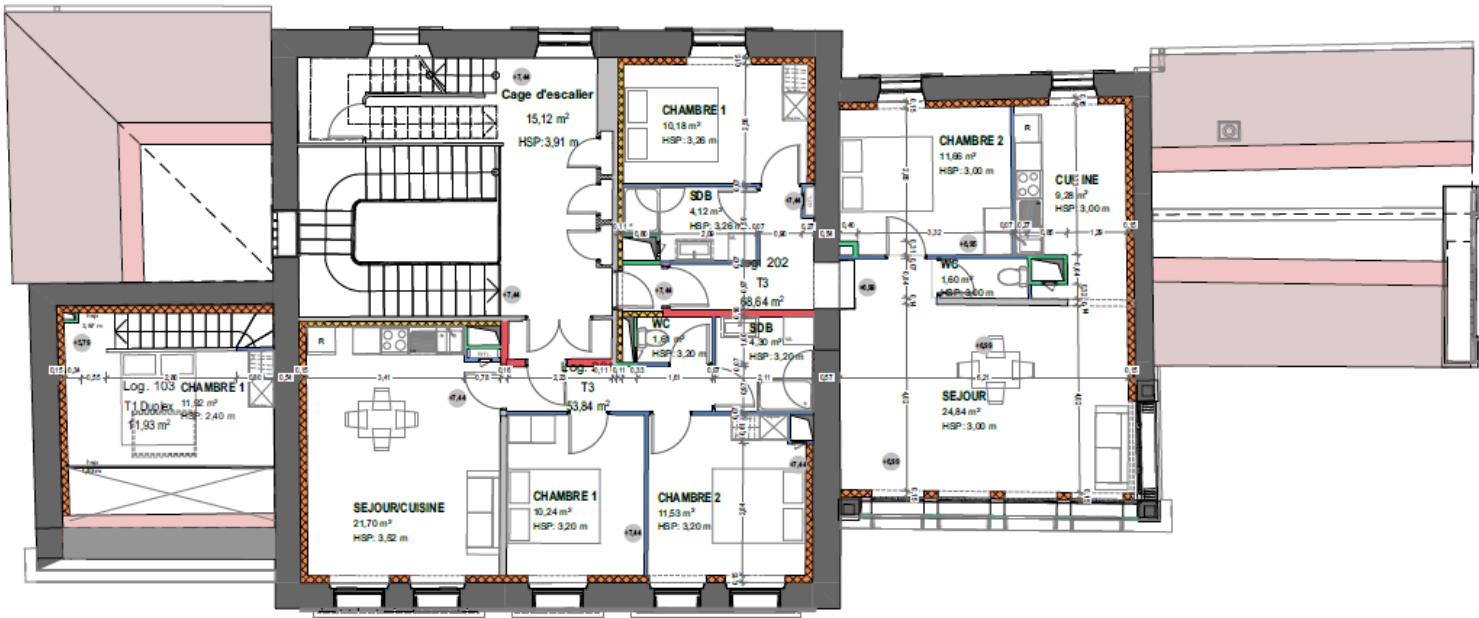
- Éléments porteurs en maillons
- Cloisons en brique ou plâtre conservées
- Cloison de distribution classique
- Cloison coupe-feu
- Cloison SAD acoustique
- Doublage thermique pour mur donnant sur l'extérieur
- Doublage thermique pour mur donnant sur locaux non chauffés



Plan de niveaux

Légende

- Éléments porteurs en maillons
- Cloisons en brique ou plâtre conservées
- Cloison de distribution classique
- Cloison coupe-feu
- Cloison SAD acoustique
- Doublage thermique pour mur donnant sur l'extérieur
- Doublage thermique pour mur donnant sur locaux non chauffés



Plan de niveaux

Légende

Éléments porteurs en moellons

Cloisons en brique ou plâtre conservées

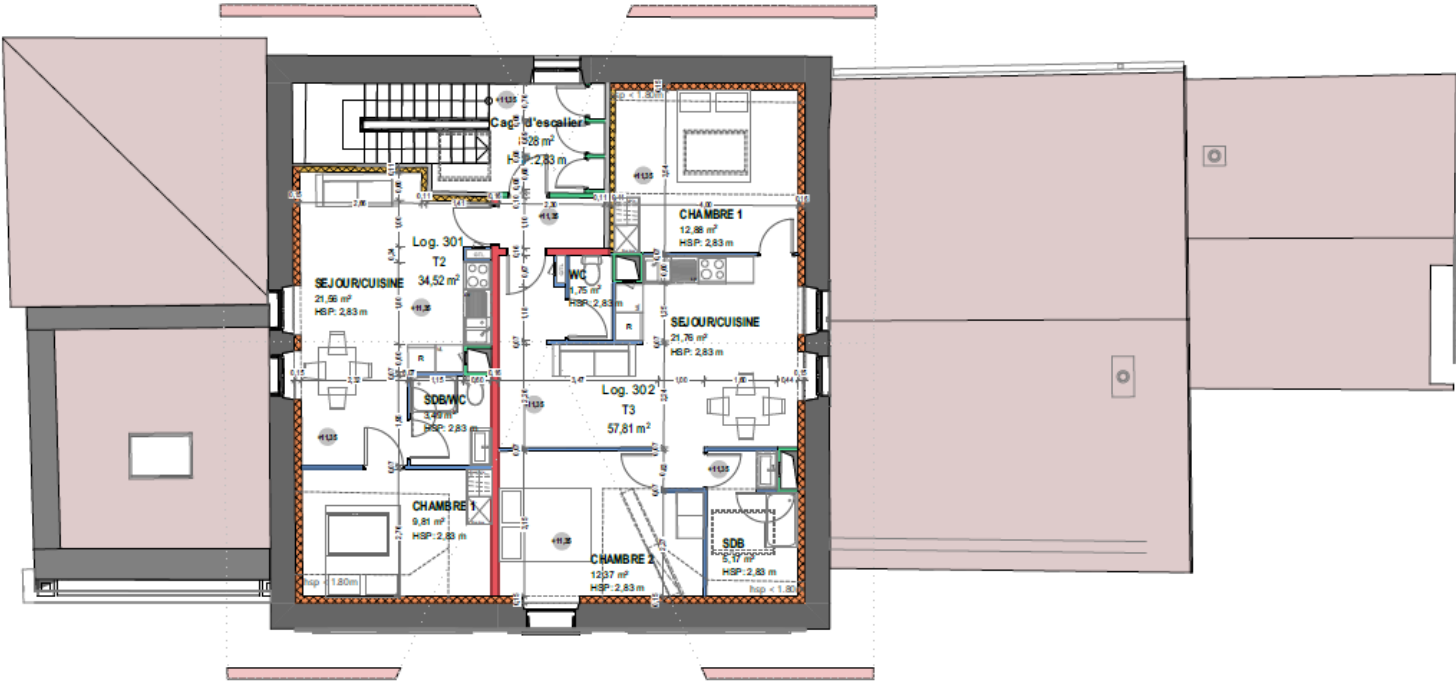
Cloison de distribution classique

Cloison coupe-feu

Cloison SAD acoustique

Doublage thermique pour mur donnant sur l'extérieur

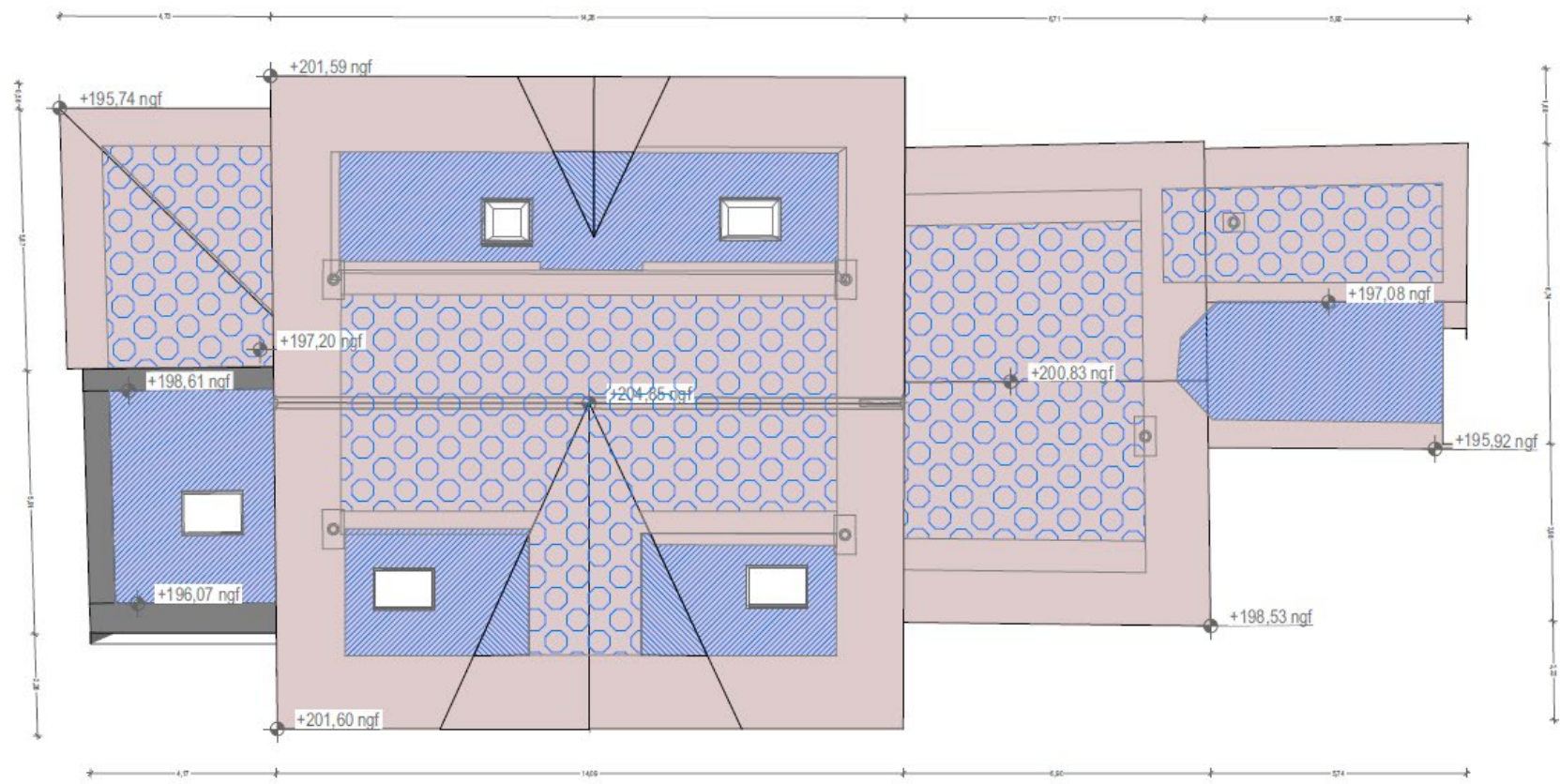
Doublage thermique pour mur donnant sur locaux non chauffés



Plan de toiture

Légende

- Isolant en rampants
- Isolant soufflé



Coupe AA



Coupe BB

