

Commission d'évaluation : USAGE du 12/06/2025



LA GAVOTTE PEYRET



Maîtrise d'ouvrage	Architectes	BE Technique + QEB	Entreprise générale	Gestionnaire
VILOGIA	A&B / ROUGERIE + TANGRAM	Archetype BECT	BOUYGUES Bâtiment Sud Est	VILOGIA

Contexte

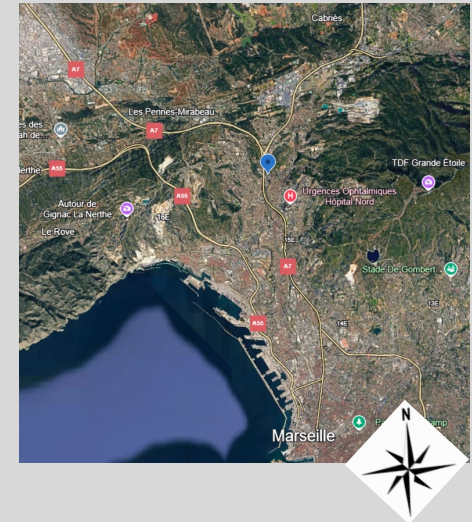
La résidence de LA GAVOTTE PEYRET date de 1971 et a été rachetée par VILOGIA en 2017.

Elle est composée de 418 logements et de locaux d'activités, répartis en 13 bâtiments R+4 à R+17.

Le programme prévoyait :

- La rénovation thermique des logements
- Des travaux d'amélioration de confort dans les appartements et parties communes

L'opération est certifiée BBC rénovation suivant la démarche **NF Habitat**.



Enjeux Durables du projet



- Enjeu 1

- Profiter du ravalement de façades pour redonner une identité forte à la Résidence visible de près comme de loin



- Enjeu 2

- Une rénovation énergétique facteur 4



- Enjeu 3

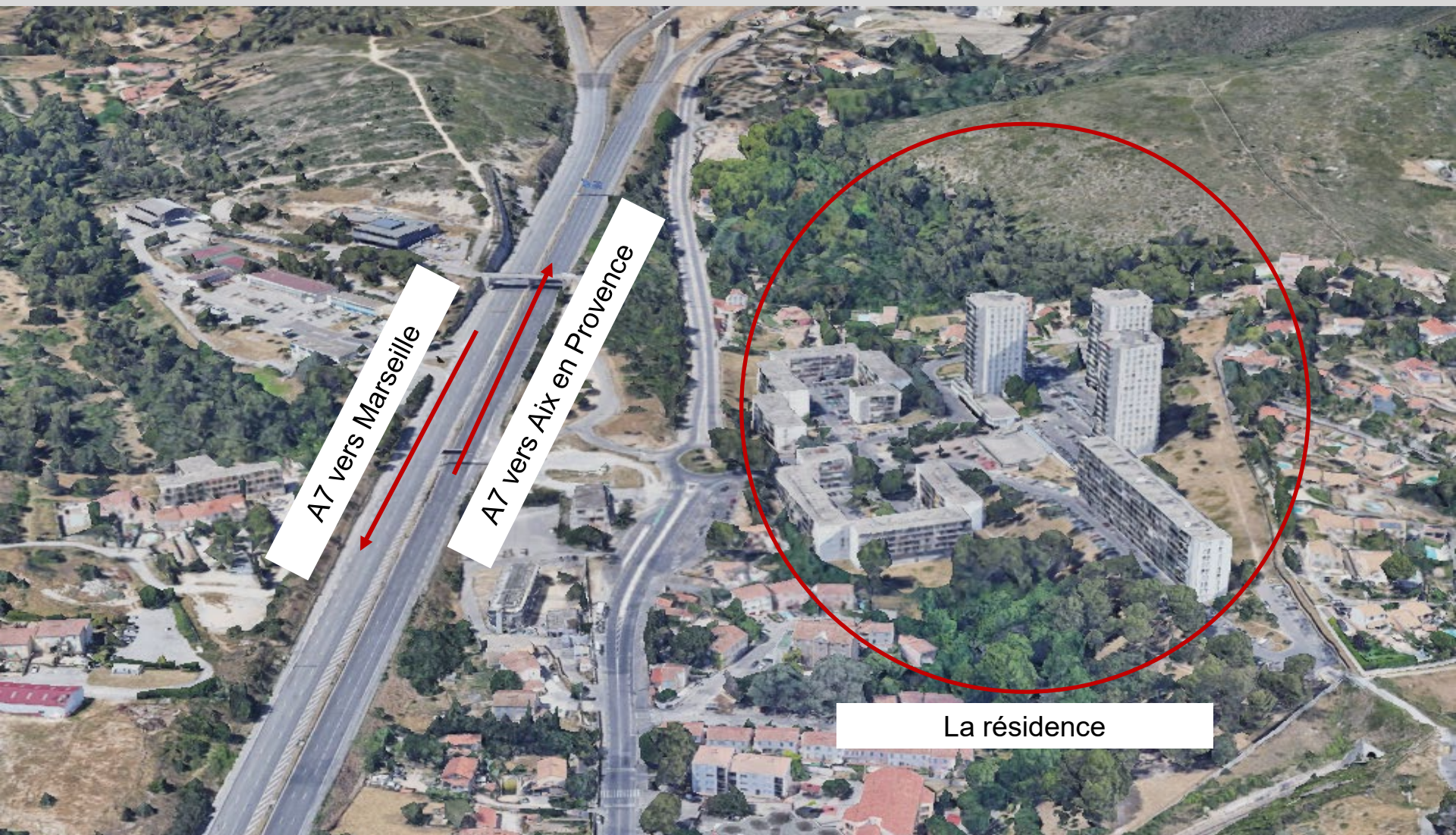
- Réussir l'amélioration du confort de tous les résidents



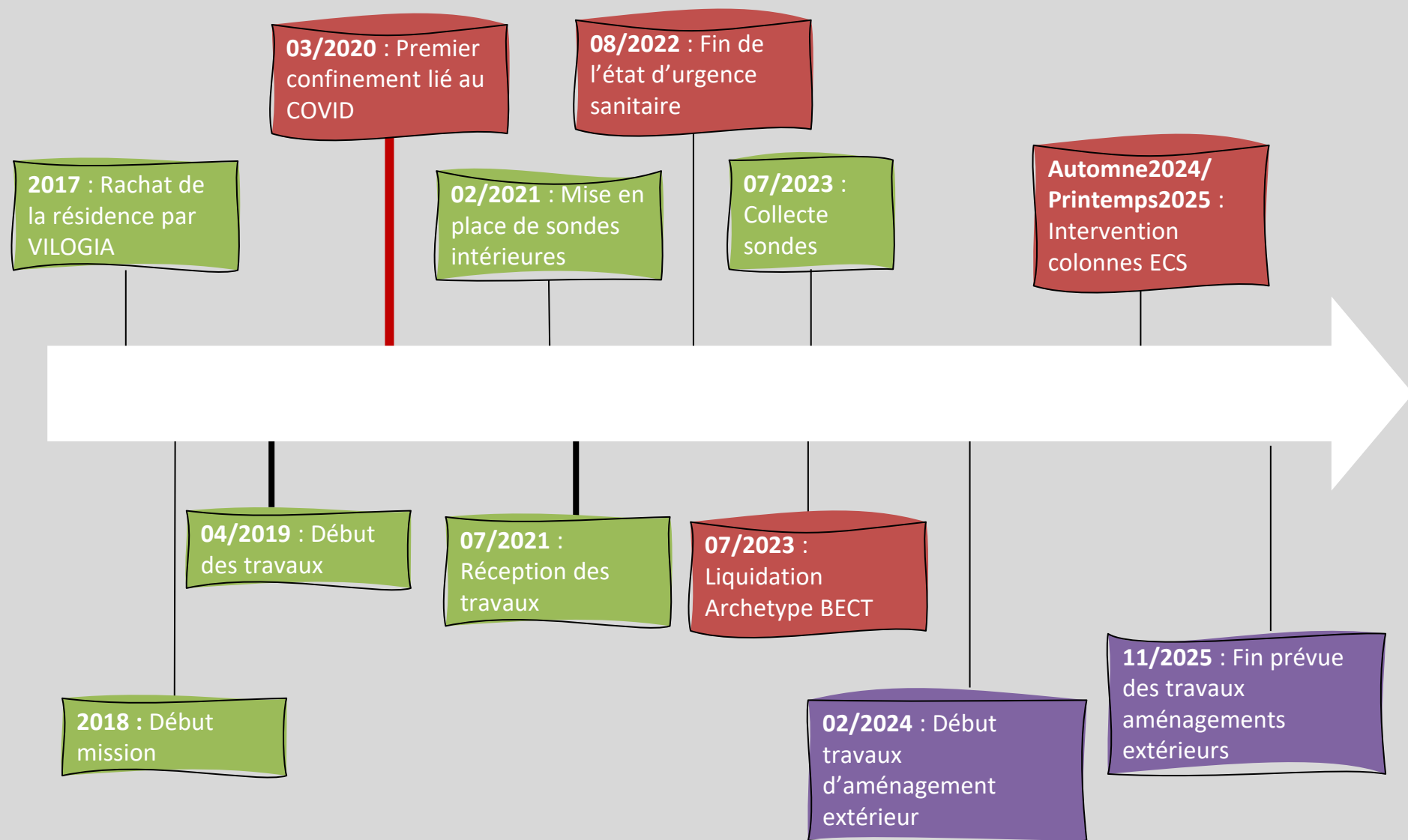
- Enjeu 4

- Faire le chantier avec et pour les résidents
- Insertion de 22 personnes du quartier (14280 heures travaillées au total) dont 9 personnes ont suivi une période de formation CDPI

Le terrain et son voisinage



Chronologie des évènements



Fiche d'identité

Typologie

- Logements collectifs: plots R+4, barre R+8, tours R+15/17
- Réhabilitation en site occupé

Surface

33 592 m² SHA

Altitude

183 m

Zone clim.

H3

Classement bruit

- BR1 à BR3
- Catégorie 1 (A7)

Budget

- Initial : 13 355 555 €HT
- Réel : 14 600 000 €HT

Consommations d'énergie primaire (selon Effinergie)*

Cep init/fin :

- Bât R+4 : 195 => 40
- Barre R+8 : 131 => 33
- Tours : 154 => 37

Gains 40% / valeur réf.

Niveau BBC Réno atteint

Production locale d'énergie

- Non

Planning travaux

- Début : 8 avril 2019
- Fin : 28 juillet 2021
- Délai 27mois au lieu de 18mois dont 4mois COVID

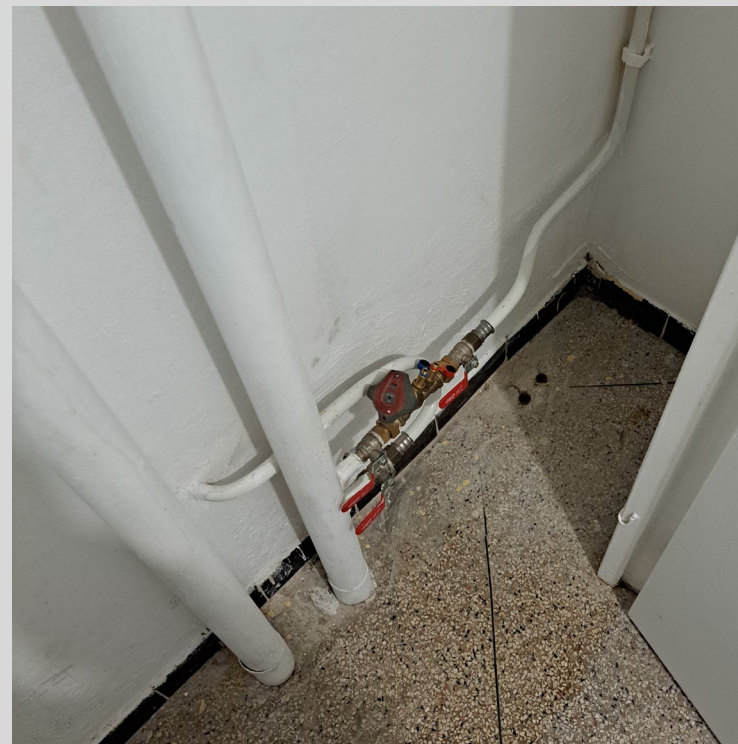
Fiche d'identité

Systeme constructif	Béton armé	Chauffage	Remplacement des chaudières existantes par 3 chaudières gaz à condensation de 575kW
Plancher bas	Flocage TH41 en sous-face 80mm R=2,34m².K/W	Ventilation	- Tours R+15/17 : Ventilation naturelle hybride - Autres : VMC SF BP
Mur	- ITE en PSE Th38 140mm (R=3,86m².K/W) - Bardage MYRAL M32 Th23 + Isolant MR Th22 80mm (R=5,14m².K/W)	ECS	- Production collective chaudière gaz - Echangeurs dans 4S/Stations + chaufferie - Colonnes conservées
Toiture	Panneau PUR Th23 120mm R=6m².K/W	Eclairage	PC : Remplacement par des luminaires à LED
Menuiseries	- Mise en place de menuiseries en PVC (Uw=1,4W/m².K) - Remplacement des portes palières		

Vue des modifications liées au chauffage



Plancher chauffant remplacé par des radiateurs avec robinet th.



Reprise départs plancher chauffant pour réseau radiateurs

Vue des modifications liées à l'enveloppe

Façades barre R+8

Avant



Aujourd'hui



Vue des modifications liées à l'enveloppe

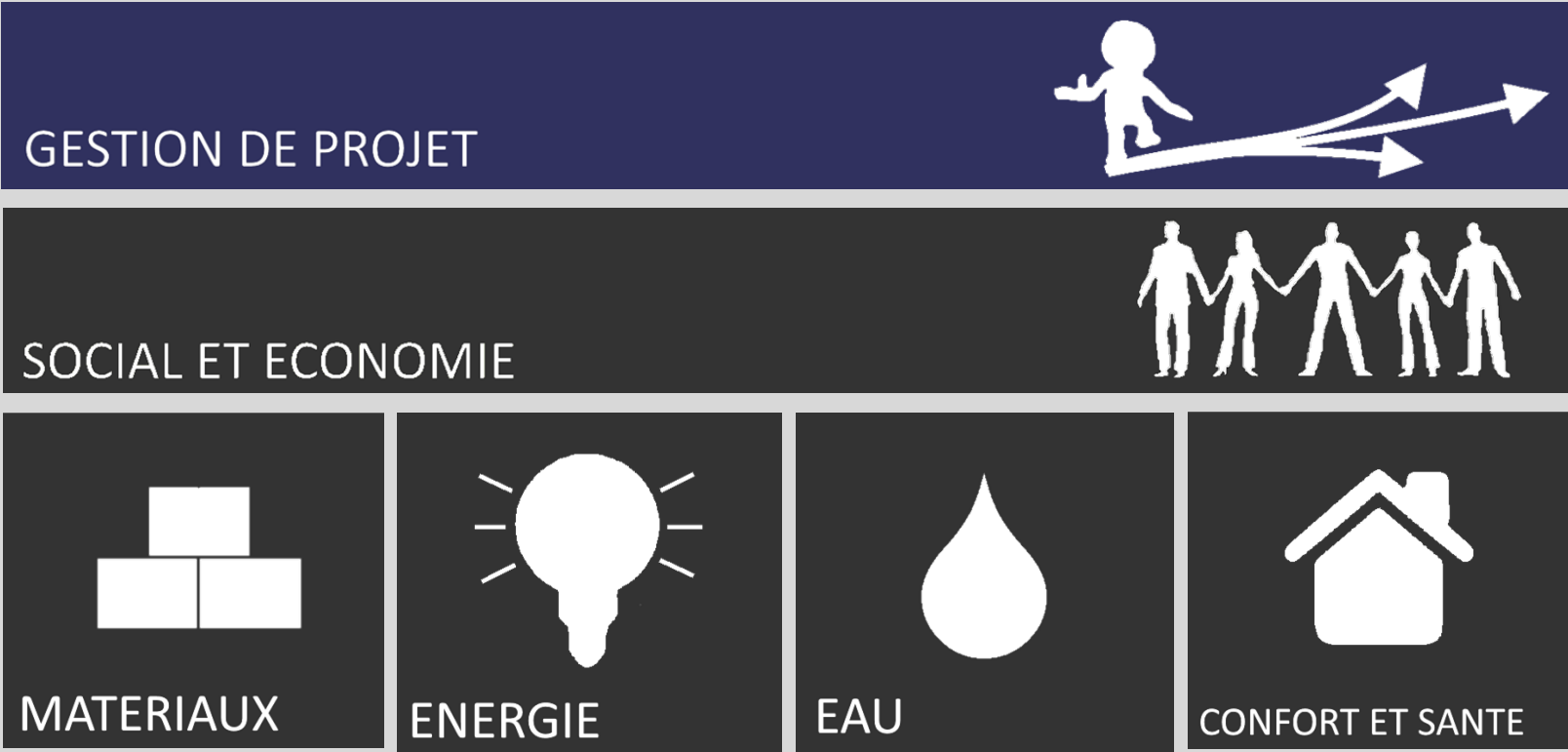


*Panneaux coulissants
fonctionnels et utilisés*



*Menuiserie avec ouverture
du semi-fixe*

Retour sur les deux années de fonctionnement



Acteurs du projet en fonctionnement

VILOGIA

Propriétaire du bâtiment
et MOA

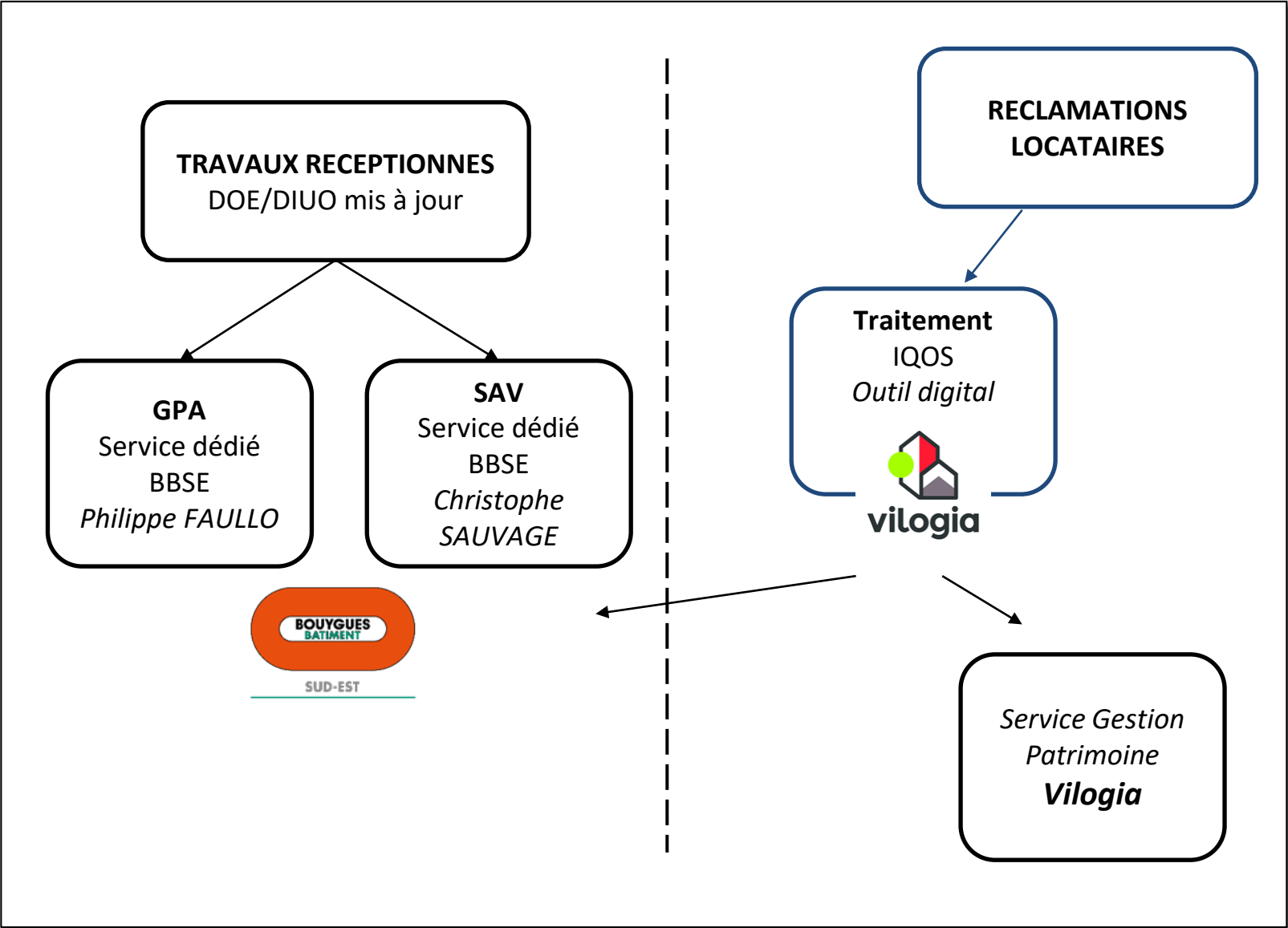
BEST ENERGIE
AMO Exploitation

DALKIA
Exploitant lots
Chauffage/ECS

PROXISERVE
Exploitant lot
Ventilation



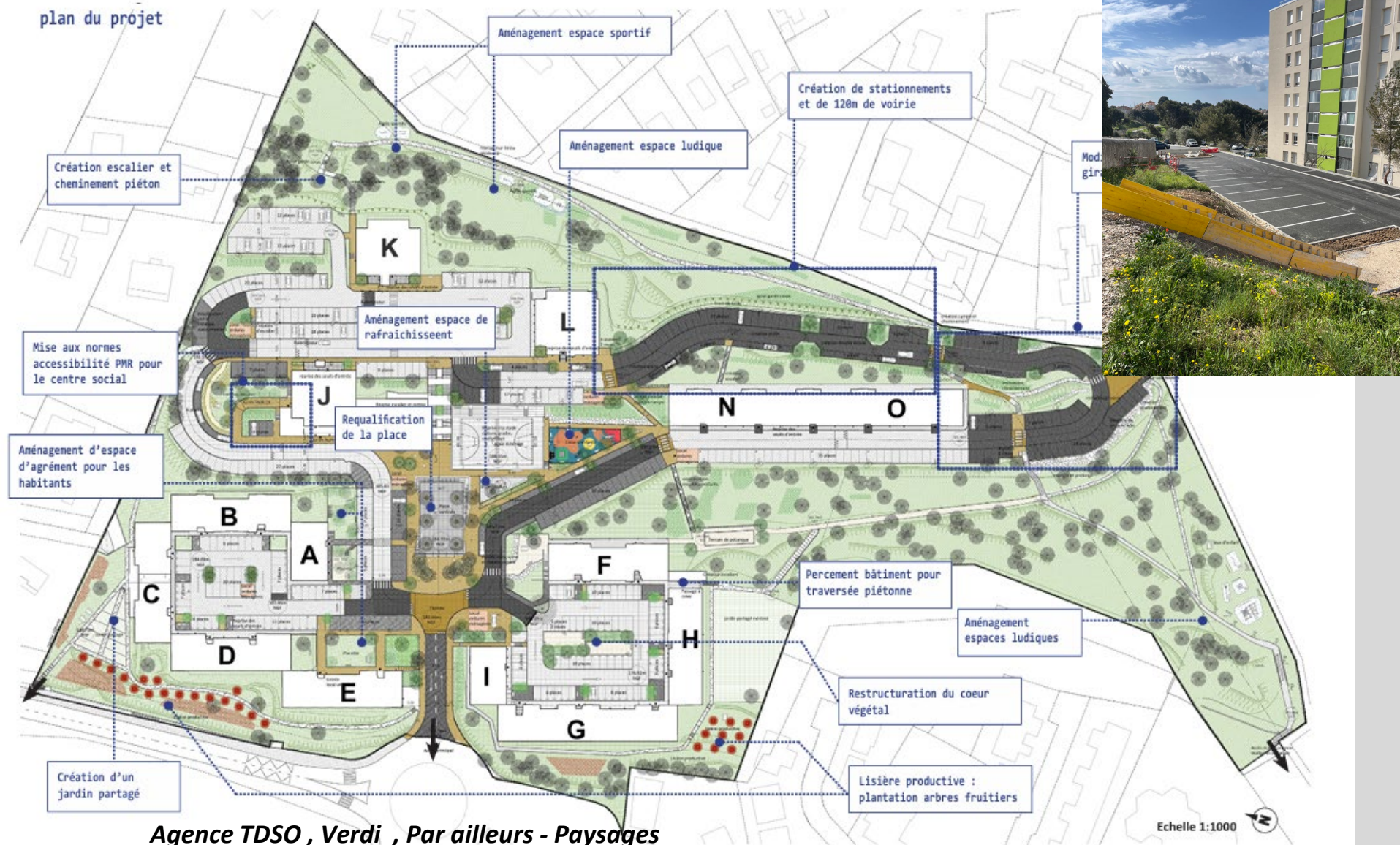
Gestion de projet



L'aménagement extérieur continue ...

Territoire et site

plan du projet

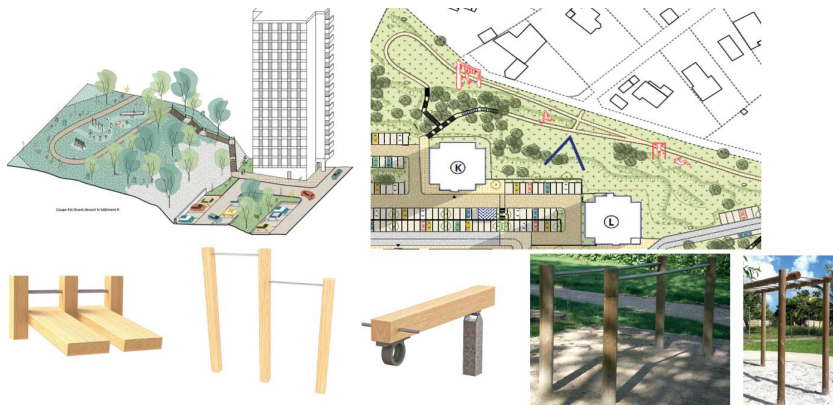


Agence TDSO , Verdi , Par ailleurs - Paysages

Territoire et site

• Zoom sur les nouveaux espaces

- 3 aires de jeux créées pour les enfants (vers le city stade et sur le chemin de l'école, dont un espace brumisation et une fontaine à eau)
- Création d'un parcours de santé (en haut de la tour K) et d'un jardin partagé (derrière le bâtiment C)



Parcours de santé



Territoire et site

• Mobilité

- Réaménagement de l'entrée et du centre de la Gavotte Peyret pour une réappropriation des lieux
- Bouclage de la voirie permettant un accès facilité (pompiers, OM etc...)
- Création de circulations piétonnes (nouveaux emmarchements etc...)
- Création d'un local vélo au RDC du bâtiment E

• Biodiversité

- Création d'ilots de fraîcheur (conservation des 540 arbres et plantations de 150 arbres)
- Découverte d'une plante caractérisée espèce protégée au cours du chantier (Germandrée à allure de pin) – Arrêt pendant 6 mois

Tableau 2 : Tableau de synthèse représentant les périodes adéquates d'intervention. Source : Verdi.

Thématique	Travaux	Jan.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Germandrée à allure de pin	Travaux d'aménagement du projet* et d'entretien des espaces végétalisés...												
Ophrys jaune													
Ophrys araignée													

*Travaux d'aménagement du projet pouvant impacter de manière directe ou indirecte la flore, notamment les espèces protégées présentes.



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Social et économie

Communication aux locataires des gestes à adopter

Entre voisins : les bons réflexes



RESPECTER LA TRANQUILLITÉ DE CHACUN

Quelques règles de savoir-vivre à observer :

- Vous êtes responsable des agissements de vos enfants et de ceux de vos invités.
- Limitez le volume sonore de vos appels téléphoniques, votre télévision, chaîne hi-fi, radio, appareil hi-fi, etc. et soyez particulièrement attentif à ne pas faire de bruit entre 22h et 08h.
- Utilisez vos appareils électroménagers et de bricolage à des heures raisonnables, en particulier le week-end. Si vous organisez une fête, prévenez vos voisins.
- Ne laissez pas votre animal domestique seul à l'abandon en votre absence.

BON À SAVOIR :

Les conflits entre voisins ont des motifs variés. Dans un premier temps, essayez toujours de trouver une solution à l'amiable. Informez votre voisin de la gêne qu'il rencontre et essayez de trouver ensemble un accord satisfaisant.

Si les troubles persistent, contactez l'organisme qui gère la résidence d'une médiation.

À NOTER :

Si vous êtes dans une copropriété, tout manquement au règlement de copropriété est à signaler à Vilogia qui se mettra en relation avec le syndic de copropriété.



FAVORISER LA CONVIVIALITÉ

Les relations de bon voisinage se créent aussi par des occasions de se connaître entre voisins.

Par exemple :

- Se prêter des outils de bricolage, un agrégateur, un appareil à soudure, un vélo...
- Animer les plantations ou nourrir le chat des voisins partis en vacances (le long de la même chose pour vous).
- Participer aux moments de convivialité organisés par Vilogia et les associations locales.

Bien chez soi toute l'année

Préserver l'environnement, économiser l'énergie : il suffit d'adopter quelques réflexes simples.



BIEN GÉRER VOS DÉCHETS ET PRÉSERVER VOTRE CADRE DE VIE

Votre cadre de vie est un cadre de vie commun. Vous devez adopter le tri sélectif !

- Vous voulez vous débarrasser d'objets encombrants (meubles, électroménagers, cartons...), de déchets spécifiques (déchets verts, déchets de bricolage...) ? Il est interdit de les déposer dans le local poubelles. Ne les stockez pas dans les espaces de vie commune. Renseignez-vous sur la déchèterie la plus proche de chez vous.
- Tout dépôt sauvage d'objets encombrants ou de déchets peut être l'objet d'un procès-verbal par nos gardes particuliers assermentés.



MAÎTRISER VOS CONSOMMATIONS

- Ne gardez pas vos appareils en veille.
- Débranchez les équipements non utilisés (chargeurs de téléphone, consoles de jeux...).
- Lors d'un nouvel achat, préférez des équipements plus performants avec l'étiquette A++.
- Équipez-vous d'ampoules LED ne consommant que 10 à 15 fois moins d'électricité.
- Gardez un logement bien isolé :
 - Ne percez pas les fenêtres. Si besoin, vous pouvez utiliser des autocollants adhésifs.
 - Ne percez pas les parois extérieures du logement (facade, loggia).

Retrouvez en vidéo quelques conseils pour maintenir votre confort tout au long de l'année.



BON À SAVOIR :

Balaise la température d'un degré dans votre logement permet de réaliser 5% d'économies sur vos dépenses de chauffage.

Les températures idéales :

- Chambre 18°
- Salon 19°

ROBINETS THERMOSTATIQUES

En résumé le mode d'emploi :

(A) Pensez à régler les robinets thermostatiques individuellement selon la température désirée dans les chambres.

La position idéale « économique » est la 3 correspondant à une température d'environ 18/20 °C dans la pièce.



Avertissement

En été, afin d'éviter des charges excessives sur le joint d'étanchéité de l'écran thermostatique, ce qui pourrait entraîner un risque de dysfonctionnement ou de blocage, positionner la poignée en ouverture maximum correspondant au symbole . Les valeurs indiquées dans le tableau se réfèrent aux conditions optimales obtenues dans la chambre climatique. Dans la pièce, ces valeurs pourraient subir des variations liées au type d'installation, aux conditions climatiques, au degré d'isolation du bâtiment, et aux caractéristiques du corps chauffant.

Position	1	2	3	4	5
Température	7°C	11°C	16°C	20°C	24°C

Extrait dossier fin de travaux

Nous constatons à travers nos interviews qu'il est nécessaire de faire des campagnes de sensibilisation plus fréquentes et en présentiel (exemple pour la position du robinet thermostatique)

Social et économie

VILOGIA développe une relation proactive avec le centre social

- Réaménagement de la cuisine >200 k€
- Permanence avec des ateliers seniors et jeunes
- Financement annuel centre social > 30 k€

Diverses actions menées :

Portage courses (si pb ascenseurs), fête du quartier,
Actions de nettoyage, oasis urbaine, sensibilisation à la
propreté, chantier éducatif ,parcours méditerranéen, ...

[VIDÉO - Des habitants créent une oasis urbaine au cœur d'une cité - ici](#)



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU

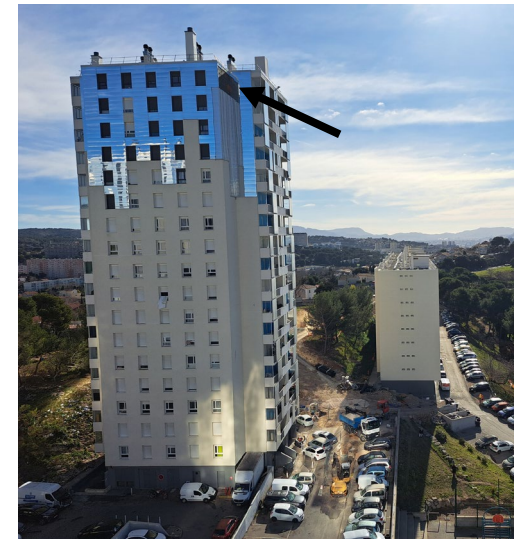


CONFORT ET SANTE

Matériaux

Envol de panneaux “MYRAL” sur la tour L de la résidence la GAVOTTE PEYRET dans la matinée du 10 Avril 2024...

- Mobilisation et sécurisation du site par OMNIUM et VILOGIA
- Mise en place de fixations complémentaires sur les panneaux encore en place
- Prise en charge par le SAV de BBSE (Assurance dommages-ouvrage)
- Première vérification des habillages d'angle réalisé
- Investigations en cours avec chiffrages attendus – Une nouvelle date d'expertise doit être planifiée prochainement



Vue tour L

Matériaux

Quelques désordres ...

- Problèmes d'étanchéité sur un lot de 8 menuiseries de la tour K
 - Prise en charge par BBSE en GPA



ETANCHEITE APPUIS DE FENETRE
NON REALISEE

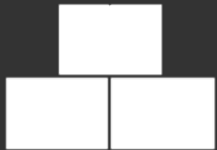
- Vandalisme sur une centrale de régulation tourelle extraction



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Le sujet des colonnes ECS...

- Identifiées en diagnostic, mais priorité 2
- Travaux programmés et réalisés à l'automne 2024
- Nombreux désagréments
 - Interruptions de chauffage cet hiver
 - Pas d'eau chaude pendant plusieurs semaines pour certains logements



Les systèmes de comptage à disposition

➤ Comptages individuels dans logement

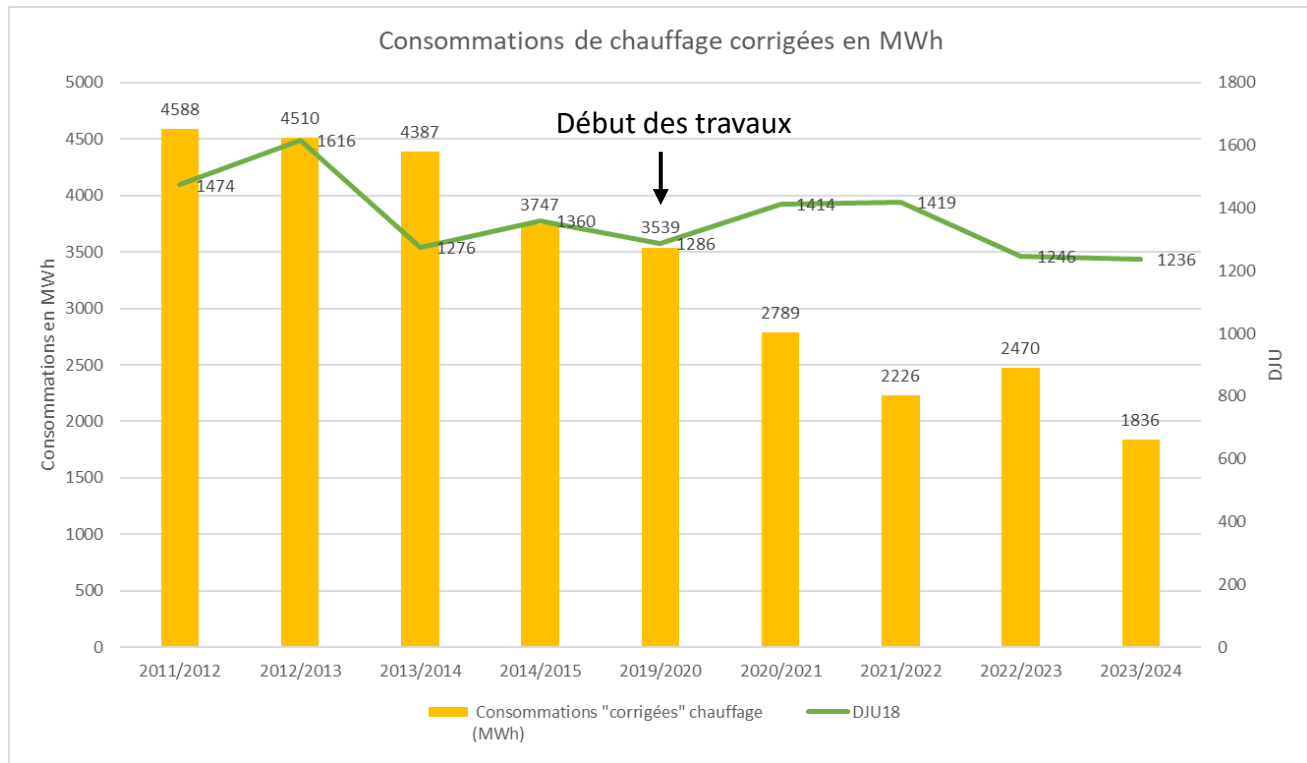
- Electricité – Compteur Linky sur palier
- ECS - compteur volumétrique individuel sur piquage de la colonne ECS
- EFS - compteur volumétrique individuel



➤ Comptages collectifs

- Consommations gaz en m³
- Consommations chauffage en kWh pour l'ensemble de la résidence
- Consommations ECS en kWh pour l'ensemble de la résidence

Consommations de chauffage depuis 2012

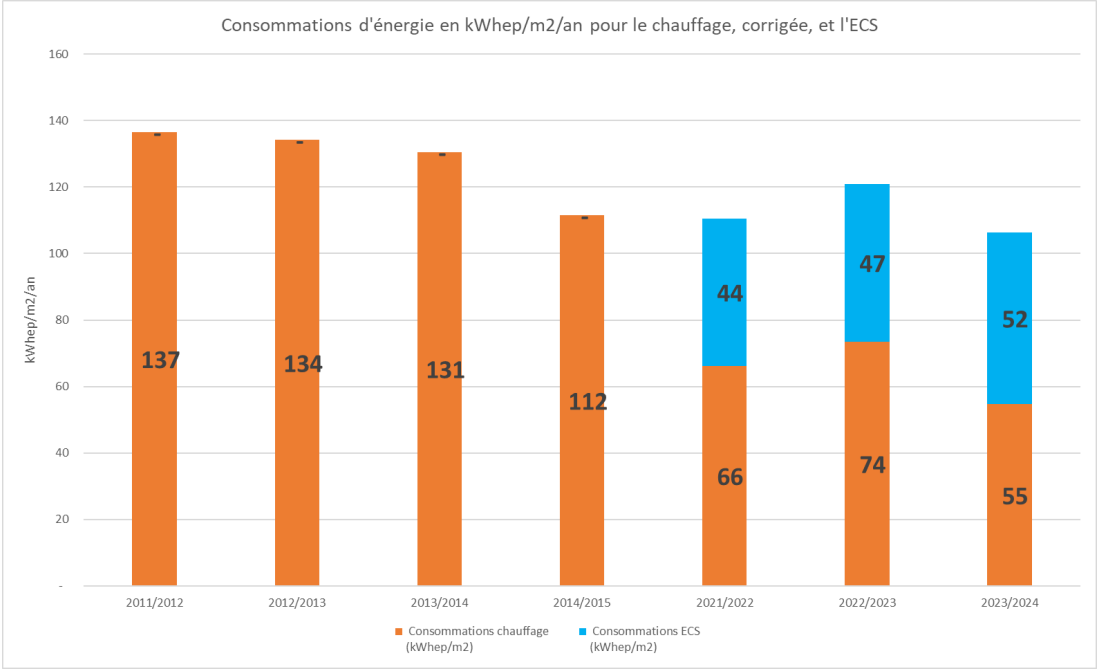


Moyenne 2012-2015
128 kWh.ép/m²/an

Moyenne 2022-2024
65 kWh.ép/m²/an

→ 49% d'économies de chauffage

Consommations chauffage et eau chaude sanitaire

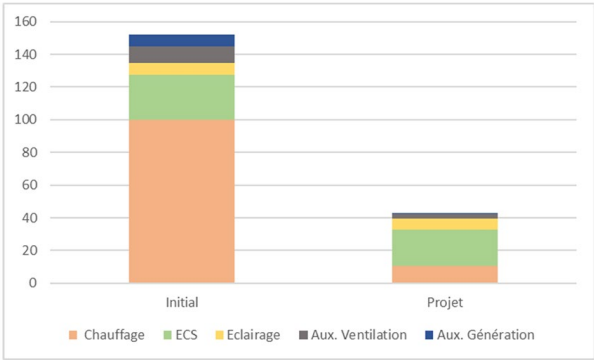


Moyenne ECS 2022-2024
48 kWh.ép/m²/an

Pas d'information sur les consommations ECS avant les travaux...

Récapitulatif des résultats RT et Réels

Répartition de consommations en énergie primaire



Bilan consommations	Bât. I Cep Initial	Bât. I Cep projet	Résidence Réel initial	Résidence Réel réalisé
	kWh.ép/m²/an	kWh.ép/m²/an	kWh.ép/m²/an	kWh.ép/m²/a
TOTAL	191	41		
Chauffage	100	9	128	65
ECS	25	20	?	48
Eclairage	-	5		
Aux. ventilation	-	6		
Aux. génération	-	1		

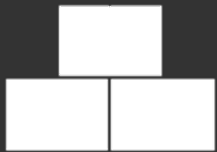
Opération	Système	Type opération	Localisation	Chauffage	ECS
				kWh/m²/an	kWh/m²/an
Jas de Bouffan	ind. Gaz	réhab	Aix en Provence	70 / 39 / 29 *	22
Villa Chanteclerc	coll. Gaz + sol. Th	neuf (RT2005)	St Laurent du Var	30	25
copro 1 - 1424	coll. Gaz	existant	Venelles	130	56
copro 2 - 1468	réseau chaleur	existant	Aix en Provence	96	30
* rdc / int / dernier					

Quelques REX...

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Confort et santé

Des interviews en physique réalisées le 2 avril 2025

- 10 habitants interrogés
- Des questions sur différents sujets (post travaux)
 - Le chauffage
 - L'eau chaude sanitaire
 - Confort thermique
 - Sensibilisation
 - Expression libre sur les points positifs et axes d'amélioration

 Questionnaire - Retour d'expérience post travaux de la résidence La Gavotte Peyret

Questionnaire réalisé dans le cadre de la phase usage de la démarche « Bâtiments Durables Méditerranéens »
Ce questionnaire ne revêt aucun caractère obligatoire.
Les données recueillies permettront d'identifier les actions qui ont fonctionnées pour améliorer le confort thermique des habitants, et/ou d'en tirer des apprentissages.

Généralités

Bâtiment : Etage : Appartement :
Type logement : T1 ☐ T2 ☐ T3 ☐ T4 ☐ T5 ☐
Année d'installation dans le logement : Nombre d'occupants :

Chauffage

Sur quelle position sont mis généralement les robinets thermostatiques en hiver ? A quelle fréquence changez-vous la position des robinets thermostatiques en hiver ?
1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ Jamais ☐ Parfois ☐ Souvent ☐
Avez-vous remarqué des différences avant/après travaux pour le chauffage :

Eau chaude sanitaire

Comment trouvez-vous la température de l'eau chaude ?
Correcte ☐ Trop chaude ☐ Trop froide ☐
Avez-vous remarqué des différences avant/après travaux pour l'eau chaude sanitaire :

SIRET N°217962809 00011 NACE 7112B RC. Aix en Provence N° 80859 SAS au capital de 9 146 944
TVA intracommunautaire FR25 317618079

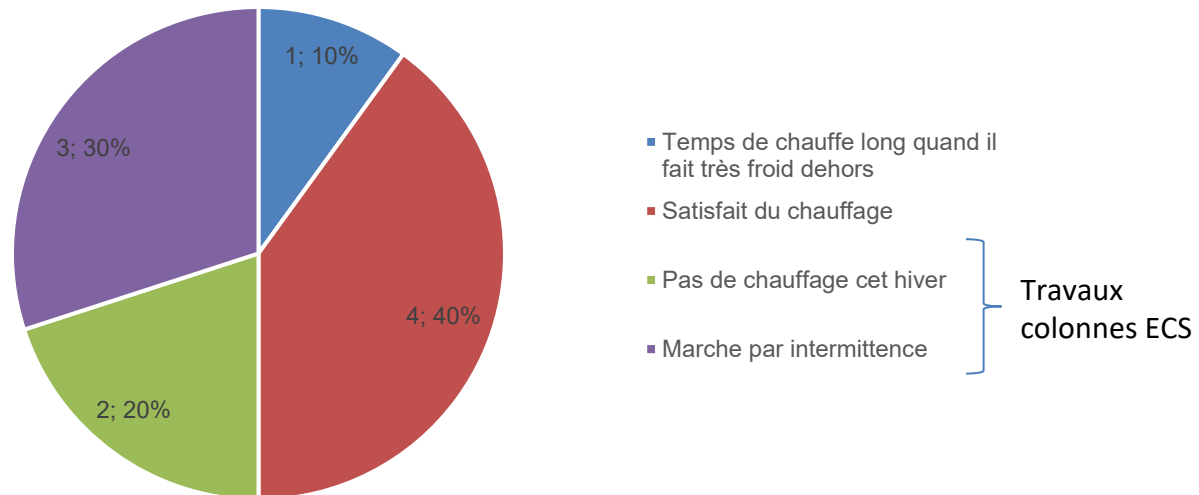
Page 1 sur 2

Extrait première page du questionnaire

Confort et santé

Un retour mitigé des locataires sur le chauffage

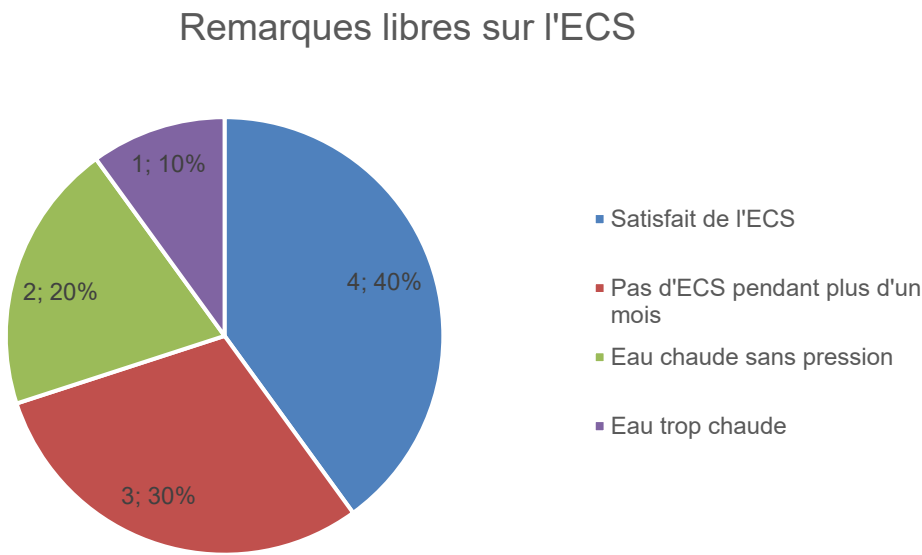
Remarques libres sur le chauffage



A noter que 100% des sondés laissent toute l'année les robinets **thermostatiques** sur la position 5 !

Confort et santé

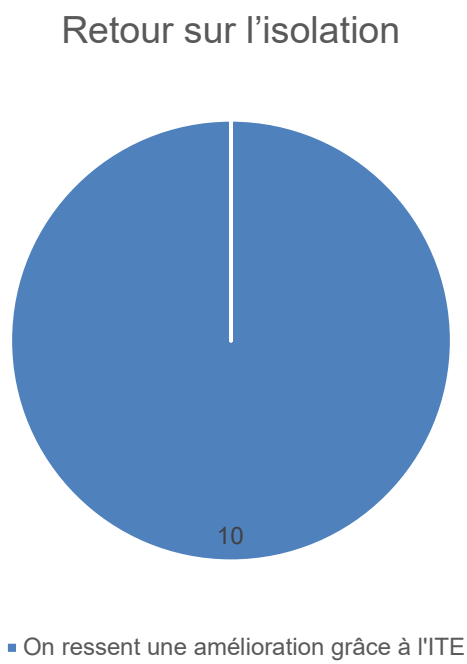
Un retour mitigé des locataires sur l'ECS



Lors des interviews, les travaux pour corriger les problèmes d'ECS venaient d'être terminés. Cette situation **ne devrait plus se reproduire** dans les mois/années à venir.

Confort et santé

Un retour très positif des locataires sur l'isolation

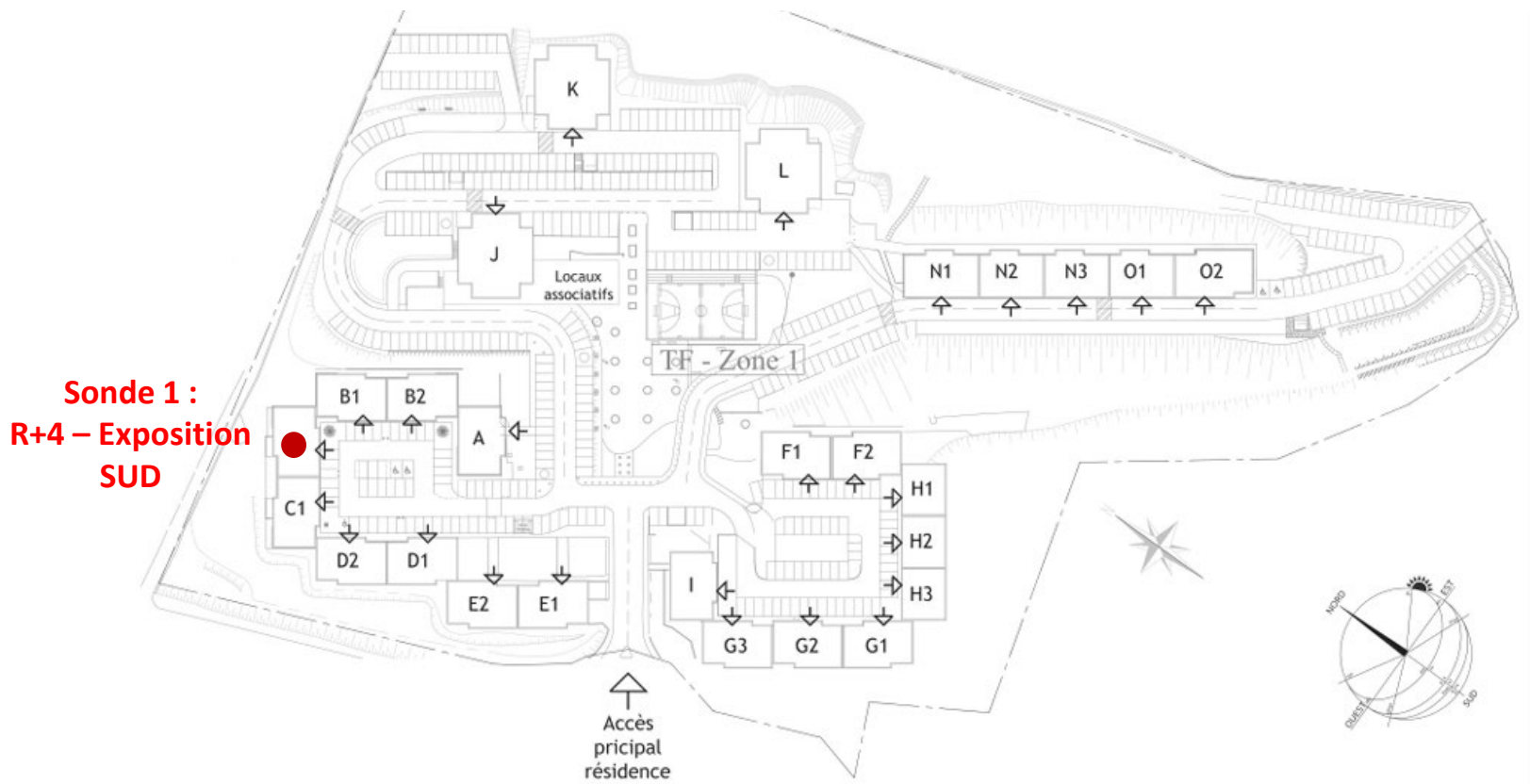


Les travaux d'isolation sont une **réussite**, l'ensemble des locataires ressent une **amélioration** du confort thermique (parois chaudes).

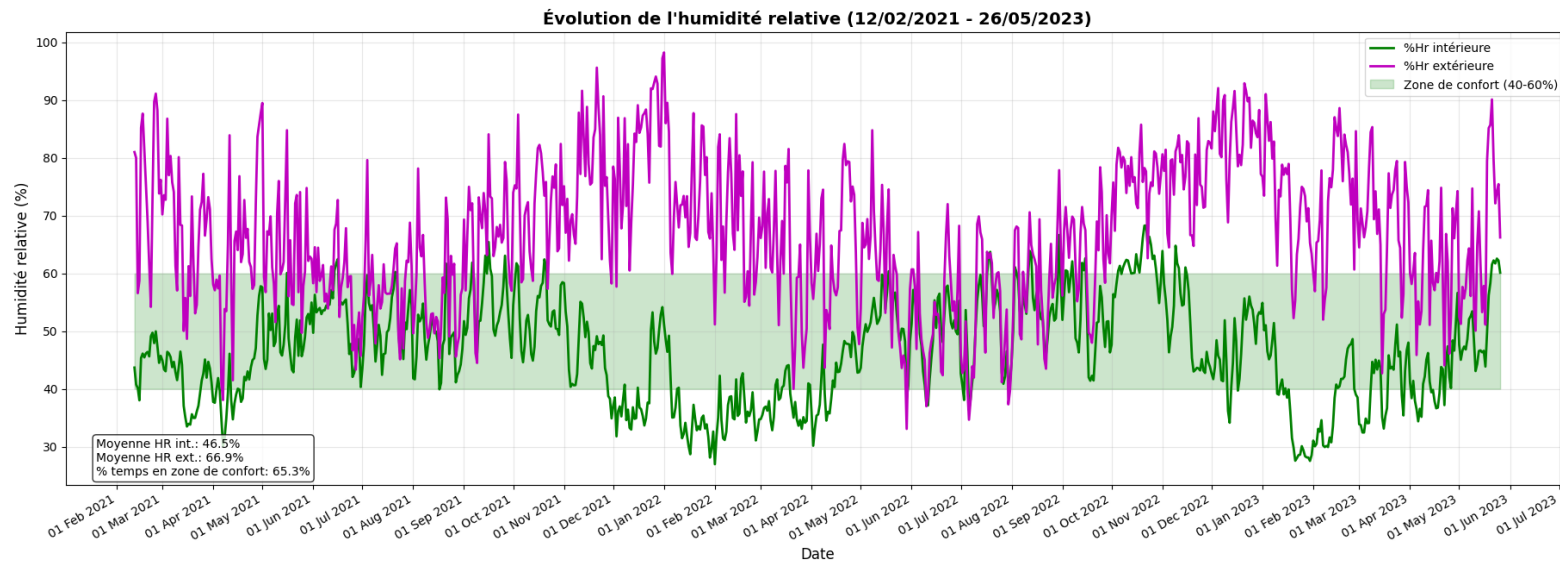
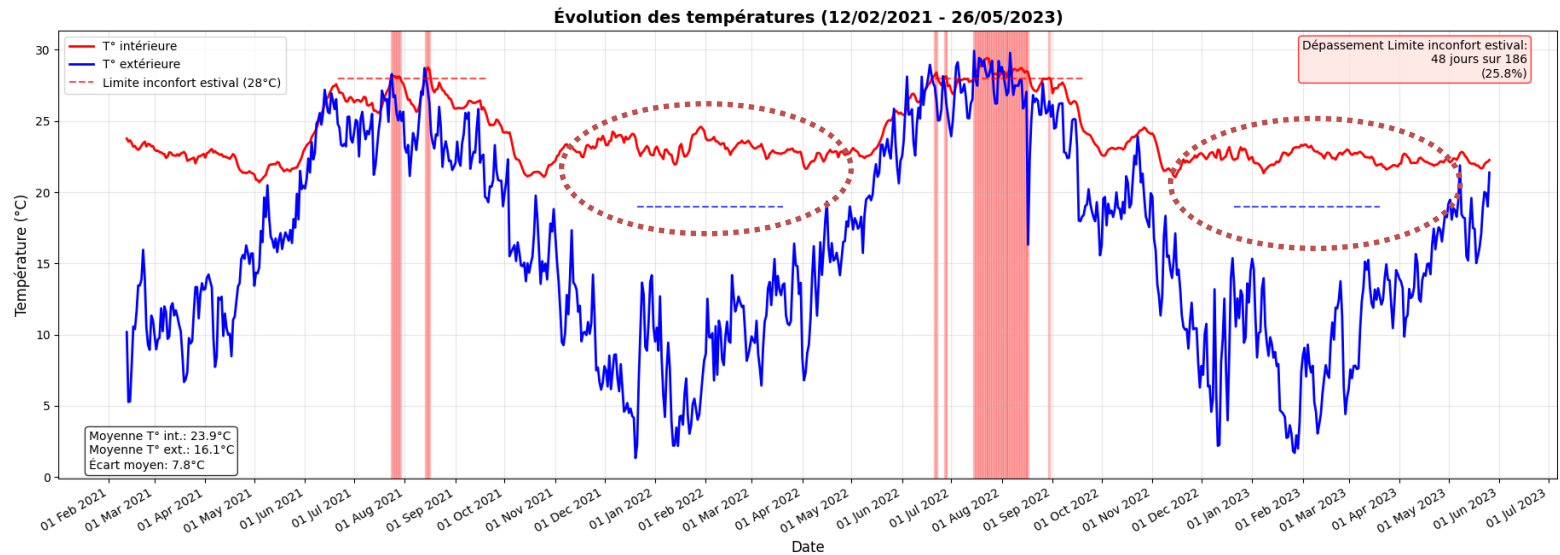
Analyse de sondes de température

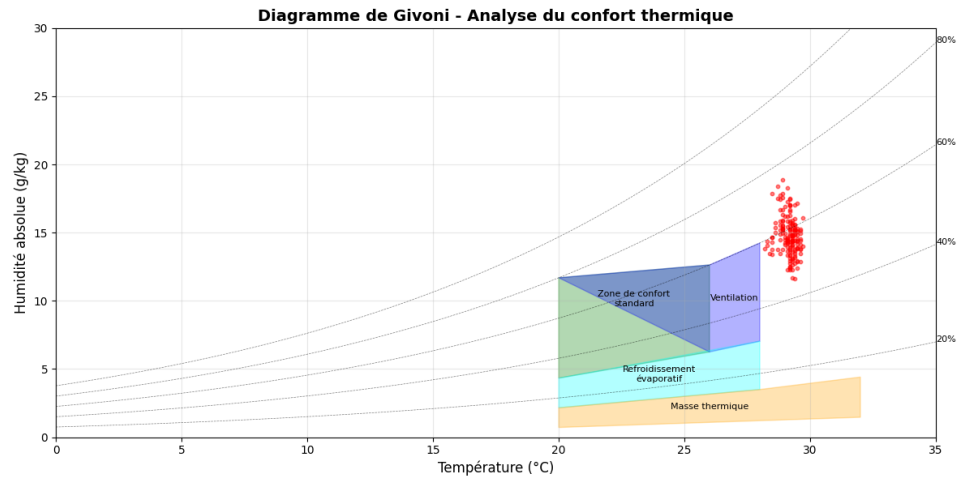
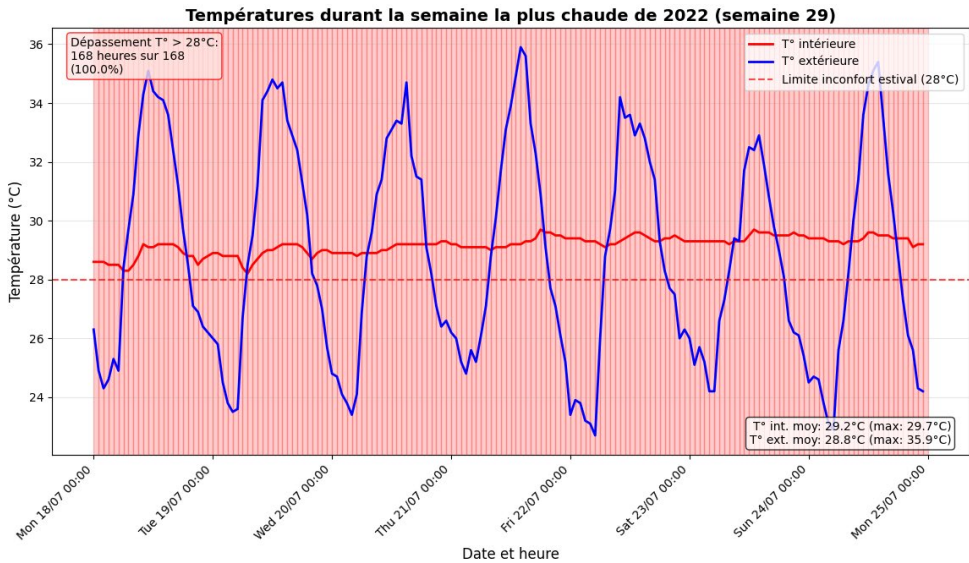


Analyse de la première sonde



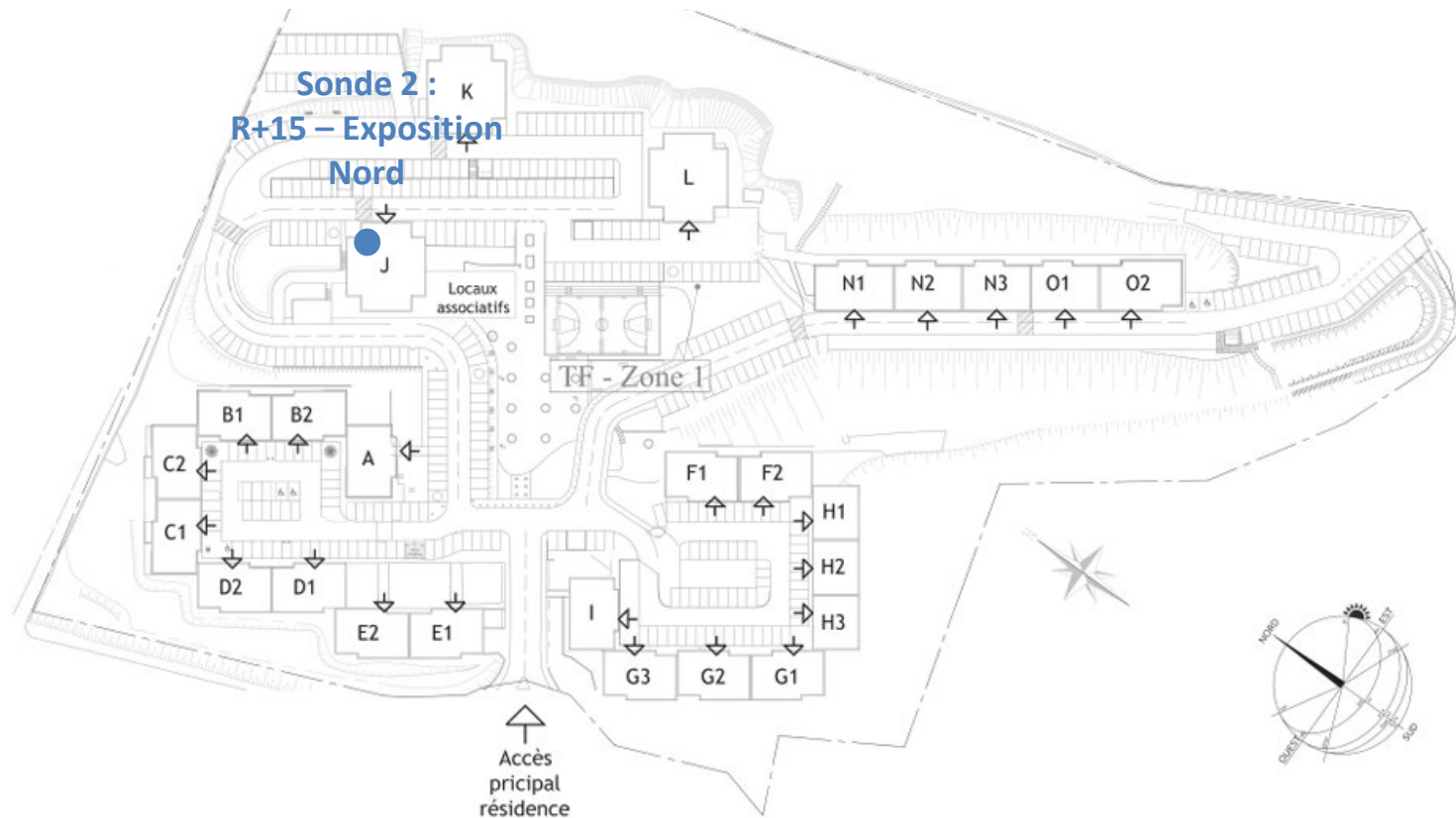
Confort et santé



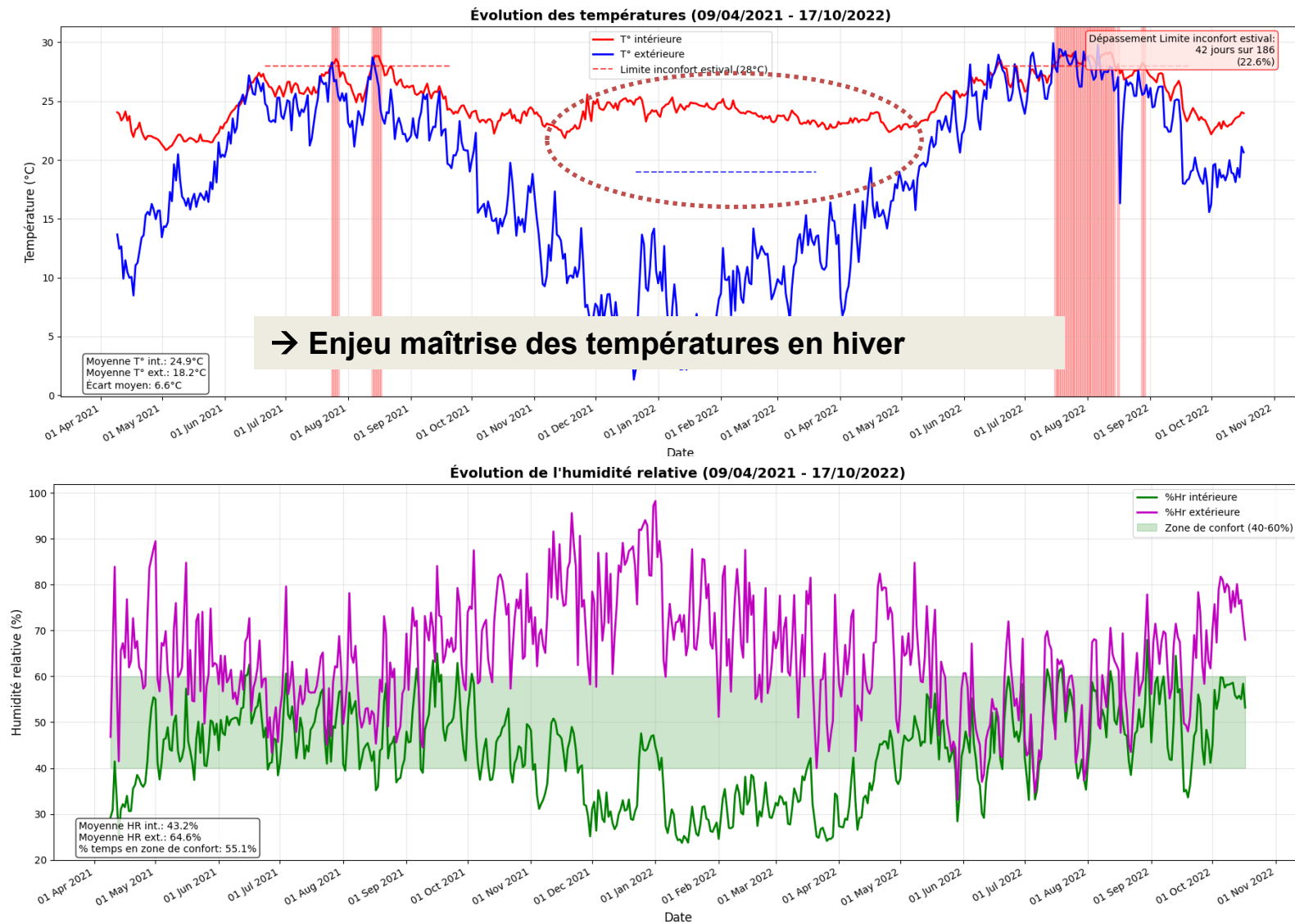


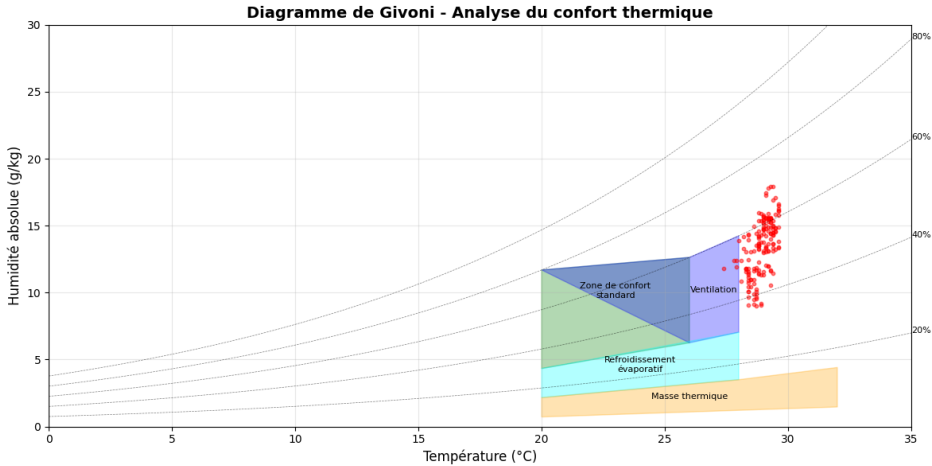
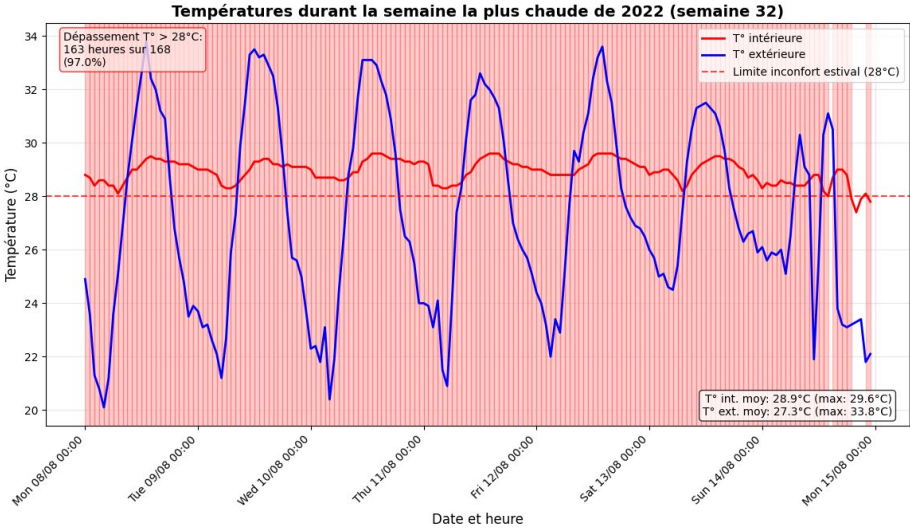
Confort et santé

Analyse de la seconde sonde



Confort et santé





Et si c'était à refaire...

VILOGIA

A&B / ROUGERIE TANGRAM

BBSE

SOL.A.I.R.

Pour conclure

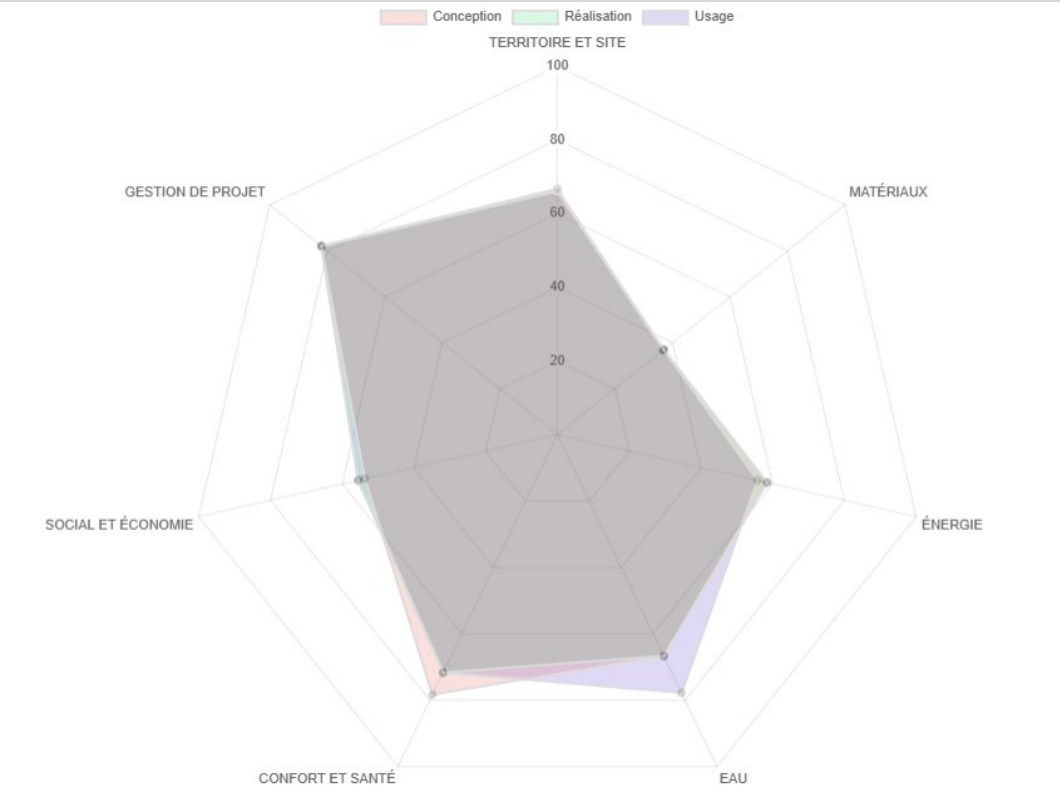
Des choses très positives

- *Economies de chauffage réelles*
- *Confort thermique gagné grâce à l'isolation de l'enveloppe*
- *Investissement des différents acteurs du projet*
- *Un projet qui continue d'évoluer...*

Retour d'expérience ... et la suite

- *Remplacement des réseaux d'eau chaude, en second temps...*
- *Maintenir une sensibilisation pendant la vie courante*
- *Suivre les performances de la production ECS (AMO exploitation)*
- *La suite... des brasseurs d'air ???*

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM



Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

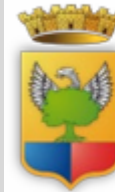
MAITRISE D'OUVRAGE



UTILISATEURS

Groupe de
référents
représentants des
locataires

VILLE



**Septèmes
-les-Vallons**

CONCEPTION / REALISATION

ARCHITECTE Mandataire



ARCHITECTE

ROUGERIE + TANGRAM

BET



ENTREPRISE Mandataire



RAPPEL : POINT BONUS INNOVATION

Validé en phase conception et phase réalisation



- Partenariat poussé avec les résidents et coaching énergétique : relations locataires, GERES, TOP SITE, etc.

Les résidents : au cœur de nos préoccupations tout au long du chantier



Une interface de communication entièrement dédiée aux résidents pendant et après le chantier

Une forte implication de la MOE :

- « Réunions locataires » d'information
- Visites hebdomadaires
- Cahier de liaison
- Livret de réhabilitation

Un partenariat à destination des enfants



