

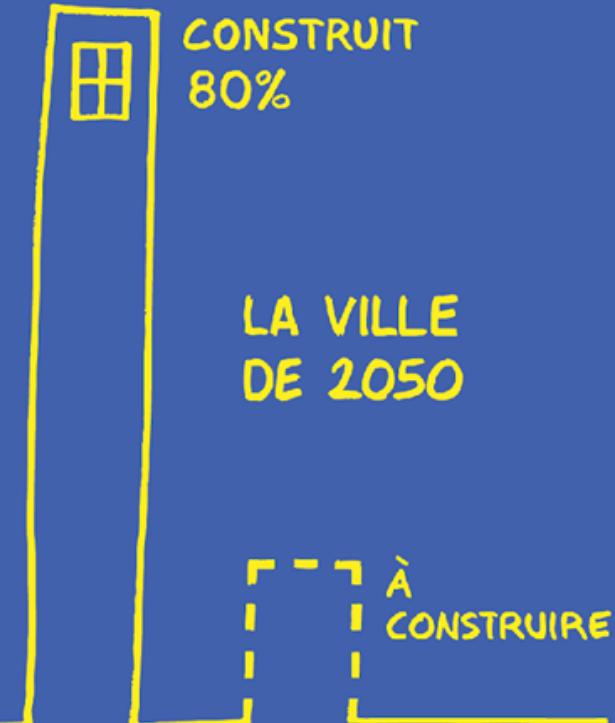
COLLOQUE

Réhabiliter durable 2025

CREBA
5^e COLLOQUE NATIONAL

21 NOVEMBRE 2025
MARSEILLE

RÉPARONS NOS VILLES



Résidence la Busserine bâtiment J

Réparer le vivant

RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE



envirobatbdm

MINISTÈRE
DU DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE ET DE
LA DÉCENTRALISATION
LOGEMENT, TRANSPORTS
RURAL, HABITAT, VILLEACT'EE | Programmes
Bâtiment par
CEE | Les certificats
Économie d'énergie

LES INTERVENANTS

- Aurélien Ortolé
- Baldassari-Sibourg-Architectes
- Architecte
- Jeanine Fialon
- Erilia
- Chef de service RU

0. Préambule

Contexte : un quartier relevant d'un vaste projet ANRU

PROJET



Une percée dans le bâtiment J pour recréer des porosités

PRU Picon-Busserine St Barthélémy Schéma d'intentions 2012



Plan de l'ANRU : reconnecter le plateau sportif et les écoles à la nouvelle plaine des loisirs

Bâtiment J : seul immeuble non traité du temps du PRU : une intervention globale



- 1962
 - 160 logements
 - 16 entrées R+4
 - Objectif

=> Désenclaver /integarer au quartier

=> Améliorer le confort et le cadre de vie des locataires

=> Rendre le patrimoine attractif

RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE



envirobatbdm

MINISTÈRE
DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE ET DE
LA DÉCENTRALISATION
LOGEMENT, TRANSPORTS
RURAUX, VILLE
Solid
Paysage

ACT'EE | Programmes
Bâtiment
par



CEE | Les meilleures
économies d'énergie

La commande du MO : un programme de travaux qui répond aux besoins et attentes des habitants actuels et futurs

Un projet ambitieux et global

- Une montée en gamme : modernisation et attractivité du patrimoine
- Une adaptation des logements au vieillissement
- Une restructuration possible de logements (cellule, typologie)
- Optimiser et aménager des espaces de stationnement en lien avec la future "Plaine des loisirs"
- Une maîtrise des dépenses d'énergie
- Une prise en compte du confort d'hiver et d'été

Un programme proposé après concertations

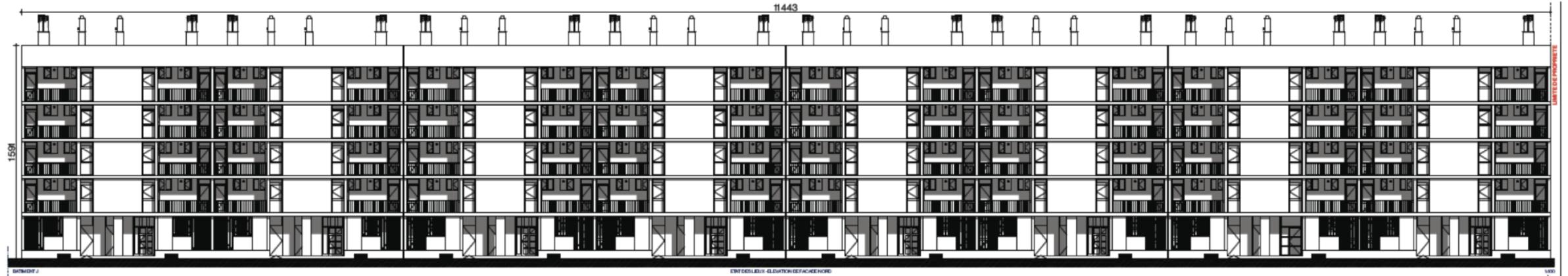
- Travaux d'amélioration (sécurité-conformité) et du confort
- Augmentation des surfaces des logements (fermeture loggia et création de balcon) + 10m²
- Une carte d'identité, un look grâce au traitement qualitatifs des façades et des halls agrandis
- Restructuration de 10 logements : 4 T6 => T5, T2-T4 => 2T3, 3T3=> 3T2
- Adaptation des SB et PC au vieillissement
- Jardins privatifs requalifiés
- 53 places de stationnement au sein d'une zone végétalisée

1. Diagnostic de l'existant

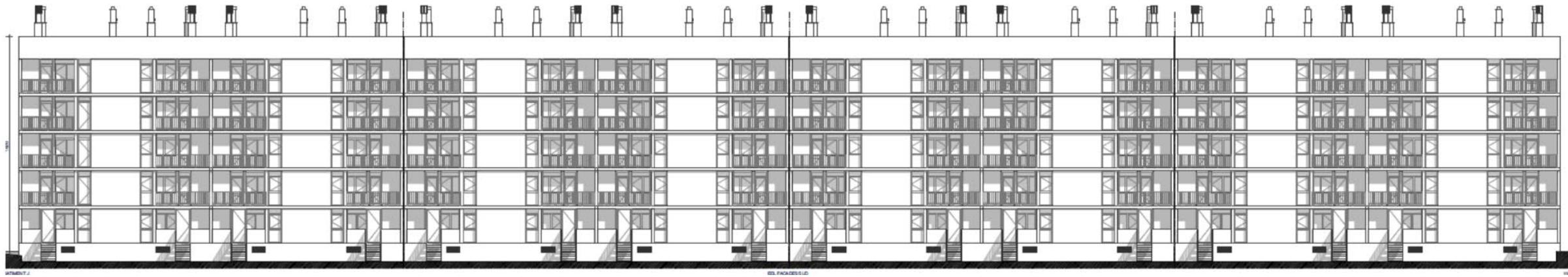


Vue aérienne quartier de la Busserine bâtiment J

Etat des lieux – des façades identiques



Façade nord - existant



Façade sud - existant

Etat des lieux – La Busserine 2 année de construction 1962



Façade sud - existant



Façade nord - existant



Entrée - existant

Etat des lieux – 100% des logements visités

Méthodologie de diagnostic et premier contact avec le locataire

Fiche visite

Extrait diagnostic

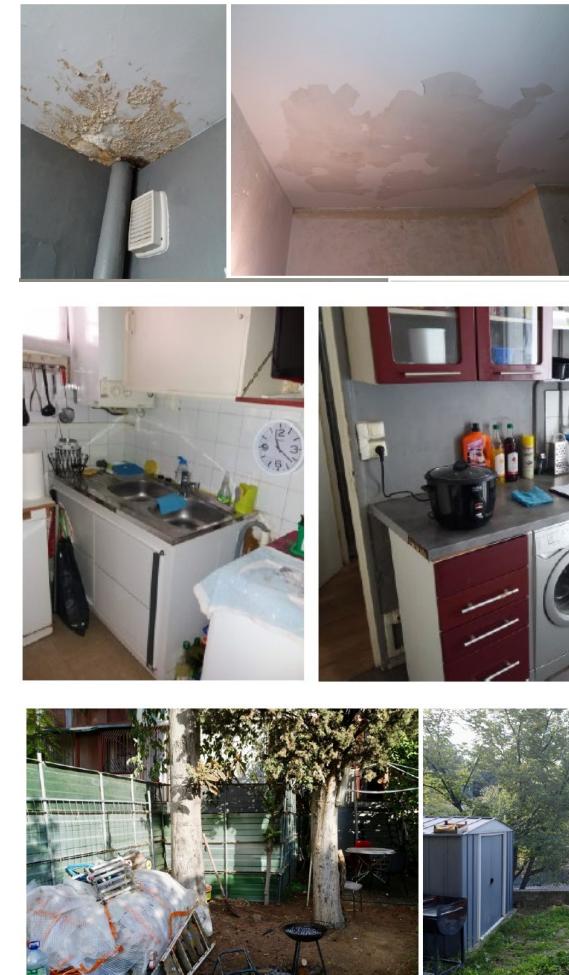


Proposition:

Canaliser l'écoulement des condensats vers réseaux EU avec un PVC Ø32.

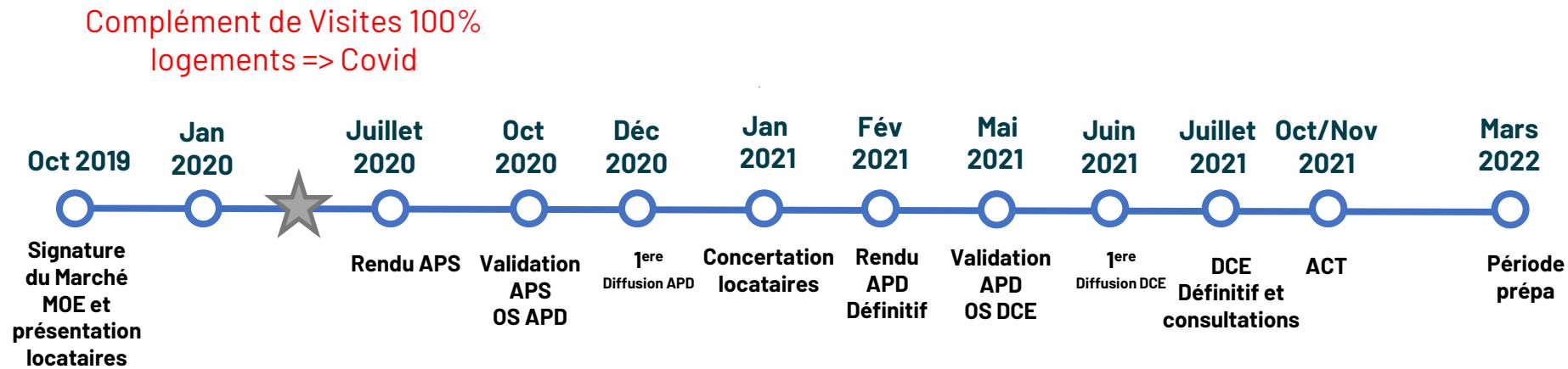


1

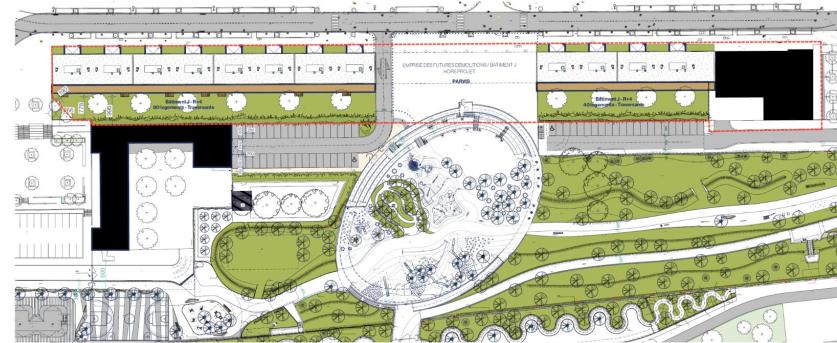


Extrait photos visites

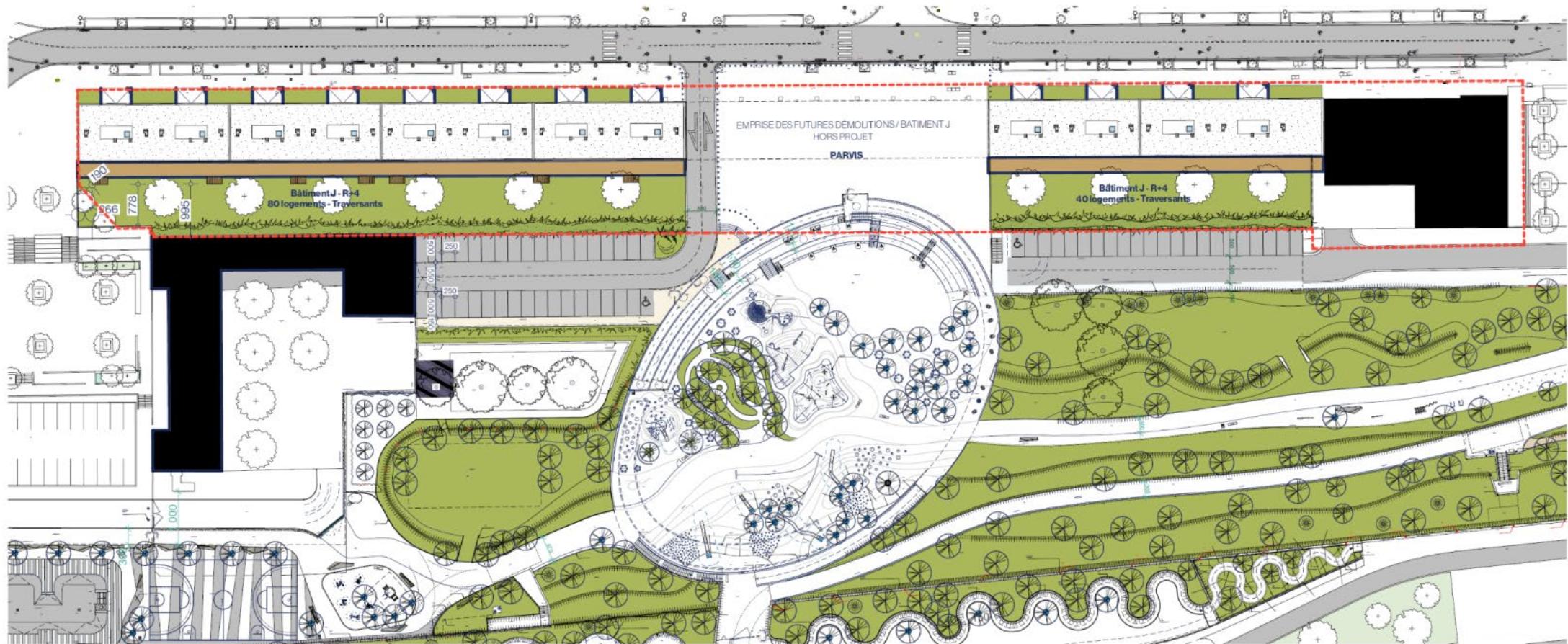
2. Des études longues pour un programme ambitieux et aux interfaces complexes



- Interfaces ANRU, Métropole, Plaine des loisirs, école, site occupé
- Flexibilité du programme
- Concertations avec les locataires + visites 100%
- Crise sanitaire



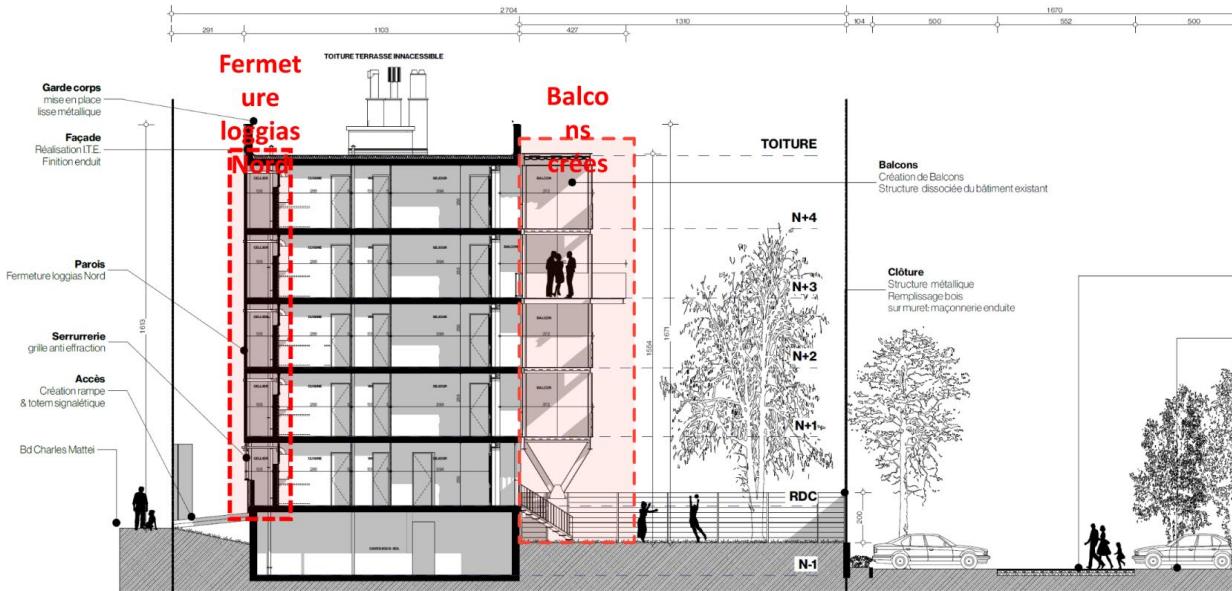
Orientation nord/sud



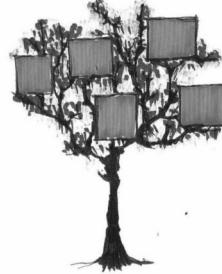
Rompre avec l'image “logement social”



Projet façade Nord

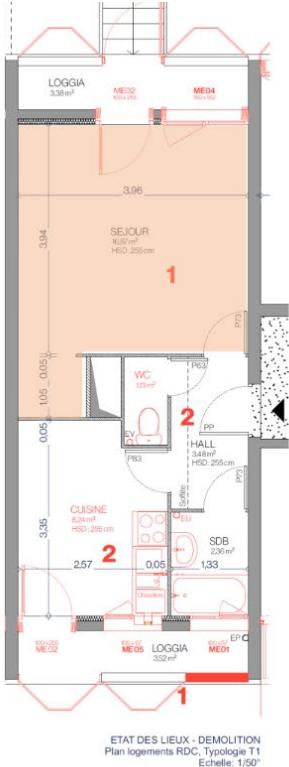


Coupe transversale - Fermeture des loggias/création de terrasses



Projet façade Sud

Typologies répétitives



Typologies T1 et T6

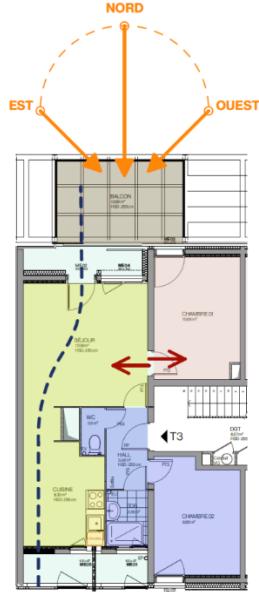


Photos des existants

10m² = Une pièce en plus

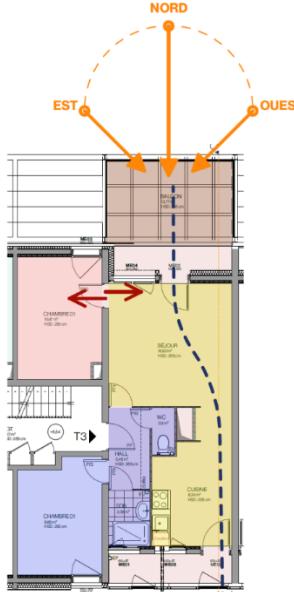
EXTENSION DE BALCON A CHEVAL ENTRE SEJOUR ET CHAMBRE

Permet de créer une extension de la chambre et du séjour vers l'extérieur. La chambre pourrait être envisagée comme un extension du séjour pour certains locataires. On peut l'imaginer comme une pièce extérieure supplémentaire



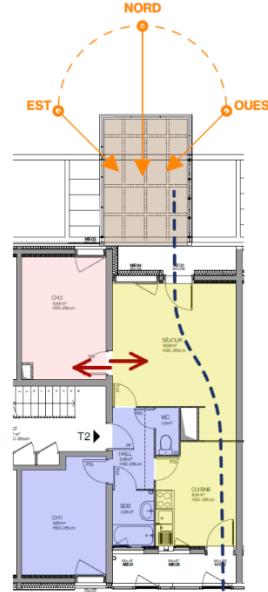
EXTENSION DE BALCON EN LIAISON AVEC LE SEJOUR

Permet de donner une prolongation confortable au séjour en multipliant les orientations possibles de cet espace et en allongeant la perception de l'espace intérieur



RETOURNEMENT DE L'EXTENSION DE BALCON

Permet d'offrir une diversité dans les aménagements possibles autant pour le logement que pour l'ensemble de la façade. Ce retournement du module permettra également d'offrir des vues et expositions plus variées



Rénovation de l'ensemble des 120 logements :
Remplacement des menuiseries et des occultants
Adaptation PMR (reconfiguration pour création de logements PMR)

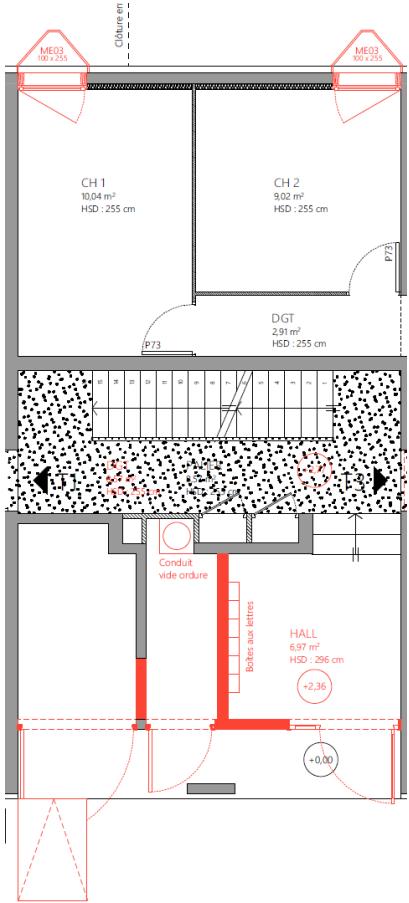
Mise aux normes électrique
Création de ventilation basse pression
Rénovation salles d'eau et cuisines
Travaux d'embellissement généraux



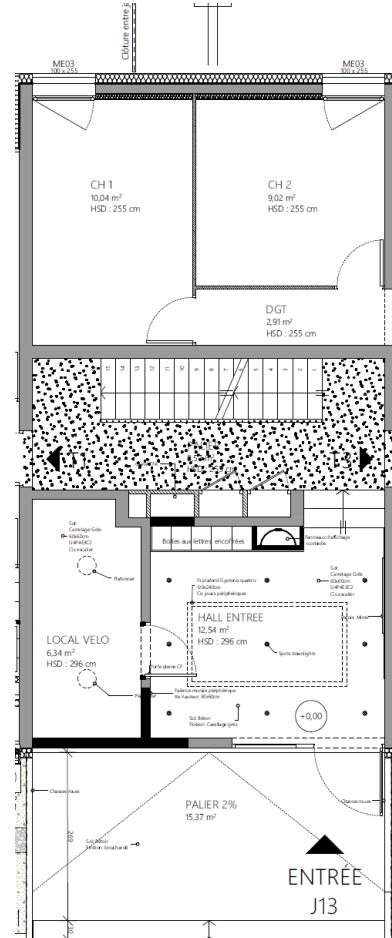
Concept des terrasses : une extension de 10m² au sud

Restructuration de logements

Restructurations : Halls et logements



Plan Hall restructuré : avant/après



Proposition n°1



Proposition n°2



Proposition n°3



©Lisa Ricciotti



Concertation en APS, avec les habitants sur la requalification des entrées

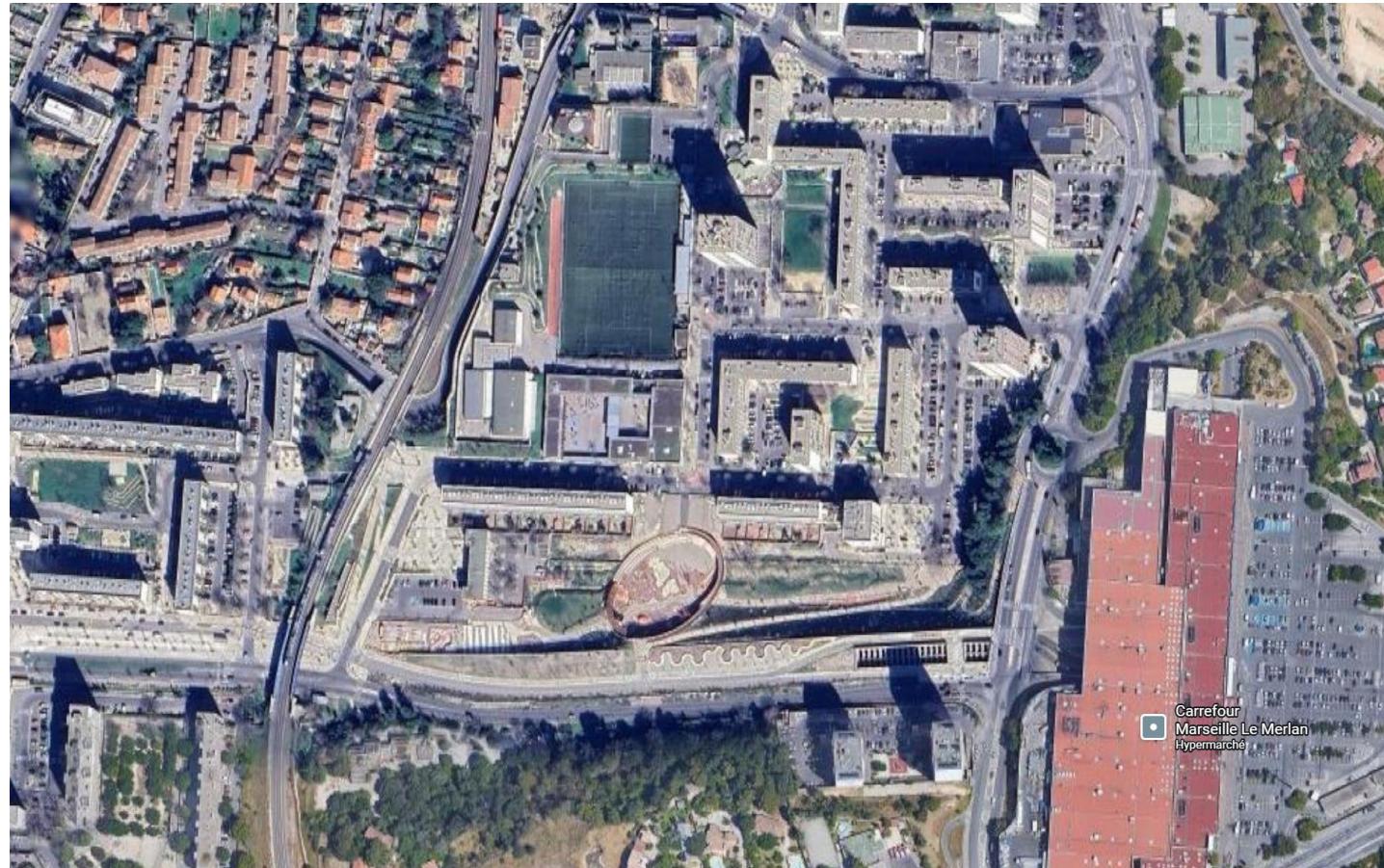
3. Déroulement du chantier

4 ans de chantier



- Un démarrage chantier sans que tous les lots soient attribués
- Guerre en Ukraine (approvisionnements, coûts)
- Changement d'intervenants MOE/MOA > Rallonge du temps de prépa
- Chantier en site occupé / quartier sensible (incidents multiples)
- Liquidation d'entreprise
- Interraction chantier plaine des loisirs

Interactions chantiers : organisations et PIC à modifier



Vue aérienne quartier de la Busserine



Extrait plan d'installation de chantier

Méthodologie/coordination : exemple des Halls



Phase 1



Phase 2

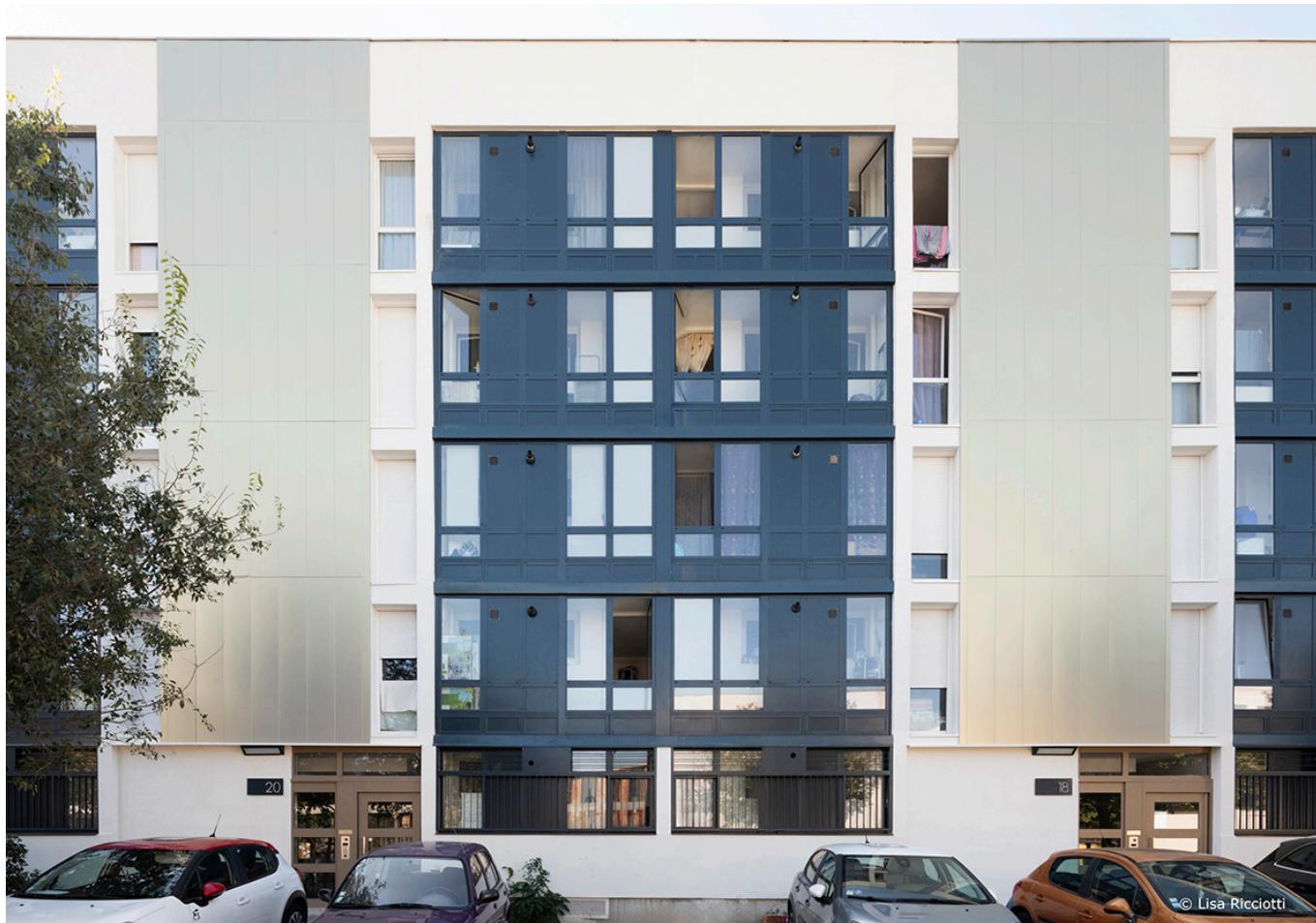


Phase 3

Méthodologie/coordination : exemple des terrasses







©Lisa Ricciotti





©Lisa Ricciotti



© Lisa Ricciotti

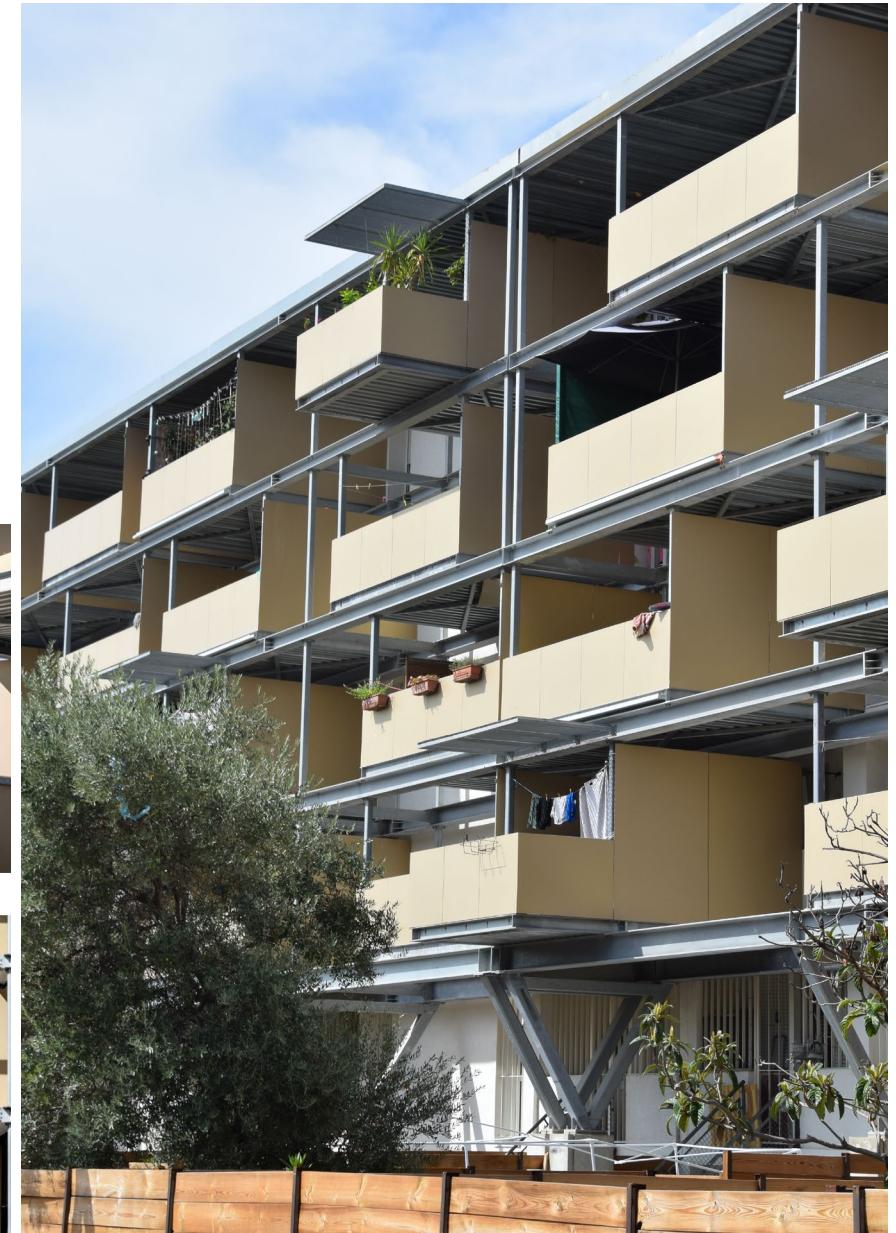


© Lisa Ricciotti

4. Retours de phase usage

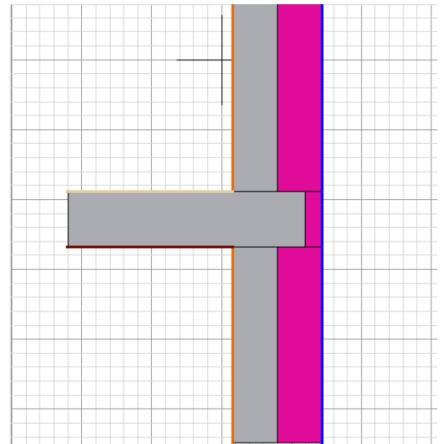
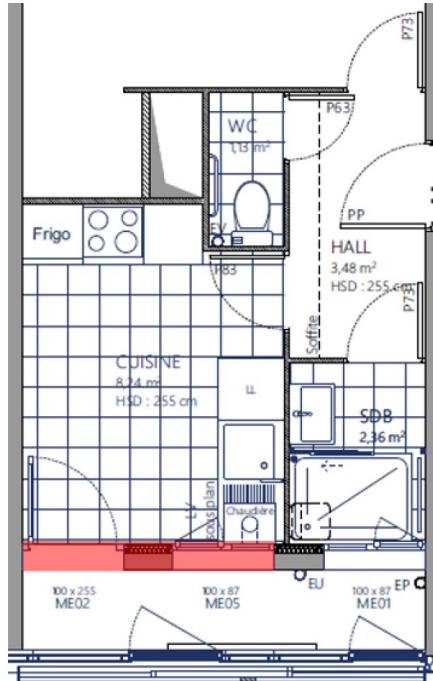
Des espaces extérieurs investis

- Appropriation des terrasses
- Problématique des vis-à-vis
- Redécoupage des jardins
- Entretien des jardins



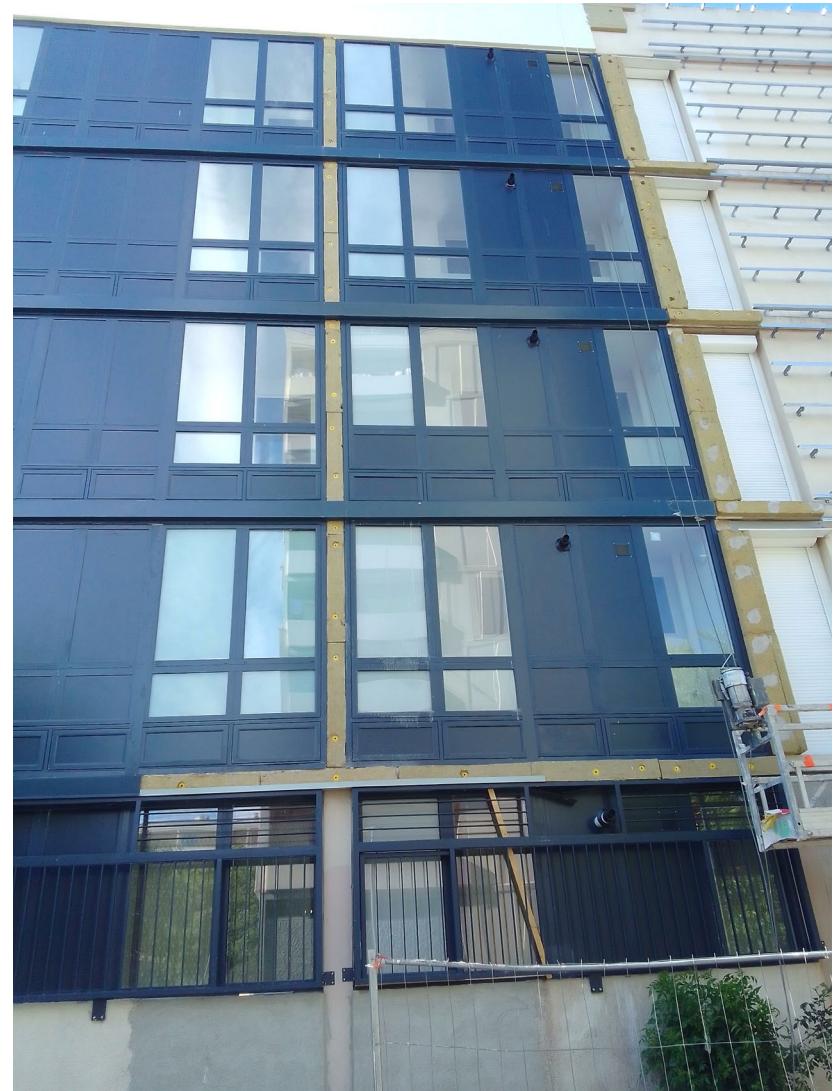
Isolation des nez de dalle

N

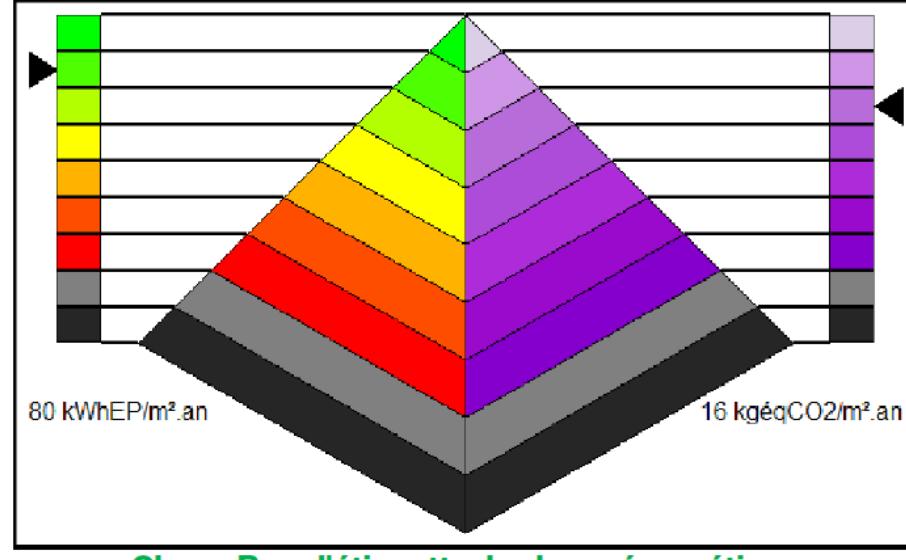
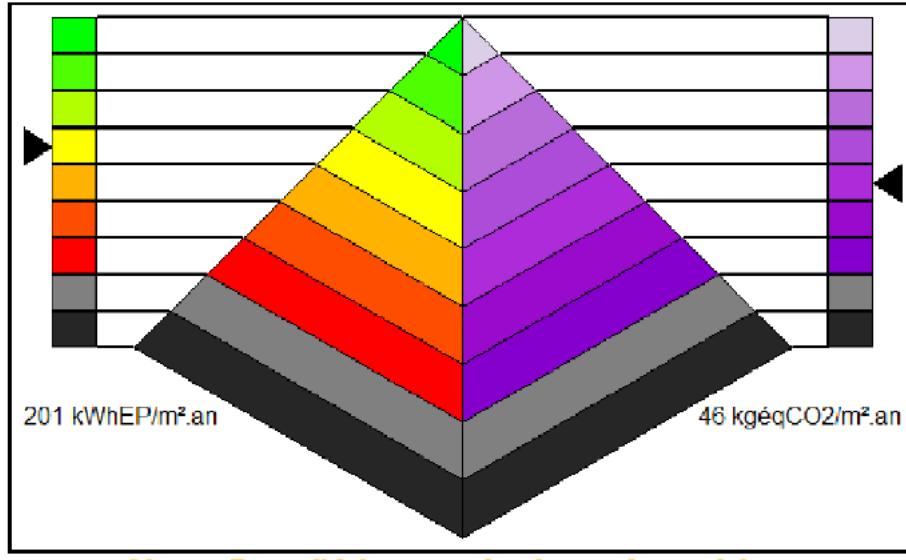


Matériaux

- Béton plein armé de granul...
 $\lambda=1,750 \text{ W}/(\text{m.}^{\circ}\text{C})$
- Laines de roche
 $\lambda=0,036 \text{ W}/(\text{m.}^{\circ}\text{C})$



Amélioration thermique label BBC réno



Quelques chiffres :

- 6 330m² Réhabilités
- 120 logements dont 10 restructurés
- 12 entrées restructurées
- Coût de la réhabilitation : 1200€/m² (hors VRD) au Global pour ERILIA
- 9 M€ HT (compris honoraires/VRD)
- Presque 82000 € / logt TTC

5. Les enseignements à retenir

- Un concept ambitieux dans un contexte compliqué,
 - Réhabilitation en site occupé : un savoir faire à faire valoir,
 - Ecoute et prise en compte des revendications habitants
 - Maitrise de l'execution et de la coordination des travaux
 - Montant total de la rénovation et coûts 8 000 000 €HT dont 700 000 € liés au VRD

COLLOQUE

Réhabiliter
durable 2025

CREBA
5^e COLLOQUE NATIONAL

RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Gouvernement
Emmanuel
Macron

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

envirobatbdm

MÉTIER
DU TERRITOIRE
DU TERRITOIRE
ET DE
LA DÉCENTRALISATION
LOGEMENT, TRANSPORTS
RURAL, HABITAT, VILLE
Gouvernement

ACT'EE |  Programme
Bâtiment
par
ADEME

CEE |  Les meilleures
énergies
d'aujourd'hui
et d'après

RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE



Un dispositif global d'accompagnement des locataires qui se construit et s'inscrit dans le temps pour répondre aux nombreuses contraintes et nuisances du chantier

Les préalables

Analyser le terrain => se préparer aux interactions

- situations sociales (age , santé , mobilité , sur occupation)
- reclamations , des enquêtes de satisfaction
- Points bloquants techniques et humains
- Elements de soutien (habitants, acteurs de quartier , membre des équipes projet)

Afficher les règles du jeu => transparence pour créer une envie de construire ensemble et éviter la déception

- Comment
- Qui est concerné
- Ce qui est négociable ou pas

RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE

Processus iteratif entre les acteurs c'est assurer un chantier plus apaisé et des travaux correspondants aux attentes de chacun MO et locataires

Avant les travaux

Les concertations liées au projet urbain

=> demolition de 40 logts

=> articulation avec la plaine des loisirs

=> schema viaire et piétons

Les concertations liées au projet de requalification ERILIA (contenu du programme de travaux)

2 démarches menées en parallèle :

reglementaire

=> travail avec l' association de locataires

=> accord collectif et vote des habitants

Les échanges directs aux formats variés

=> réunions des résidents de l'immeuble

=> pieds d'immeubles

=> visites à domiciles

Pendant les travaux

Les logements témoins

Choix proposés :

- Ambiance halls
- adaptation SB - WC
- Couleur faience SB
- Séparatif - plantes/arbres jardin privatif
- TV
- Prises électriques
- Adaptation cuisine équipée

Les permanences hebdomaires pour

- répondre aux questions, reclamations,
- Expliquer les contraintes
- Ajuster le déroulement des travaux dans les logements
- Des postes dédiés : chargé de relations locataires (poste insertion) , CPRU // OPC

Après

Livret du locataire

Enquête de satisfaction

Ajustement des plans d'entretien

Pérennisation des relations avec les locataires devenus référents
Maintenir le lien créé



RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE

Évaluation globale

Réhabilitation



Réponses effectives : 57

● Pas du tout Satisfait ● Plutôt pas Satisfait ● Plutôt Satisfait ● Tout à fait Satisfait



%Satisfait

87,7%

Enquête de satisfaction

Juin 2025

50 % des ménages



des répondants déclarent que les travaux les incitent à rester plus longtemps dans leur logement



des répondants conseilleraient à un ami de venir habiter dans la résidence



des répondants auraient pu décider de quitter leur logement sans ces travaux



RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE

impact potentiel de la réhabilitation sur le logement



Depuis les travaux, le logement est...

Mieux isolé contre le chaud et le froid qu'avant



Mieux isolé contre les bruits qu'avant



Plus propre qu'avant



Plus beau qu'avant



● Oui, plus ● Non, moins ● Ni plus ni moins ● Sans opinion



RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE



Impact potentiel de la réhabilitation sur la résidence



Erilia

Depuis les travaux, la résidence est...

Plus tranquille, plus calme qu'avant

42,1%

21,1%

33,3%

3,5%

Mieux protégée, sécurisée qu'avant

63,2%

5,3%

28,1%

3,5%

Plus propre qu'avant

64,9%

1,8%

31,6%

1,8%

Plus belle qu'avant

78,9%

3,5%

17,5%

● Oui, plus ● Non, moins ● Ni plus ni moins ● Sans opinion



RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE



Les difficultés rencontrées

- Crise sanitaire / guerre en Ukraine
- Contexte sécuritaire du quartier , fragilité des ménages
- Un programme complexe à réaliser en interface avec un gros chantier ville de M
- Un marché en lots séparés
- Certaines prestations qui ont du être modifiées et ou ajoutées en cours de chantier
- Le délai trop long pour tous et surtout pour les habitants (interruption et modification des plannings pour difficultés d'approvisionnement, insegurité , liquidation entreprise VRD , changement BET
- turn over des équipes
- augmentation du budget + 1.5 M€

RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE



Les enseignements : point de vue du MO

- Une connaissance du fonctionnement social et urbain préalable => présence sur site en proximité
- Une nécessaire adaptabilité /agilité des équipes soumises aux nombreux aléas internes et externes => besoin d'un esprit corporate et d'une force de propositions (entreprises- MOE-MO)
- Le maintien du cap , de l'ambition => Un coût important 82K€ / logement à financer
- Une organisation chantier pour limiter les nuisances / milieu occupé
- Un accompagnement des habitants => des moyens humains
- Un pilotage interne et externe pour assurer la coordination et la gestion des interfaces des autres MO

Merci



©Lisa Ricciotti

RÉPARONS NOS VILLES

VENDREDI 21 NOVEMBRE 2025

À MARSEILLE



RETROUVEZ CE RETOUR D'EXPÉRIENCES
SUR LES SITES CREBA ET ENVIROBATBDM:



www.enviroboite.net