

Commission d'évaluation : Fonctionnement du 27/09/23

Villa mon Rêve – 20 logts sociaux – Sisteron (04)



| Maîtrise d'ouvrage | Architecte | BE Technique | AMO QEB | Gestionnaire |
|--------------------|------------|--------------|---------|--------------|
|--------------------|------------|--------------|---------|--------------|

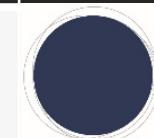


famille & provence
SOLUTIONS D'HABITAT

MVARCHITECTES
Mauro Veneziano Amandine Car
Aix en Provence

BERIM
Martigues

S.DETOT
Forcalquier



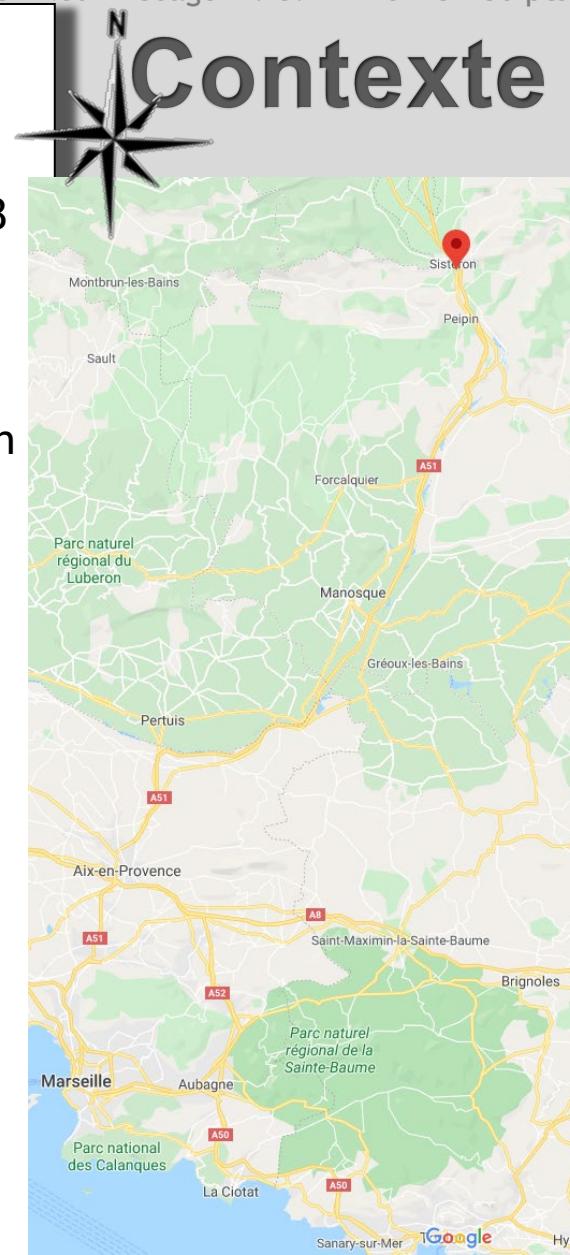
famille & provence
SOLUTIONS D'HABITAT

Ce terrain faisait partie des réserves foncières opérées stratégiquement par l'EPFR en Provence, puis :

- Acquisition du terrain par la commune auprès de l'EPFR en 2013 en vue d'y réaliser un programme de logements sociaux,
- Délibération de la Commune en 2015 pour mise à disposition de la Parcellle à F&P par bail emphytéotique de 55 ans,
- Consultation de Maîtrise d'œuvre pour un programme à vocation familiale et pouvant répondre aux demandes des personnes âgées (Ascenseurs, appartements adaptables PMR et 1 appartement PMR)
- Typologie validée avec la commune de Sisteron, 20 Logements dont 9 T2, 9 T3 et 2 T4 et 40% de Plai
 - Objectifs :
 - Qualité des performances énergétiques,
 - Maîtrise et diminution des charges locatives
 - Intégration dans le site

Mise en service le 20/10/2019 soit il y a presque 4 ans

3 visites in situ dont une en visite de levées des réserves (fév. 21) avec M ouvrage et M Œuvre avec visite systématique de TOUS les logements; 2 visites en hiver dont 1 avec BDM (fév. 21 et 23)



SISTERON

Les logements sociaux au cœur de la politique de la Ville

La Jean-Louis Violette, 58 ans, et son épouse Marie Buisig, 62 ans, ont emménagé dans un duplex de 60 m², situé au deuxième étage de la Villa Mon Rêve, à quelques minutes du centre-ville. Vingt logements neufs à loyer modéré ont été construits par Famille & Provence (Groupe Habitas en Région-Caisse d'Épargne), pour 2,58 millions d'euros.

Le bailleur social réalise ainsi sa première opération à Sisteron. Et ce avec le soutien de la mairie, qui lui a cédé le terrain de 1 502 m², acheté en 2016, et situé avenue Jean-Jaurès, via un bail de 50 ans. "Sisteron a des opérations à réaliser. Nous sommes candidats, toujours en partenariat avec la commune", a déclaré Bernard Oliver, président de Famille & Provence. Au total, l'opération a reçu une cinquantaine de demandes.

18 %

Des habitations sont des logements sociaux à Sisteron

Le couple de locataires, qui occupe un appartement des HLM de Beaujeu, a déposé la sienne il y a un an et demi. "Nous avions eu pas mal de dégâts des eaux, explique Jean-Louis Violette, qui travaille à la boucherie halal voisine, et dont l'épouse résidait depuis trente ans au sein de ces immeubles vétustissants, gérés par H2P. On va remercier tout ce que la mairie nous a permis", renchérit le Sisteronais depuis sa terrasse ensoleillée de 15 m² de l'appartement dont il a récupéré les clés le 21 octobre.

Natalia GORWITZ



La Villa Mon Rêve, située sur l'avenue Jean-Jaurès à quelques pas du centre-ville, contient 20 logements neufs à loyers modérés.

PHOTOS M.G.



Le bailleur Unicil s'est porté acquéreur d'un terrain situé dans le quartier des Plantiers (à droite).

Les autres axes de la politique de logement de la Ville

Deux immeubles bientôt restaurés.

With un loyer mensuel de 380 euros, le chauffage réglé à 22° degrés ne devrait pas faire exploser son budget, puisque la résidence, labellisée "Bâtiment durable méditerranéen" niveau bronze, répond à des critères d'économies d'énergie et sera bientôt couverte de toits végétalisés.

"La commune est très fière de cette réalisation d'insertion générale.

Le Conseil régional a accordé à l'automne une subvention de 92 975 € dans le cadre d'opérations de réhabilitation de l'habitat insalubre (dispositif RAI-Thirdori). Ces sommes serviront à financer la restauration de deux immeubles, rue Mercerie, en centre-ville, rachetés par la commune.

Réhabiliter le parc privé ancien. Le dispositif OPAH, lancé en janvier 2017, permet aux propriétaires privés de bénéficier d'environ

50 % d'aide pour la réhabilitation de leurs logements. Plus d'une vingtaine d'immeubles ont ainsi été restaurés et une quarantaine de dossier sont en cours d'étude, selon les chiffres de la Ville. Ces opérations vont de pair avec la réorganisation des propriétés, souvent responsables de la tombée en désuétude du parc privé ancien.

Faciliter l'accès à la propriété aux primo-accédants. Au niveau du lotissement L'Oliveraie dans le quartier du Thor, il reste

Contexte



Enjeux Durables du projet

• Enjeu 1

- 
- Le terrain occupe une « friche » urbaine
 - Offrir des logts sociaux de bon standing aux abords de tous les équipements

• Enjeu 2

- 
- Cœur d'ossature béton –remplissage brique- sous basements béton laissés bruts
 - Toitures terrasse entièrement végétalisées



• Enjeu 3

- Bonne performance énergétique (RT – 30%)
- 65 % des logts sont traversants / amplitude jour nuit
- Traitement acoustique renforcé

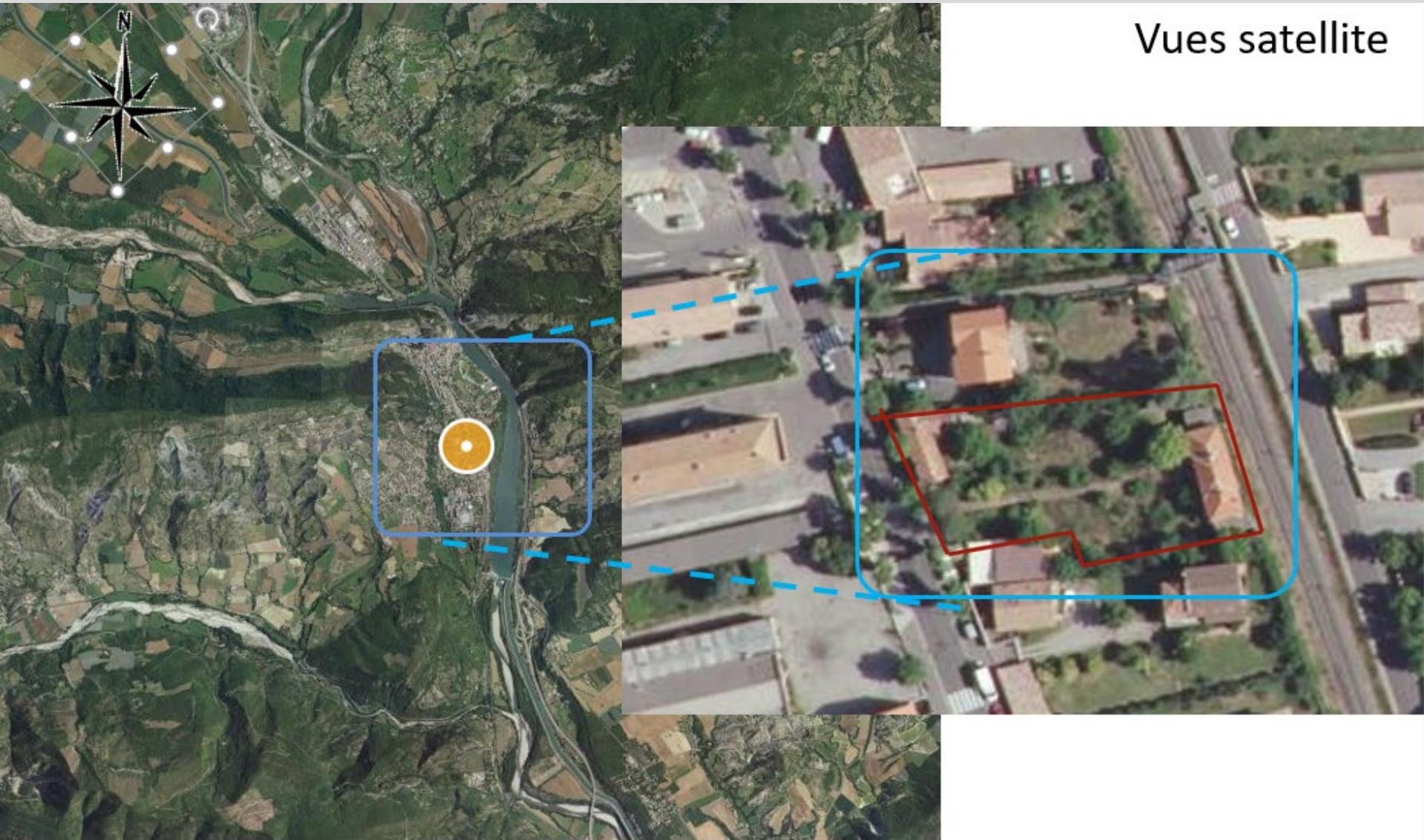


• Enjeu 4

- 1 logt est totalement adapté pour une personne à mobilité réduite (partenariat Handitoit)
- Projet de 20 logts de bon standing dont 8 PLAI (40%)



Le projet dans son territoire



Vues satellite

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE
Famille et Provence (13)



famille &
provence
SOLUTIONS D'HABITAT

AMO QEB



DETOT Sylvie (04)

UTILISATEURS

20 familles de
Locataires soient
habitants

ARCHITECTE

M VENEZIANO (13)
MV ARCHITECTES
Mauro Veneziano Amandine Car

BE THERMIQUE

BERIM (13)

Société d'ingénierie

BE STRUCTURE

BERIM (13)

Société d'ingénierie

MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

Le terrain et son voisinage



Vues extérieures



Venelle piétonne fort utilisée pour la sortie sur l'avenue Jean Jaurès = toutes les courses de proximité (Biocoop, Super U, pharmacie ...)



Facade Nord



Accès sécurisé
avec platine
d'accès et visio

Vues intérieures espaces collectifs



Des espaces collectifs lumineux-
éclairés en lumière naturelle
très bien entretenus et toujours en bon
état 4 ans après
De l'ascenseur au tapis et boites aux
lettres coordonnés !



Plan de niveaux (RdC à R+ 3)

Principe de plans – logts très diversifiés

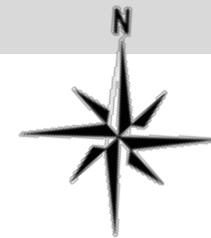
65 % de logts traversants ou bi orientés

Local gestionnaire
immeuble

Asc

A

B



Local gardien très qualitatif

Vues intérieures



Des logements biens investis ... avec des typologies et des surfaces de logements très diverses et aux surfaces confortables (T2 +50 m² / T3 + 67-70 m² et T4 de + 82 m²)

Globalement des cuisines assez petites



Vues intérieures

Des logements biens investis
... 3 duplex qui proposent
des espaces intéressants



Tableau répartition des logts par niveaux

SURFACES DES LOGEMENTS BAT A (ascenseur) et B (habitable + annexes)

| n° F&P | n° lot archi | type | BAT | étage | surface habitable | surface réelle annexes | <u>Accessoires</u> jardins |
|--------------------|-----------------|------|-----|-------|----------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 8058 | 0-1 | 3 | A | RDC | 67,55 | 0,00 | 13,80 |
| 8059 | 0-2 | 2 | A | RDC | 51,10 | 0,00 | 34,50 |
| 8060 | 0-3 | 3 | A | RDC | 71,55 | 0,00 | 24,30 |
| 8061 | 1-1 | 4 | A | R+1 | 82,25 | 19,00 | |
| 8062 | 1-2 | 2 | A | R+1 | 50,60 | 8,80 | |
| 8063 | 1-3 | 3 | A | R+1 | 71,55 | 10,90 | |
| 8064 | 2-1 | 4 | A | R+2 | 82,25 | 18,00 | |
| 8065 | 2-2 | 2 | A | R+2 | 50,60 | 15,30 | |
| 8066 | 2-3 | 3 | A | R+2 | 71,55 | 10,90 | |
| TOTAL BAT A | | | | | 599,00 | 82,90 | |

| n° F&P | n° lot archi | type | BAT | étage | surface habitable | surface réelle annexes | <u>Accessoires</u> jardins |
|--------------------|-----------------|------|-----|-------|----------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 8067 | 0-4 | 3 | B | RDC | 71,20 | 0,00 | 24,45 |
| 8068 | 0-5 | 2 | B | RDC | 48,00 | 0,00 | 9,30 |
| 8069 | 0-6 | 2 | B | RDC | 52,85 | 0,00 | 29,70 |
| 8070 | 1-4 | 3 | B | R+1 | 71,20 | 10,90 | |
| 8071 | 1-5 | 2 | B | R+1 | 48,00 | 6,20 | |
| 8072 | 1-6 | 2 | B | R+1 | 52,70 | 6,20 | |
| 8073 | 2-4 | 3 | B | R+2 | 67,35 | 30,10 | |
| 8074 | 2-5 | 3 | B | R+2 | 60,75 | 32,20 | |
| 8075 | 2-6 | 2 | B | R+2 | 48,00 | 6,20 | |
| 8076 | 2-7 | 2 | B | R+2 | 43,50 | 6,20 | |
| 8077 | 2-8 | 3 | B | R+3 | 59,90 | 24,20 | |
| TOTAL BAT B | | | | | 623,45 | 122,20 | |
| TOTAL | | | | | 1 222,45 | 205,10 | |

Des logements (8 PLAI et 12 PLUS – 9T2-9T3-2T4) bénéficiant tous de belles surfaces de terrasses ou jardin pour les RDC

Avec des loyers allant de 252 € à 391 € ou 461€ pour le plus cher

Pas de vacances
Très peu de rotations = 2 logts/
an
36 occupants

Evolutions depuis la conception

Conception

Projet conçu pour mettre à disposition des logements confortables / majoritairement traversants

Des ambitions de performances thermiques et des ambitions environnementales avec le niv. argent recherché

Choix de parois brique Protherm G20 (R de 1,01) + comp isolation biosourcé

Réalisation

Des soucis dans le déroulement du chantier suite aux défaillances d'entreprises (+ 100 K€ en plus) Mais surtout suite à l'absence

Soucis sur l'absence d'avis technique pour une composition de parois : brique + isolant biosourcés

Et ... peu d'AT valide sur ce support = obligé de passer avec un isolant L d V Ecore

De même pas trouvé d'AT pour un isolant biosourcé en sous face d'étanchéité (en 2018)

Fiche d'identité

Typologie

20 logts sociaux et très sociaux

Surface

1365 m² SdP

Altitude

484 m

Zone clim.

H2d

Classement
bruit

**BR 1
CATEGORIE CE2**

Budget

- Budget prévisionnel :**
1 771 600 HT + 240 000 HT VRD
- Coûts travaux réels :**
1 832 568 HT + 269 937 HT VRD

Bbio (neuf)

51 <66 (-22%)

Energie
 primaire

- Cep = 44 kWhep/m²**
- Cep max = 64 kWhep/m²**
- Gain – 31 % .**

RE 2020

Production
 locale
 d'énergie

- NON**

Planning
travaux

- Début : janv. 18**
- Fin : Oct. 19**
- Délai : 19 mois + 2 (au lieu 14+2)**

Fiche d'identité

Système constructif

- Béton /brique G20 de remplissage

Plancher bas

- Dalle portée BA + isolant Knauf Therm sous dallage de 115 mm/R 3,5 – U 0,29
- brique de remplissage Urban'bric 20 cm/ R 1,14-U 0,88 + ITI **isolant**
LDV Ecore 100 mm R=2,7 K/W au m²./mur à 3,84
- Doublages de mur type Doublissimo®32 Performance en 13+80. R 2,55 U 0,39 contre ascenseur/local poub /cage escalier

Mur

- Plancher haut dalle BA 23 cm + isolant PU 100 IKO Enertherm R 4,5 + membrane étanche

Plafond

- Fenêtres et PF PVC de Schuco DV argon 4/20A/4FE Uw 1,3 de base
- VRI en PVC Uc 1,22
- Fenêtre et PF alu en commun
- Bloc porte acier de CIBOX

Menuiseries

Chauffage

- Chaudière gaz individuelle THEMAPLUS condens de Saunier Duval 25 Kw
- Radiateur Reggane 3000 + robinet thermostatique Thermador
- Rad elec sèche serviette Corsair

Rafraîchissement

- Néant

Ventilation

- Entrée air acoustique Isola Hy + entré air VIM Alizé hygro habitat
- Conduits galva et alu
- Caisson extraction C4 réglé JBHB ECO ECM PR / 2700 m3/h basse conso

ECS

- Production ind. par chaudière murale Gaz Nat

Eclairage

- Led dans les communs

Acteurs du projet en fonctionnement

Usagers :

- 20 familles résidentes avec des profils variés : actifs, jeunes et retraités, familles mono parentales, personne en état de handicap
- Famille et Provence dans son rôle de loueur social

Société représentée ici par son gestionnaire d'immeuble – **M Chandre** très investi et présent dans un « local gestionnaire d'immeuble » très qualitatif dans le bat A



Exploitant / maintenance

Divers contrats pour entretien

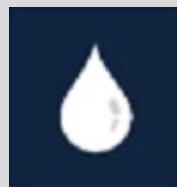
- chaudières individuelles
- robinetterie
- pompe de relevage EU
- VMC
- antennes TV
- Propreté des cages escaliers
- et maintenance
- Maintenance portail automatique
- Maintenance ascenseur bat A
- Entretien

Pas de pilotage énergétique car toutes les charges sont individualisées (gaz Nat 3 usages – elec –eau individuel)

Coûts de fonctionnement collectifs annuels



Entretien chaudières ind
(20 U) : 1 868 €



Eau : 226 €
Entretien robinetterie :
284 €



Refroidissement : SO



Service OM : 1 218 € /an



Electricité ascenseur /
bat A = 413 €/ an
Maintenance = 987 €/an



Entretien antenne TV :
60,30 €/ an



Électricité des communs
y/c VMC : 1 107 €/ an



Entretien VMC : 529 €/ an



Entretien pompe
relevage : 346 €/ an



Maintenance portail
automatique : 242 €



Espaces extérieurs :
2 938 €/an + Espaces
libres : 835 €/an

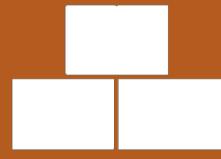
Charges locatives par logements :
11 328 €/ an ou **566 €/ logt moy.**
ou 47 €/ mois (+ 3 €/ mois pour asc

Retour sur les deux années de fonctionnement

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU

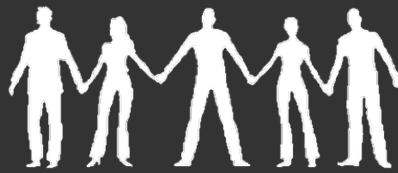


CONFORT ET SANTE

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Gestion de projet

L'équipe maitrise d'ouvrage de Famille et Provence reste bien présente après réception et suivi de levées des réserves, Et le gardien nommé sur ce site dispose d'un local pour bien assurer le suivi.

L'équipe de maitrise d'Oeuvre est restée présente (malgré le Covid) et a assuré la visite de TOUS les appartements le 20 fév. 21,

Elle a pu noter que les logts sont bien investis mais ont des cuisines très petites et qu'il manque de rangements = armoires dans les espaces extérieurs

Et tous les contrats de maintenance utiles ont été passés



Gestion de projet

Des petits défauts de « conception » ont été relevés :

- Les EP des balcons chutent directement en façade sud
→ éclaboussures et ravinement en pied, dans les espaces extérieurs des logements en RDC
- les logts au R+1- au centre de la résidence - ne disposent pas de protection solaire au sud (débord de balcon ou terrasse)



Territoire et site

• Mobilité

De part sa position

- sur avenue principale de Sisteron
- à moins de 5 min de la gare
- à proximité immédiate des commerces et proche des écoles

Les déplacements se font beaucoup à pied et un peu à vélo (mais pas de pistes à ce jour) ou à poussette !



Le local vélo ne dispose pas de racks

Territoire et site

• Biodiversité

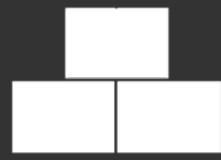
Ce terrain qui était un grand jardin- pré en friche a été fortement densifié (120x lgts/ ha) et les parkings en surface et non végétalisés ont privé le projet de vrais espaces de biodiversité : seul un carré végétalisé devant le local vélo (100 m² et 4 arbustes), les jardinets en rez de chaussée (136 m² herbe-privatisé) et la toiture terrasse végétalisée (93 % des toits) apportent un peu de biodiversité



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



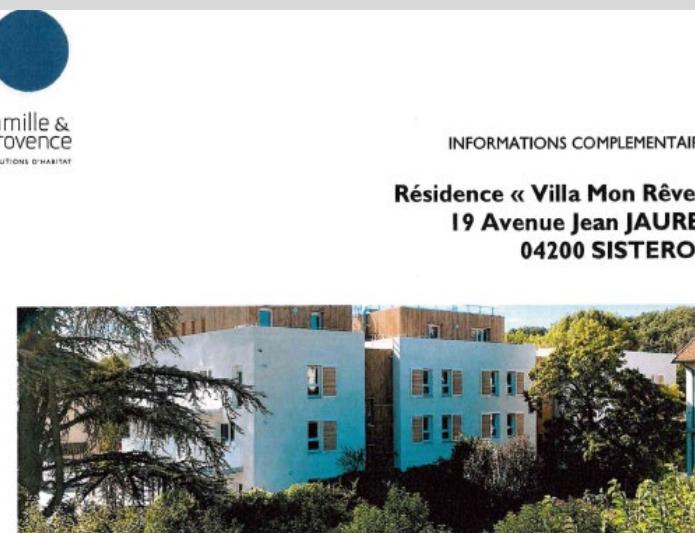
ENERGIE



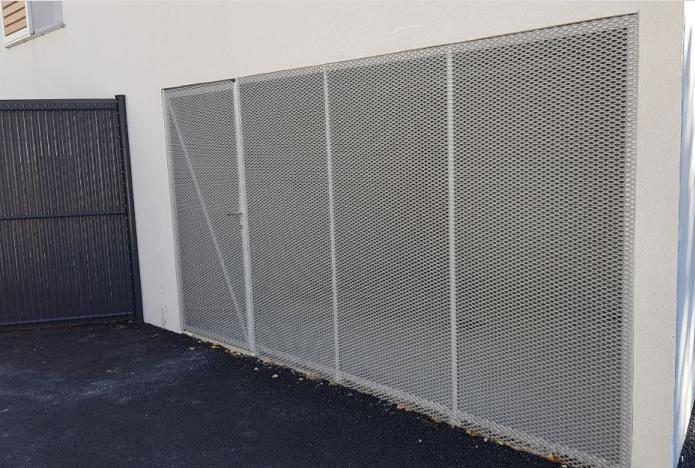
EAU



CONFORT ET SANTE



Un local poubelle a été réalisé... mais non utilisé car containers en face !



Social et économie

- Un guide – [information spécifique à votre résidence](#) – est remis au locataire à l'entrée dans les lieux
- Des conseils de maîtrise des consommations EC et Chauffage sont donnés
- Le gestionnaire d'immeuble aide les locataires à affiner leur programmation

DE FAIT, sur 20 logts visités le 21 fév. 21 ... plus de la moitié était à – de 19°, voire ne chauffaient pas!

Gestionnaire très présent et plusieurs contrats de maintenance.

Beaucoup d'interventions la 1^{ère} année

Les entreprises étant majoritairement locales, elles ont pu intervenir la 1^{ère} année

LE CHAUFFAGE / LA VENTILATION

I. Chauffage

Le chauffage de votre logement est assuré par des radiateurs à eau chaude situés dans chaque pièce de votre logement (eau chaude produite par la chaudière individuelle).

Le réglage de la température intérieure de votre logement se fait au travers d'un thermostat d'ambiance situé dans votre salon. Il vous indiquera la température de votre logement et vous permettra de régler la température souhaitée.

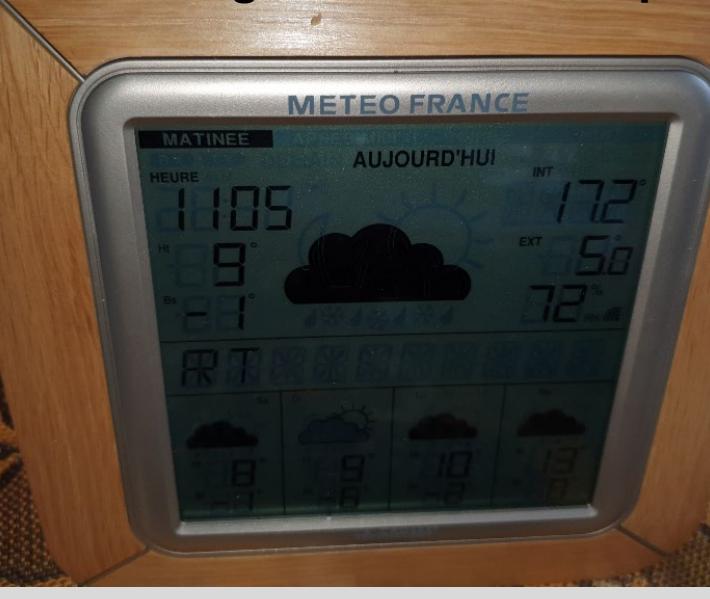
Rappel : Les bons gestes pour réduire mes charges — Chauffage

Le logement dans lequel vous venez d'entrer respecte la Réglementation Thermique 2012. Lors de la conception de ce bâtiment, les exigences de Famille et Provence concernant sa consommation énergétique ont été élevées. Il a été conçu pour limiter au maximum vos consommations de chauffage grâce à une isolation performante. Mais au-delà de la conception d'un bâtiment, c'est son utilisation qui le rend, ou non, économique et écologique.

N'oubliez pas, vous êtes la meilleure source d'économies d'énergie :

- Une température de 20° C limitera vos consommations d'électricité : 1°C de plus dans votre logement : c'est 10% de consommation électrique en plus sur votre facture électrique.

Les consignes ont bien été passées / aucune clim en été



Témoignage d'utilisateur:

« logement très confortable, après la 1ère année je ne chauffe plus avec le chauffage central – 19° en fév. et ça peut tomber à 17,5° + bonne entente entre voisins »



Social et économie

Les escaliers des communs sont éclairés naturellement
Et les communs sont qualitatifs et spacieux

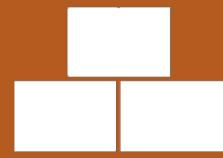


Les locataires sont satisfaits du rapport qualité / coût logt

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Béton apparent /
araignées sous
casquette



Bois apparent autoclavé



Pare vue PVC
anthracite
fragile



Carreaux 60/60
clairs **salissants**



Matériaux
Toiture végétalisé qui a tenu
malgré l'interdiction d'arrosage
de l'été 2017 / goutte à goutte



Carreaux clairs
difficiles à entretenir





Bois apparent apportant
un coté chaleureux



Matériaux



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU

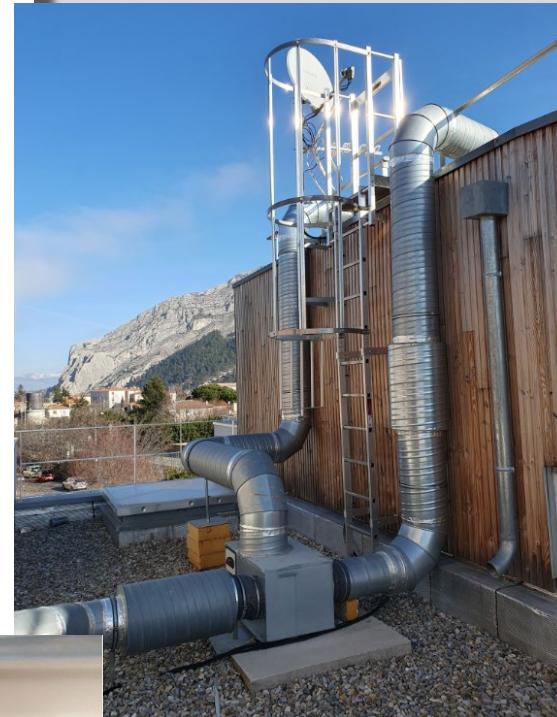


CONFORT ET SANTE

• Les systèmes techniques

Beaucoup d'équipements techniques en toiture
(gaines extraction VMC collective)

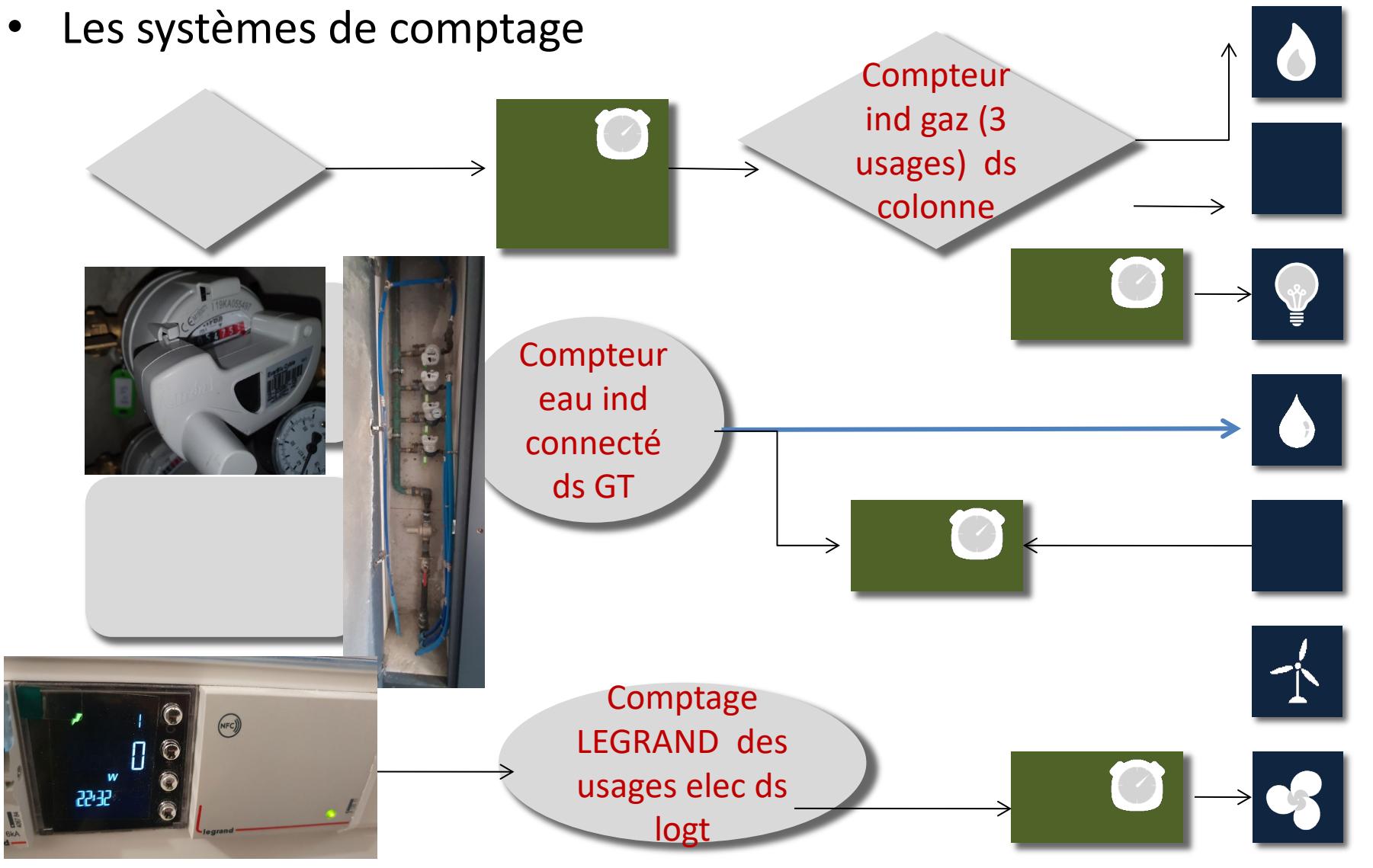
- Chaudières individuelles gaz Saunier Duval pour ECS et chauffage (pb corrosion des cuves !)
- Sous compteurs elec. Legrand pour usage VMC / Aux / autres (mal calibrés)



Energie

Energie

- Les systèmes de comptage



Suivi des consommations

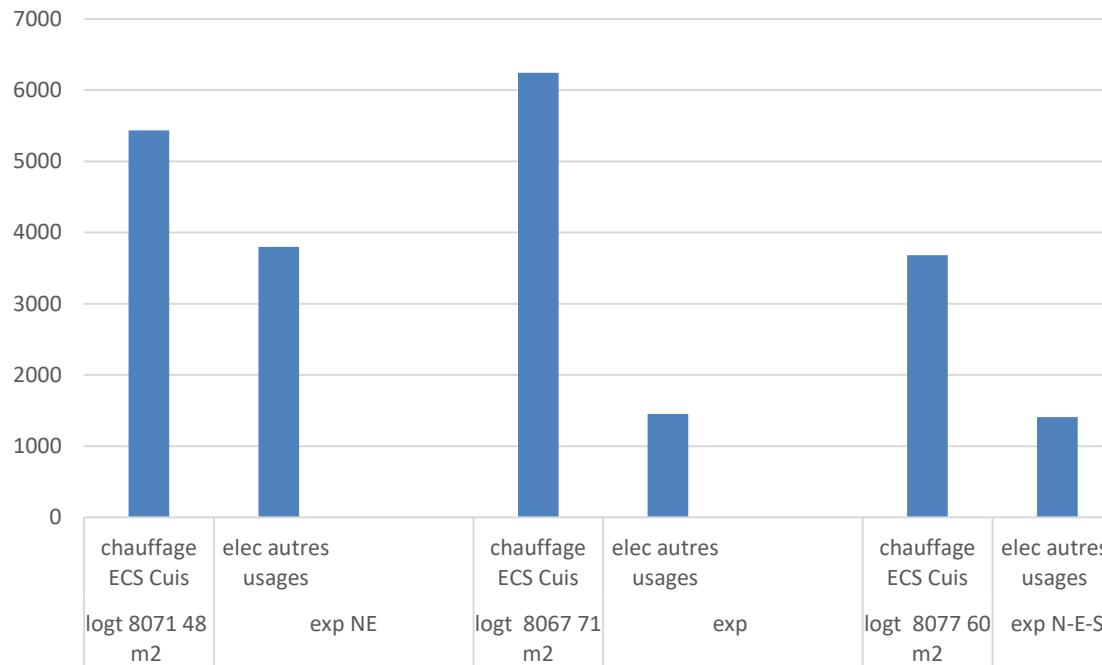
- Consommations collectives** = relevées par le gestionnaire

| CONSOMMATION elec des communs / an | | | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2020 | 2021 | 2022 |
| BAT A +B - 20 logts | | | |
| Elec commun + VMC | 1217,5 | 1059,03 | 1044,32 |
| | 1 218 € | 1 059 € | 1 044 € |
| €/ logts/AN | 61 € /logt | 53 € /logt | 52 € /logt |
| €/ logts/mois | 5 € /logt | 4 € /logt | 4 € /logt |
| €/m2 | 1,00 € /m2 | 0,87 € /m2 | 0,85 € /m2 |
| BAT A - 9 logts | | | |
| Elec ascenseur | 337 € | 454 € | 448 € |
| €/ logts/AN | 37 € /logt | 50 € /logt | 50 € /logt |
| €/ logts/mois | 3 € /logt | 4 € /logt | 4 € /logt |
| €/m2 | 0,56 € /m2 | 0,76 € /m2 | 0,75 € /m2 |

Suivi des consommations

Energie

relevé de conso ind Gaz et elec - 3 logts



- Consommations Chauffage + ECS ind + cuisson+ elec**

(moy. sur 3 logts en R+1 NE ou R+2/3 en N-E-S et 3 ans de factures – indicatif car dépend de l'orientation et bcp de différences entre logts) :

- **Electricité** (aux. de distribution, éclairage, électricité spé) 19 Kwh/m2/an : **360 €/an/ logt**
- **Chauffage gaz** : moyenne 4 470-4850 kWh/an – 68 à 92 kwh.m²/an : **540 €/an/ logt**
- **ECS gaz** : moyenne 81 kWh/mois – 965 kWh/an – 13 à 21 kwh.m²/an : **106 €/ an/ logt**

1006 €/ an tout usage – 84 €/ mois

Energie

- Comparaison calcul conventionnel / prévision / consommations réelles en énergie en kWh_{ep}/m².an

| | | |
|-----------|---------------|-----------|
| ECS | 16 | 13 |
| elec | 5 | 19 |
| chauffage | 23 | 80 |
| | conventionnel | réel |

De gros écarts constatés sur le chauffage par rapport au calcul conventionnel affichant -30,6 % de gain à la conception **et non confirmé au réel**

| | Conventionnel | Réel | |
|---|---------------|------|--|
| 5 usages (en kWh _{ep} /m ² .an) | 45 | 93 | |
| Tout usages (en kWh _{ep} /m ² .an) | 115 | 116 | |

Les locataires trouvant le chauffage « cher » fonctionnent ponctuellement avec des bains d'huiles

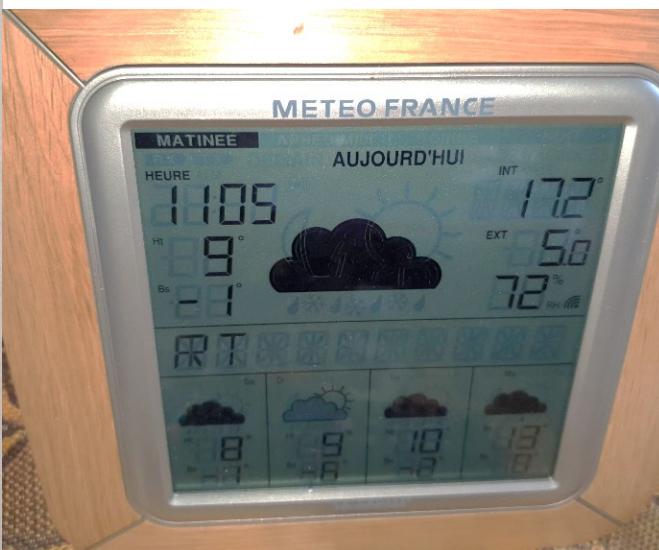
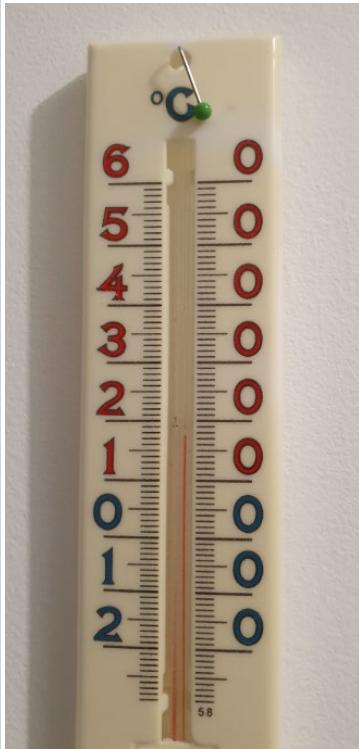


Rappel Etanchéité à l'air meilleure que le conventionnel = 0,81

- La consommation d'énergie
 - globalement -

1 / les T° de consigne modérées sont bien respectées (3 / 9 logts au dessus de 21 °)

2/ les consommations sont modérés



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

- Il y a eu un **GROS** problème sur la **gestion des EU**
POMPE DE RELEVAGE mal installée / filtres qui se bouchent = 1 logt a été 20 fois soumis à des remontées d'EU en 3 ans et 3 logts de RDC impactés = auj. problème réglé

- Il y a un problème sur la **gestion des EP depuis les terrasses R+2**
- Compteurs d'eau individuels volumétriques intelligents Everblu Cyble /ltron situés dans les colonne - placards sur palier /** : (télé relevables)

À partir de 4 relevés des consommations individuelles

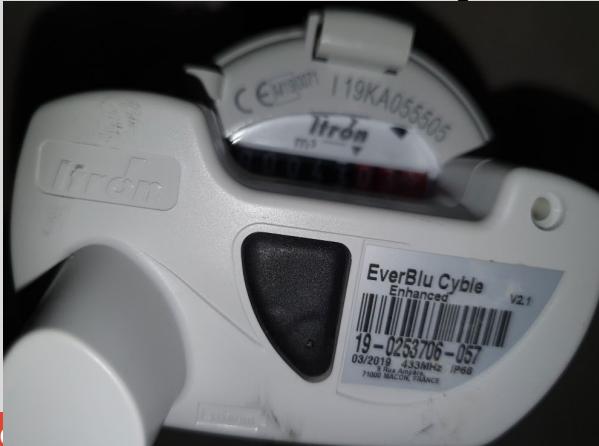
54,75 m³ en 15 mois = 43,8 m³/an et 80l/j/pers

131,05 m³ en 47 mois = 33,5 m³/an et 46l/j/pers

76,09 m³ en 47 mois = 19,4 m³/an et 53l/j/pers

271,36 m³ en 47 mois = 69,3 m³/an et 63l/j/pers

Les 3 en RDC avec jardinet / très économies



Salles d'eau bien équipées

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Confort et santé



Les belles terrasses du R+2 sont très appréciées au sud en hiver et aux inter saisons / volets baissés pour se protéger de la chaleur

Les volets à lames bois au N sont décriés car ils ne font pas le noir dans les chambres



Les jardinets du rez de chaussée sont bien intégrés

Même si la clôture est fragile et offre une grosse prise au vent



La VMC est collective et mérite un réglage en RDC

Confort et santé



Le résidence est bien sécurisée avec la platine avec contrôle d'accès

L'acoustique entre étage est très bonne – un peu moins sur le même niveau !

Les réussites et problèmes du bâtiment en fonctionnement



Dans un logement il y a un gros problème sur la porte fenêtre du salon et l'air passe



Dans un autre salon il y a une fuite sous la porte fenêtre



Les réussites et problèmes du bâtiment en fonctionnement



Il y eu plusieurs fuites sur les réseaux,,, qui ont été solutionnés / **reste des reprises de peintures à faire**

Un important pb sur la pompe de relevage avec refoulement en RDC



Et une fuite sur le skydome

Les réussites et problèmes du bâtiment en fonctionnement



Dans les refends béton N-S du bat A on observe des fissures en diagonalE ..
Depuis le début, sans évolution
??

Les réussites et problèmes du bâtiment en fonctionnement

Les logements sont confortables mais il manque une cave ou des placards = placards sur les terrasses



Plusieurs chaudières gaz ont présentés des fuites et rouille = cuves rouillées



Appropriation par les utilisateurs



Les cuisines, étroites, ont été bien équipées



Des logements atypiques bien pris en main



Les terrasses sont bien appropriées



Appropriation par les utilisateurs



Belle appropriation
des logements par les
habitants ... qui
envisagent d'y rester !
Peu de rotation



Pour conclure

- une implication de la maîtrise d'ouvrage tout au long du projet, du chantier et de la mise en service
- Un projet offrant 20 logements très variés, spacieux, avec des facettes différentes
- Des logements essentiellement traversants N-S avec de beaux espaces extérieurs et très appréciés (qualité – coût)
- Une belle reconnaissance du maître d'ouvrage qui affiche le nom de son architecte à l'entrée !



- *La récupération des EP des terrasses qui vient éclabousser les étages inférieurs et raviner les jardinets en RDC*
 - *Une vigilance sur toutes les Eaux vannes et eaux Usées*
 - *Des logements en R+1 qui ne peuvent bénéficier des casquettes béton des terrasses et qui souffrent sur leurs espaces extérieurs*

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION

14/09/2017

47 pts

+ 7 cohérence durable

+ _ d'innovation

55 pts - BRONZE

REALISATION

23/06/2020

50 pts

+ 7 cohérence durable

+ _ d'innovation

57 pts - BRONZE

USAGE

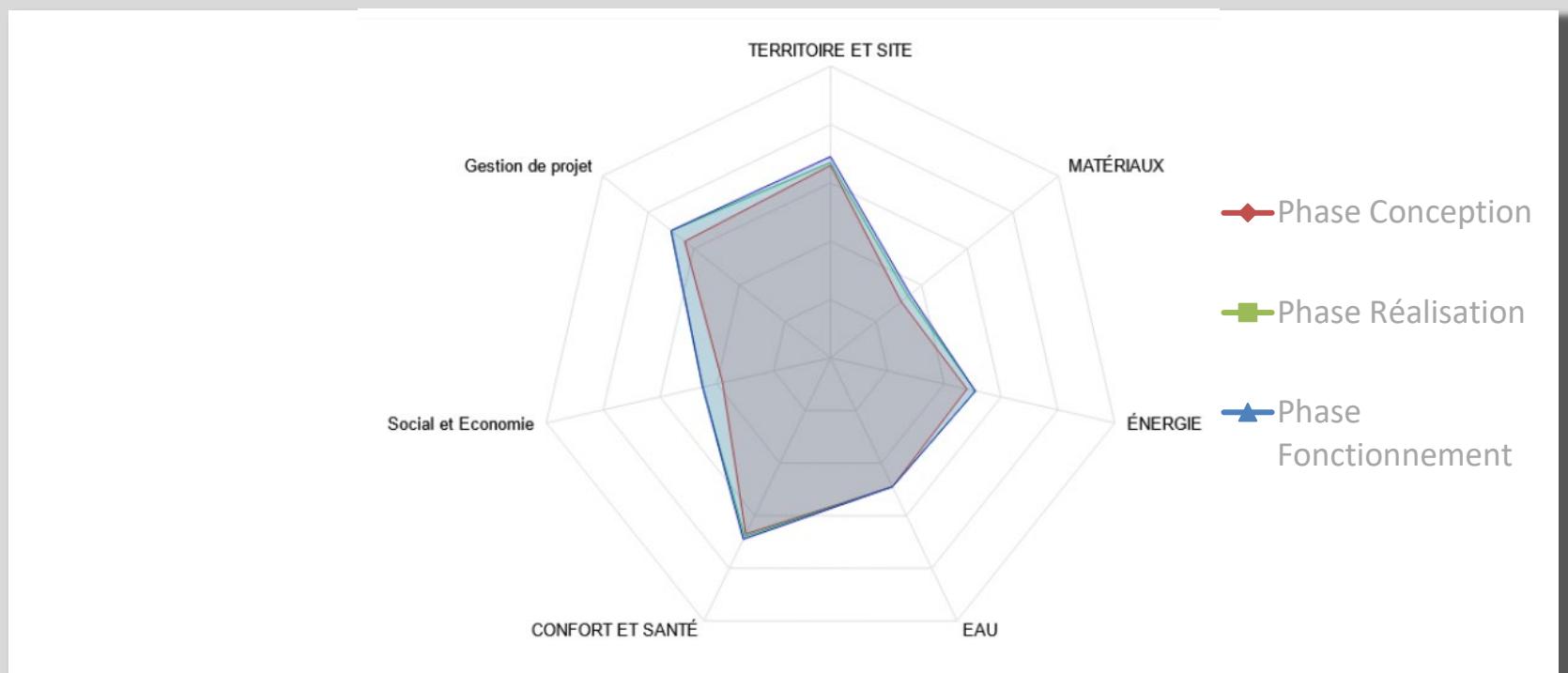
27/09/2023

50 pts

+ 8 cohérence durable

+ _ d'innovation

58 pts - BRONZE



Les acteurs du projet

GROS ŒUVRE -couv *

RAGOUCY (05)



CLOISON / DOUBLAGE

PNR (05)



ELECTRICITE

CAPARROS (04)



REVETEMENT FACADE
ENDUIT

Cote Façade (04)



ETANCHEITE

System ETANCHEITE
(13)

MENUISERIES EXTERIEURES
ET VITRERIE

APM (04)



REVETEMENT DE SOL /
FAIENCE

SOMAREV (04)



PEINTURES INTERIEURES /
SOLS SOUPLES

MCN Concept (13)

CHAUFFAGE
Plomberie – ECS- CVC

SANITEC (04)



Ascenseur

Kone

FERRONNERIE

MICHEL (04)

SARL
Etablissement michel
Menuiserie – Métallique – Aluminium

Menuiserie Int

FAUCHERON (84)

VRD AMENAGEMENTS
EXTERIEURS

MARAIS TP (04)-
EIFFAGE(04)



