

Commission d'évaluation : Fonctionnement du 08/06/2017

## Restructuration d'une ancienne forge en Office Intercommunal du Tourisme, Courthézon (84)



**Maître d'Ouvrage**

**Architecte**

**BE Technique**

**AMO QEB**

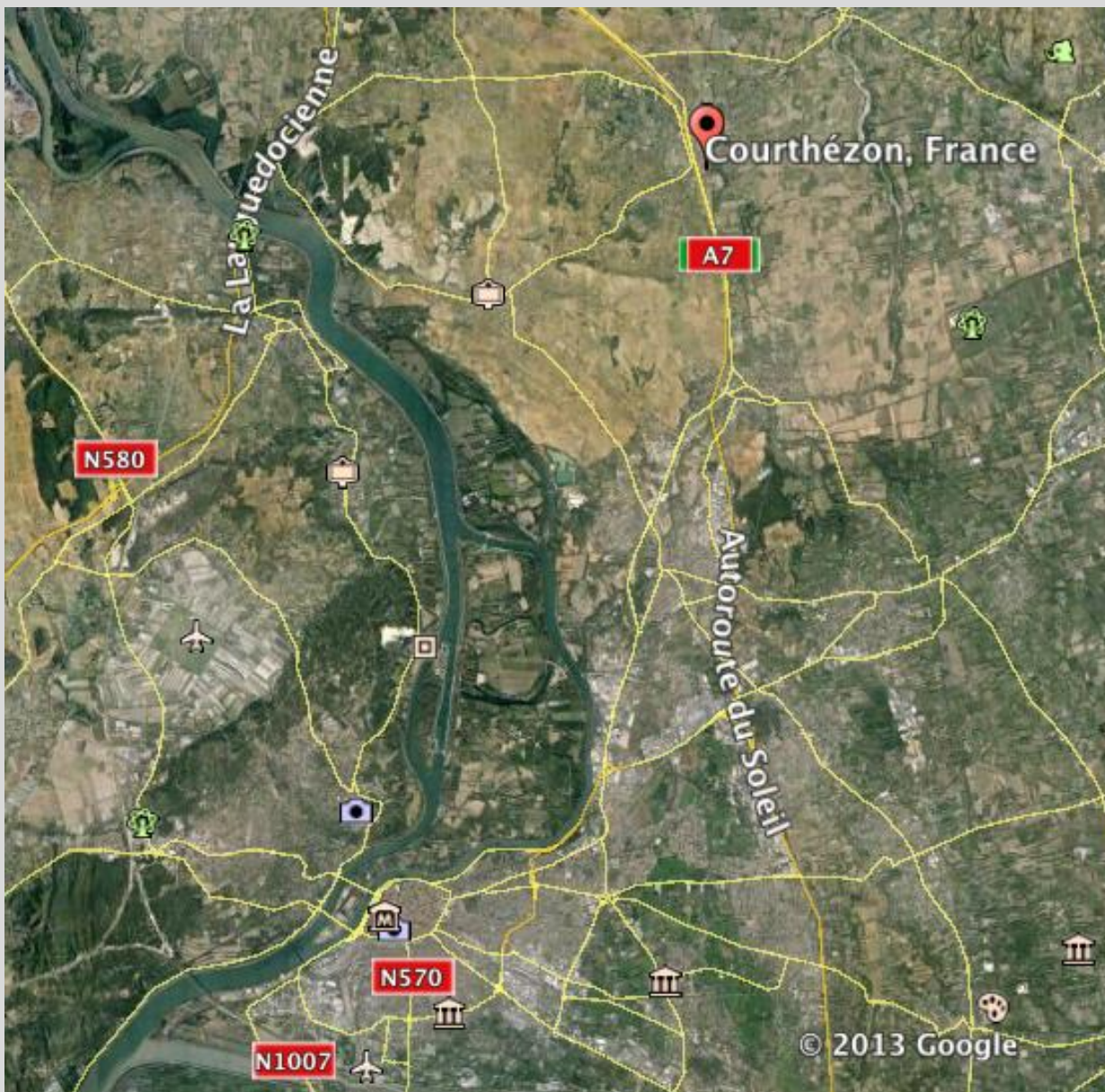
**Ville de Courthézon**

**Brice Maggio  
Aurélie Guichard**

**ECOSUD – POLLEN  
SCOP**

**DOMENE scop**

# Contexte



Courthézon, commune de 5300 habitants située dans le Vaucluse, à 20 km au Nord d'Avignon dans les terres des célèbres vignobles des Côtes-du-Rhône et de Chateauneuf-du-Pape (1000 ha sur la commune).

Village à **fort patrimoine historique bâti**: remparts du XI<sup>ème</sup>, château de Val-Seille etc...





# Enjeux Durables du projet



- Un **projet de requalification d'un îlot désaffecté** en bordure Sud du **centre-ancien**: installation de l'OIT dans une ancienne forge dite la Maison Cornillac



- Conservation du G-O. Matériaux bio-sourcés.



- Réhabilitation BBC et confort en toute saison.



- Labellisation **Tourisme et Handicap** + projet retenu dans le cadre de l'appel à projet régional **Agir +** pour les équipements touristiques

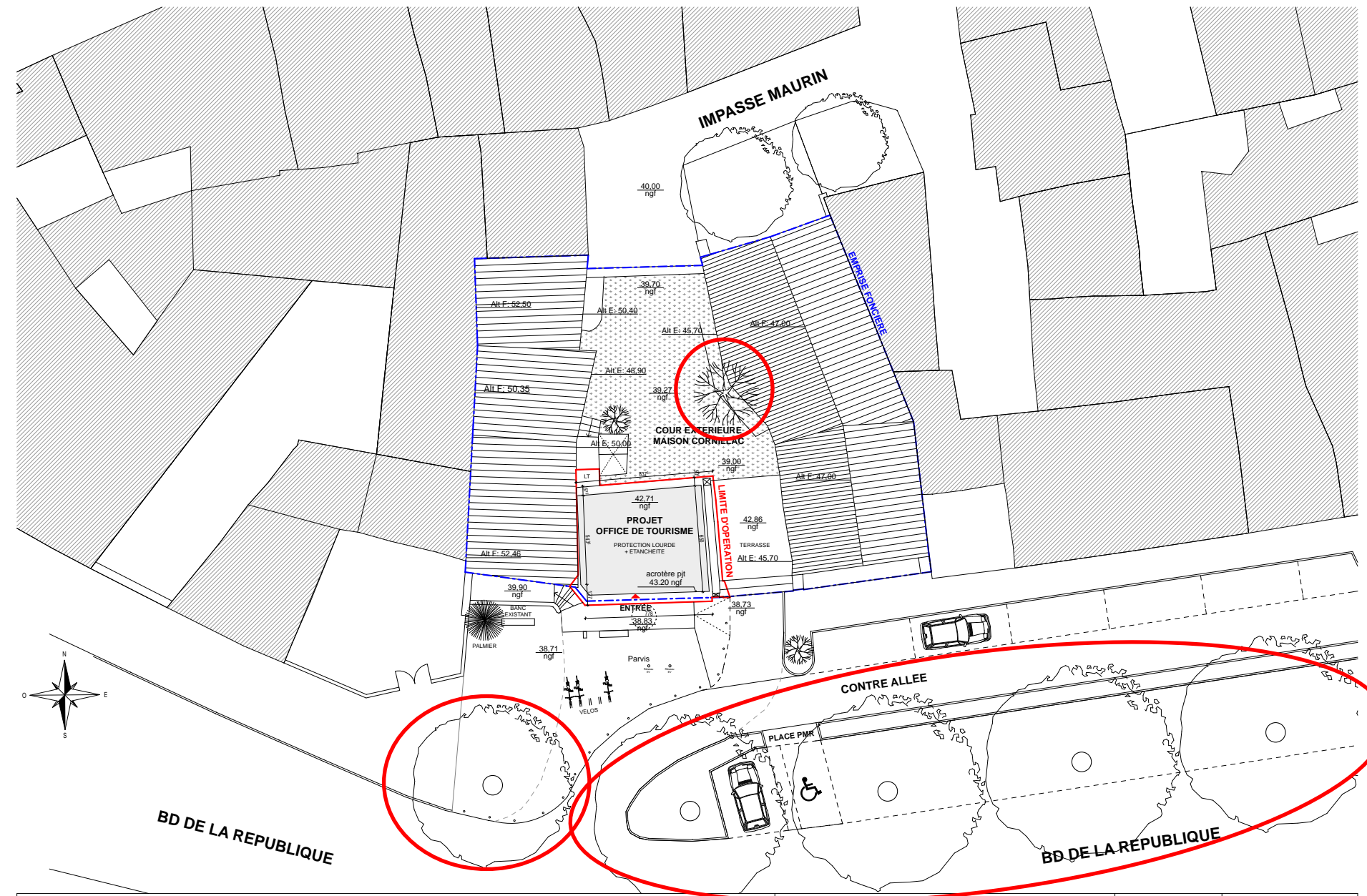


- Une démarche de **qualité globale**: énergétique, environnementale certes, mais qualité d'accueil des touristes, confort d'usage pour le personnel et les visiteurs.

# Le projet dans son territoire







**Restructuration de l'Ancienne Forge Cornillac de Courthézon en Office Intercommunal de Tourisme**  
 Maîtrise d'Ouvrage : Mairie de Courthézon Château de Val Seille - 84350 COURTHEZON  
 Maîtrise d'Oeuvre : B.Maggio architecte mandataire - A.Guichard architecte associée - Eco-Sud Bet QE - i2C Bet Structure

**PLAN DE MASSE ELARGI**

Phase : <b>PRO</b>	Echelle : <b>1/200°</b>
	Date : <b>Oct. 2013</b>

# Façade. Avant





# La réhabilitation





# La cour intérieure. Avant





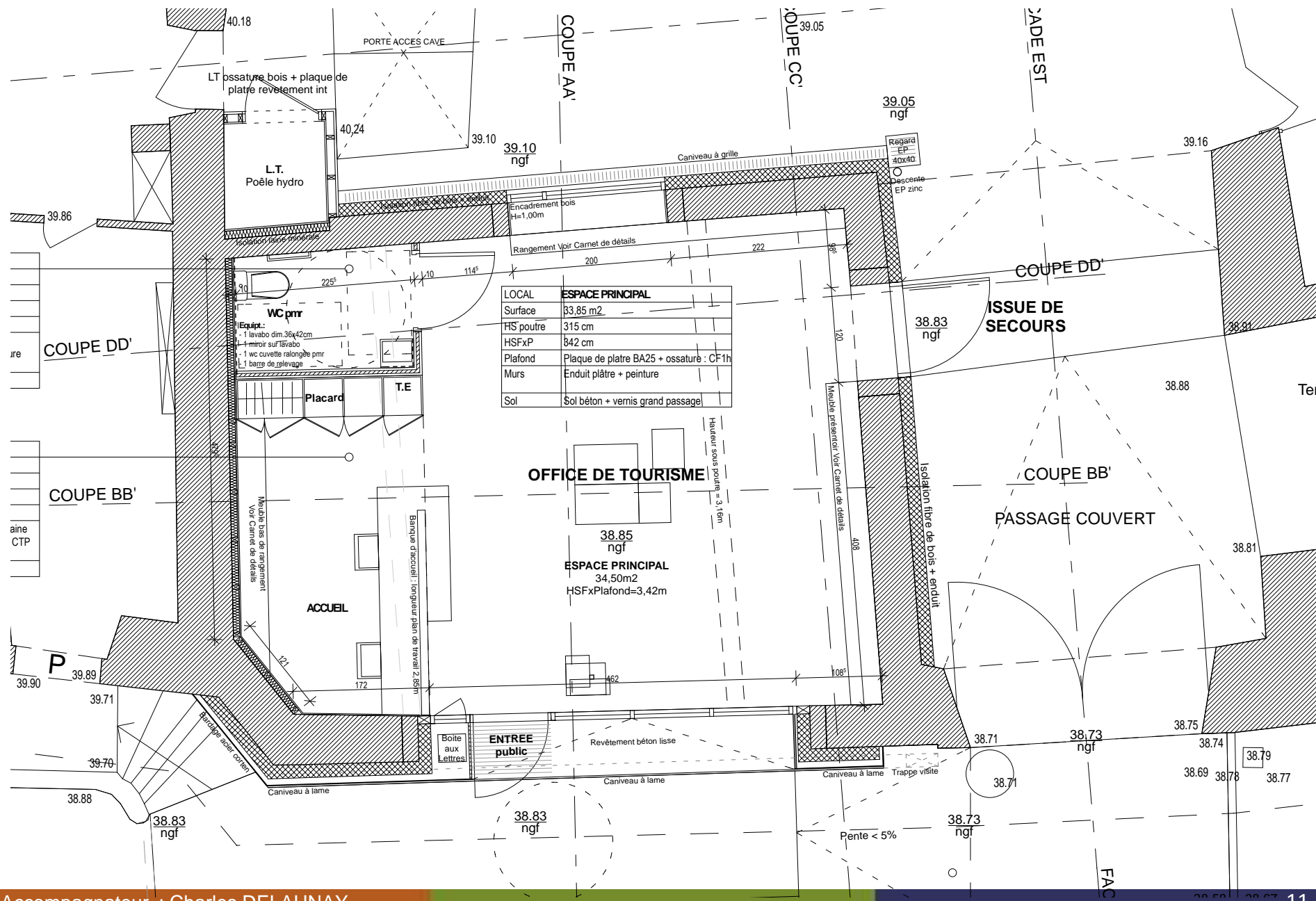
# abilitation



# La réhabilitation







# L'intérieur. Avant





# La réhabilitation



# Fiche d'identité

## Typologie

- ERP W 5<sup>ème</sup> cat.  
Office de tourisme

## Surface

- 66 m<sup>2</sup> SHON
- 58 m<sup>2</sup> SHON RT

## Altitude

- Altitude: 42 m

## Zone clim.

- Zone climatique : H3

## Classement bruit

- BR 1
- Catégorie locaux CE1

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

- **0,433**
- Réf. : 0,627 / Initial : 0,512

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

- BBC Effinergie
- 26 pour Cepréf BBC réno: 32
- Initial: 171.

## Production locale d'électricité

- Non

## Planning travaux Délai

- Début : Prévu : 04/2014 Réel : 07/2014
- Fin: Prévu : 10/2014 Réel : 04/2015

## Budget prévisionnel Coûts réel

- Budget prévisionnel: 109 355 € HT
- Cout Travaux DCE: 148 480 € HT (intégration du mobilier)
- Honoraires MOE: 27 000 € HT (23%)
- Coût HT Travaux : 153 806 € HT (TRV complémentaires)
- Ratio : 2330 €/m<sup>2</sup> (mobilier compris).



# Fiche d'identité

## Système constructif

- Béton (existant).

## Plancher sur TP

- Dalle béton, PSX

## Mur

- ITE fibre de bois 16 cm
- Finition enduit chaux ou bardage métallique ventilé.
- Partie enterrée: PSE.

## Plafond

- Dalle béton 16 cm
- PSE (Th 34) 31 cm
- étanchéité

## Menuiseries

- DV warm edge argon Bois
- Porte âme pleine bois.

## Chauffage

- Chaufferie : chaudière bois granulés, marque Domusa.
- plancher chauffant basse température.

## Rafrachissement

- Néant. → courant d'air.

## Ventilation

- Simple Flux Hygroréglable, Atlantic.
- Puissance électrique des moteurs 15 W.

## ECS

- Instantané 30L, Thermor.

## Eclairage

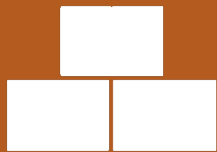
- Led et Basse conso.

# 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

- « Disparition » des acteurs du Moa :
  - Chef de projet - directrice de l'OIT,
  - DST → DGS,
  - Responsables de l'accueil,
  - Maire → président de la Com. Com. Des Pays de Rhône et Ouvèze.
- Suppression liens Moa, Moe, AMO.
- Démobilisation progressive.
- Perte de qualité du projet.







GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE



# Social et économie

## Rappel du 21-05-2015

« *A suivre en fonctionnement :*

- Suivi appropriation,
- Information sur suivi des conso,
- Création système approvisionnement granulés par ST.
- Contrat entretien maintenance,
- Suivi consommation par AMO puis par utilisateurs,
- Information sur fonctionnement estival. »

# Social et économie

## Objectifs

- Suivi appropriation,
- Information sur suivi des conso,
- Création système approvisionnement granulés par ST.
- Contrat entretien maintenance,
- Suivi consommation par AMO puis par utilisateurs,
- Information sur fonctionnement estival.

## Résultats

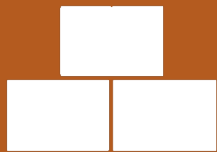
- Perte connaissance fonctionnement du bâtiment.
- Pas de suivi des consommations.
- Pas de création système approvisionnement granulés.
- Contrat entretien maintenance?
  
- Mauvais comportement estival et contre-information.
- Aucune réserve de l'AMO levée.
- Pas de travaux correctifs.



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



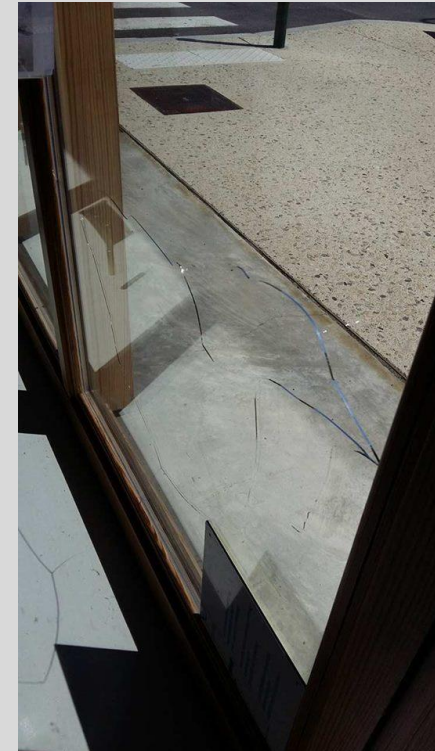
EAU



CONFORT ET SANTE

# Matériaux

- Vitre cassée par casse thermique > inchangée.
- Porte difficile à ouvrir > groom retiré > porte s'ouvre toute seule.
- Bureau en métal
  - > matériau froid > inconfort.
  - > rouille non uniforme > aspect sale.
- Manque des équipements : porte serviette, porte manteau, présentoir, réfrigérateur, signalétique, coffre-fort.
- Aspect chaleureux et accueillant.





GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

- Conception bioclimatique:
  - Démarrage chauffage déc./janv.
- Chaudière bois granulés:
  - Entretien ? → Décendrage ?
  - Difficulté d'accès pour remplissage chaudière.
  - Pas de suivi des consommations,
  - Pas de régulation par les utilisateurs.
  - Contraignant mais accepté.

- Plancher chauffant :
  - Temps réaction long,
  - Chauffage appoint électrique,
  - Pas de suivi des consommations,
  - Pas de régulation par les utilisateurs,
  - Un peu frais dans les sanitaires.
  
  - Confortable,
  - Place disponible.



# Energie

- Les systèmes de comptage :
  - Compteur général électrique.
  - Réserve sur l'installation des compteurs élec.
  - Pas de compteurs caloriques / comptage des sacs non réalisé.
  - Compteur eau non accessible.
  - Qui paye facture eau et électricité?
- Eclairage constamment allumé → matérialiser bâtiment ouvert.



# Energie

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

## Conso électrique:

- 6 mois chantier 3100 kWh
- 1 an usage: 2027 kWh

## Conso bois:

- 920 kg granulés en 2 ans
- → 2254 kWh/an

	Conventionnel	Prévisionnel	Réel
5 usages (en $\text{kWh}_{ep}/\text{m}^2.\text{an}$ )	75	44	
Tout usages (en $\text{kWh}_{ep}/\text{m}^2.\text{an}$ )	175	144	113 *

\* coefficient conversion  $E_f \rightarrow E_p$  bois: 0,6

# Energie

## • Préconisations :

- Tabouret pour approvisionnement.
- Supprimer programmateur chauffage qui ne sert pas.
- Contrat entretien maintenance.
- Remettre un groom à la porte d'entrée.
- Signalétique « Ouvert » → économie d'éclairage.
- Maitrise de la ventilation : Pte/Gde vitesse.
- Horloge sur la VMC.
- *Suivi des consommations.*





GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

# Eau

- Absence de suivi.
- Qui paye?

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE



# Confort et santé

- Confort thermique :
  - hiver: « *Parfait* »,
  - Inter-saison: « *Le chauffage se coupe quand il fait chaud mais il ne se relance pas dès que la température retombe* ».
  - Été: « *Il fait chaud, parfois très chaud* ». « *Vous pensez qu'on pourrait mettre la clim' ?* »
- Confort acoustique: « *Heu, ... J'ai pas remarqué* ».
- Olfactif: RAS.
- Confort visuel: *trop bon. Sauf ordinateur.*

# Confort et santé

- Confort usage :

- Visiteurs :

- Ne comprenaient pas que l'OIT était ouvert,
- Manque d'assise (fauteuil, canapé),
- Très chaleureux.

- Agents d'accueil:

- Bureau pas assez profond,
- Matériau bureau froid,
- Manque de mobiliers et d'équipements.
- Agréable et chaleureux.
- « *Oui, je suis très bien.* » « *Je n'ai pas envie de retourner à l'autre OIT.* »

# Confort et santé

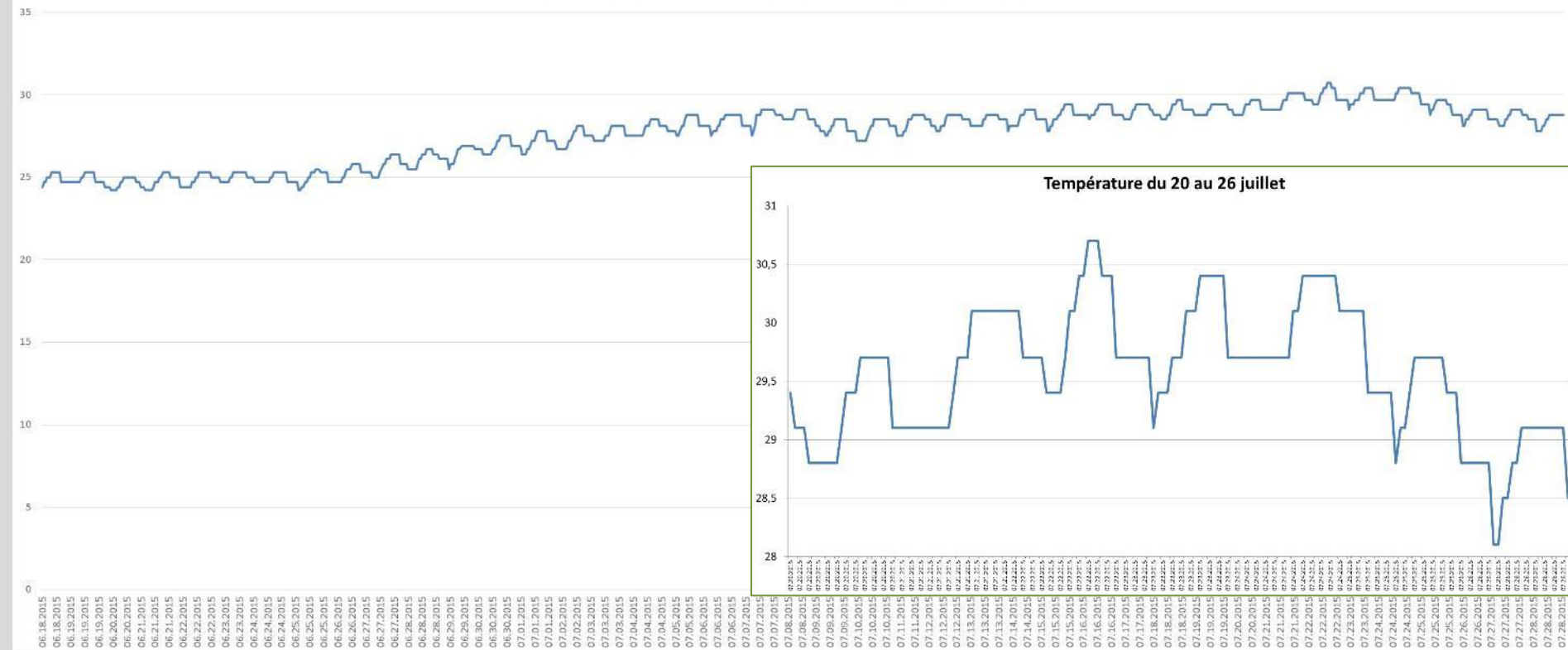
- Confort usage :
  - Exposants :
    - Manque banque d'exposition.
    - Signalétique à revoir.
    - Manque coffre-fort (*pour vendre des produits*).
    - Bâtiment est une « *Belle vitrine* ».





# Confort et santé

Evolution des températures dans l'office de tourisme du 18 juin au 28 juillet 2015



Très forte inertie + absence de ventilation nocturne naturelle.

*Apports solaires: suppression arbres, réverbération sol du parvis.*

# Confort et santé

- Nouvelle sensibilisation pour ventilation naturelle estivale (27/04/17).
- Préconisations :
  - Agrandir trous de trappe ventilation naturelle.
  - Brasseur d'air.
  - Signalétique pour supprimer éclairage permanent.
  - Mobilier,
  - Signalétique.
  - Prendre en main le bâtiment (*ex. équipements, frigo, tri des déchets, ...*)



# Pour conclure

## Durable et performant ?

Faibles consommations.

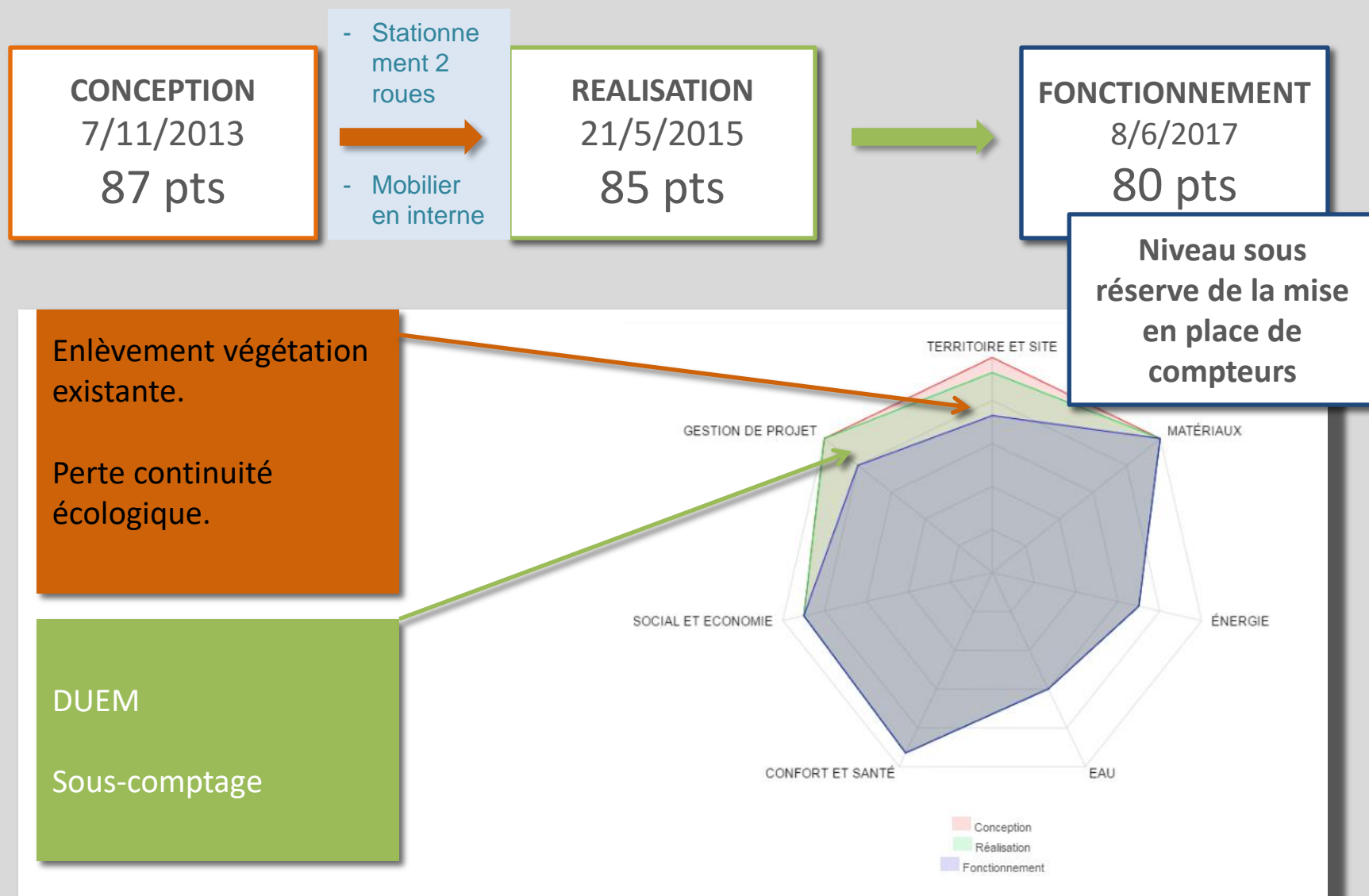
BDM Or.

Satisfaction client.

Satisfaction des parties prenantes.

Des améliorations pouvant être apportées.

# Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM





# Niveau de la Démarche BDM ?

## Sous-comptage


La réserve sur l'absence des sous-compteurs non levées.

Comptage bois *non* réalisé


Perte du pré-requis → niveau Cap

# Niveau de la Démarche BDM ?

La commune s'e  
- ventilation,  
- Éclairage.  
Elle consulte de

 mar. 06/06/2017 13:55  
Audrey VERROY <assistadmindst@courthezon.fr>  
OTI COURTHEZON

À 'c.delaunay@domenescop.fr'

 Vous avez transféré ce message le 06/06/2017 14:06.

---


Bonjour,

Suite à votre conversation téléphonique de ce jour avec M.VIAL, nous avons bien pris en compte votre demande, dès que le nécessaire sera effectué nous reviendrons vers vous.

Vous remerciant par avance.  
Cordialement.

Audrey VERROY

Assistante Administrative DST  
Mairie de Courthézon  
84350 COURTHEZON  
Tél : 04.90.70.72.06  
Mail : [assistadminDST@courthezon.fr](mailto:assistadminDST@courthezon.fr)

 VILLE DE COURTHEZON  
JEUNESSE & PATRIMOINE

Niveau Cap // Niveau Or

# Les acteurs du projet

## MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE

**Ville de Courthézon  
(84)**

AMO QEB

**SCOP DoMEnE (13)**

UTILISATEURS

**Office tourisme  
intercommunal**

## MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE

**Brice Maggio  
Aurélie Guichard**

BE THERMIQUE

**ECOSUD (13)**

BE STRUCTURE

**I2C (13)**

## ENTREPRISES

GROS ŒUVRE

SEGU (84)

ISOLATION EXTERIEURE,  
METALERIE

**MASFER (84)**

CLOISONS PEINTURE CARRELAGE

**SAS Bédarridaise de bâtiment,  
Garcia (84)**

MENUISERIES - MOBILIER

**Sté MOB (84)**

CVC

**A. BEAUMOND (84)**

ELECTRICITE

EIB (84)

