

**Commission d'évaluation :  
Fonctionnement du 17/10/2024**

## **TRANSFORMATION d'un IMMEUBLE En AUBERGE DE JEUNESSE**

**12 rue TRINQUET  
13 002 MARSEILLE**



| Maître d'Ouvrage   | Architecte  | Entreprises<br>BE T Fluides   | Exploitant  | AMO QEB<br>Accompagnateur BDM |
|--|---|---|---|-------------------------------|
| ADIM PROVENCE<br>REALISATIONS :<br>( Groupe VINCI)<br><br>M. SERGENT | Will Architecture:<br><br>M. MARCEL<br>Mme MERLIN | BET E.R.I.C.:<br>M. MOULIS<br>M. RICHARD<br>GIRARD:<br>M.MINEAU<br>M. RASSANT | THE PEOPLE HOSTEL<br>MARSEILLE<br><br>DAVINA HAMMARI<br>General Manager | APAVE<br><br>Mme GRANOUX      |

# Contexte

Le projet consiste à réhabiliter et surélever un immeuble de bureaux datant de la fin du XIXème siècle: il sera transformé en Auberge de Jeunesse.

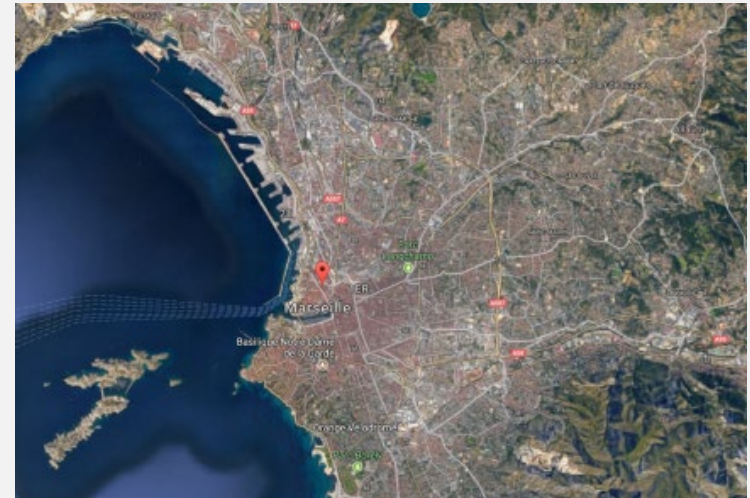
L'immeuble R+2 existant était occupé par les pompes funèbres de Marseille jusqu'en 1999, il est totalement désaffecté depuis lors.

ADIM PROVENCE Réalisations (Groupe VINCI ) réalise cette opération pour le compte de KEYS Asset Management et la Banque des Territoires ( Groupe Caisse des Dépôts).

Elle sera exploitée par France HOSTEL qui ambitionne de développer d'ici à 2020, un réseau national d'une dizaine d'établissements.

Ce jeune opérateur entend offrir un hébergement économique aux jeunes touristes, y compris ceux qui voyagent en famille.

Les Hostels offrent un hébergement en chambres communes de 2,4 , 6 ou 8 lits superposés.



# Enjeux Durables du projet



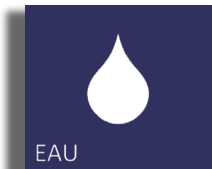
- Réflexion sur l'aspect extérieur du bâtiment : ABF
- Conservation du bâtiment existant
- Nouvel usage d'un bâtiment désaffecté



- laine de roche pour de l'isolation façades et cloisons
- Conservation et réhabilitation des pierres en façade
- Bois : plancher , charpente



- Assurer un confort thermique dans les chambres
- Ventilation : simple et double flux
- Inertie : bâtiment réhabilité en pierre



- Equipements économes
- Création de lieu de convivialité : coworking, terrasse vue sur le Vieux port





# Le terrain et son voisinage

Terrain occupé dans sa totalité par un bâtiment de la fin du XIXème siècle

Bâtiment à l'angle de 2 rues : Jean Marc Cathala et Jean Trinquet

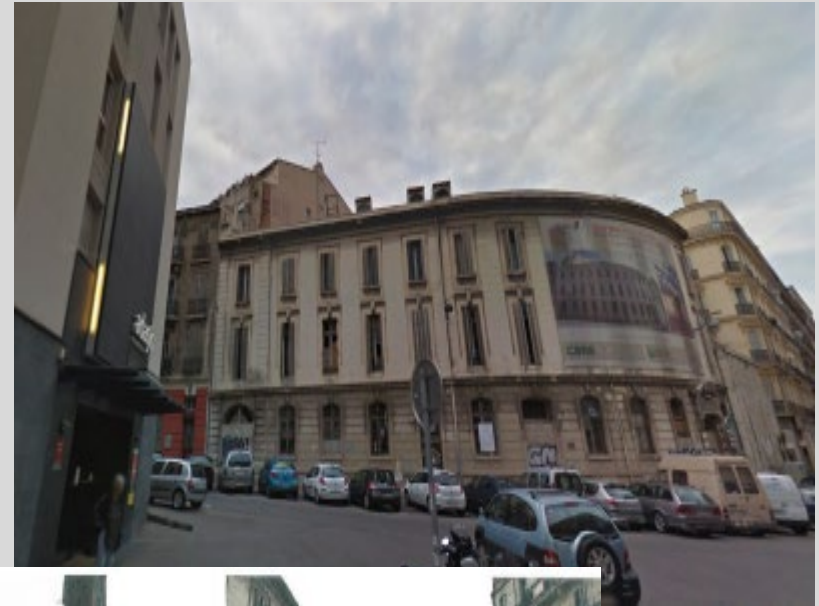
Proximité du métro et du tramway (rue de la République)

Implanté en limite du périmètre d'EUROMEDITERRANEE





# Photos du site



vue 8.1



vue 8.2



# Le terrain et son voisinage

Terrain occupé dans sa totalité par un bâtiment de la fin du XIXème siècle

Bâtiment à l'angle de 2 rues : Jean Marc Cathala et Jean Trinquet

Proximité du métro et du tramway (rue de la République)

Implanté en limite du périmètre d'EUROMEDITERRANEE





# Vues extérieures





## Vues extérieures



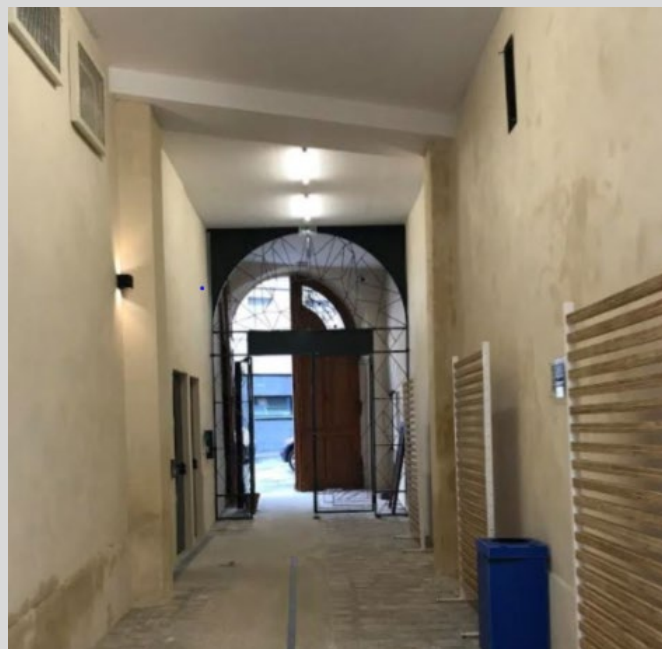
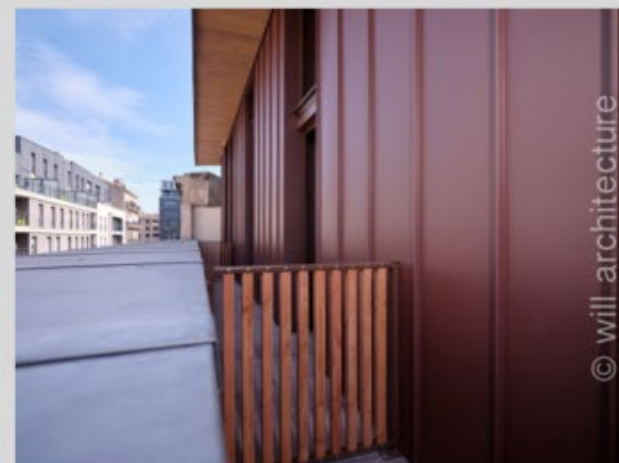
# Vues extérieures

1 oct 2024





# Vues extérieures





# Vues intérieures



# Evolutions depuis la conception

## Conception

Les éléments prévus en conception ont été conservés en phase réalisation

Commission conception : 60 points

Commission réalisation : 64 points



## Réalisation / Usage

La réalisation a largement confirmé les options prise en phase conception et même au-delà :

Récupération des pavés

Réemploi des poutres en mobiliers extérieurs

2 arceaux à vélos installés en + à l'entrée

Calorifuges des installations techniques

# Fiche d'identité

## Typologie

- Tertiaire – collectif : apparenté à hôtellerie

## Surface

- Réhabilitation: 1294 m<sup>2</sup>
- Extension : 484 m<sup>2</sup>

## Altitude

- 10 m

## Zone clim.

- H3

## Classement bruit

- BR 2
- CATEGORIE CE2

## Ubat (W/m<sup>2</sup>.K)

- Réhabilitation:
- Ubat = 0,70 W/m<sup>2</sup>.K
- Extension :
- Bbio = 73,20 points → gain de 18,67 %

## Consommation d'énergie primaire (selon Effinergie)\*

- **Rehabilitation :**
- Cep = 176,72 kWhep / (m<sup>2</sup>.an)
- Gain 47,25% (BBC Rénovation)
- **Extension :**
- Cep = 102,10 kWhep / (m<sup>2</sup>.an)
- Gain 15,97 %

## Production locale d'électricité

- Pas de PV

## Planning travaux Délai

- Début : janvier 2019
- Fin : juil 2020

## Budget prévisionnel

- Budget prévisionnel de travaux:
- 3,66 M € HT
- Budget réel des travaux:
- 3,810 M € HT

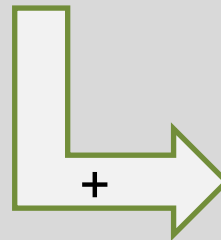


## COÛT TOTAL TRAVAUX

3, 768 M € H.T.

### Y compris

- VRD
- pas de Parkings
- Pas de Fondations spéciales



## HONORAIRES

MOE+ BET SOL +AMO

+ BC+ SSI

256 K € H.T.

## RATIO(S)

2 088 € cout de travaux / m<sup>2</sup>  
7 536 € H.T. / chambre



# L'exploitant

Hostel à l'image de la ville et du quartier :  
Éclectique, créatif, chaleureux, mix entre  
traditions et street art

Accueil d'artistes locaux et internationaux  
(vernissages ,happenings et ateliers).

Large choix d'hébergements adaptés aux  
jeunes voyageurs, aux groupes et aux  
familles, en chambres partagées ou  
privatives.

52 chambres, 208 lits et en haute saison  
jusqu' à 97% d'occupation

## Services présents et mode de gestion

Nombre de prestataires, fournisseurs, sous-traitants

| SERVICES                          | PRÉSENT EN GESTION<br>DIRECTE       | PRÉSENT ET SOUS-<br>TRAITÉ          |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Animations                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Baignade naturelle                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Bar                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Entretien                         | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Espaces verts                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Marchant ambulant                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Petite restauration               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Piscine                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Restaurant                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Salles de réunion /<br>Conférence | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Spa / Hammam                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Supérette / Boutique              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |

# Acteurs du projet en fonctionnement

## Usagers :

### - Activités:

Auberge de jeunesse ( chambres et dortoirs) , bar/ nourriture, galerie d'art, boutiques .....

### - Les visiteurs / touristes et occupants de l'auberge

## ARRET COVID :

Ouverture Sept 2020

Fermeture nov 2020

Réouverture 19 mai 2021

Complet depuis mars 2022

## Exploitant:

### - THE PEOPLE MARSEILLE

The General Manager : DAVINA HAMMARI

### - Présence d'une GTB

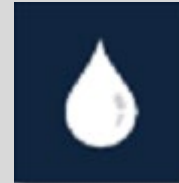




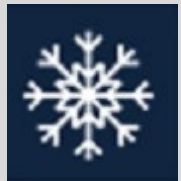
# Coûts de fonctionnement 2023



ECS gaz : 13 000 €  
AZURGAZ : entretien  
chaudière 664 €



Eau  
4 000 €



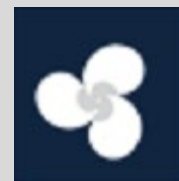
Refroidissement : C2C  
9 240 € entretien



Consommation  
électrique  
62 000 €



Éclairage  
4 666 €



Ventilation  
3 320 €



Déchets : 3 257 €  
LES ALCHEMISTES compost  
90€/mois → 1080 €  
Métropole : 677 €  
RECYCLOP: 1 500€

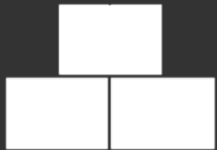
Provence Froid : équipements de  
cuisine ( four, réfrigérateur, etc...)  
800 €  
AZURGAZ : entretien chaudière  
664 €

# Retour sur les deux années de fonctionnement

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE

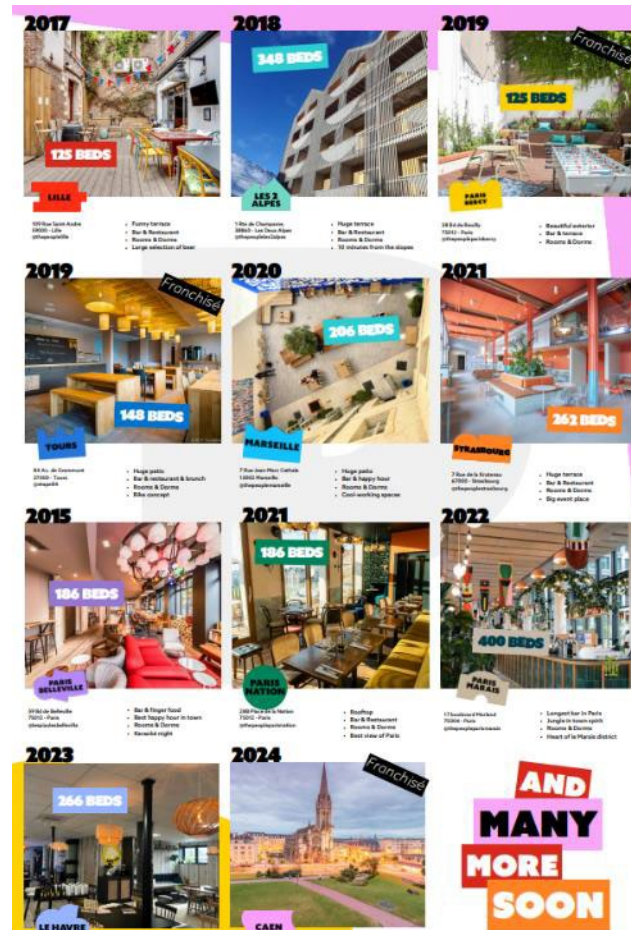


EAU



CONFORT ET SANTE

- The people hostel





# Gestion de projet

- Clés verte :  
suivi environnemental + consommations  
+ RSE
- 5 visites Accompagnateur BDM +  
Architecte du projet
- + Exploitant



# Territoire et site

- **Mobilité**

Affiches: Horaires TRAM, Bus métro

2 arceaux à vélos installés en + à l'entrée



- **Biodiversité**

Présence de cactus sur la terrasse  
très rarement arrosés

1 grand Olivier en pot dans le patio

Nichoirs à oiseaux présents



# Retour sur les deux années de fonctionnement

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE



# Social et économie

- **Usage - rôle très impliqué de l'Exploitant**

- **réunions de sensibilisation**

Réunion de sensibilisation des équipes THE PEOPLE HOSTEL

→ livret des bonnes pratiques employés+ clients

Vérifier le bon fonctionnement des dispositifs

Identifier les mauvaises pratiques et tenter d'y remédier: questionnaires des employés et des clients

- **Travail sur le confort d été : utilisation du rafraichissement**

- **Engagements**

- GTB : l'exploitant bride les températures de chauffage et de rafraichissement des chambres
- Implication du General Manager de THE PEOPLE HOSTEL sur l'optimisation des consommations énergétiques
- Utilisation protection solaires : protocole de ménage : rideaux baissés à l'issue de l'intervention
- Contrat maintenance CVC signé avec l'entreprise du chantier



# Social et économie

- Questionnaire environnemental :

**Merci d'avoir évalué  
l'empreinte carbone de THE  
PEOPLE MARSEILLE!**

Le résultat pour votre établissement est:

**11.5507 tons** d'émission de carbone totale pour l'année considérée



# Politique environnementale

## NOUS POUVONS TOUS AGIR

### Les Brigades « Antigaspi »

**1**

Tu sais expliquer aux clients notre démarche RSE

**2**

Tu évite le gaspillage alimentaires

**3**

SAVE ENERGY ! Tu fais attention à toujours fermer les portes et fenêtres afin de limiter la consommation d'énergie ! Tu éteins les lumières

**4**

SAVE WATER ! Tu fais attention à ta consommation d'eau

**5**

Of course, tu fais le tri des déchets !

**6**

SOBRIETE ! Tu modères toutes les consommations qui semblent moins utiles. (Ne donne pas de paille si on ne te le demande pas :)

**7**

Et surtout, tu agis de manière autonome pour prendre les bonnes décisions car...

**LE BON SENS EST INATTAQUABLE !**



## THE PEOPLE S'ENGAGE

**COOL IS GREEN**

**LA MARQUE THE PEOPLE, À TRAVERS SON ÉQUIPE, S'ENGAGE À METTRE EN ŒUVRE ET À SUIVRE LES MEILLEURES PRATIQUES POUR TENTER DE FAIRE DE DEMAIN UN MONDE MEILLEUR, TANT SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL QUE SOCIÉTAL.**

### THE PEOPLE IS GREEN

Le premier pilier de The People est d'avoir un **bâtiment vert**, en essayant de **réduire son empreinte carbone**, de gérer sa **consommation d'énergie** et d'être « **green sensible** » à l'utilisation de nos ressources.

- Toute l'auberge est équipée de **ampoules basse consommation**
- Les salles de bain de bain sont équipées de **distributeurs de savon**. Chaque douche dispose d'un thermostat, de **robinets équipés de mousseurs** et de **sablier "La Bonne Douche"** (timer écolo).

### THE PEOPLE IS CONSCIOUS

Le deuxième pilier de The People va au-delà de la structure du bâtiment. The People a depuis longtemps mis en place une politique **"sans plastique"**

S'efforcer, dans la mesure du **raisonnable**, de s'approvisionner en **produits** et de les promouvoir **localement**. Côté restauration, nos cartes sont uniquement élaborées avec des **produits de saison**. Et 100% de nos plats sont **faits maison**. Au moins 30% de nos produits bruts sont d'origine locale, ce qui réduit notre empreinte carbone en ce qui concerne la livraison, et témoigne de nos engagements environnementaux jusqu'à l'assiette

### THE PEOPLE IS CARING

Le Troisième pilier de The People est son **engagement sociétal**

Les Hostels The People accueillent fréquemment des **événements** en collaboration avec des **associations**. De par son **ancrage local** en tant qu'acteur de son voisinage, nous soutenons, les acteurs associatifs, les talents et les artistes en accueillant des expositions d'art, des dégustations, des animations et des concerts

Do not hesitate to ask for more information at the reception !



Imane Ayouni (réceptionniste) sera référente RSE à Marseille.



# Plan d'actions environnementales

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| Responsabilité sociale                      | Mise à disposition gratuite de la cour de l'hostel à des acteurs locaux pour des activités de Upcycling et de vente de vêtements de seconde main.<br>Ex: Marseille Vintage avec qui nous avons déjà collaboré.   | Juin 2023   | Sensibiliser la clientèle de l'hostel, les employés et les locaux à l'importance de la seconde main et les accompagner dans le processus de recyclage d'objets. |
| Formation des employés et parties prenantes | Organiser des réunions sur les orientations environnementales  | Format de formation en cours de recherche par la direction. 2 <sup>ème</sup> trimestre 2023 | Sensibiliser les employés aux questions environnemental et leur donner l'occasion de soumettre leur idées et d'échanger sur le sujet.                           |
| Formation des employés et parties prenantes | Inclure dans le livret d'accueil à l'embauche toutes les informations utiles sur la démarche du tourisme durable.  | Second trimestre 2023   | Informers nos collaborateurs dès l'embauche de notre implication forte en terme de de tourisme durable.Echanger avec eux à ce sujet et les sensibiliser.        |
| Activités nature et développement durable   | Informers la clientèle et les collaborateurs sur la possibilité de prêt ou de location de bicyclettes par l'affichage de brochures ou QR code à la réception et dans la cour de l'hostel. Le format est à valider avec les sociétés de location de la ville. | Mai 2023  | inciter notre clientèle et collaborateurs à utiliser des modes de transports doux.  |
| Gestion des déchets                         | Achat de poubelles de tri et installation dans l'ensemble des espaces communs de l'établissement. Et afficher des consignes de tri de manière visible et compréhensible pour les clients.  | Livraison prévue pour la semaine du 10 avril 2023   | Faciliter le tri des déchets au sein de l'hostel.   |
| Réduction des déchets                       | Mettre en place des affichages dans la salle petit-déjeuner pour limiter le gaspillage alimentaire lors du buffet petit-déjeuner.  | Lancement du nouveau petit-déjeuner le 2 mai 2023   | Réduire nos déchets alimentaires et sensibiliser la clientèle.  |
| Alimentaire                                 | Proposer davantage de produits locaux dans la nouvelle formule petit-déjeuner.<br>Contacter des producteurs locaux de miel et confiture.   | Avril 2023  | Soutenir le commerce local et durable.  |
| Entretien                                   | Privilégier l'utilisation de produits d'entretien éco-labellisé. Les produits d'entretien sont fournis pour notre sous-traitant de nettoyage. L'informer de notre volonté de renforcer l'utilisation de produits respectueux de l'environnement.             | Avril 2023  | Limiter l'impact négatif des produits chimiques sur l'environnement.  |

- Partenariats

HAPPY PAINT

CLEAN MY CALANQUE : actions affichées

Marchés de créateurs et UPCYCLING

Evènements artistiques et culturels :

SUNNY COMEDY CLUB , MOMENTO, AUTOMATIK ART ....



# Les déchets

RECYCLOP: récupération les déchets des cendriers

PLANET CHAMPIONS ( resp. RSE) : ( 04/23)

Équipe THE PEOPLE HOSTEL → challenge

« peser des déchets organiques »

Clean up Day : nettoyage voisinage

Gestion durable  
de zone fumeur  
Valorisation énergétique

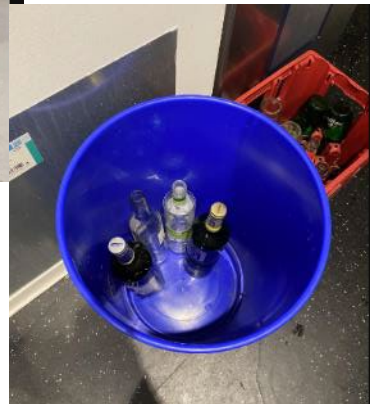
Paola Sgro - Directrice adjointe  
06.63.01.30.53  
paola@recyclop.com  
www.recyclop.org





# Les déchets

Tri sélectifs dans l'auberge : ampoules, piles , cartons papier plastiques, verres ... **et compost** + apport volontaire rue TRINQUET



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

# Matériaux

- Reprise murs , peintures, sol sdb commune ( problème étanchéité ), paroi de douche
- Peintures circulations communes ( usures chariots bagages intensité de la fréquentation )  
→ peinture mat dans les couloirs plutôt privilégier de la peinture satinées lessivable
- Usages : réception devient un coworking / réception à la place du bar accueil / la lingerie devenue la réserve
- Nouvel agencement bar / réception
- Mobilier extérieur avant / Après : rouille reprise 6 000 € en janvier 2023
- béton ciré bar clair : nettoyage régulier
- Nettoyage des fresques extérieures 1 fois par an
- Nichoirs mal positionnés → TROP DE PASSAGE



# Matériaux



# Matériaux/ Energie

Installation d'autres équipements pour limiter les pertes d'énergie dans votre établissement (isolation des canalisations)



# Matériaux





# Matériaux



# Matériaux



# Matériaux





# Matériaux





# Matériaux



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

# Energie

## • Les systèmes techniques

### EAU :

- Compteurs généraux :
  - 1 compteur pour l'alimentation en eau
  - 1 compteur ECS



GAZ : 1 compteur Gaz pour les chaudières

### ELECTRICITE :

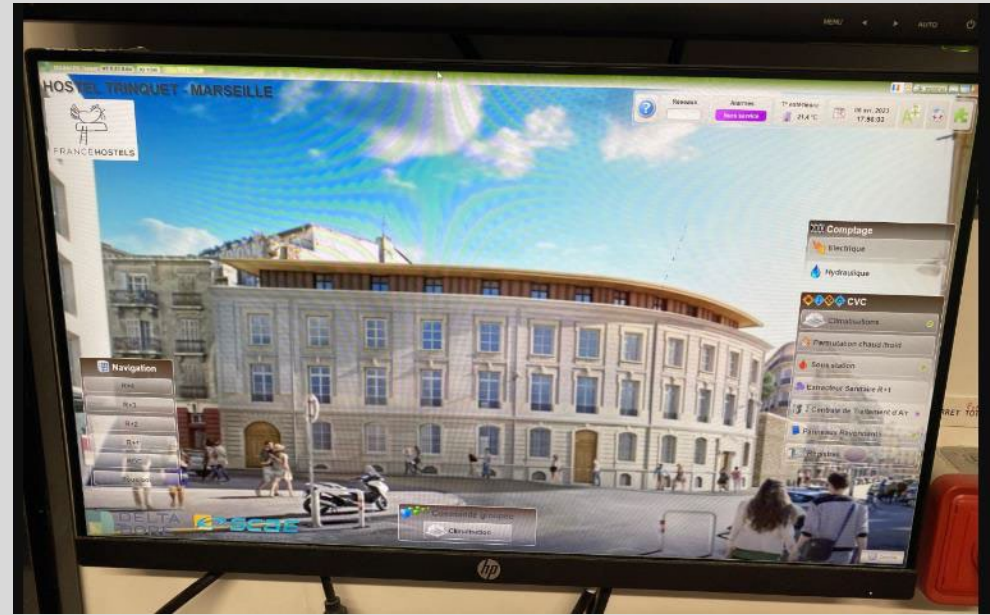
- il y a un compteur général pour le bâtiment
- Sous compteurs par étage et par groupe de chambres
- Eclairage intérieur
- prise de courant
- Chauffage /rafraichissement
- Bar
- Ventilation ( les 2 CTA)

→ GTB





# Energie



Le chauffage et le système d'air conditionné s'éteignent automatiquement quand les fenêtres et portes donnant sur l'extérieur sont ouvertes



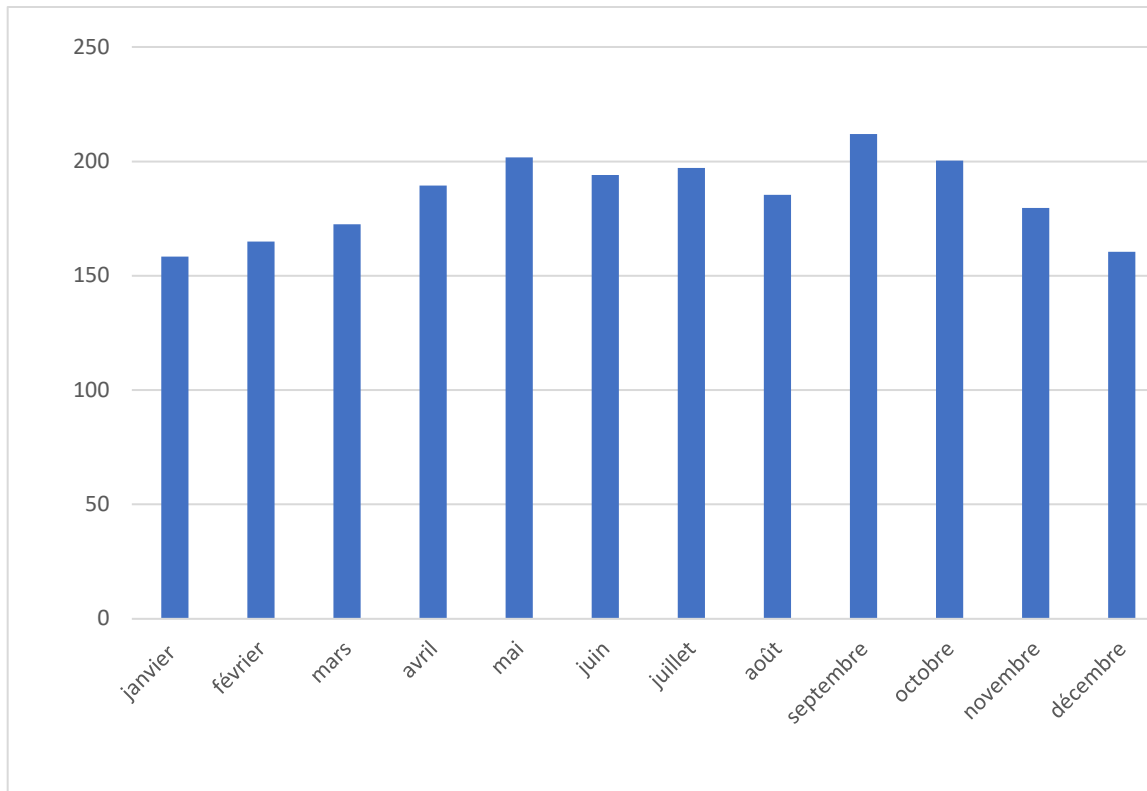


## Suivi des consommations

- Système de centralisation de contrôle des températures par GTB des chambres constaté
- Relever des consommations :
  - CHAUFFAGE / RAFRAICHISSEMENT
  - ECS
  - VENTILATION
  - ECLAIRAGE ( sous compteur éclairage )

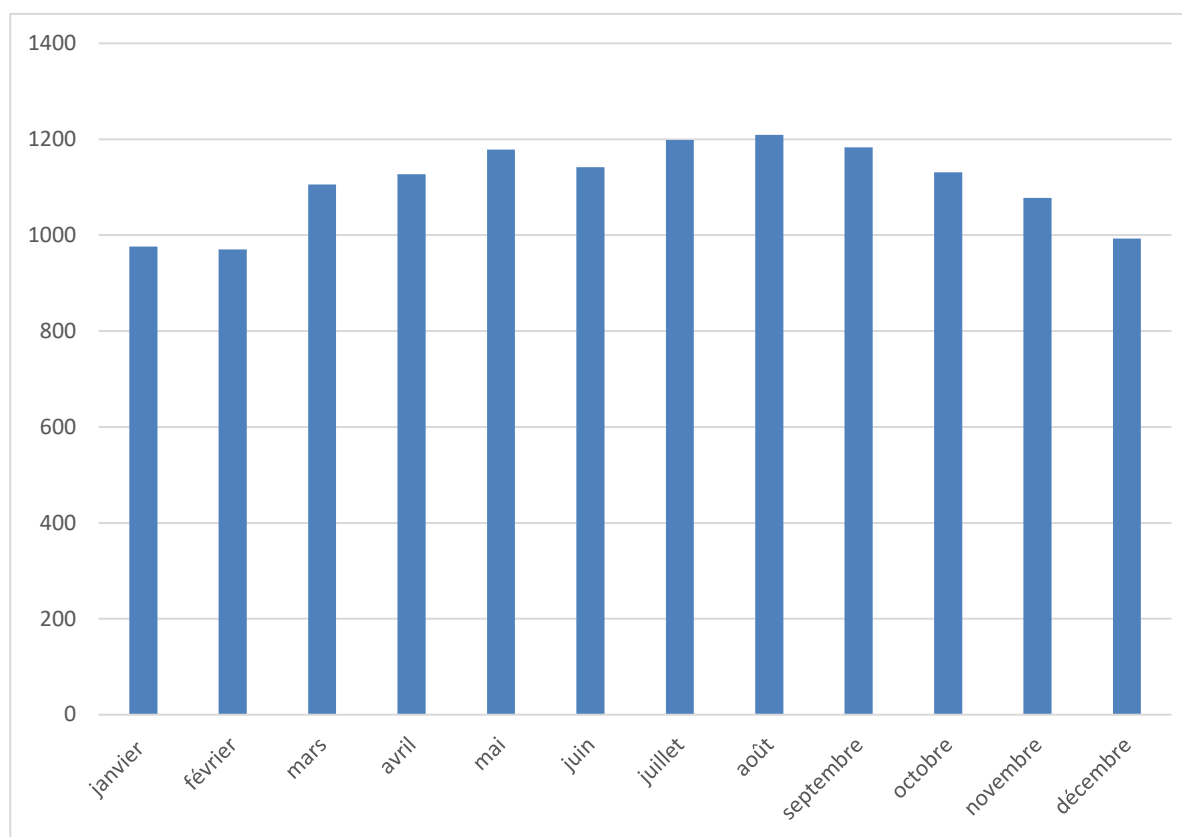
# Energie

- Relever des consommations EAU CHAUDE SANITAIRE -  
Année 2023



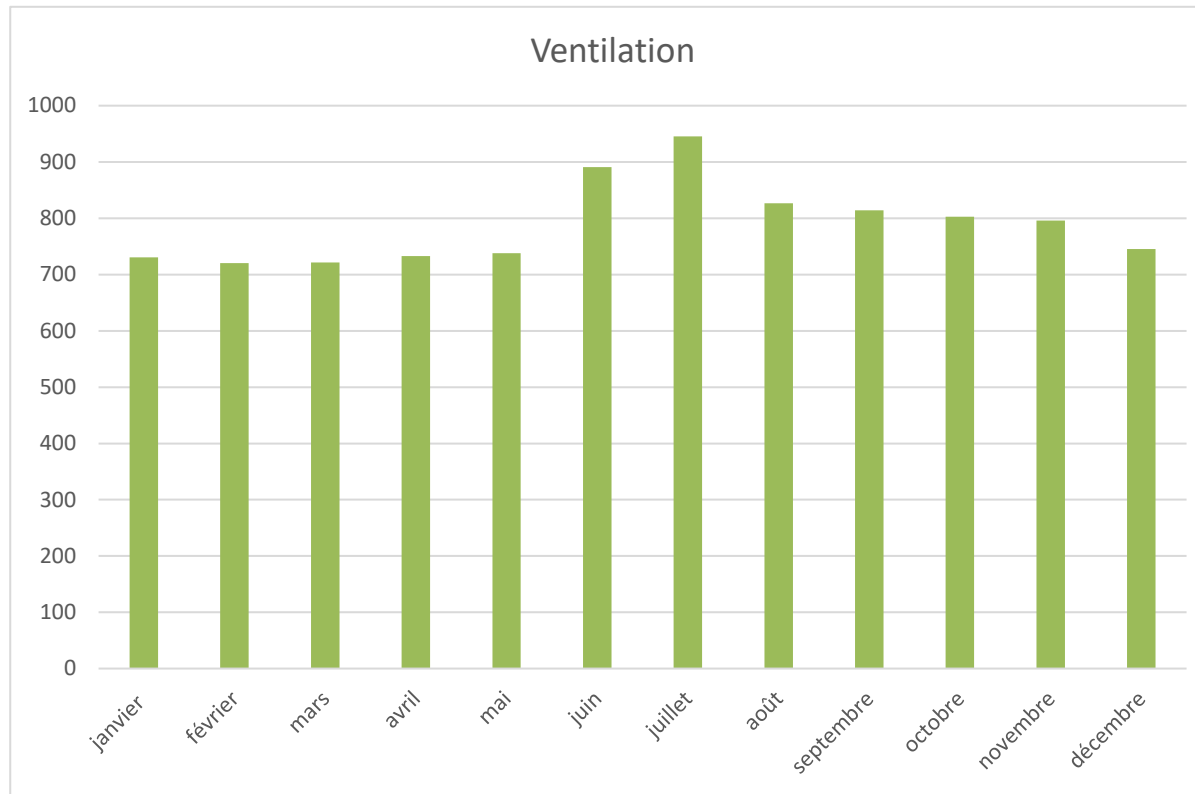
# Energie

- Relever des consommations ECLAIRAGE - Année 2023



# Energie

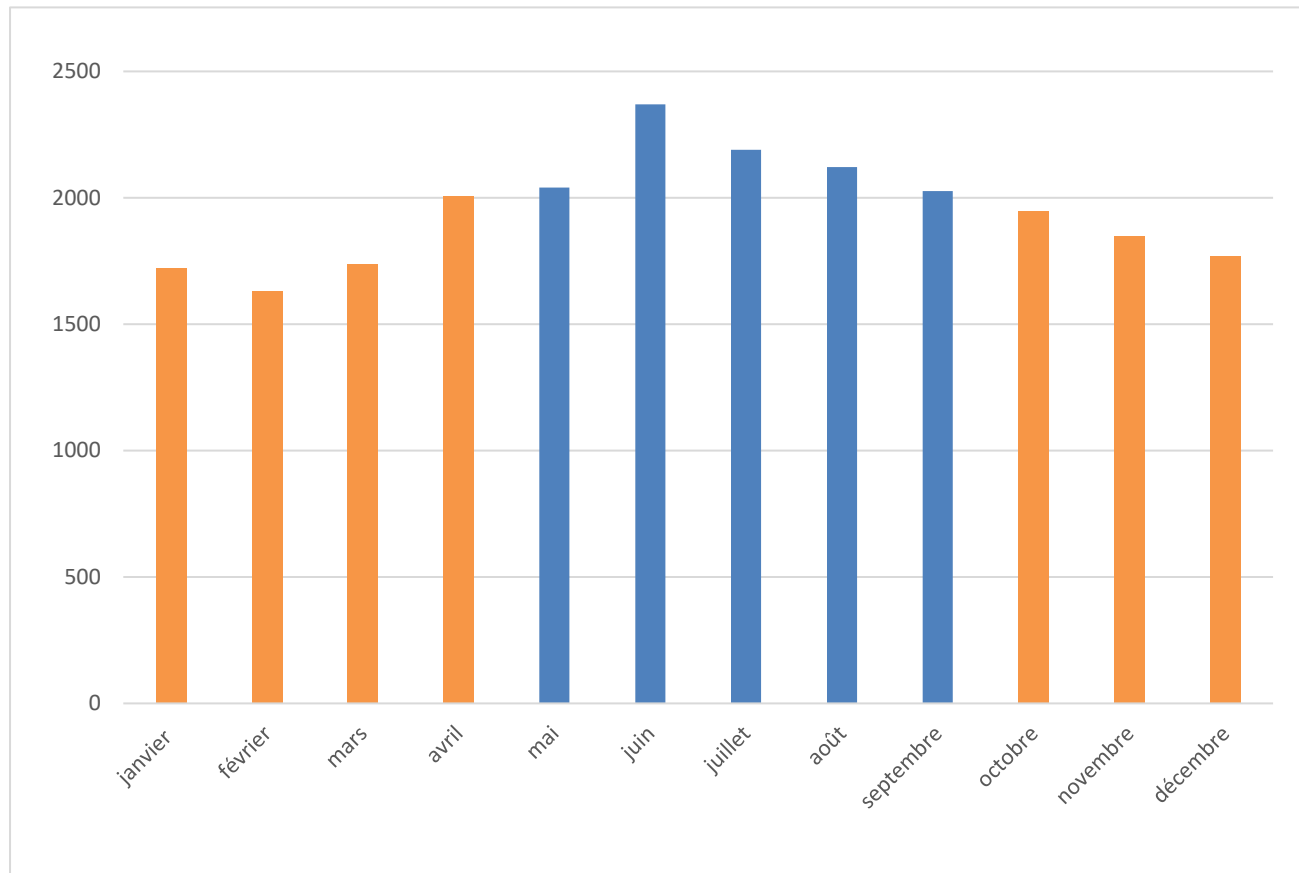
- Relever des consommations VENTILATION - Année 2023







# Energie

## Relever des consommations POMPE A CHALEUR - Année 2023



 Rafrachissement

 Chauffage

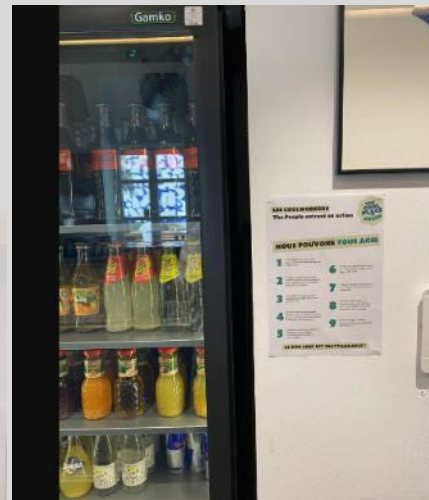
# Energie



**LES COOLWORKERS**  
The People entrent en action



**NOUS POUVONS TOUS AGIR**



- |  |   |
|--|---|
| <p><b>2</b> Je limite entre 55 et 60°C la température de l'eau fournie au niveau de la chaudière et je maintiens un retour de boucle entre 50 et 55°C.</p> <p><b>3</b> Je nettoie ou remplace lorsque cela est nécessaire les filtres sur les réseaux de ventilation et de distribution d'eau.</p> <p><b>4</b> J'inspecte les points d'eau afin de prévenir les fuites.</p> <p><b>5</b> Je vérifie la continuité des calorifuges.</p> <p><b>6</b> Je purge régulièrement les réseaux de distribution hydraulique en points hauts, afin de garantir la bonne distribution de l'énergie.</p> | <p><b>8</b> Je dépoussiére les grilles des moteurs de chambres froides et congélateurs 1 fois par mois.</p> <p><b>9</b> si les équipements ont un contrat de maintenance en cours, je contrôle le respect des échéances pour les entretiens. Sinon je fais moi-même le suivi préventif de ces appareils</p> <p><b>10</b> Je m'assure du bon stockage et de la gestion des déchets dangereux: piles, toner/cartouche d'encre, peinture, huiles usagées, ampoules/néons ...</p> <p><b>11</b> Et surtout, j'agis de manière autonome pour prendre les bonnes décisions car ...</p> |
|--|---|

**LE BON SENS EST INATTAQUABLE !**

# Energie

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

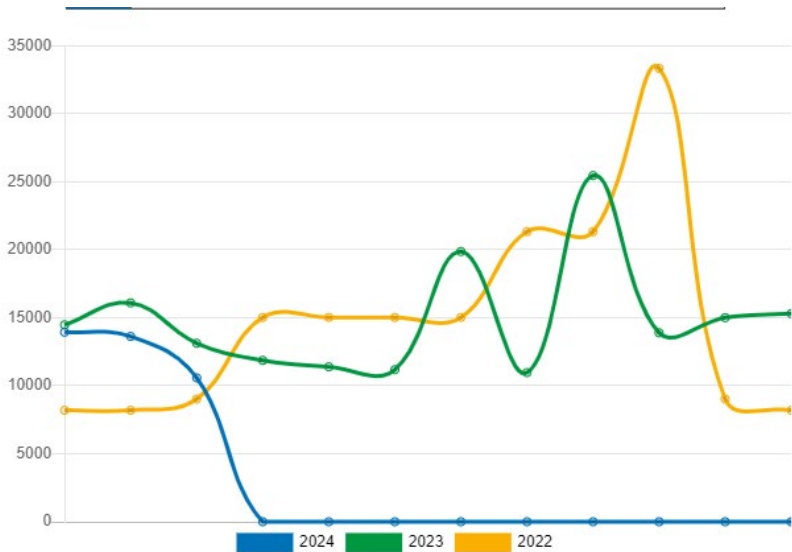
|   | Conventionnel | Prévisionnel | Réel<br>tout usage |
|---|---------------|--------------|--------------------|
| 5 usages<br>(en $\text{kWh}_{\text{ep}}/\text{m}^2.\text{an}$ ) | 378,82        | 278,82       | 300,67             |

Zoom ECS gaz :

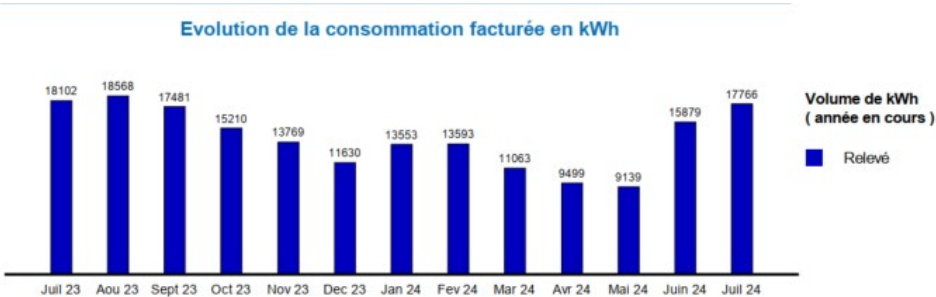
|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Total consommations des Etudes | 29,04 kwh m <sup>2</sup> |
| Total consommations réelles    | 46 kwh m <sup>2</sup>    |

# Energie

- La consommation d'électricité

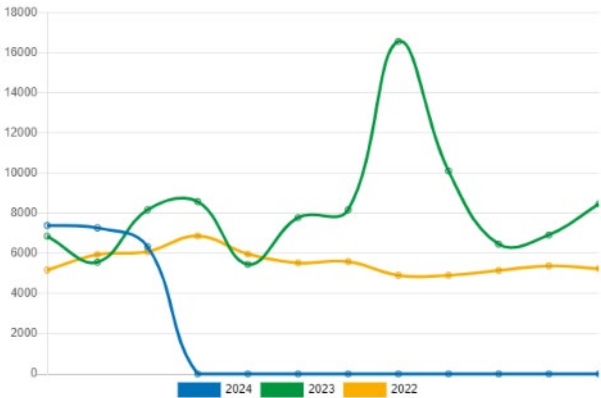


| Année     | 2024                    | 2023    | 2022    |
|-----------|-------------------------|---------|---------|
| KWh       | 92 645<br>à fin juillet | 178 550 | 178 666 |
| Cout en € | 25 549                  | 62 671  | 62 711  |



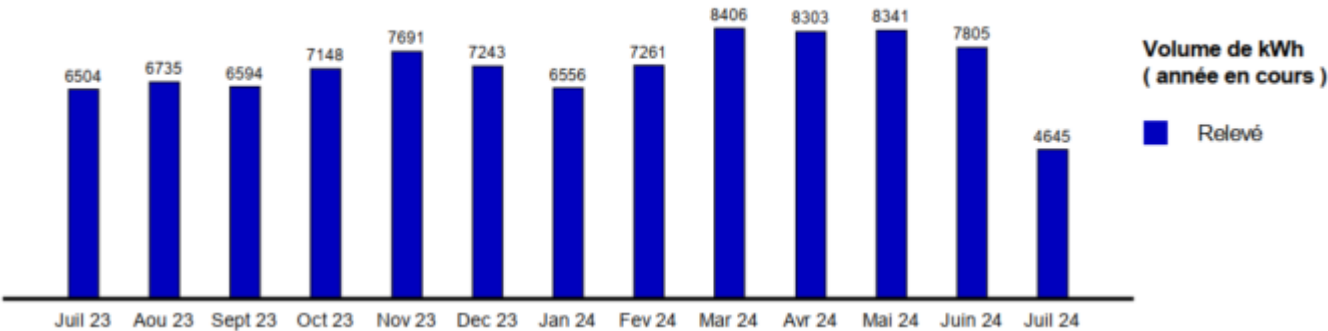


- La consommation de gaz



| Année     | 2024   | 2023   | 2022   |
|-----------|--------|--------|--------|
| KWh       | 20 989 | 99 042 | 66 727 |
| Cout en € | 3 300  | 15 300 | 10 300 |

Evolution de la consommation facturée en kWh



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



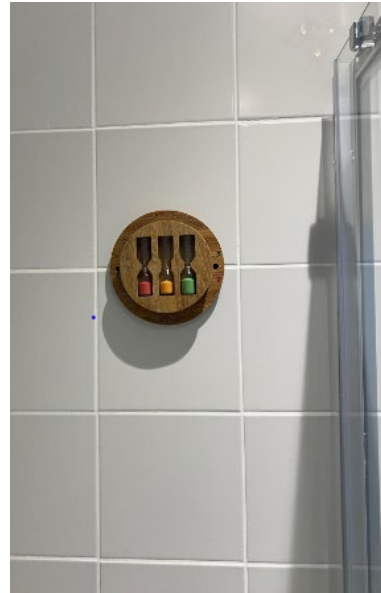
EAU



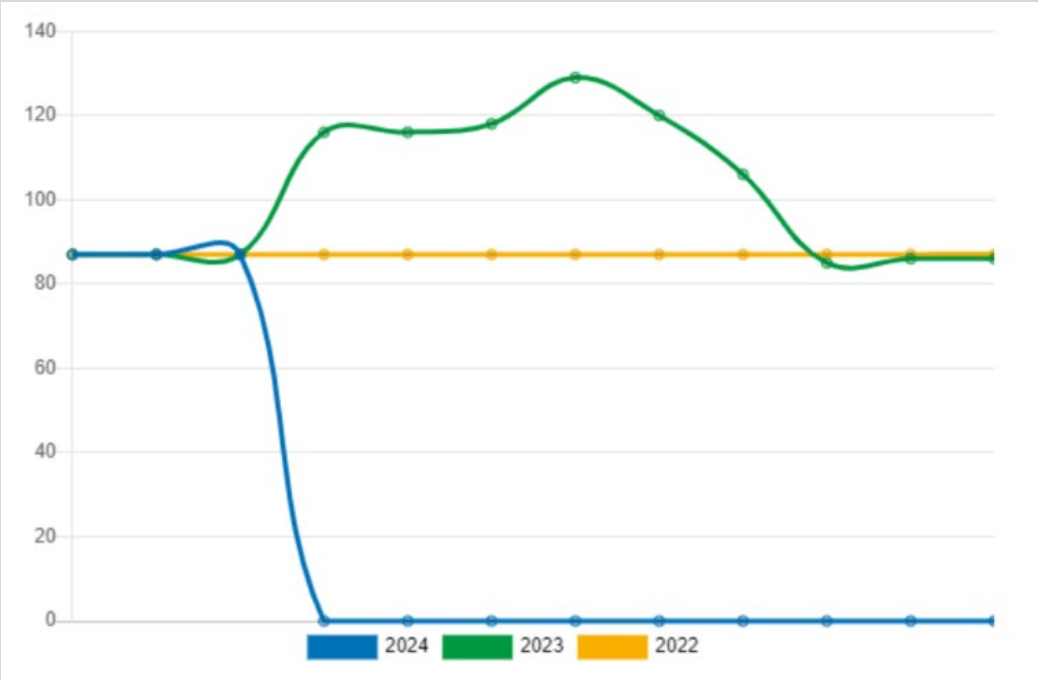
CONFORT ET SANTE

# Eau

- La bonne douche
- 1 seul compteur
- Achat mousseurs à débit inférieur à 8L/min ont été installés sur l'intégralité de nos robinets



# Eau : consommations



| Année     | 2024  | 2023  | 2022  |
|-----------|-------|-------|-------|
| m3        | 407   | 1 123 | 1 044 |
| Cout en € | 1 400 | 4 000 | 3 700 |

Aucun compteur d'arrosage

Aucune plantes en pleine terre

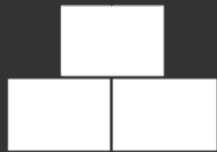
Plantes à faibles besoin d'eau :  
Cactus, 1 olivier



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

# Confort et santé

- Questionnaire clients

## Qualité de la chambre

| Réponse                  | Réponses |     | % du total des réponses |             |
|--------------------------|----------|-----|-------------------------|-------------|
| Qualité de votre chambre | 42       | -57 | 77.78%                  | <div></div> |
| Lit                      | 19       | -12 | 35.19%                  | <div></div> |

## Satisfaction générale

|                  |     |      |        |        |        |             |
|------------------|-----|------|--------|--------|--------|-------------|
| Très stisfaisant | 262 | -137 | +90.08 | +15.08 | 51.27% | <div></div> |
| Satisfaisant     | 186 | -81  | +27.42 | -32.58 | 36.4%  | <div></div> |
| Moyen            | 42  | -19  | -78.57 | -      | 8.22%  | <div></div> |
| Mauvais          | 8   | -9   | -100.0 | -      | 1.57%  | <div></div> |
| Très mauvais     | 13  | -3   | -100.0 | -      | 2.54%  | <div></div> |

TP Marseille

Questionnaires / Questionnaire apres sejour / Résultats par question

Toutes les réponses

1 janv. 2023 - 1 janv. 2024

comparé à 1 janv. 2022- 1 janv. 2023

Informations confidentielles  
Générées le 2024-10-02

# Confort et santé

- Qualité de l'air :  
Chambres non fumeurs  
Pas d'utilisation de désodorisants

TA

CTA renouvellement d'air adaptée à la fréquentation : densité d'occupation importante

Système bridé garde de fou à 26 degrés maximum en été  
thermostat en chambre est un leurre

# Les réussites et problèmes du bâtiment en fonctionnement

- Pérennité des matériaux et des ouvrages réalisés
- Taux d'occupation important et conforme aux objectifs de l'exploitant post COVID
- Animation et travail des acteurs locaux
- Problème d'étanchéité dans la douches communes
- Traitement acoustique des groupes extérieurs de chauffage aucune plainte du voisinage ( mesures chantier )



# Appropriation par les utilisateurs

- Implication des acteurs dans le suivi

Gestion des contrats et de tous les labels d'exploitation

Maitrise des consommations : garde fou par la GTB

# Pour conclure

*Respect et amélioration des engagements initiaux*

*Pérennité du site*

*Rayonnement dans le quartier*

*Conception de quelques locaux pas en phase avec les besoins d'exploitation : échec de l'activité de coworking au sous sol , cuisine non installée ( lingerie en place )*

# Vue d'ensemble au regard de la Démarche

## CONCEPTION

10/10/2017

**54 pts**

+ 6 cohérence durable  
+ 1 d'innovation

**61 pts - ARGENT**

## REALISATION

13/10/2020

**56 pts**

+ 8 cohérence durable  
+ 0 d'innovation

**64 pts - ARGENT**

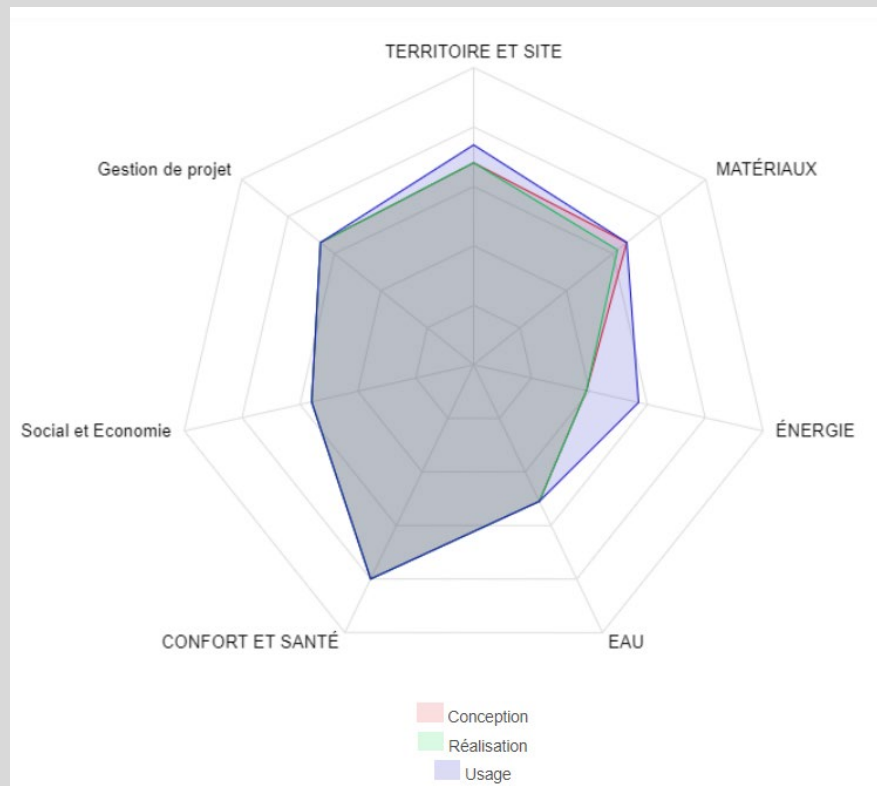
## USAGE

17/10/2024

**58 pts**

+ 8 cohérence durable  
+ 3 d'innovation

**69 pts - ARGENT**



**Extension  
/surélévation**

# Vue d'ensemble au regard de la Démarche

## CONCEPTION

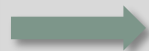
10/10/2017

**54 pts**

+ 6 cohérence durable

+ 1 d'innovation

**61 pts - ARGENT**



## REALISATION

13/10/2020

**56 pts**

+ 8 cohérence durable

+ 0 d'innovation

**64 pts - ARGENT**



## USAGE

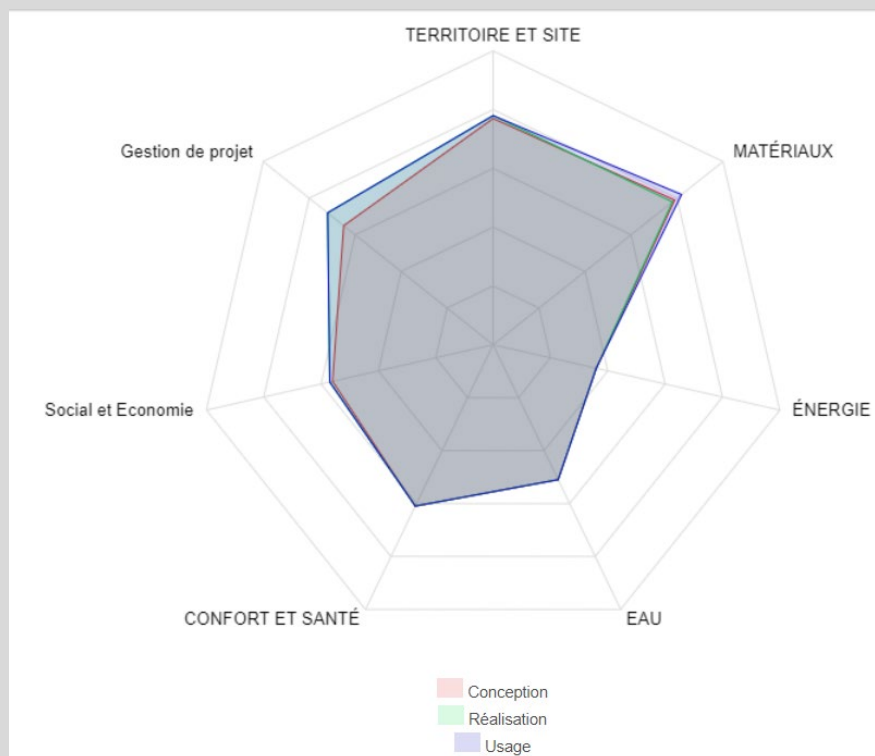
17/10/2024

**57 pts**

+ 8 cohérence durable

+ 3 d'innovation

**68 pts - ARGENT**



**Réhabilitation**





# Points bonus/innovation à valider par la commission

- Label Clé verte de suivi RSE + consommations + équipes +contrats

**PPT DE LA PHASE CONCEPTION  
CI APRES**

**POUR RAPPEL MAIS PAS  
PRESENTE**

# Matériaux Réhabilitation

|                        |   |   | R<br>(m².K/W) | U<br>(W/m².K) |
|------------------------|---|---|---------------|---------------|
| MURS<br>EXTERIEURS ITI | Pierre  | } | 2,35          | 0,321         |
|                        | Isolation par l'intérieur avec 8 cm de laine de roche             |   |               |               |
|                        |   |   |               |               |
|                        |   |   |               |               |
|                        |   |   |               |               |
| PLANCHER BAS BETON     | Plancher (existant) conservé                                      | } | 0,065         | 0,517         |
|                        |   |   |               |               |
|                        |   |   |               |               |
| PLANCHER HAUT BETON    | Isolation par panneaux de laine de roche sous étanchéité de 12 cm | } | 3,05          | 0,306         |
|                        |   |   |               |               |

# Matériaux Extension

|                     |  | R<br>(m².K/W) | U<br>(W/m².K) |
|---------------------|--|---------------|---------------|
| MURS BARDAGE        | Murs ossatures bois avec remplissage laine de roche 14 cm            | 4,00          | 0,240         |
|                     |  |               |               |
|                     |  |               |               |
|                     |  |               |               |
| PLANCHER BAS BETON  | Pas de plancher bas (extension)                                      |               |               |
|                     |  |               |               |
|                     |  |               |               |
| PLANCHER HAUT BETON | Plancher haut léger avec isolation par laine de roche déroulée 24 cm | 6,85          | 0,142         |
|                     |  |               |               |



# Energie

## CHAUFFAGE



PAC à détente directe  
avec COP > 4

## REFROIDISSEMENT



PAC à détente directe

## ECLAIRAGE



- Lampes LED basse consommation
- Détection de présence dans les sanitaires et vestiaires et parties communes

## VENTILATION



- Double flux et simple flux suivant occupation

## ECS



- 2 chaudières gaz en sous sol
- Volume de stockage : 4000L

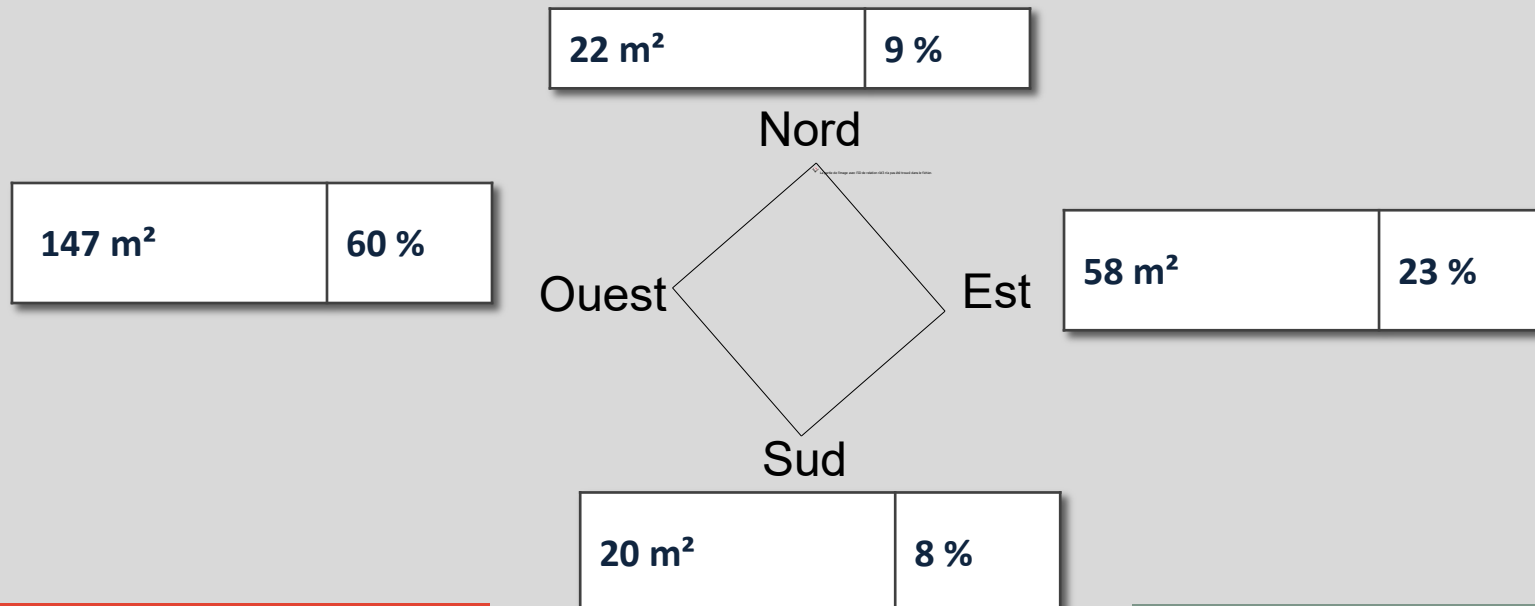
## GESTION DE L EAU



- Système de récupération de la chaleur des eaux grises (sanitaires collectifs) pour la ramener vers la production d'ECS dans le local chaufferie : procédé "Power pipe" ou équivalent

# Confort et Santé : baies

| Menuiseries            | Composition  |
|------------------------|--|
| Réhabilitation<br>Bois | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Ouvrant à la française avec entrebâilleur amovible</li> <li>- Vitrage avec contrôle solaire <math>Sw = 0,35</math></li> <li>-Volet persienné en bois</li> </ul>  |
| Extension<br>Aluminium | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Ouvrant à la française avec entrebâilleur amovible</li> <li>-Vitrage avec contrôle solaire <math>Sw = 0,31</math></li> <li>-Store intérieur occultant</li> </ul> |



# Poutres réutilisées

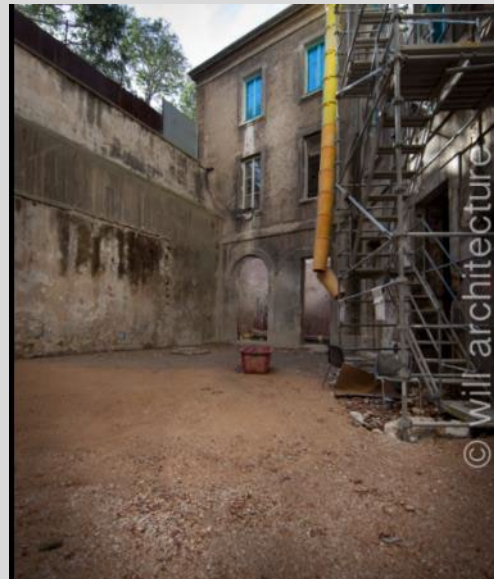


Récupération de poutres pour le mobilier pour la cours : assises  
Bois recyclage chez un revendeur de matériaux anciens de Puyricard





# Patio avant



# Patio après



Pierre des Estailades  
carrière de Provence



Mise en place d'un  
nicheoir





# Réemploi de pavés

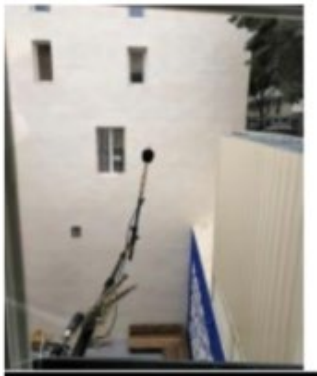


Remplacement du sol béton par 24m<sup>2</sup> de pavés existants de la cours intérieure

# Les différents Tests et étalonnages à la réception

- mesures acoustiques avant / après

- Mesure du bruit ambiant (établissement en fonctionnement).
- Mesure du bruit résiduel (établissement arrêté).
- Evaluation de l'émergence (bruit ambiant – bruit résiduel).



**BRUITS DE VOISINAGE EN REFERENCE AU DECRET DU 31  
AOUT 2006**

**INSTALLATION(S) VERIFIEE(S)**

Groupe clim dans le patio