

Logements Rue Seraphin , (13)



**Maître
d'Ouvrage**

**Nouveau logis
provençal SNI**

Architecte

**Atelier
Donjerkovic**

BE Technique

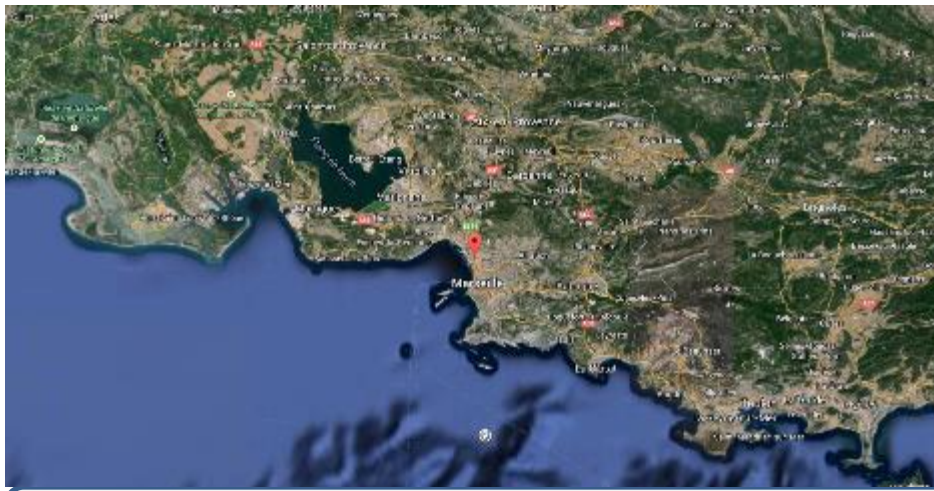
SP2I

BE env.

OASIIS

**MOA
aménagement**

**Urbanis
Aménagement**



Contexte



Le projet se situe sur un terrain du quartier de la Cabucelle au sud du 15eme arrondissement de Marseille. La parcelle livrée nue est mise à la vente dans le cadre de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre, dite RHI « Séraphin ». A l'état initial, on y trouve des logements insalubres, un garage et une décharge sauvage en cœur d'îlot.

Le programme proposé comprend la construction de 30 logements, 34 places de stationnement, un espace de vie extérieur et quelques locaux d'activité en RdC rue de Lyon pour une surface globale bâtie de 2850m² SU . Le projet est réparti en 3 bâtiments : un bâtiment en R+4 sur la rue de Lyon, un bâtiment en R+3 sur la rue Séraphin, un dernier bâtiment en R+2 au cœur de l'îlot. Les 3 bâtiments bordent les limites de propriété et permettent de dégager un jardin de 410m² offrant un espace paisible de verdure sur ce site qui à l'origine en était totalement dénué.

Enjeux Durables du projet

L'objet principal de cette opération est la reconstruction de logements sociaux et la revitalisation du quartier par la création de nouveaux locaux d'activité.

Comme dit précédemment, le site est en procédure RHI dont la maîtrise d'ouvrage est menée par URBANIS AMENAGEMENT. Il est donc proposé 22 logements en PLUS et 8 logements en PLAI dont 2 logements HANDITOIT.

En lien avec la réduction de la précarité, il a donc été de proposé des logements économes en charge (d'entretien et de consommations). Les 3 bâtiments respectent largement le niveau RT 2012 -10%.

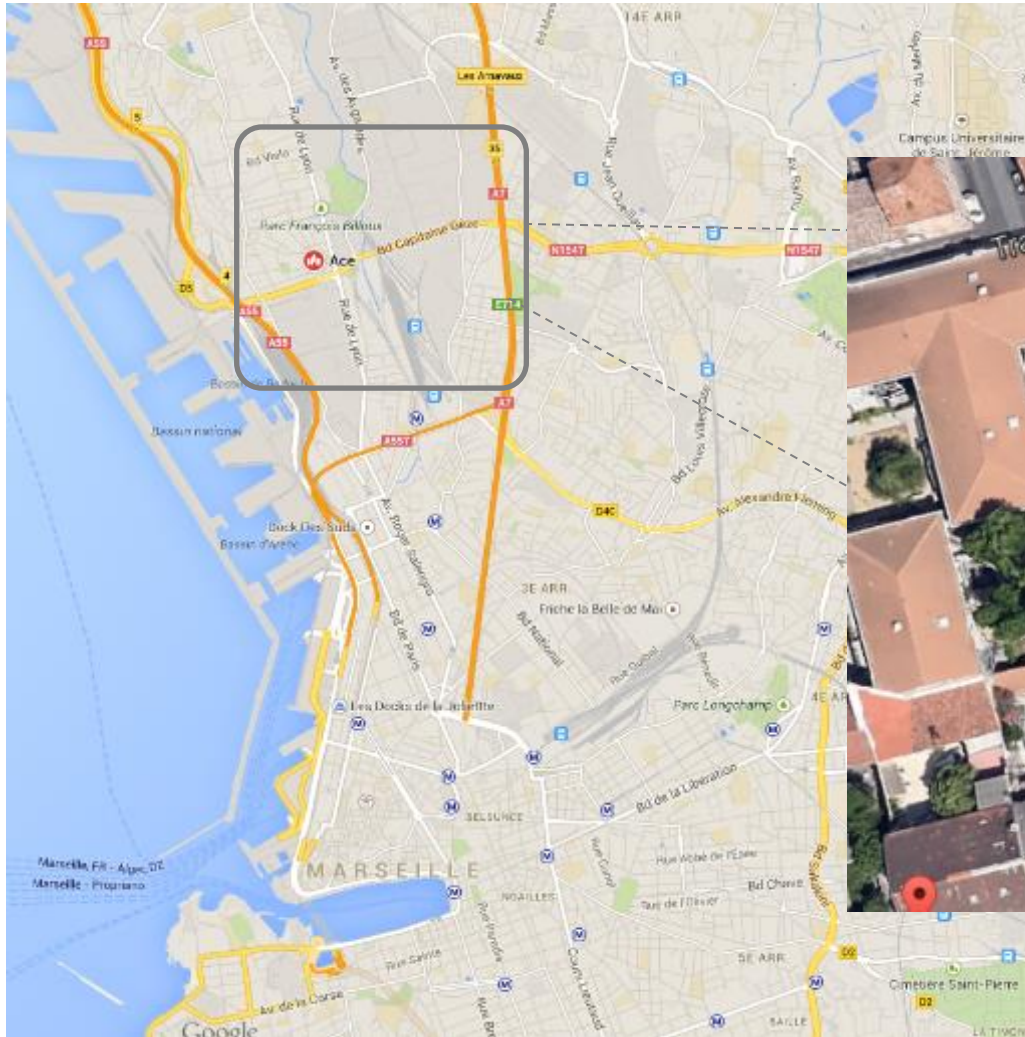
La création d'espaces verts accessibles était également une demande forte d'Urbanis pour répondre à un territoire très largement imperméabilisé et densément urbanisé.

Le projet contribue également à la continuité des activités et l'ambiance animée coté rue de Lyon, par la création de 350m²SU de locaux d'activité.

Ces derniers ilots de la rue de Lyon font le lien entre les quartiers populaires de Marseille et l'extension Euroméditerranée 2 avec en particulier son futur Eco quartier XXL qui prendra place de l'autre coté de Cap Pinède.

Le projet dans son territoire

Vues de satellite



Le terrain et son voisinage

Vue depuis rue de Lyon



Vue depuis rue Séraphin

Le terrain et son voisinage

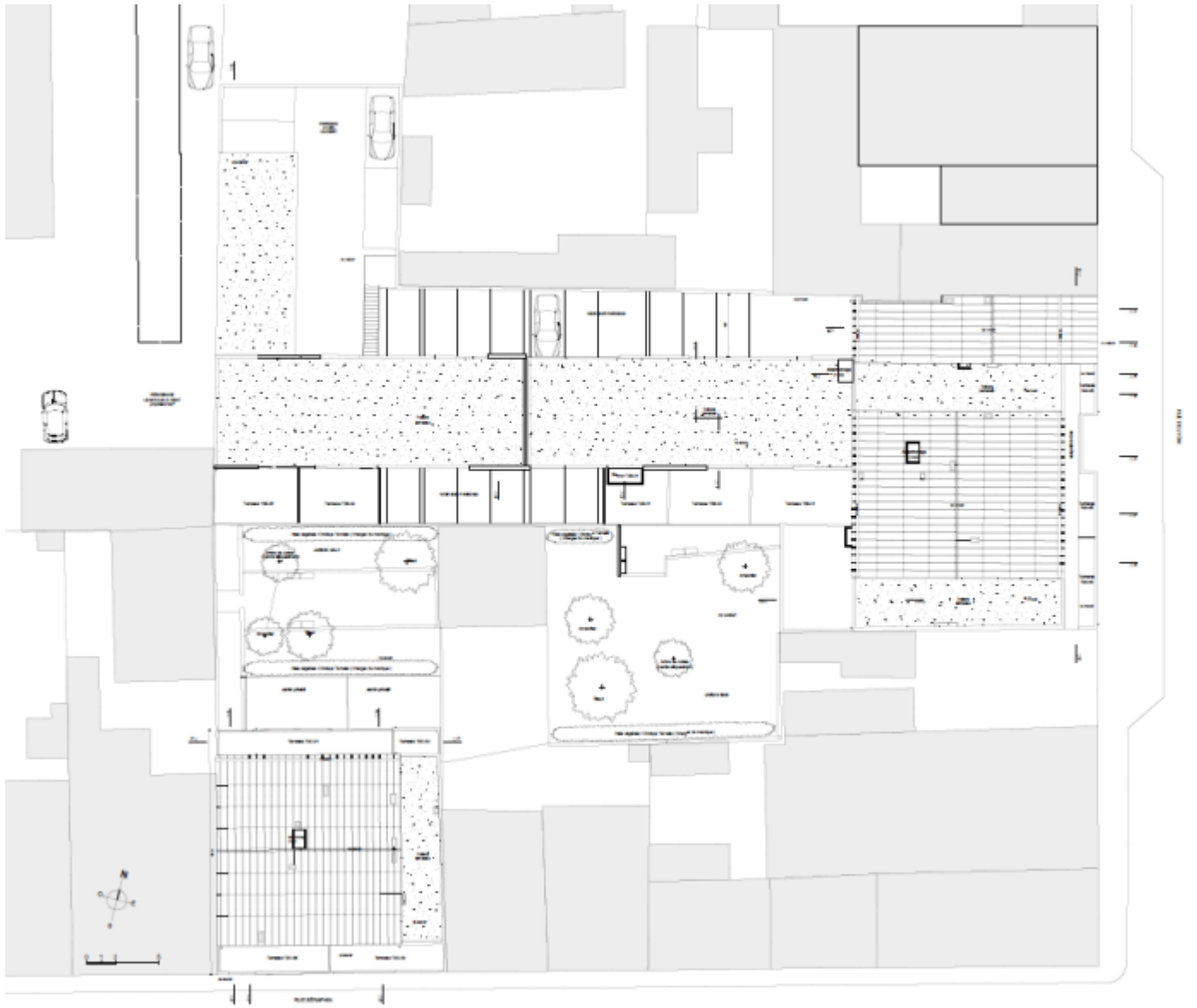


Fiche d'identité

Typologie	<ul style="list-style-type: none"> Logements 	Consommation d'énergie primaire (selon poste RT)*	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiment A: 41kWh/m².an Gain 16 % Bâtiment B: 36 kWh/m².an Gain 22% Bâtiment C: 46 kWh/m².an Gain 12%
Surface	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiment A: 841,19m² Bâtiment B: 530,78 m² Bâtiment C: 753 m² 	Production locale d'électricité	<ul style="list-style-type: none"> non
Climat	<ul style="list-style-type: none"> Zone climatique : H3 Altitude: > 400m 25m 	Planning travaux	<ul style="list-style-type: none"> Début travaux de démolition : novembre 2014 Début travaux de construction: septembre 2015 Fin : fin 2016
Classement bruit	<ul style="list-style-type: none"> BR3 	Coûts	<ul style="list-style-type: none"> 5,6 millions d'Euros
Bbio Ubat (si possible)	<ul style="list-style-type: none"> Bâtiment A: -30,95% Bâtiment B: -22,62 % Bâtiment C: -18,81% 		

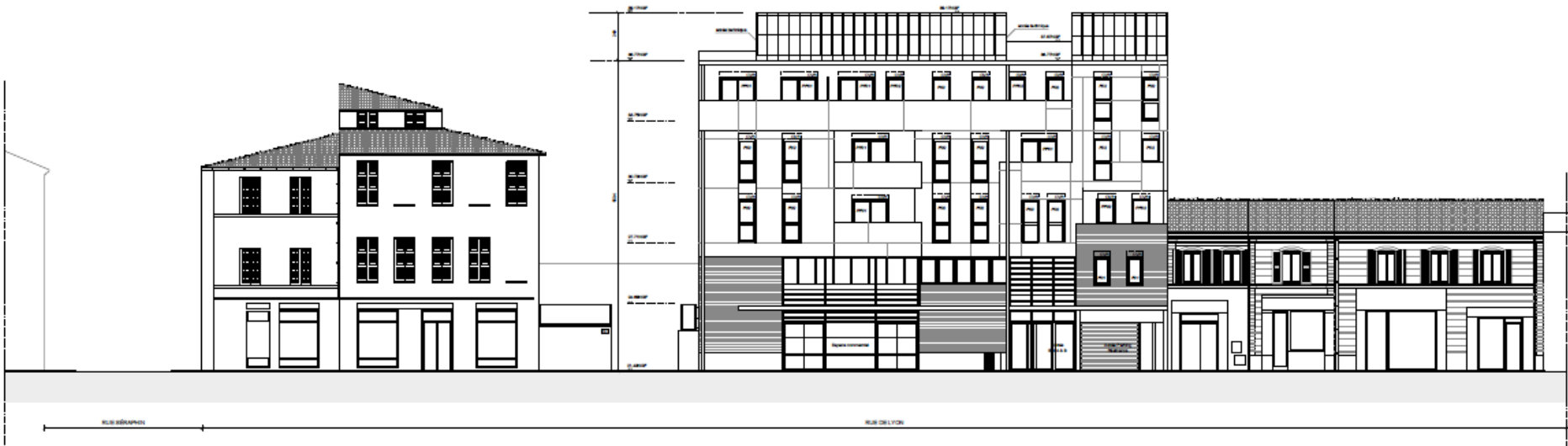
*Sans prise en compte de l'éventuelle production d'électricité

Plan masse



Façades

- Bâtiment A - Façade Est (Rue de Lyon)



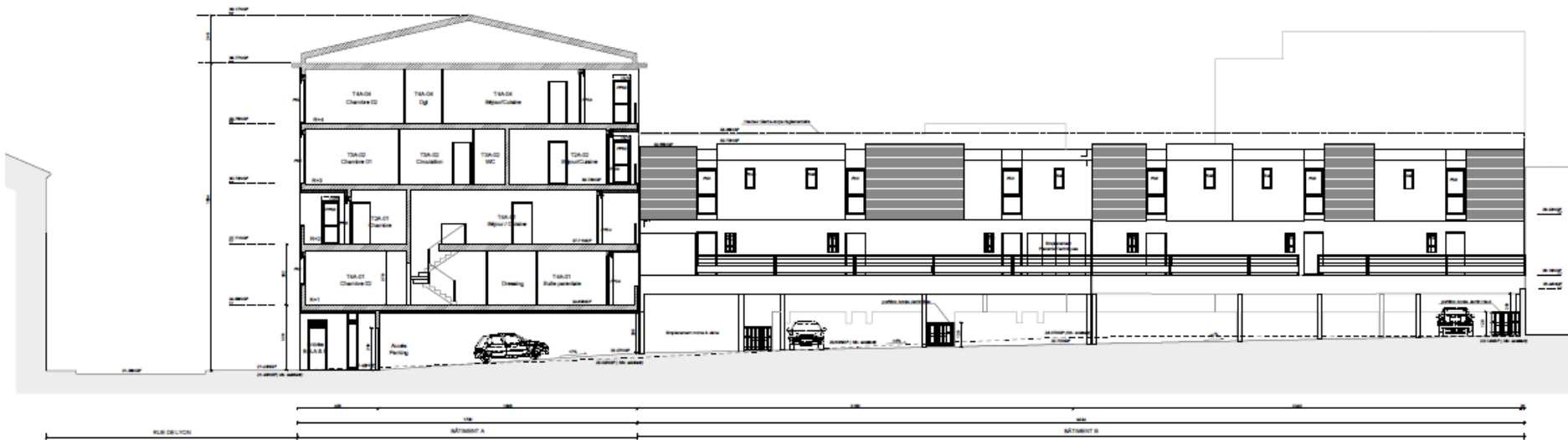
Façades

- Bâtiment A - Façade Ouest (cœur d'îlot)



Façades

- Bâtiment B - Façade nord



Façades

- Bâtiment C - Façade Sud (rue séraphin)



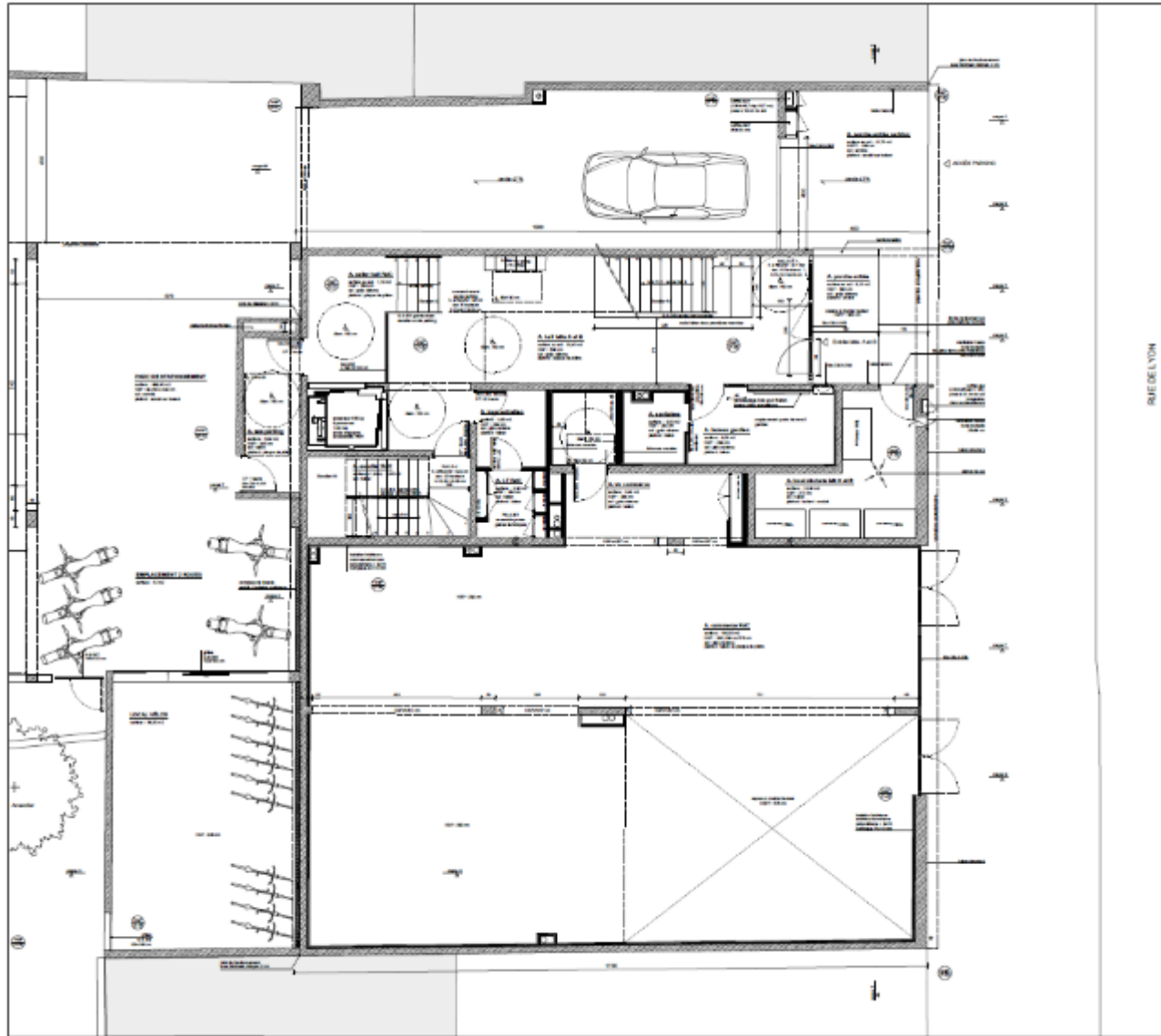
Façades

- Bâtiment C - Façade Nord (cœur d'îlot)



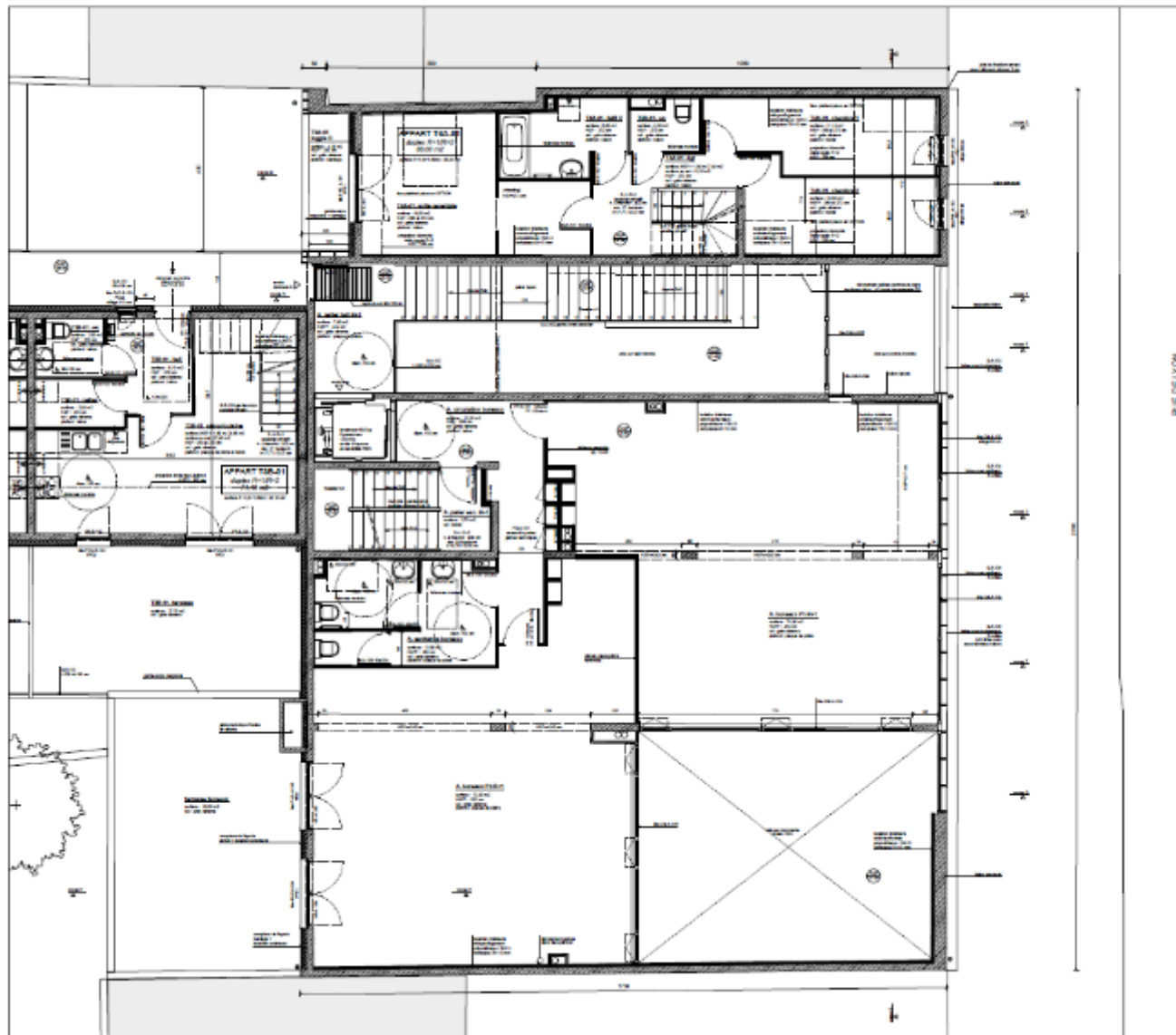
- Bâtiment A - RdC

Plan de niveaux



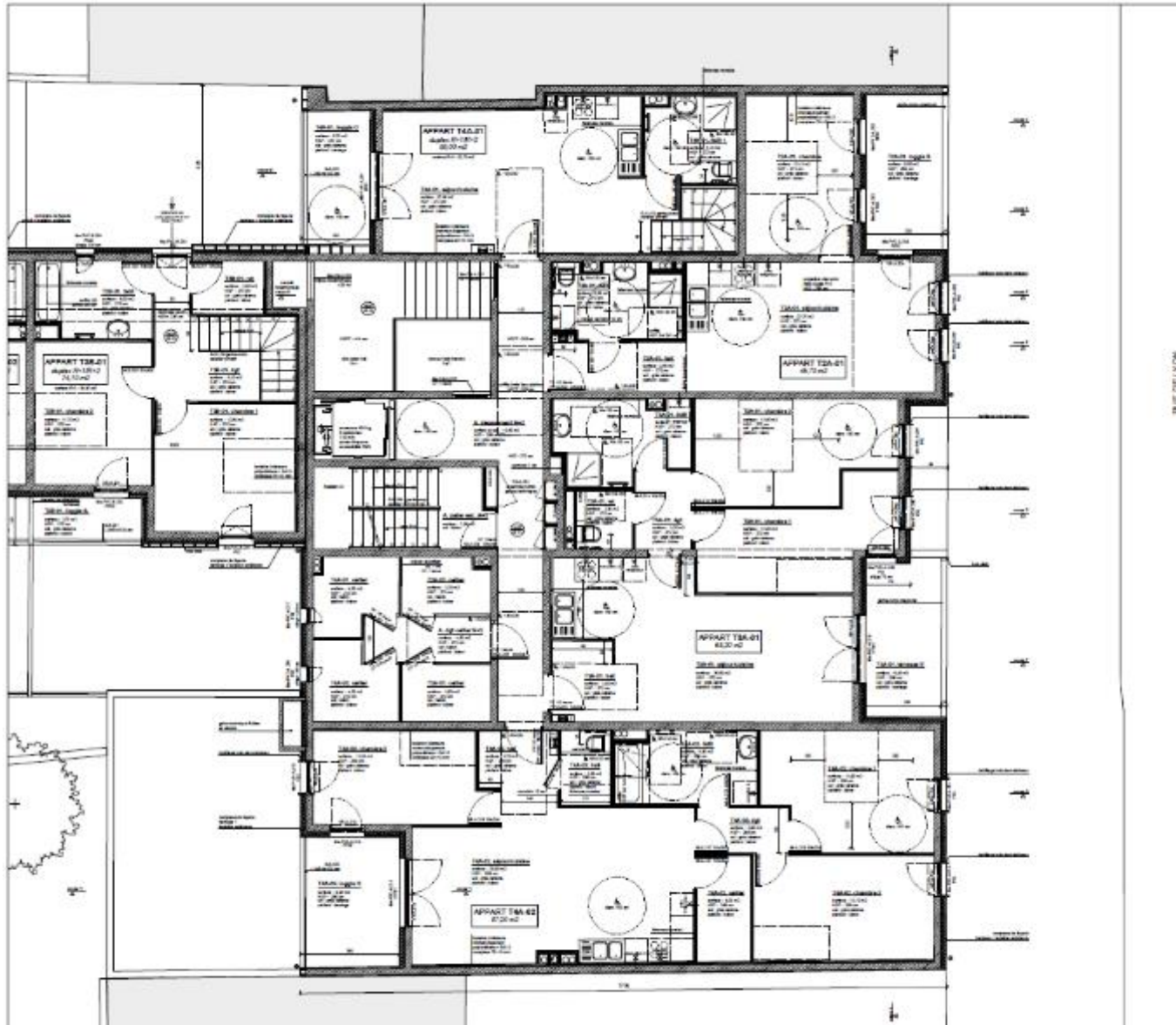
- Bâtiment A – R+1

Plan de niveaux



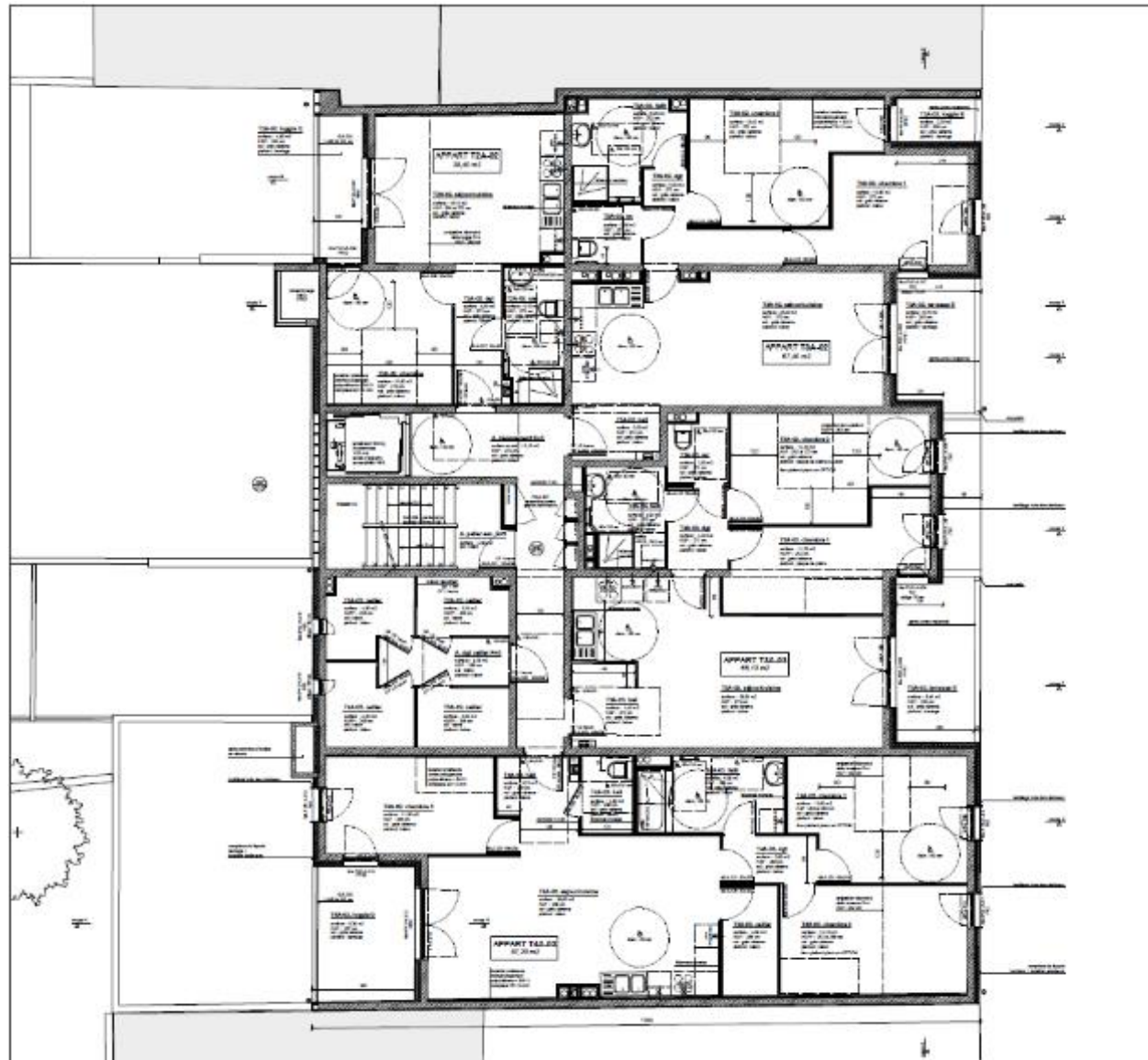
- Bâtiment A – R+2

Plan de niveaux



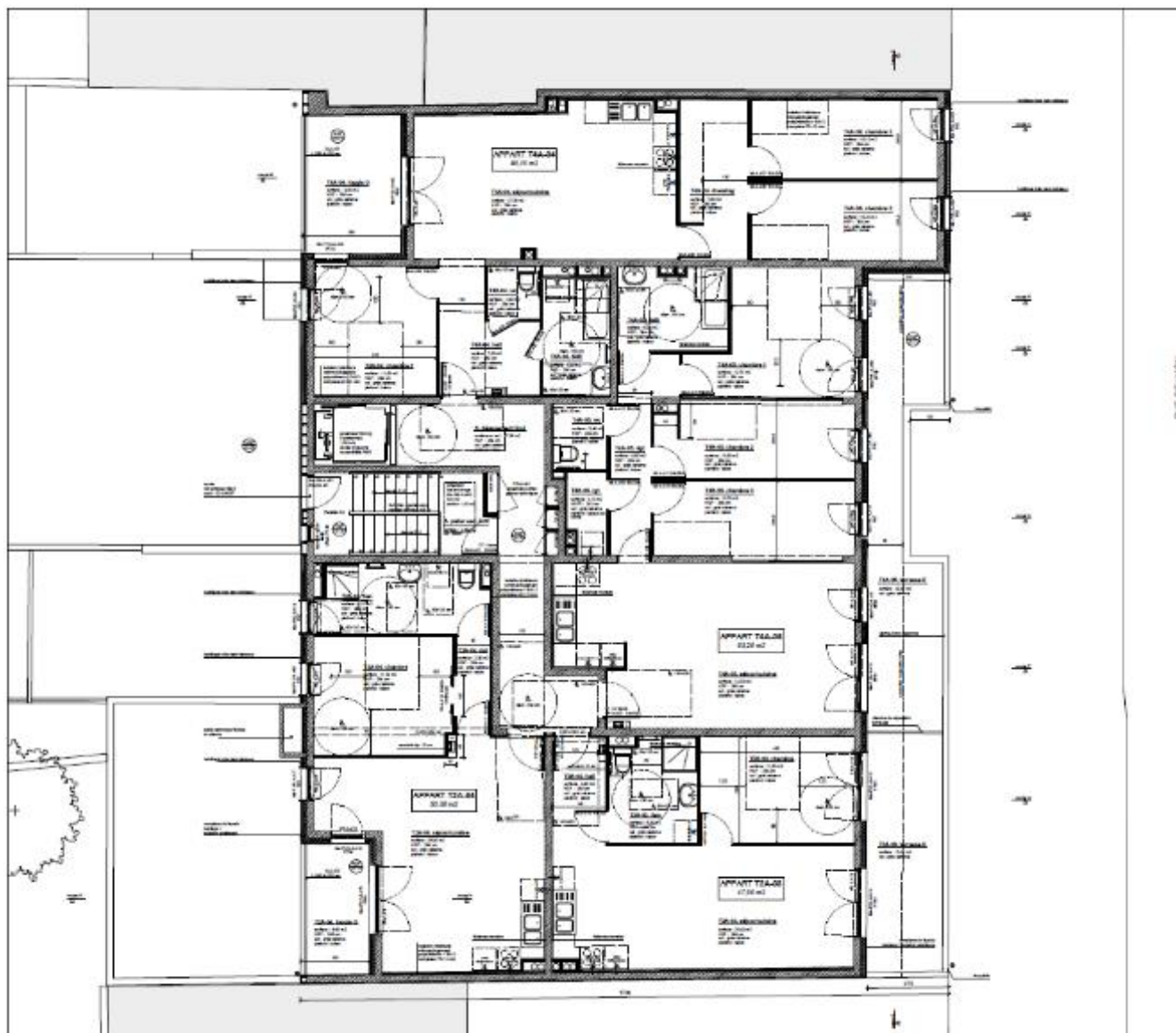
- Bâtiment A – R+3

Plan de niveaux



- Bâtiment A – R+4

Plan de niveaux



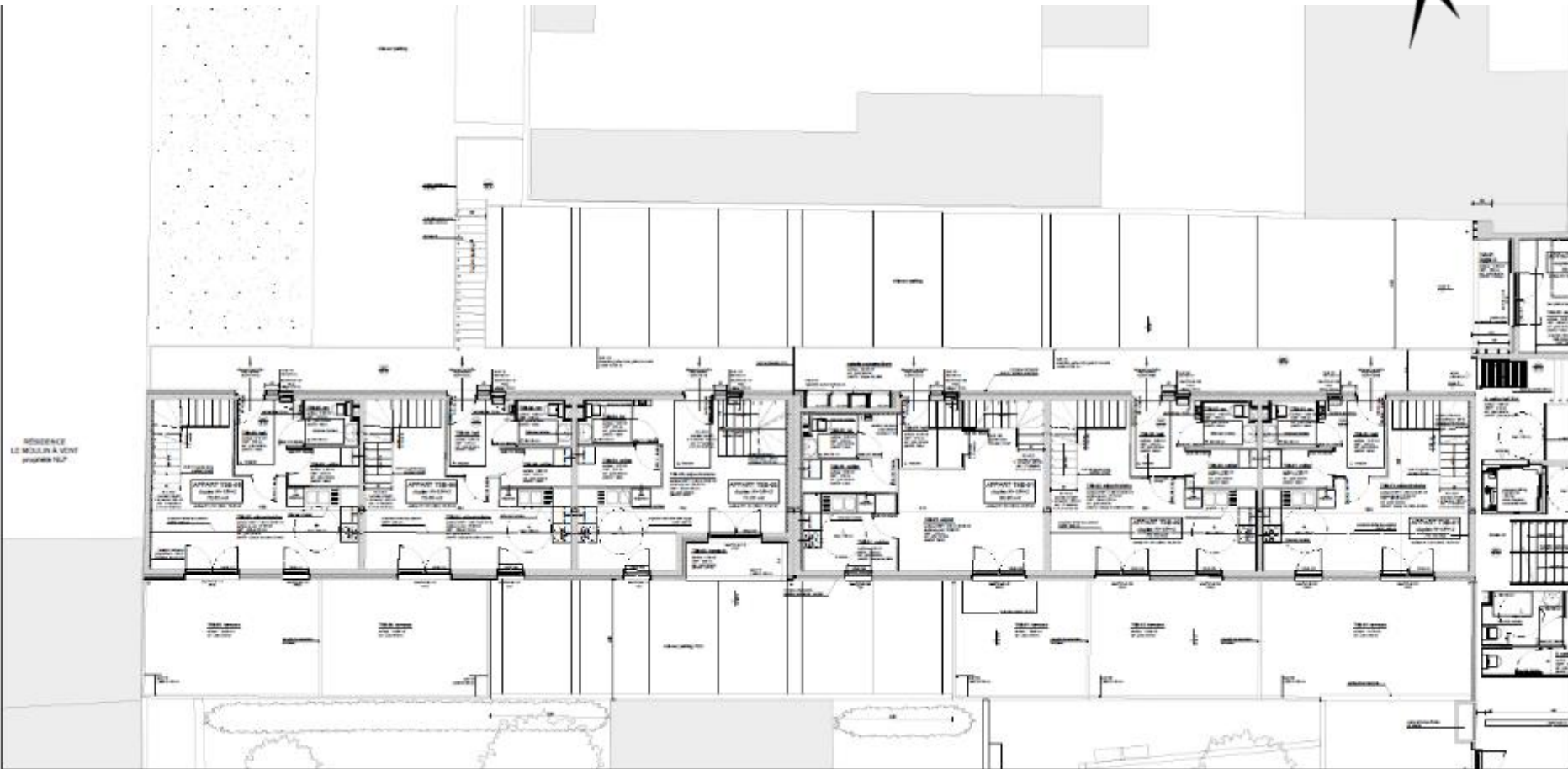
- Bâtiment B – RdC

Plan de niveaux



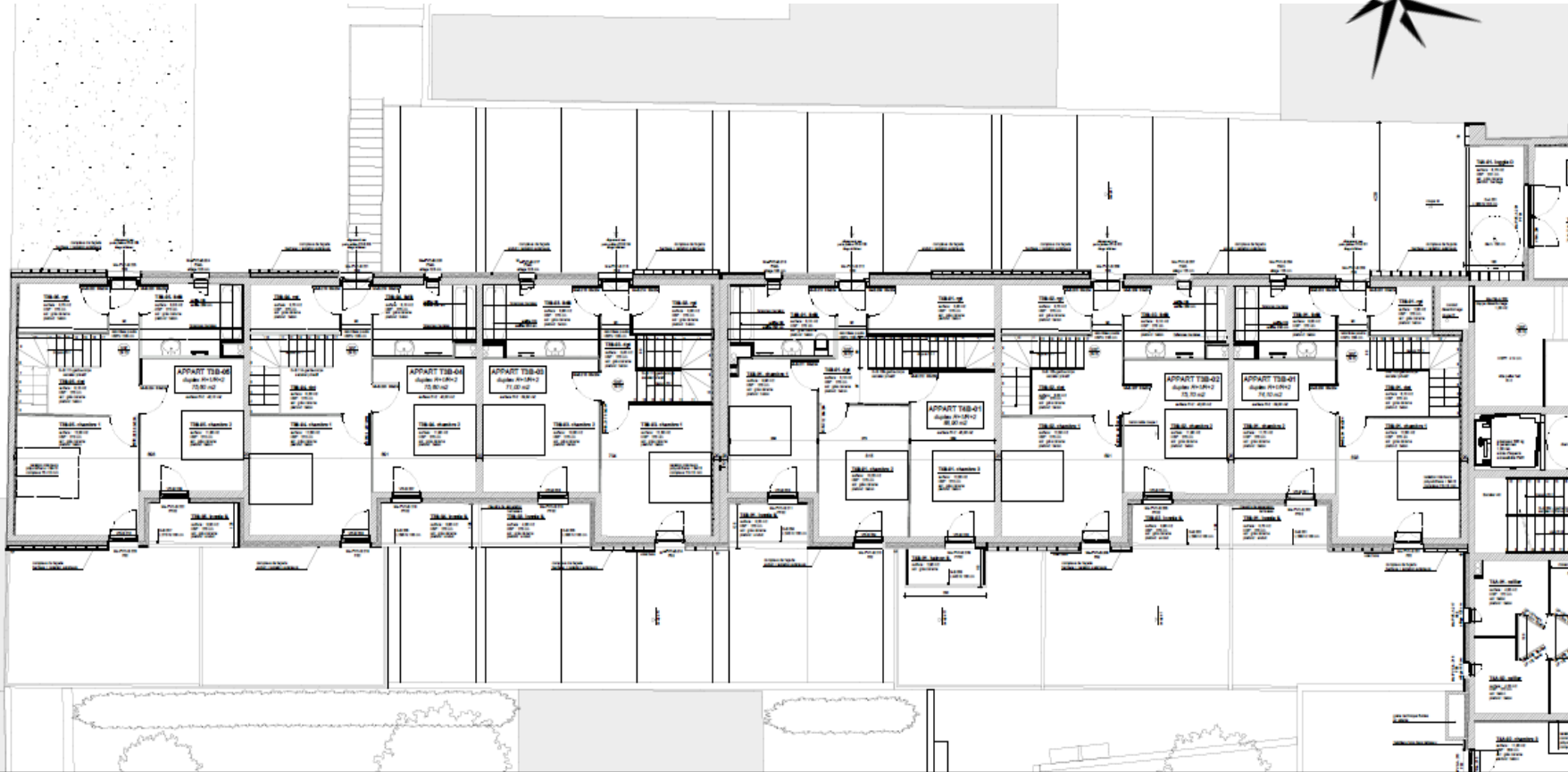
- Bâtiment B – R+1

Plan de niveaux



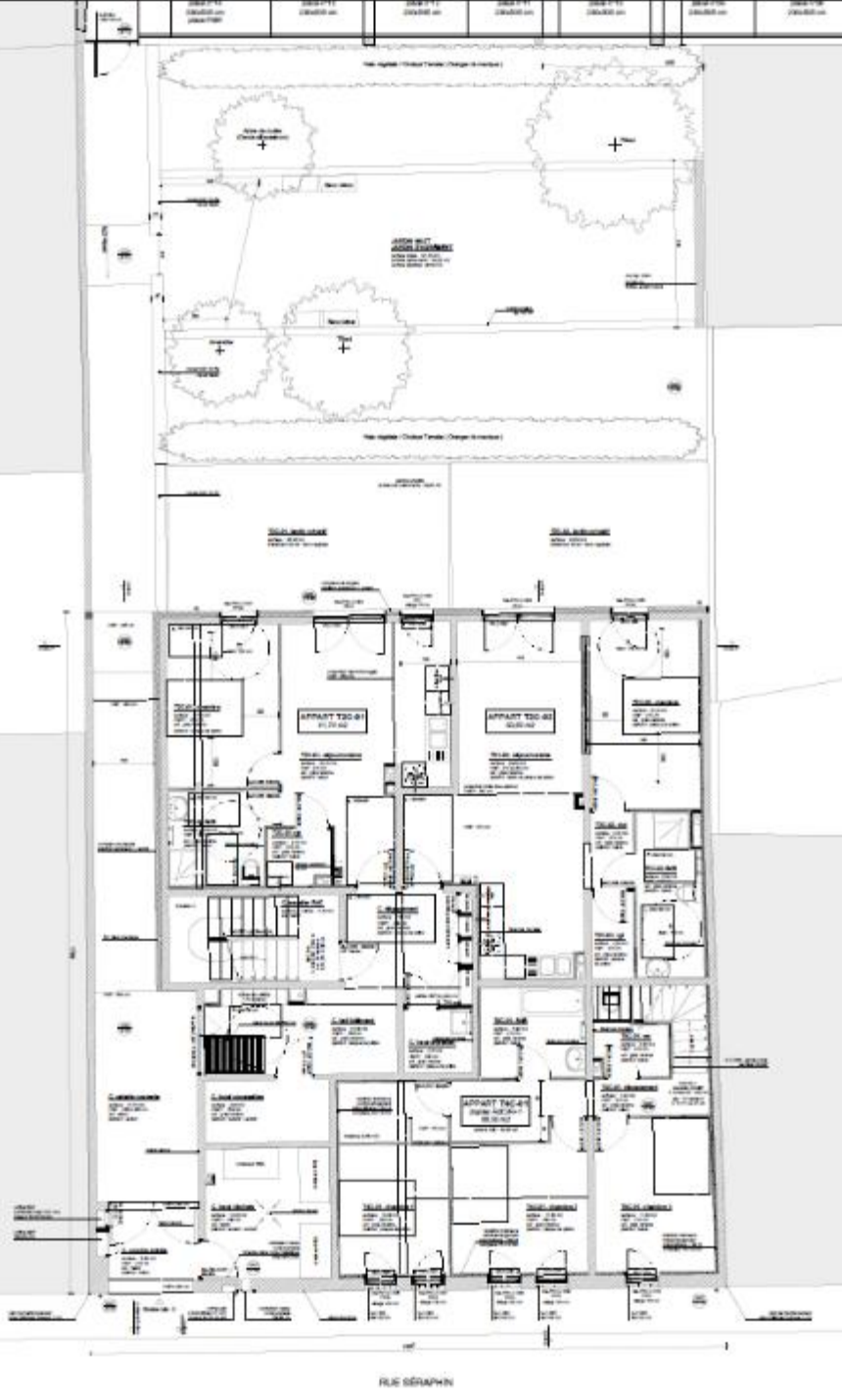
- Bâtiment B – R+2

Plan de niveaux



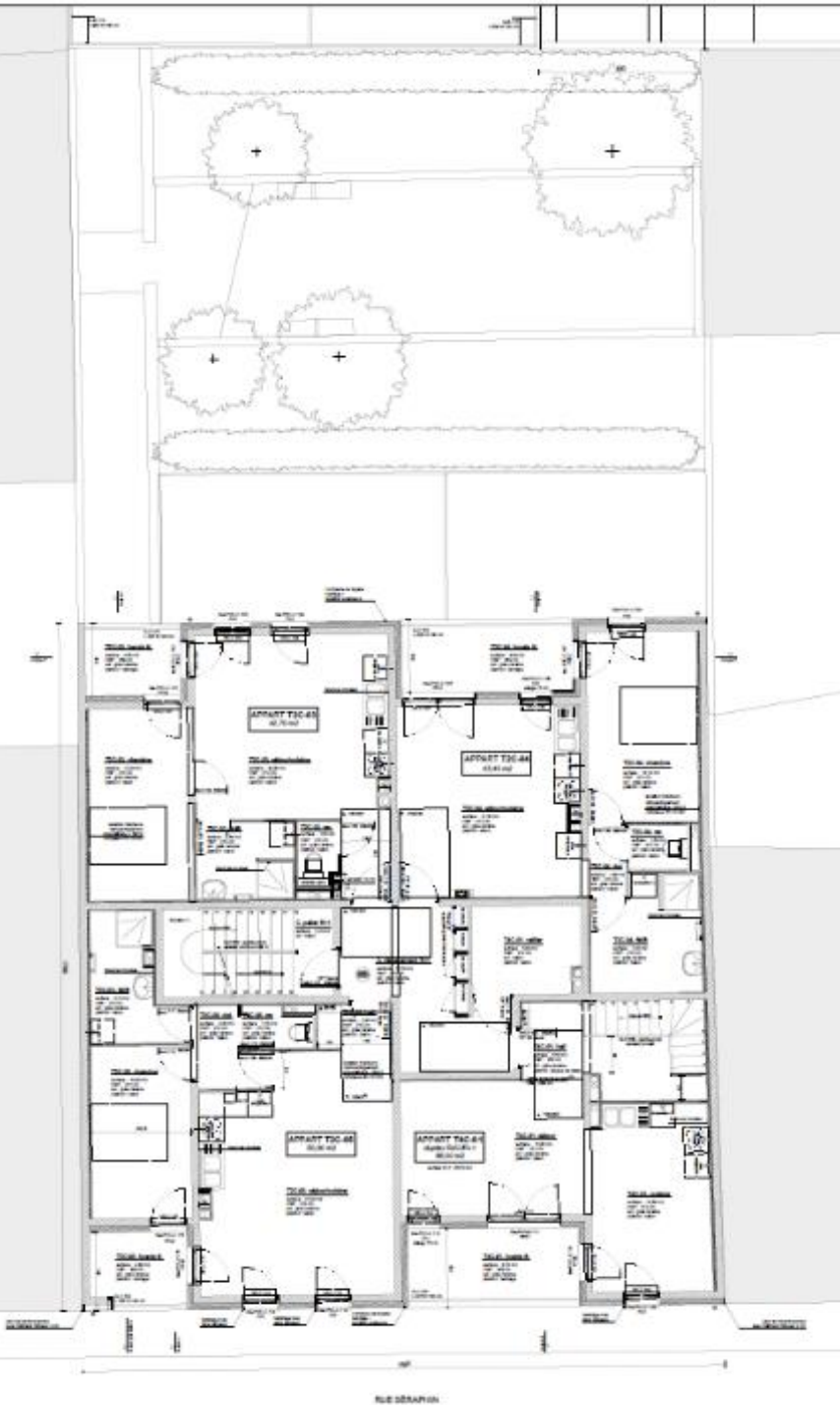
Plan de niveaux

- Bâtiment C – RdC



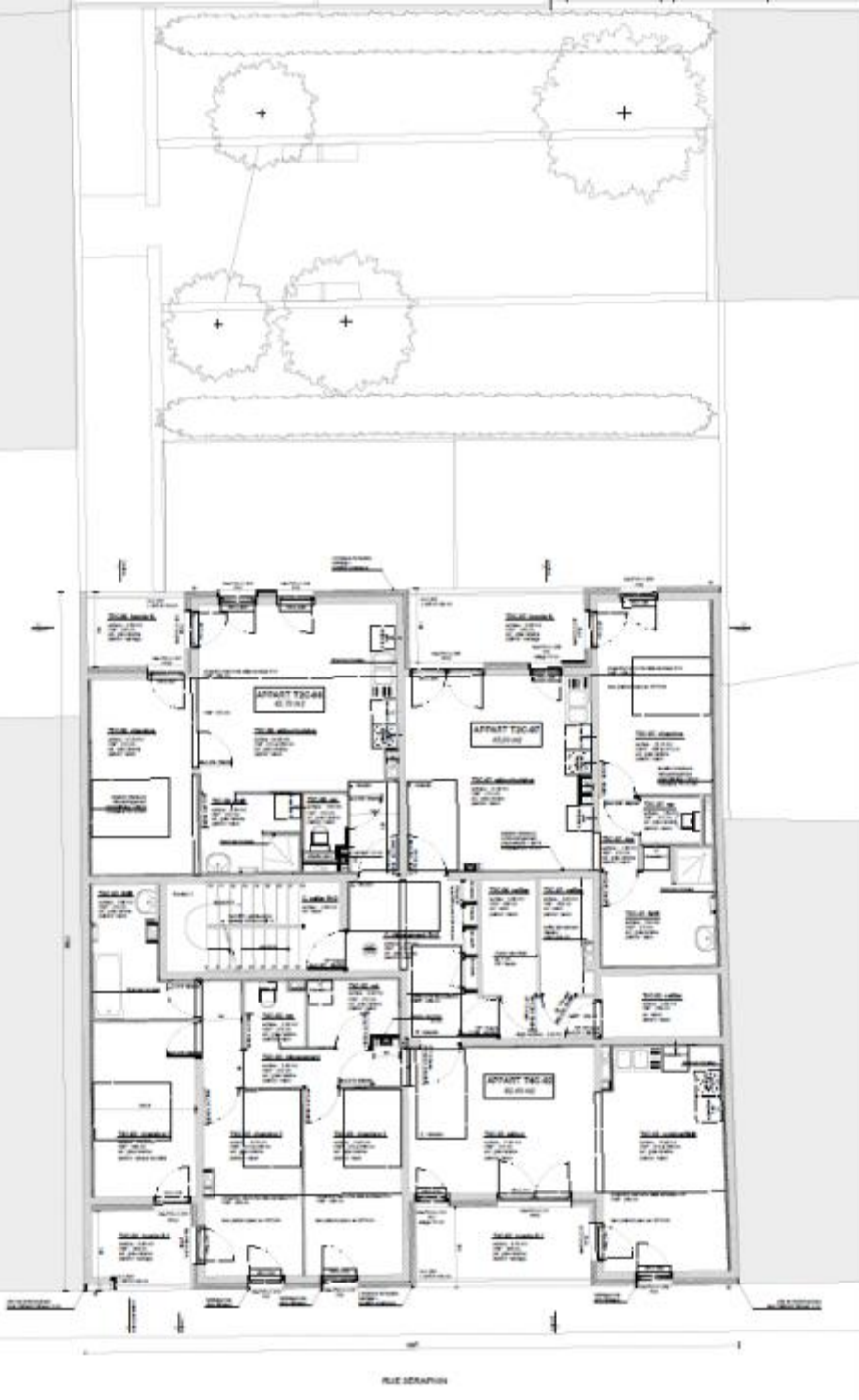
Plan de niveaux

- Bâtiment C – R+1



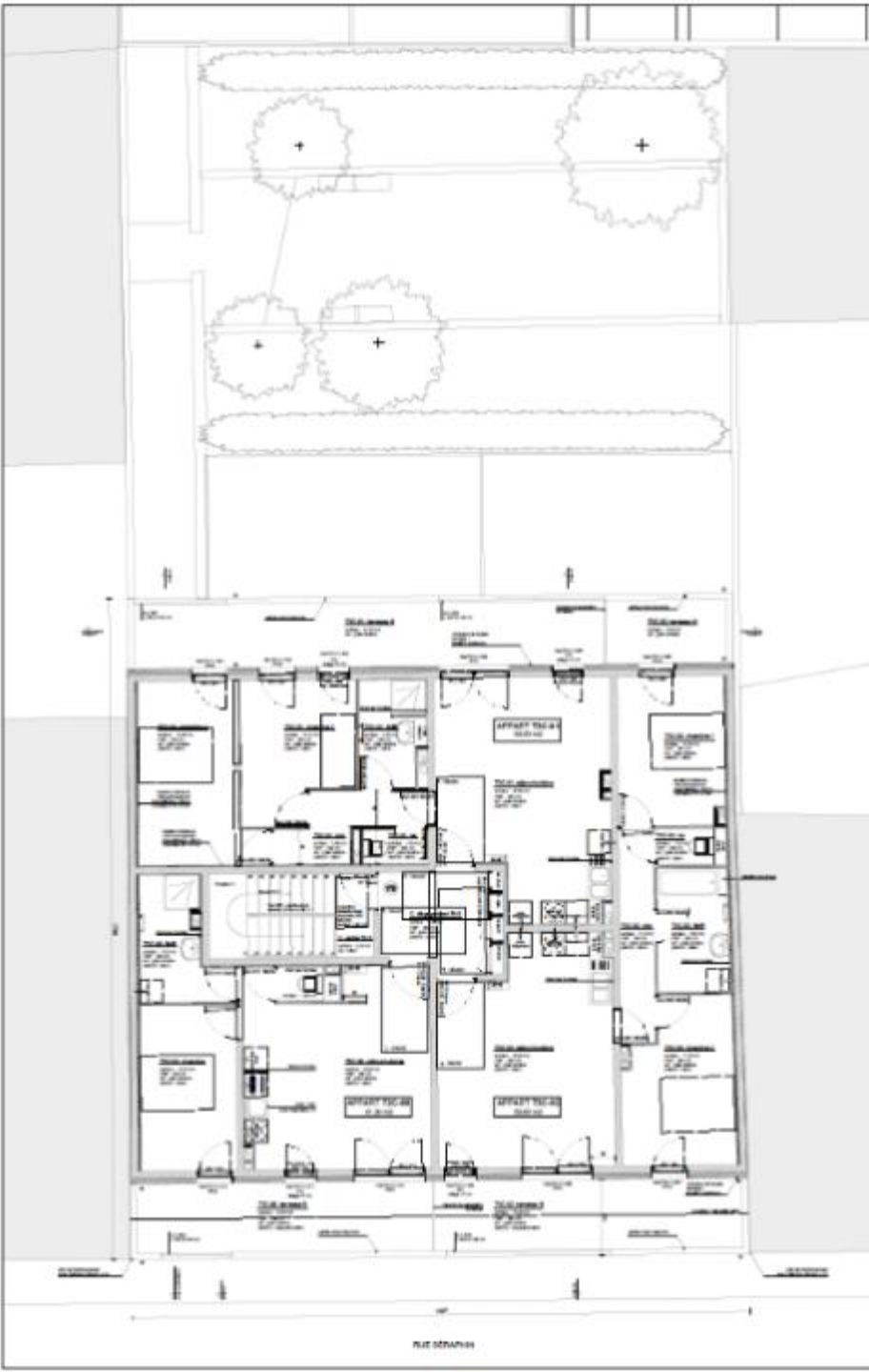
Plan de niveaux

- Bâtiment C – R+2



Plan de niveaux

- Bâtiment C – R+3



Gestion de projet

Social & Economie

Territoire &
Site

Matériaux

Energie

Eau

Confort &
Santé

Gestion de projet

Le conseil municipal a confié la maîtrise d'ouvrage de la concession d'aménagement Eradication de l'habitat Indigne à Urbanis Aménagement. Urbanis aménagement a lancé un appel d'offre pour trouver une équipe de promoteur-bailleur et maîtrise d'œuvre.

NLP groupe SNI a formé une équipe pour participer à ce concours. Une fois le concours gagné, NLP a pris la place de MO et a signé un contrat de maîtrise d'œuvre avec le reste de l'équipe.

OASIIS, BE maîtrise d'œuvre suit la conception et le conseil à la maîtrise d'ouvrage sur la démarche environnementale de la phase concours, à la fin du suivi exploitation de 2ans.

Social et économie

Plusieurs mesures à présenter:

- - Au départ du projet, Urbanis a organisé une réunion de concertation avec les riverains pour travailler avec eux sur la définition du programme dont l'équipe NLP a été lauréate.
- Une des demandes était de conserver le dynamisme commercial du projet. NLP a été approché par la mairie d'arrondissement pour qu'ils y déplacent leurs bureaux.
- NLP organise tous les ans, des études de satisfaction pour évaluer la performance de leurs conceptions et leurs exploitations et ainsi modifier leur programmation
- NLP fait valider son projet en interne par le service d'entretien maintenance ce qui conduit à des modifications de conception permettant la prise en compte des études de satisfaction et améliorant le cout d'entretien maintenance des logements.
- NLP est signataire d'une convention avec HANDITOIT. Le projet intègre 2 logements de ce type. Ils se situent en RDC du bâtiment C.
- NLP est signataire d'une convention avec Emergences. Des heures d'insertions seront prévus sur le chantier. En particulier 1 poste déjà prévu pour le suivi de la démarche environnementale et respect riverain

Matériaux

Parois	R (m ² .K/W)	U (W/m ² .K)	Composition*
Mur intérieur ITE BAT A et C	4,35	0,23	Laine de roche type rockfacade 14cm + Béton 20 cm
Mur intérieur ITI BAT A, B, C	3,55	0,28	BA 18+ polyuréthane type SIS reve efol 7cm + béton 20cm
Mur extérieur ITE BAT B	4,35	0,23	Laine de roche type ecorock 14cm + Béton 20 cm
Mur intérieur sur mitoyen BAT A et C	3,7	0,27	BA 18+ polyuréthane type SIS reve efol 7cm + béton 20cm
Plancher bas sur extérieur BAT A, B et C	5	0,20	Laine de roche M0 14,5cm + béton 20cm
Plancher bas sur TP BAT A et C	4,35	0,23	Knauf xtherm sol TH 30 12cm + Béton 20cm
Toiture terrasse non accessibles BAT A, B et C	6,25	0,16	Efigreen duo 14cm+ dalle 20cm

* La composition de la paroi est donnée de l'intérieur vers l'extérieur

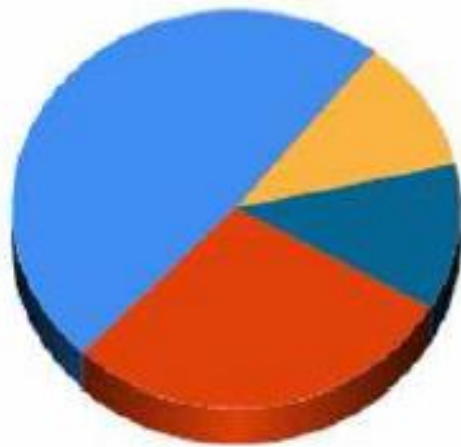
Energie

Equipements (par bâtiment)	Destination
<ul style="list-style-type: none"> • Production de chaleur par chaudière murale double service raccordée au gaz naturel de type MCX 24/28 MI - DE DIETRICH • Puissance : 23,6 kW • Rendement puissance nominale 98,3% rendement puissance intermédiaire 108,7%. • Type d'émission de chaleur : radiateur à eau • Puissance de 3500W à 5600W par logement 	Chauffage
<ul style="list-style-type: none"> • Nature du système • Consommation électrique des moteurs pour le bâtiment A et le C 90 W. Pour le bâtiment B 20W. 	Ventilation
<ul style="list-style-type: none"> • Nature du système de production: production d'eau chaude par chaudière Gaz individuel voir ci dessus 	ECS et appoint éventuel
Puissance installée 7 W/m ² – <i>luminaire LED</i>	Eclairage
<ul style="list-style-type: none"> • Comptage de calorie • Comptage eau chaude sanitaire • Comptage des prises électriques • Compteur Gaz • Compteur Electrique globale Ces comptages seront lisibles sur un panneau d'affichage tactile	Comptages

Répartition de la consommation en énergie primaire en kWh_{ep}/m² shon.an et en %

Consommations

(en kWhEP/m² de SHON RT)

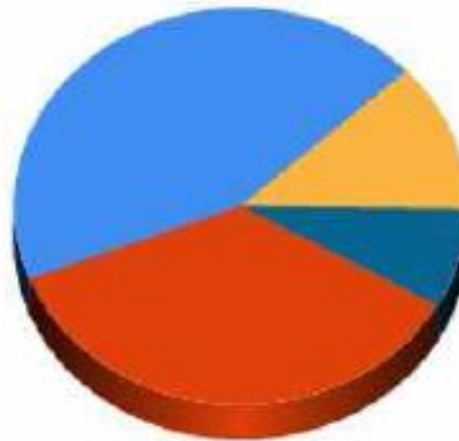


■ Chauffage (11,80)
■ ECS (20,10)
■ Eclairage (4,50)
■ Auxiliaires (4,90)

Bâtiment A

Consommations

(en kWhEP/m² de SHON RT)



■ Chauffage (12,80)
■ ECS (15,80)
■ Eclairage (4,40)
■ Auxiliaires (2,90)

Bâtiment B

Consommations

(en kWhEP/m² de SHON RT)



■ Chauffage (18,20)
■ ECS (18,40)
■ Eclairage (4,20)
■ Auxiliaires (5,00)

Bâtiment C

Eau

- Il est prévu l'installation d'équipements hydro-économiques comme la chasse d'eau 3/6litres et un limiteur de pression pour l'arrivée d'eau de ville.
- Les jardins sont végétalisés ce qui améliore la situation initiale (décharge). Les végétaux sont méditerranéens. Un arrosage mis en œuvre le temps de la prise est prévu.



Oranger du Mexique



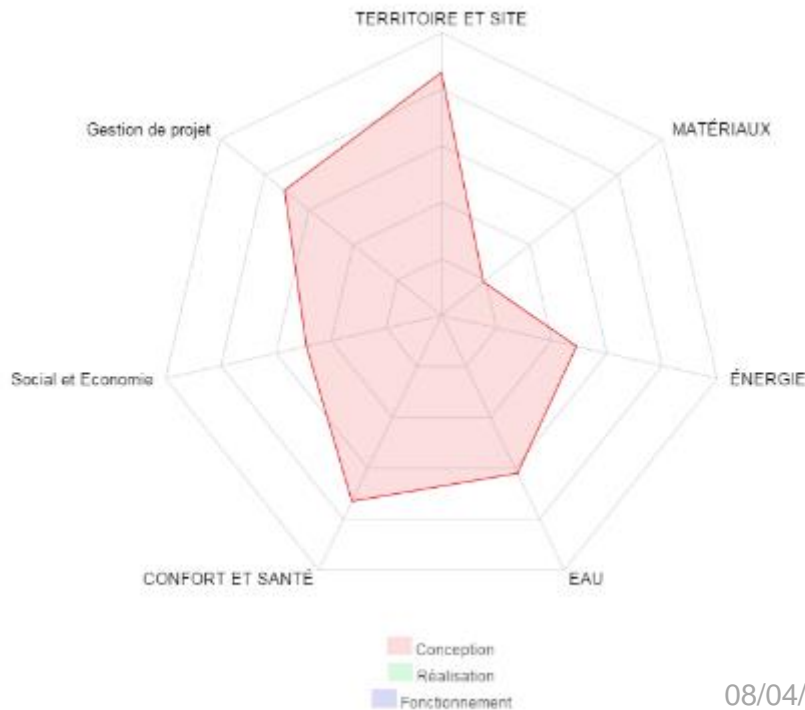
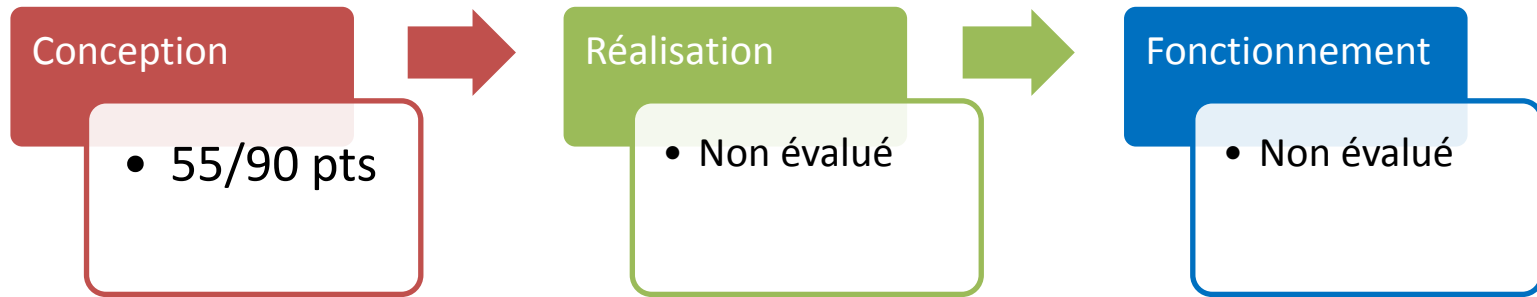
Confort et Santé : baies

Menuiseries	Composition
Type de menuiseries	<ul style="list-style-type: none"> •Châssis PVC - Nature du vitrage: double vitrage 4/16/4 remplissage argon -Déperdition énergétique Ug= 1,1 W/m²K Uw= entre 1,4 et 1,7 - Facteur solaire g = 0,6 •Nature des fermetures : fermetures à la française

Orientation des baies BAT A	Surface (m ²)	Répartition (%)
Sud	114,58	35,5%
Est	74,24	23%
Ouest	57,6	18%
Nord	76,02	23,5%

Vue d'ensemble au regard de la Démarche

BDM



08/04/2015

Les points pertinents de ce projet

- Création de logements sur une zone RHI
- Intégration de 2 logements Handitoit
- Des bâtiments énergétiquement performants induisant une meilleure gestion des charges pour les habitants
- Un suivi des consommations par un écran pour une meilleure lisibilité des consommations,
- Utilisation de revêtement étiqueté A+ ou A++
- Un jardin en cœur d'îlot abrité des nuisances extérieures
- La création d'activités en RdC sur la rue de Lyon
- Démarche chantier vert avec une demande d'homme environnement au compte prorata

Les points à améliorer de ce projet

- Le choix des matériaux. Au départ, isolation en fibre de bois. Mais refus du contrôleur technique parce que pas d'avis technique sur l'isolation extérieure et perte de surface sur l'isolation intérieure



**Maître
d'Ouvrage**

**Nouveau logis
provençal SNI**

Architecte

**Atelier
Donjerkovic**

BE Technique

SP2I

BE env.

OASIIS

**MOA
aménagement**

**Urbanis
Aménagement**