

Commission d'évaluation : Fonctionnement du 22/05/2025



APARTE(84)

Maîtrise d'ouvrage	Architecte	BE Technique	AMO QEB	Gestionnaire
Hors Champ	Arpège Architecture	BET APPY	Fynergie	UNICIL

Contexte

- Construction de logements dans un centre ancien dense et sauvegardé (ABF)
- Création d'une liaison entre le centre ancien et la place du marché
- Démolition de bâtiments existants
 - Démolition de deux maisons anciennes
 - Démolition d'une ancienne station service avec dépollution du site
- Programme immobilier:
 - 52 logements du T1 au T4 dont deux maisons de ville
 - Mixité sociale avec
 - ILOT 1 = 23 Logements Sociaux
 - ILOT 2 = 29 Logements Libres



Enjeux Durables du projet



- Une écriture architecturale en cohérence avec les constructions existantes dans une zone urbaine dense
- Conserver les vues sur le noyau villageois ancien de Vedène et le château
- Densification du quartier
- Accès direct aux services et commerces de proximité et transport



- Valorisation des matériaux de déconstruction
- Charpente bois provenant de ressource forestière gérée de manière durable (Bois en provenance de l'Isère PEFC)
- Utilisation d'isolant biosourcé pour les combles



- Espaces extérieurs, balcons, terrasses et Loggias
- Jardins privés



- Un logement Handi-toit (équipé PMR en conception et réalisation)
- Recours à de la main d'oeuvre de proximité à travers l'implication d'entreprises locales (100% des entreprises proviennent du Vaucluse ou des départements limitrophes)

Le terrain et son voisinage

2019



2025



Le terrain et son voisinage

Ilot 2 Façade Est



Le terrain et son voisinage

Ilot 2- maisons Façade Sud/Ouest



Vues extérieures

Ilot 2 Façade Est



Vues extérieures

Ilot 2 Façade Ouest



Le terrain et son voisinage

Ilot 1 Façade Sud/Est



Le terrain et son voisinage



Le terrain et son voisinage

Ilot 1 Façade Ouest



Le terrain et son voisinage

Ilot 1 Façade Nord/Est



Fiche d'identité

Typologie

- T1:4
- T2:24
- T3:17
- T4:5+2 villas

Surface

SHON RT: 2941 m²
SHAB: 2766 m²

Altitude

34 m

Zone clim.

H2d

Classement bruit

- **BR2**
- **Catégorie CE1**

Budget

- **Budget prévisionnel:
3.270.00 € H.T.**
- **Coûts travaux réels:
3.651.904 € H.T.**

Bbio (neuf)

Ilot 1: 45.5 /48 kWhep/(m².an)
Ilot 2: 38,8/48 kWhep/(m².an)
Villa: 47.8 /51,8 kWhep/(m².an)

Energie primaire

- **Ilot 1: 45.5 /48 kWhep/(m².an)**
- **Ilot 2: 59,4 /61.7 kWhep/(m².an)**
- **Villa: 48.4 /48.8 kWhep/(m².an)**

RE 2020

Production locale d'énergie

Planning travaux

- **Début : 08/2020**
- **Fin : 06/2022**
- **Délai: 22 mois (crise COVID)**

Fiche d'identité

Système constructif

Parpaing

Plancher bas

Isolation sous chape

Mur

Doublage PSE 14 cm

Plafond

Isolant ouate de cellulose

Menuiseries

PVC double vitrage

Chauffage

**ASYG 09 LMCE: 3.1 kW
Panneaux rayonnants Solius
Digital Horizontaux: 1kW
Sèches serviettes: 0.5 à 1kW**

Rafratchissement

Pas de rafraichissement prévu

Ventilation

VMC Hygro A

ECS

**Chauffe eau thermodynamique:
Aquacosy SV 200L**

Eclairage

Acteurs du projet en fonctionnement

Usagers :

- Logements sociaux: Unicil
- Logements accessions:
 - Beaucoup de personnes âgées qui souhaitent vivre à la fois au centre ville près de commodité et dans un endroit calme
 - Résidences principales

Coûts de fonctionnement annuels

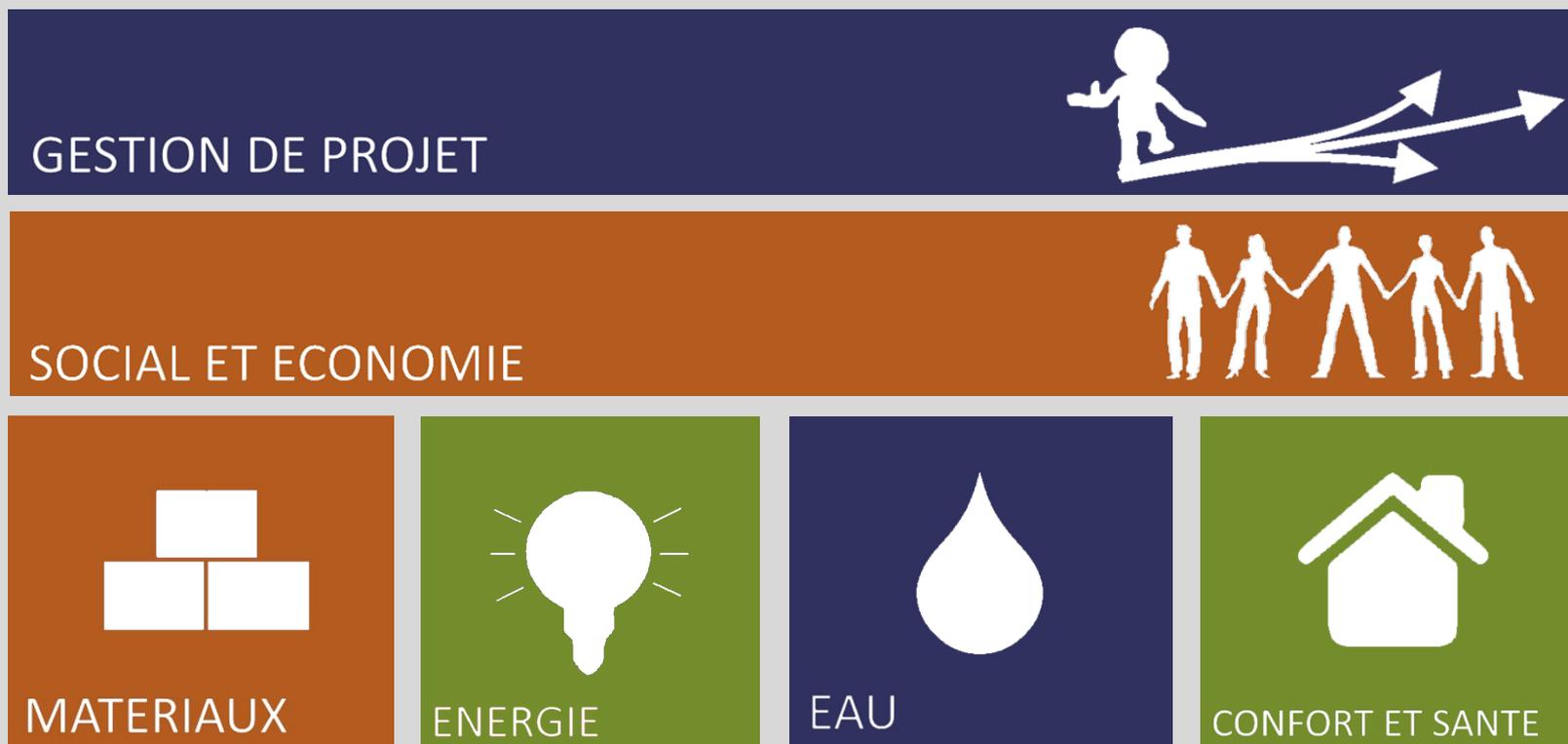
Ilot 1

- VMC : 460 €HT/an
- Pompe à chaleur: à la charge des locataires
- Portail garage: 120 €HT/an

Ilot 2

- VMC et pompes à chaleur: à la charge des occupants
- Portail garage: 765 €HT/an
- Ascenseurs: 2400 €HT/an
- Espaces extérieurs: Intervention ponctuelle

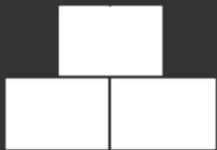
Retour sur les deux années de fonctionnement



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Gestion de projet

Le suivi énergie a été réalisé par le maître d'ouvrage représenté par **hors champ**.

Territoire et site

- Mobilité

La proximité des commerces et autres commodités est très appréciés des habitants.

- Biodiversité

- RAS

- L'olivier qui a été transplanté se porte bien



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Social et économie

- Livret acquéreur remis à la livraison aux propriétaires avec les gestes verts
- Note confort d'été diffusée en mai

L'APARTE Livret Acquéreurs 84 270 Vedène



La société Hors Champ vous présente votre livret acquéreur.
Ce livret a été créé dans le but de vous guider à partir de la prise de possession de votre logement.

Nous vous souhaitons la bienvenue dans votre nouveau chez vous !

hors champ
constructeur d'habitats

1

hors champ

NOTES « CONFORT D'ETE » A L'ATTENTION DES OCCUPANTS

Les bonnes pratiques pour améliorer le confort d'été dans votre logement :

Lorsque les températures estivales grimpent, il est essentiel de maintenir votre logement frais et confortable. En suivant ces bonnes pratiques, vous pourrez profiter pleinement de la saison tout en réduisant votre consommation d'énergie.

1. Se protéger du soleil :

La première étape pour maintenir votre logement frais est de limiter la quantité de chaleur qui y pénètre.

- Fermez les fenêtres et les volets en journée : Les fenêtres et les volets sont une barrière efficace contre la chaleur. En les fermant pendant les heures les plus chaudes de la journée, vous pouvez réduire considérablement la température intérieure.

2. Rafraîchir le logement :

Il existe plusieurs méthodes pour rafraîchir votre logement et maintenir une température agréable.

- Ouvrez les fenêtres la nuit et créez des circulations d'air : Profitez des températures plus fraîches la nuit en ouvrant les fenêtres pour laisser entrer l'air frais. Créez un courant d'air en ouvrant les fenêtres situées sur des côtés opposés de votre logement. Cette méthode est particulièrement importante pour les bâtiments isolés par l'extérieur, car ils ont une forte inertie et peuvent emmagasiner la fraîcheur pour la restituer pendant la journée.
- Installez des plantes vertes et arrosez-les le soir : Les plantes vertes peuvent aider à rafraîchir l'air et à augmenter le taux d'humidité. Arrosez-les le soir pour profiter de l'évaporation de l'eau pendant la nuit.
- Utilisez un ventilateur en journée en cas de forte chaleur : La circulation d'air créée par un ventilateur peut aider à réduire la sensation de chaleur.

3. Adapter son comportement :

En modifiant certaines habitudes, vous pouvez contribuer à maintenir une température confortable dans votre logement.

- Équipez-vous d'appareils économes et de lampes basse consommation : Les appareils électriques et les lampes à incandescence peuvent générer de la chaleur. Optez pour des appareils économes et des lampes basse consommation pour réduire la production de chaleur.
- Limitez les activités sources de chaleur : Évitez d'utiliser le four, le sèche-linge et tout autre appareil générant de la chaleur pendant les heures les plus chaudes de la journée.
- Adoptez une tenue vestimentaire adaptée à la température : Choisissez des vêtements légers et respirants pour vous sentir à l'aise et au frais.
- Hydratez-vous régulièrement : Boire de l'eau régulièrement aide à maintenir votre corps à une température confortable et à prévenir la déshydratation.

En suivant ces bonnes pratiques, vous pouvez améliorer considérablement le confort d'été dans votre logement. N'oubliez pas que chaque petit geste compte et que ces actions peuvent également contribuer à réduire votre empreinte carbone. Profitez bien de l'été !

hors champ
maître d'ouvrage

ZS, éd Limoux
84300 Argentan
contact@horschamp.fr

Téléphone 04 84 25 05 81
fax 04 90 82 33 62

www.estatuhorschamp.fr

0867 600 000 002 0000

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Matériaux

- Pas de non-conformité notable

Mais à l'usage :

- Quelques décollements de peinture sur l'entrée de l'ilot 2
- Quelques traces liées à l'écoulement des eaux de pluie sur certaines terrasses (goutte d'eau pas assez importante)



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Suivi des consommations

- Procédure et personne en charge du suivi (Usagers et/ou exploitants):

- Ilot 1: UNICIL

R+2



R+1



RDC



- Ilot 2: Hors Champ

R+3



R+2



R+1



Suivi des consommations appartement

- Chauffage /ECS



Suivi Chauffage/ECS:

- aujourd'hui
- Mois en cours
- **Mois précédent**

- Tous usages

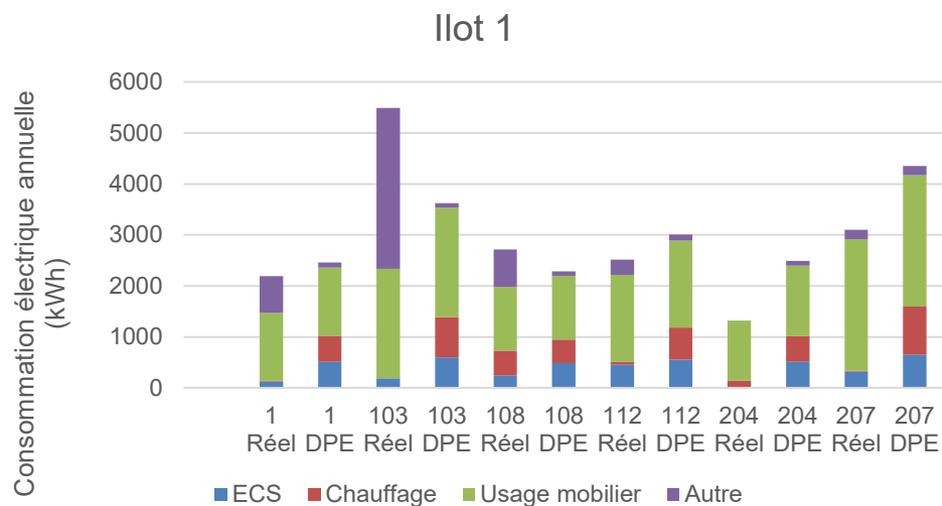


Suivi des consommations Communs

- Ilot 1: (23 app) 9 kWhep/m²/an
 - Eclairage + VMC
- Ilot 2:
 - Escalier A: (9 app) 25 kWhep/m²/an
 - Ascenseur
 - Eclairage
 - VMC
 - Escalier B: (18 app) 11 kWhep/m²/an
 - Ascenseur
 - Eclairage
 - VMC

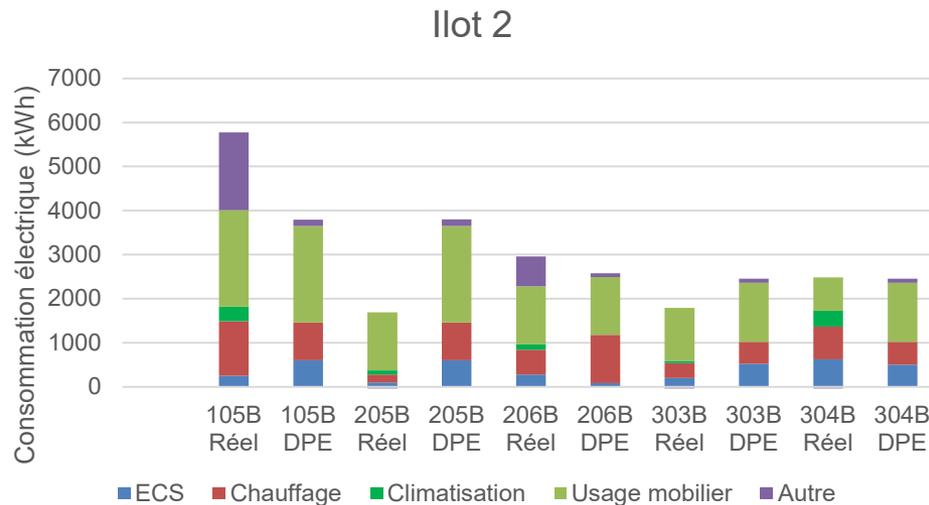


Suivi des consommations



- 4 appartements sur 6 ont des consommations réelles plus faibles que celles prévues par le DPE
- Consommations de chauffage très faibles...

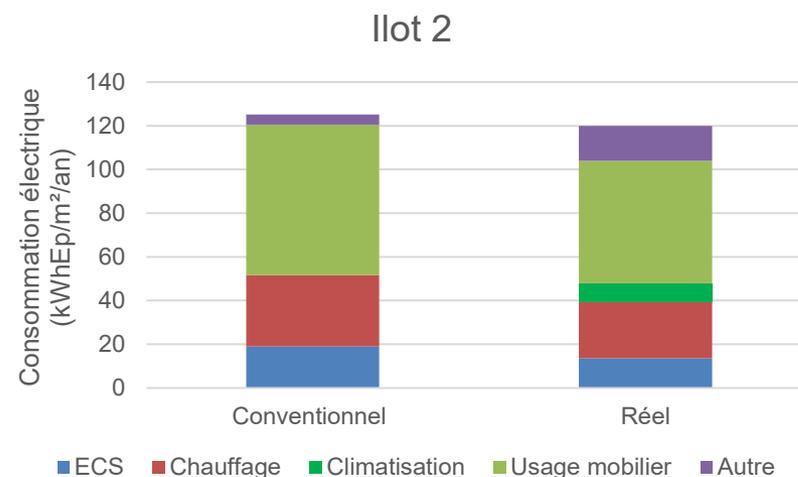
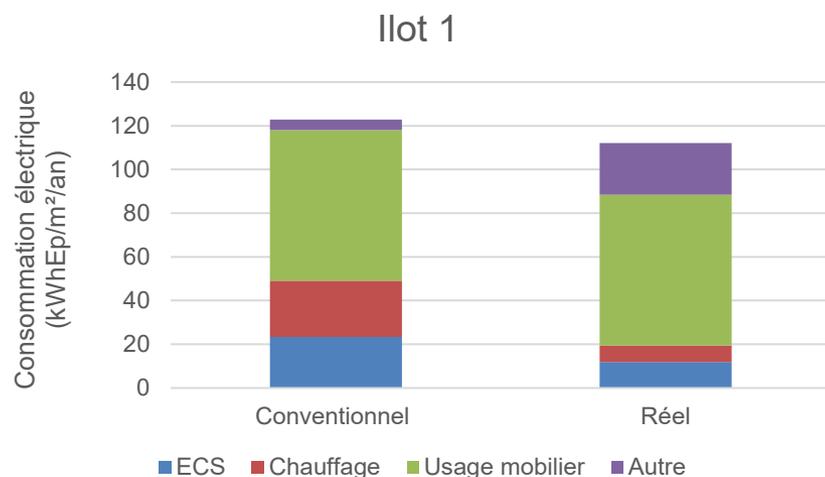
Suivi des consommations



- Installation de la climatisation chez tous les usagers
- Consommations de climatisation faible
- Consommations de chauffage plus faible que prévu (corrigées par les DJU)

Energie

- Comparaison calcul conventionnel / prévision / consommations réelles en énergie en $\text{kWh}_{ep}/\text{m}^2.\text{an}$



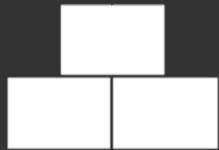
	Conventionnel	Réel
2 usages (en $\text{kWh}_{ep}/\text{m}^2.\text{an}$)	49	20
Tout usages (en $\text{kWh}_{ep}/\text{m}^2.\text{an}$)	123	112

	Conventionnel	Réel
3 usages (en $\text{kWh}_{ep}/\text{m}^2.\text{an}$)	52	48 (avec clim)
Tout usages (en $\text{kWh}_{ep}/\text{m}^2.\text{an}$)	125	120

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



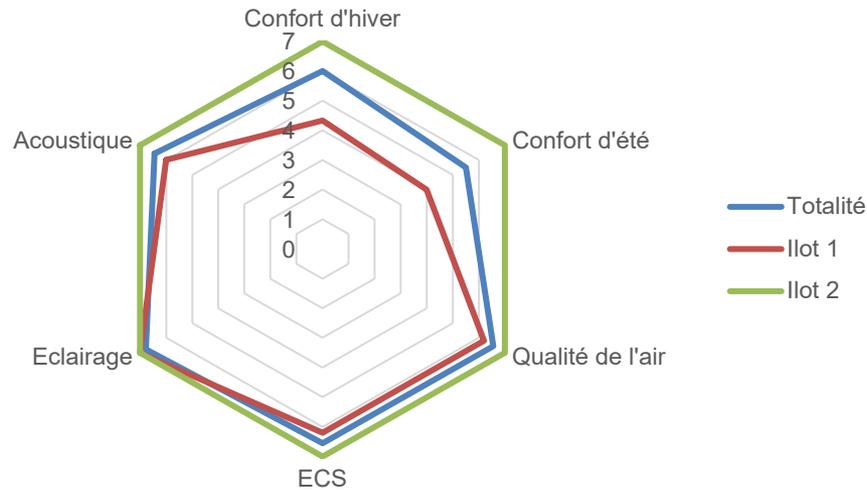
EAU



CONFORT ET SANTE

Confort et santé

Audit confort (juin 2024)



Point +:

- Confort d'été
- Acoustique Ilot 2
- Faible consommation d'énergie

Point –

- Confort d'hiver Ilot 1
- Acoustique Ilot 1

Les réussites et problèmes du bâtiment en fonctionnement et appropriation

Ilot 1

- Consommation d'énergie faible
- Retour mitigé sur le niveau de confort d'hiver
- Problème d'utilisation des unités intérieurs pour le chauffage

Ilot 2

- Très bon retour des habitants sur le confort des logements
- Ajout du mode climatisation dans la plus part des logements
- Consommation d'énergie faible malgré la climatisation
- Bon retour sur l'emplacement au centre ville

Pour conclure

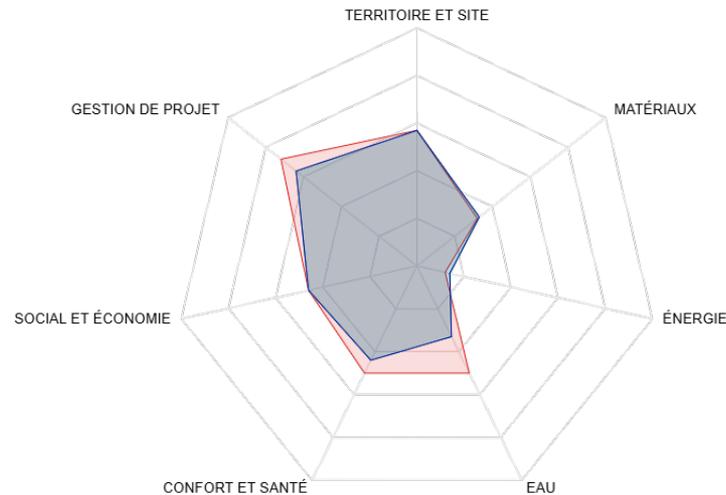
Points positifs

- *Emplacement et proximité des commodités*
- *Consommations d'énergie faibles malgré l'usage de la climatisation*

Points à améliorer

- *Dans les logements sociaux, plus spécifiquement, intégrer la précarité énergétique dans le projet.*

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM



Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE

HORS CHAMP(84)

hors champ

MOA DELEGUEE

Monsieur PREST
Denis (84)

AMO QEB

FYNERGIE(13)



UTILISATEURS

UNICIL(13)



Les acteurs du projet

MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE

ARPEGE
ARCHITECTURE(84)

arpège architecture

MOE

CIGMA (30)



BE TECHNIQUE

APPY(13)



ECONOMISTE

MORERE(84)



BE STRUCTURE

LMO STRUCTURE



BE VRD

RX INGENIERIE(13)



BET ENVIRONNEMENT

SYMBIOSE (86)



BE DÉPOLLUTION

ERG (83)



BE HYDRO

Soleo
Environnement



BE GÉOTECHNICIEN

A.B.E.SOL (30)



BE ACOUSTIQUE

Pialot Escande(34)



Les acteurs du projet

GROS ŒUVRE *

France BTP(84)



REVETEMENT FACADE

LAUGIER(84)



ETANCHEITE



MENUISERIES
EXTERIEURES ET
VITRERIE

MPE(30)



CLOISON / DOUBLAGE

PPB(84)

EURL PPB
Plâtrier Plaquistre Briqueteur
1302 bd du Comtat Venaissin
84260 Sarriens
Tel : 06 71 96 88 13 / bureau : 0647926927

REVETEMENT DE SOL

CHOLVY(30)



PEINTURES

G2S(84)



CHAUFFAGE
PLOMBERIE

BJ(84)



VRD Démolitions

SCV (84)



Dépollution

VALGO(13)



CHARPENTE
COUVERTURE

SARL 3L(84)



CHARPENTE • COUVERTURE • ZINGUERIE

FONDATION
SSEPCIALES
GRANGER
FONDATEIONS (84)



FONDATEIONS SSEPCIALES

Les acteurs du projet

DESAMIANTAGE

DELT'AMIANTE(13)



SERRURERIE

KILENO(26)



ELECTRICITE

ADELEC(84)



ASCENSEUR

ORONA(13)



SPS

SUD EST
PREVENTION (84)



BUREAU DE CONTROLE

COTECBAT (30)



PROTECTION
CITOYENNE
UN SEUL REGARDER VOUS
SUFFIT POUR EN FAIRE UN

