

Commission d'évaluation : Fonctionnement du 06/11/2025

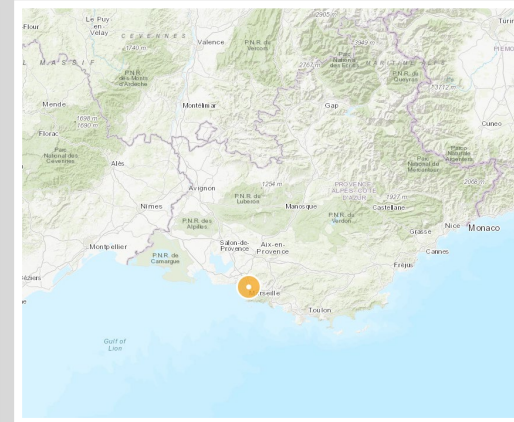


AUTHENTICITY (13)

Maîtrise d'ouvrage	Architecte	BE Technique	AMO QEB	Gestionnaire
CITIMOTION	OH!SOM	NOVACERT SIGMA	ETHIKURBAINE EVEN CONSEIL	LAMY IMMOBILIER

Contexte et programme

- **Démolition d'une construction existante**
 - Ancien bâtiment industriel
 - Insertion dans la linéarité de la rue
 - Densification du bâti existant avec l'installation d'un R+6 en dent creuse.
- **Ensemble immobilier**
 - 15 logements en R+6 (T1, T2 et T3)
 - Un espace de bureau au RDC
 - Atelier de réparation de vélos et local deux roues
- **Déroptions PLU**
 - Impossibilité de créer des aires de stationnement
 - Création d'un grand local deux roues
 - Nombreuses servitudes et transports à proximité



Parcelle



Enjeux Durables du projet



- Insertion territoriale
 - Remplacement d'un bâtiment existant
 - Densification urbaine
 - Site bien desservi
- Prépondérance des éco-matériaux
 - Béton bas carbone
 - Bois : menuiseries, volets, charpente
 - Isolant biosourcé
- Bâtiment connecté
 - Dispositif Smart Avenir Energies
 - Installation de sous-compteurs
- Particularités de la parcelle
 - Pas de parking souterrain
 - Grand local à vélo équipé

Le projet dans son territoire

Vues satellite



Le terrain et son voisinage

Avant



Rue Peyssonnel



Rue Lanthier

Après



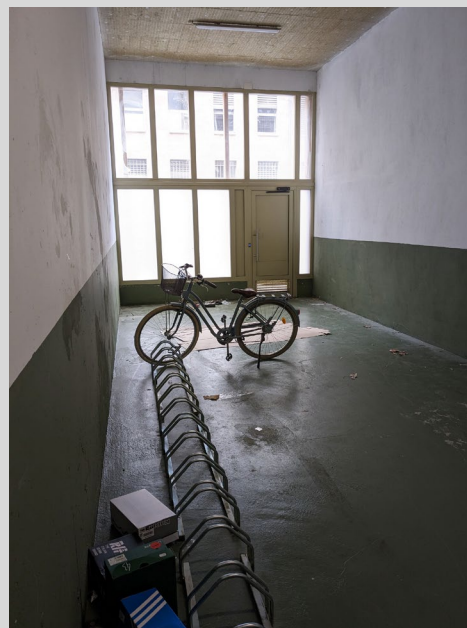
Vues extérieures



Vues intérieures



Vues intérieures



Evolutions depuis la conception

Conception

Plancher R+1 :

- Rockfeu system dB

Toiture :

- Ouate de cellulose

Réalisation

Plancher R+1 :

- Laine Th38

Toiture :

- Laine de bois Th36

Fiche d'identité

Typologie

- 15 logements collectifs
- 1 bureau

Surface

892m² SRT

Altitude

0 m

Zone clim.

H3

Classement
bruit

- **BR3**
- **Catégorie CE1**

Budget

- **950 000 € HT**
- **1 186 000 € HT**

Bbio

- **Bbio=17,5**
- **Bbiomax-58%**

Energie
primaire

- **Cep = 38,5 kWh/m²**
- **Cepmax-27,5%**

Production
locale
d'énergie

- **Non**

Planning
travaux

- **Début : 10/2020**
- **Fin : 05/2022**
- **Délai : 19 mois**

Fiche d'identité

Systeme constructif	Béton + ITI	Chauffage	Chaudière gaz individuelle à condensation type INITIA COMPACT de CHAPEE
Plancher bas	Béton TMS de Soprema	Rafrachissement	/
Mur	Béton Prégymax Th295	Ventilation	VMC simple flux Hygro B
Toiture	Béton + ITI	ECS	Chaudière gaz individuelle à condensation type INITIA COMPACT de CHAPEE
Menuiseries	Menuiseries bois Volets roulants et volets pliants bois		

Acteurs du projet en fonctionnement

Usagers :

15 logements

- 9 logements locatifs sociaux
- 6 logements en accession libre (tous en location)

1 bureau

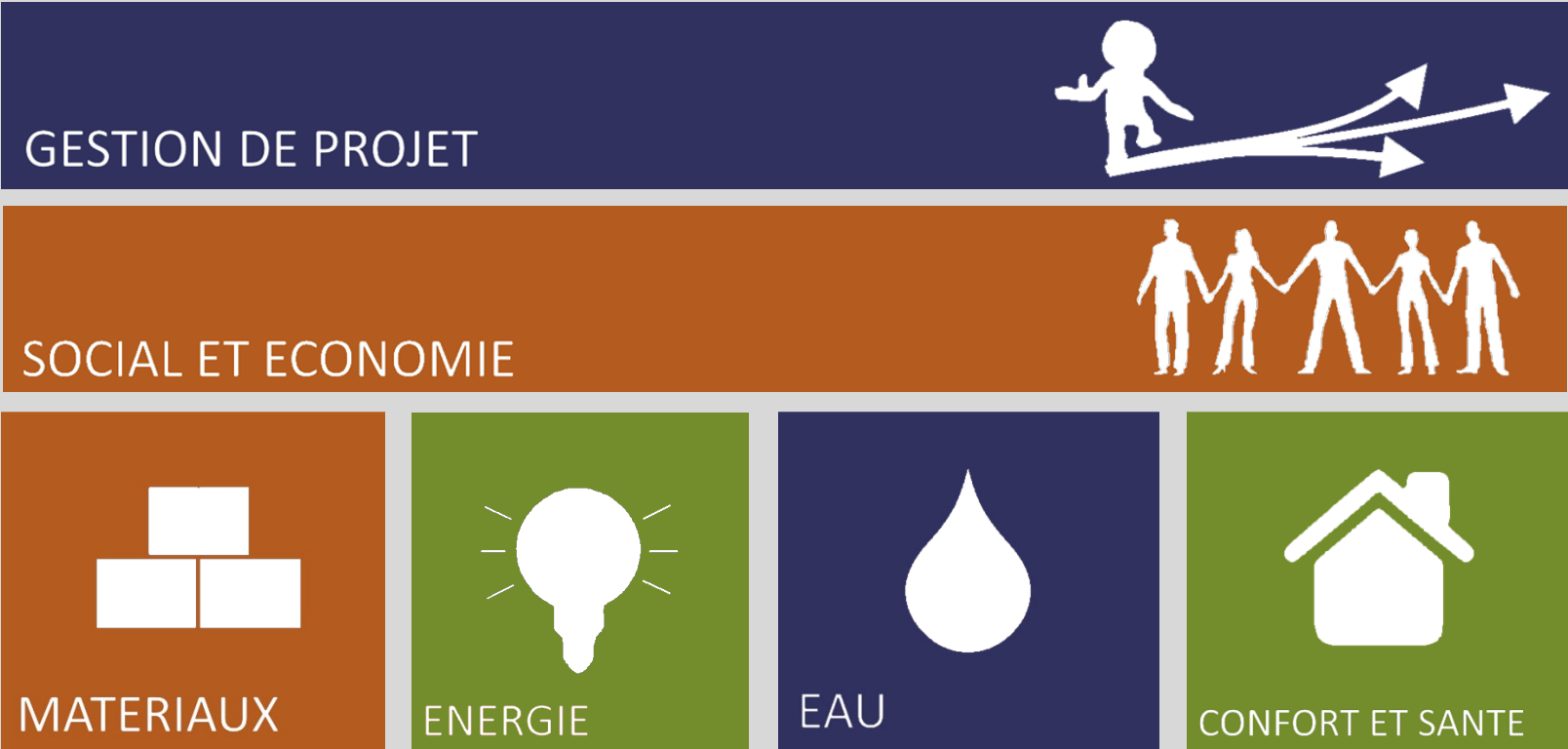
Gestionnaires :

Syndic de copropriété : Lamy Immobilier

Bailleur social : CDC Habitat

Bureau : Builders Immobilier

Retour sur les deux années de fonctionnement



Territoire et site

Mobilité

Contexte

- Local vélos surdimensionné, conçu pour pallier l'absence de parking et favoriser les modes doux
- Aménagement d'un atelier de réparation des vélos à disposition des résidents ;

Constat en fonctionnement (N+1)

- Utilisation effective
- Les habitants sont tous très satisfaits.



Territoire et site

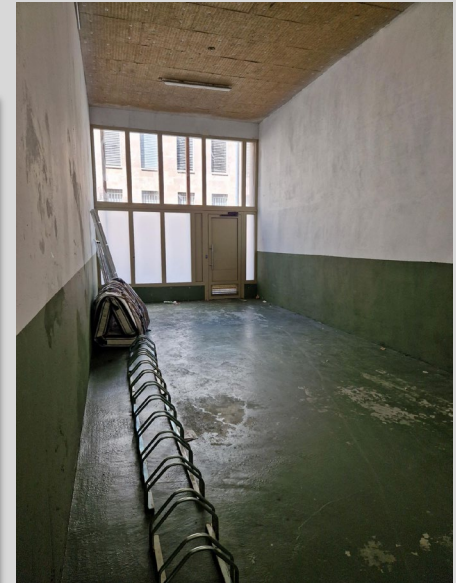
Mobilité

Constats en fonctionnement (N+2 à ce jour)

- Intrusions et dégradations constatées (squats, point de deal, vols)
- Local actuellement utilisé comme local encombrants
- N'est plus utilisé par les habitants

Action corrective prévue

- ➔ Condamnation de la porte donnant sur la rue Lanthier (disposition votée).

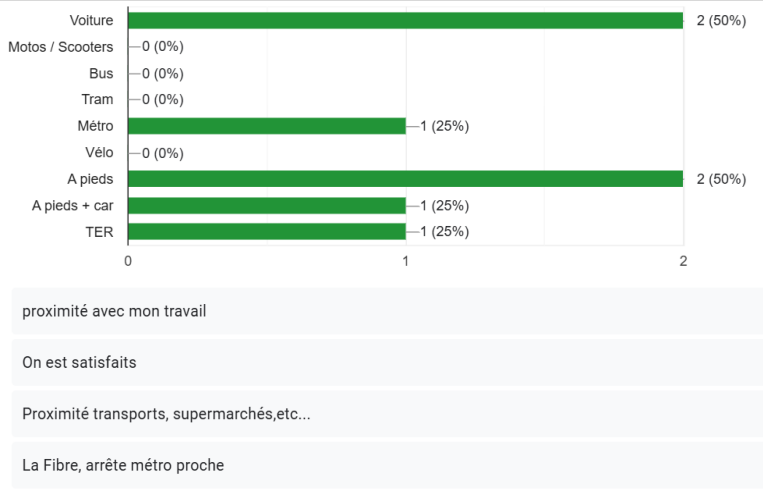
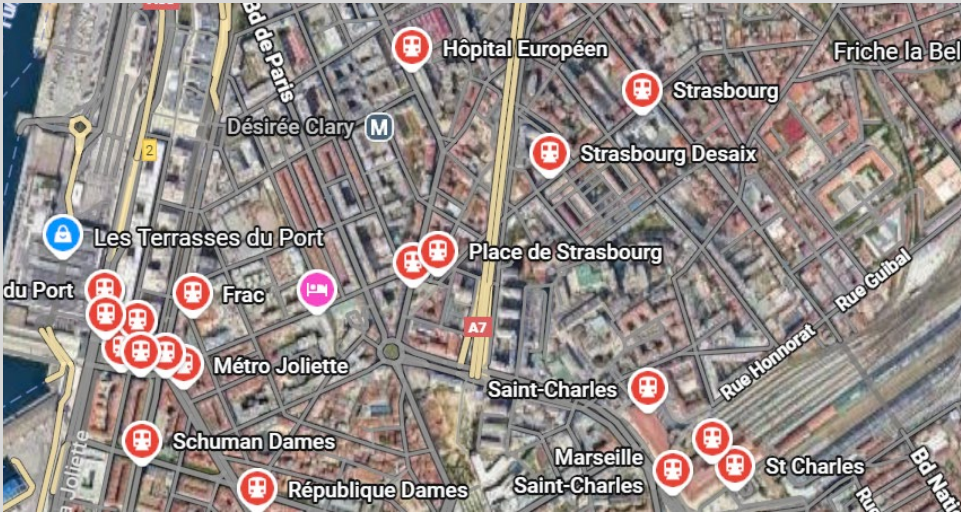


Mobilité

Territoire et site

Autres constats :

- Résidence bien desservie, proximité immédiate avec plusieurs modes de transport
- ➔ Atout fort de la résidence, relevé par les habitants
- ➔ Mobilité douce encouragée, malgré les difficultés rencontrées sur l'usage du local vélos.



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Social et économie

Sensibilisation

- Affichage BDM Argent à l'entrée de la résidence
- Visites régulières de sensibilisation (4 visites – 10 rencontres)
- Rédaction d'un livret gestes verts
- Questionnaire de satisfaction (4 réponses)



VOTRE GUIDE DES GESTES VERTS

AUTHENTICITY



RESIDENCE AUTHENTICITY

QUESTIONNAIRE DE SATISFACTION
DANS LE CADRE DU SUIVI ENVIRONNEMENTAL DE L'OPERATION

*A renvoyer à EVEN Conseil ou au questionnaire – si google **form** pas besoin de noter cela*

INFORMATIONS GENERALES

Date : ____/____/____

Etage : ☐ R+1 ☐ R+2 ☐ R+3 ☐ R+4 ☐ R+5 ☐ R+6

Type d'appartement : ☐ T1 ☐ T2 ☐ T3

Orientation : ☐ Est (dominant sur rue **DEPOSEE**) ☐ Ouest (dominant sur Lanier) ☐ Traversant (T3)

TRANSPORTS

Quelle est la distance vers votre lieu de travail / études ? _____

Quels moyens de transport utilisez-vous au quotidien ?

☐ Voiture ☐ Métro/Scooters ☐ Bus/Métro/Tram

☐ Vélo ☐ A pieds ☐ Autre

Avez-vous assez de place pour vous garer ? ☐ Oui ☐ Non

Utilisez-vous le local vélo ? ☐ Oui ☐ Non

Le local vélos est-il satisfaisant ? ☐ Oui ☐ Non

Quels sont les points forts et points faibles de votre résidence :
Exemple : piste cyclable, local à vélos, arrêt de bus proche, ...

Avez-vous des remarques complémentaires sur la **déclARATION** des transports ?

DECHETS

Triez-vous vos déchets ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, quels types de déchets ?

Si non, pourquoi ? _____

Rencontrez-vous des difficultés pour effectuer le tri ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, lesquelles ? _____

Le local déchets est-il satisfaisant ? ☐ Oui ☐ Non

EVEN

MA RÉSIDENCE EST ENGAGÉE DANS LA DÉMARCHE BÂTIMENT DURABLE MÉDITERRANÉEN !

MA RÉSIDENCE

Architecture bio-climatique

Confort thermique

Accompagnement dans la prise en main du bâtiment

MON ACTION

J'insère mes déchets en brique pour faire rentrer la chaleur et je les ferme en été afin de me protéger des rayons de soleil

J'utilise mon thermostat de manière pertinente afin d'optimiser mes consommations. J'évite mon chauffage quand je pars pour les longues durées et j'évite de surchauffer la pièce

J'ai la possibilité de répondre aux questionnaires de satisfaction (QR code)

Je prends en compte mes consommations personnelles à l'aide de mon écran d'affichage installé dans mon logement

LES BONS GESTES A ADOPTER AU QUOTIDIEN !

• LIMITEZ, AUTANT QUE POSSIBLE LA TEMPÉRATURE DE VOTRE RADIATEUR À 19°C

• UTILISEZ UN CLAPARET LED POUR RÉDUIRE VOTRE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

• ÉTEIGNEZ VOS APPARELS EN VELLE LORSQUE QUE VOUS QUITTEZ VOTRE LOGEMENT

EVEN **bdm**

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



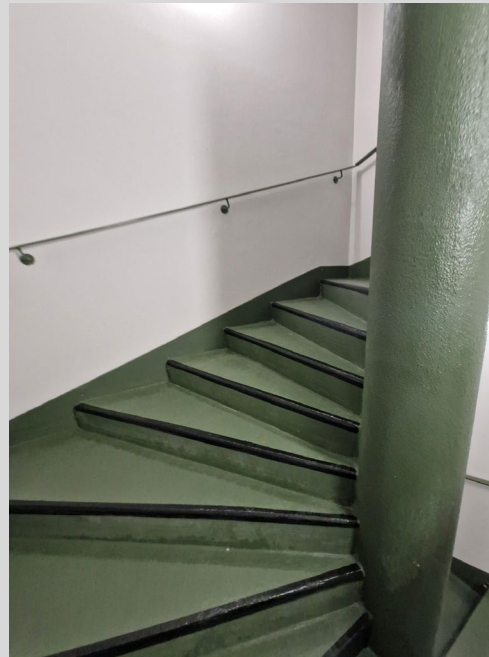
EAU



CONFORT ET SANTE

Matériaux

- Matériaux biosourcés appréciés
- Bonne qualité des matériaux intérieurs/extérieurs
- Parties communes très bien entretenues



Matériaux

Dégât des eaux dans 2 appartements

→ Raccordement non effectué sous les douches au moment des travaux

Moisissures persistantes au sein des appartements



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



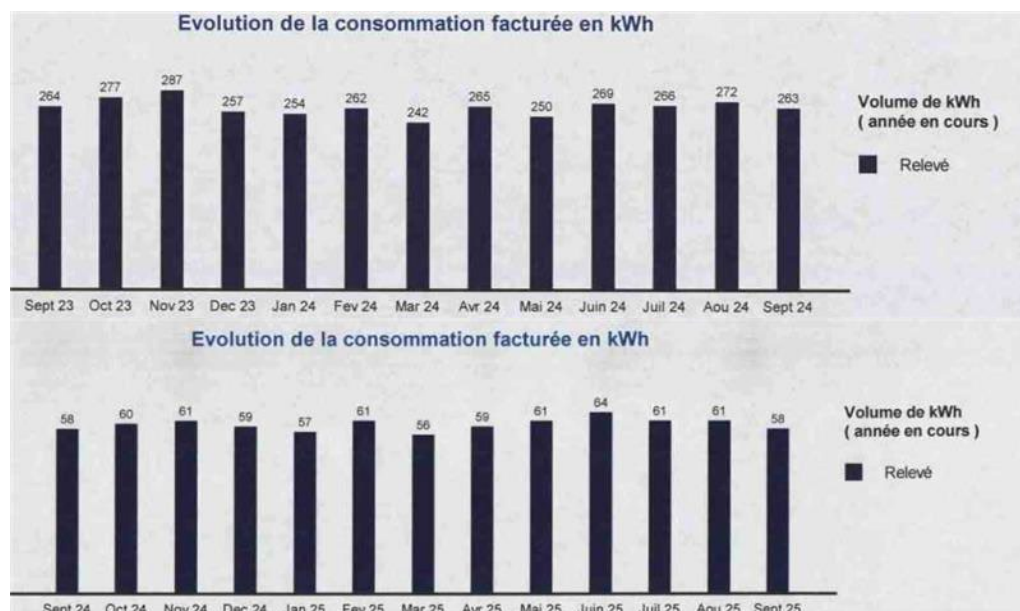
CONFORT ET SANTE

Suivi des consommations

Consommations électriques individuelles :

- Très difficile de mobiliser les habitants
- Petite copropriété
- 9/15 logements inoccupés à N+1
- 100% des appartements en location

Consommation électriques (kWh) des parties communes :



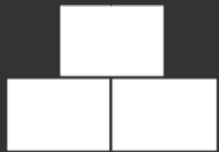
Septembre 2023 à août 2024 :
3 165 kWh - 767 € /an

Septembre 2024 à août 2025 :
718 kWh - 253 € /an

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

● Consommations d’eau par logement sur l’année 2024

Logement	Nb d’habitant	Consommations (m3)
11	2	27
12	1	30
13	3	29
21	2	41
22	1	58
23	3	29
31	2	24
32	1	29
33	3	49
41	3	18
42	3	63
51	3	97
52	3	142
61	3	79
62	3	47

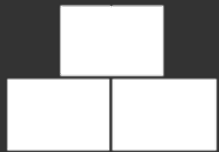
janvier – décembre 2024 :
762 m3 - 3298 €

Nb Habitants	Consommations 2024	Ratio Authenticity	Ratio BDM
36	762 m3	21,2 m3/hab/an	32 m3/hab/an

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Confort et santé

Résumé des retours questionnaires et visites

Ventilation naturelle :

- Logements traversants : tous disent ouvrir leurs fenêtres pour ventiler leur logement.
- Logements non traversants (brasseur d'air) : avis mitigés sur l'utilisation.

Olfactif :

- Très bons retours sur la qualité de l'air intérieur.
- Deux logements concernés par des dégâts des eaux, ayant entraîné des moisissures persistantes sur les murs, malgré des tentatives de traitement

Visuel :

- Retours 100% positifs. Les logements sont lumineux et agréables.

Thermique :

- Confort d'hiver : unanimes, les logements sont agréables en hiver.
- Confort d'été : avis plus contrastés. Les fortes chaleurs à Marseille rendent la ventilation naturelle difficile.

Acoustique :

- Retours plutôt mitigés.
- Bruits extérieurs (hypercentre de Marseille)

Confort et santé

L'occupation

Données d'entrée

- Logement T1
- Mono-orienté
- Orientation Est
- Niveau R+2
- Eté

Occupation

- 1 habitant
- Travail de nuit
- Dort le matin
- Ouvre ses fenêtres la nuit et ferme son volet

Ressenti

- Température très élevée
- Logement très inconfortable

Installation d'une clim portable.

-> Hausses de ses consommations



Visite (n+1)

- Déménagement du locataire
- Appartement reloué : habitante satisfaite de son logement (travaillant de jour)

Les problèmes du bâtiment en fonctionnement

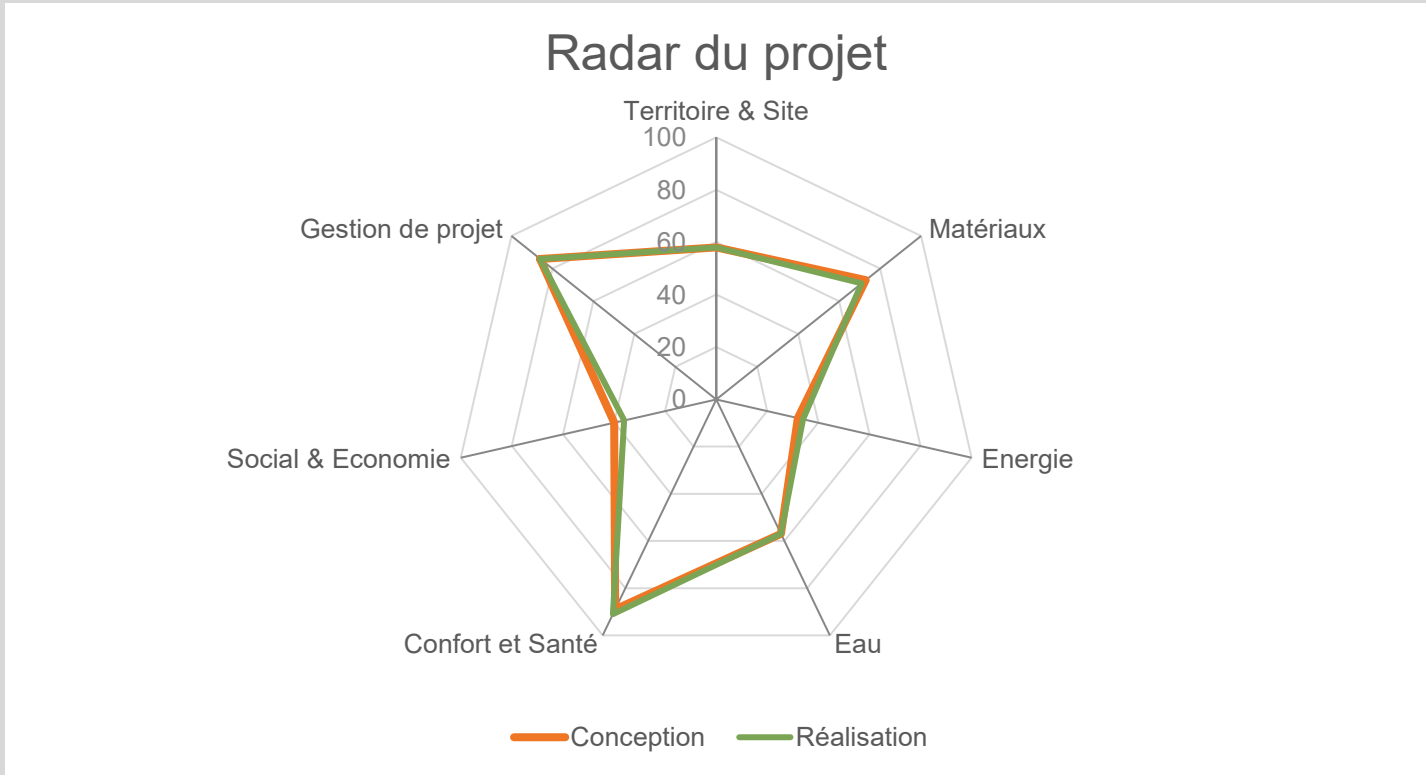
Le local déchets

- Vols réguliers des bacs
- Inexploité à ce jour
- ***Actions correctrices difficiles à mettre en œuvre au vu du contexte***



Pour conclure

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM



Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE

CITIMOTION (13)



AMO QEB

EVEN CONSEIL



MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE

OH!SOM (13)



BE THERMIQUE

NOVACERT (13)



BE STRUCTURE

SIGMA INGENIERIE



ECONOMISTE

ALPHA I & CO (13)



BUREAU DE CONTROLE

QUALICONSLT



CSPS

YSEIS (13)



CONSULTANTS

GEOTECHNICIEN

SOL ESSAIS (13)



Les acteurs du projet

FONDATIONS
SPECIALES

SGC



GROS ŒUVRE -
TERRASSEMENT

AZURBAT



ETANCHEITE

83 ETANCHEITE



CHARPENTE

SOMIBAT



MENUISERIES
EXTERIEURES BOIS

KALIA



MENUISERIES
EXTERIEURES ALU

MIROITERIE
GAPENTAISE



MENUISERIES
INTERIEURES

DACOS



CLOISON / DOUBLAGE

SMI



Les acteurs du projet

REVETEMENT DE SOL

REAL SOL



PEINTURES

BK PEINTURE



SERRURERIE

METALLERIE
CHEVALIER



ELECTRICITE

ADELEC



PLOMBERIE SANITAIRES

SOLEO



ASCENSEURS

OTIS

