

Commission d'évaluation : Réalisation du 18/10/2022

EUROMED 2B NORD (13)



Accord-cadre Etat-Région-ADEME 2007-2013



Provence-Alpes-Côte d'Azur



Maître d'Ouvrage

**Progereal
SCCV Ilot 2B Nord**

Architecte

**Philippe Gazeau
Atelier Pluskwa**

BE Technique

**OTEIS Fluides
PROJEX**

AMO QEB

OTEIS

Contexte

La Zac « Cité de la Méditerranée » constitue une nouvelle étape du développement de la métropole marseillaise. La position littorale de la ZAC l'inscrit ainsi dans le processus global de **recomposition des relations ville-port**. La résolution de la coupure entre ces deux éléments, progressivement mise en place par l'histoire, est un enjeu majeur pour leur redynamisation.

La logique de développement dans laquelle s'inscrit la ZAC est celle d'un **développement pluriel**. Parfaitement desservi par les infrastructures de transport (autoroute, tramway, métro) au **cœur du nouveau centre-ville** et à proximité du port autonome, l'opération se construit à partir d'activités nouvelles (touristiques, culturelle, économiques) et de l'implantation de grands équipements structurants qui auront un effet d'entraînement sur le quartier.

La parcelle est située sur L'ilot 2B dans la Zac Cité de la Méditerranée à Marseille.

L'ilot se situe dans le périmètre du « **parc habité** » qui proposera une **forme urbaine dense, mais aérée et abondamment plantée**, pour un quartier mixte de bureaux et de logements, à dominante résidentielle qualitative.



Enjeux Durables du projet



- Générer une attractivité immédiate dans un quartier en mutation
 - Qualité architecturale
 - Adaptation au climat méditerranéen
 - Un jardin méditerranéen



- Offrir des logements confortables
 - Gestion du confort estival dans les logements
 - Qualité d'air liée aux matériaux de finitions



- Créer des logements sobres
 - Raccordement au réseau de chaleur urbain
 - Performance énergétique Cep-39% Bbio -20%
 - Utilisation de matériaux locaux



- Créer une sociabilité de voisinage
 - Propositions innovantes sur la question du vivre ensemble
 - Gestion alternative des eaux pluviales

Le projet dans son territoire

Vues satellite



Le terrain et son voisinage



Le terrain et son voisinage



Façades



Bâtiments A et B

Béton brut
Moucharabieh
Nombreuses terrasses (A)
Coursive extérieur (B)
Volet roulant

Bâtiment C

Brises soleil verticaux
Volet roulant
Enduit

Travaux : 20 048 000 € HT

dont

HONORAIRES MOE

1 347 000 € HT

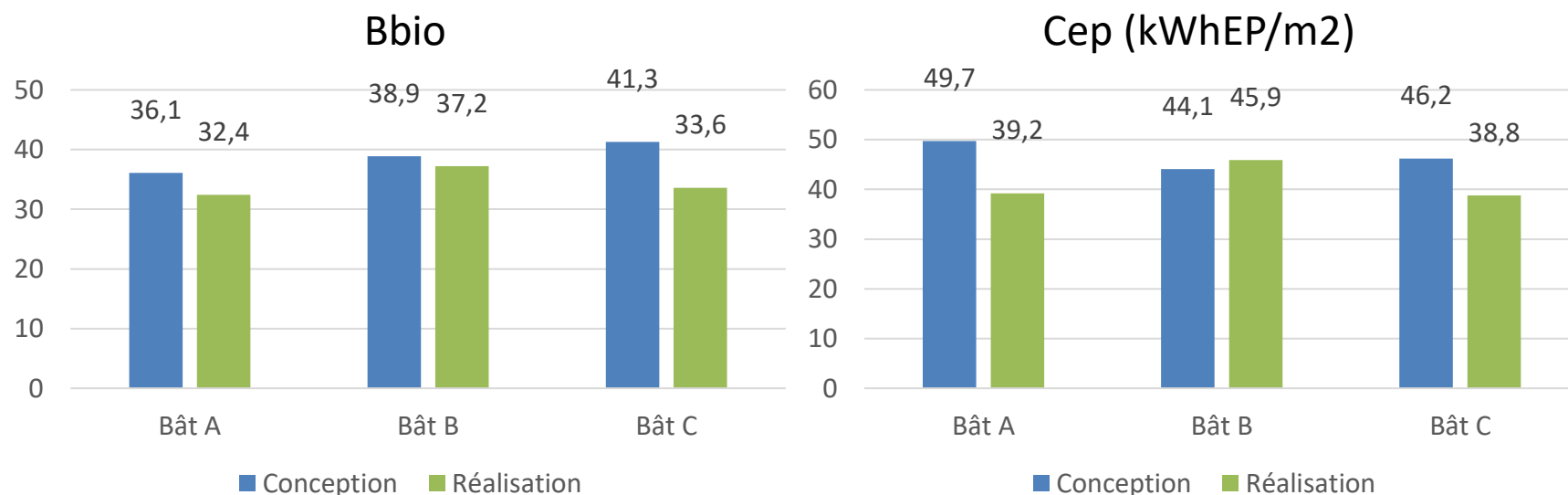
RATIO(S)

1 875 € H.T. / m² de sdp

122 048 € H.T. / logement (travaux)

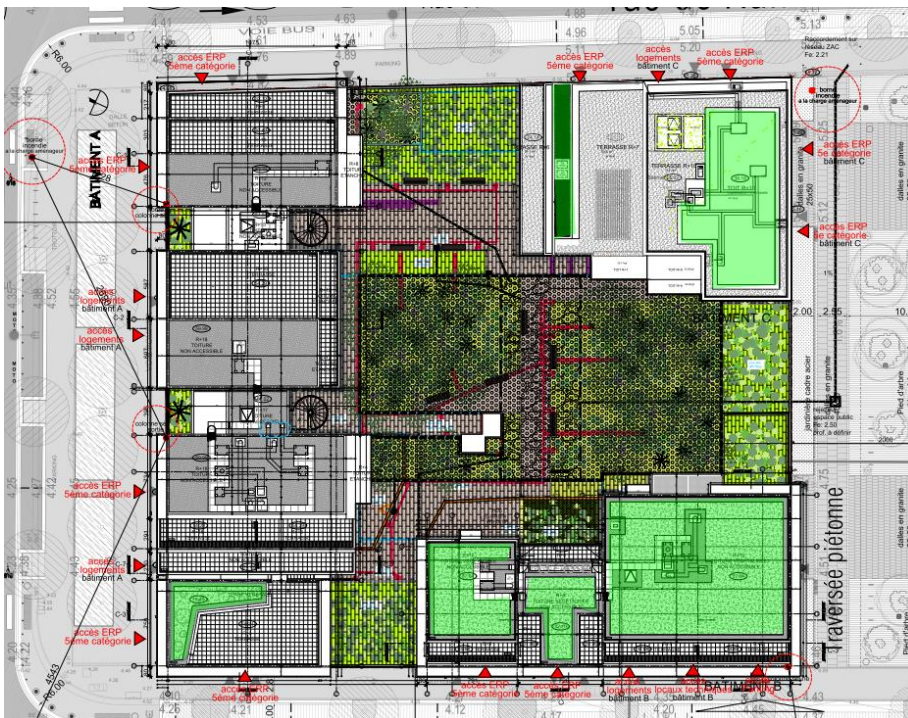
Evolution Conception-Réalisation

- Evolution de la performance energetique
 - Enveloppe (Isolation, Béton thermmedia remplacé par des rupteurs)
 - Systèmes (Ventilation hygro A > B)



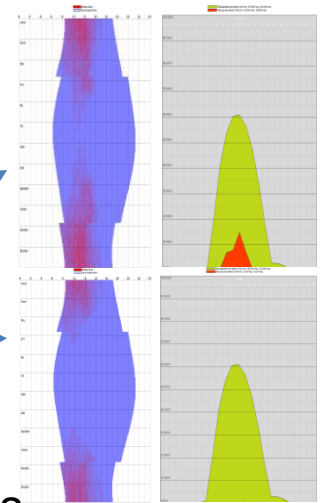
Evolution Conception-Réalisation

- Gestion des eaux pluviales en toiture
 - > multiplication des petites surfaces



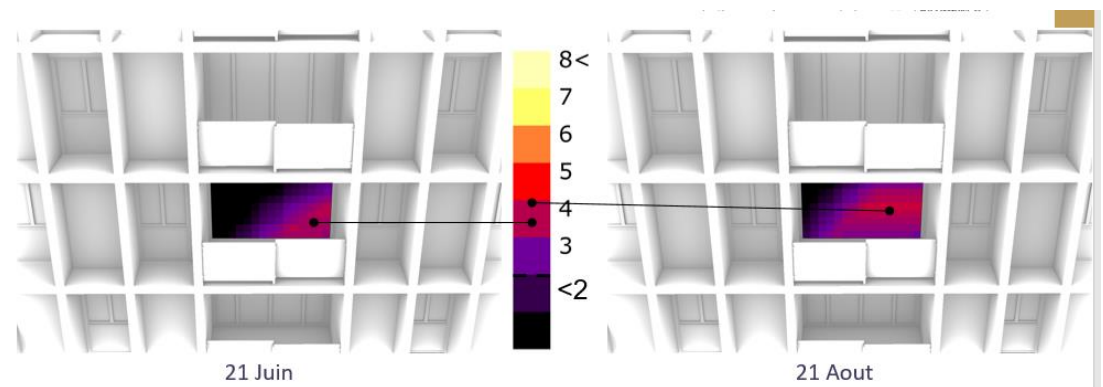
Evolution Conception-Réalisation

- Facades et protections solaires



Etudes conception par facades

Optimisation financières
> Études complémentaires
en EXE



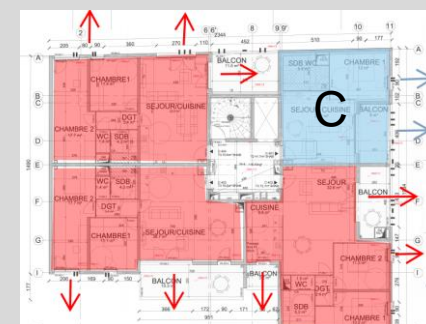
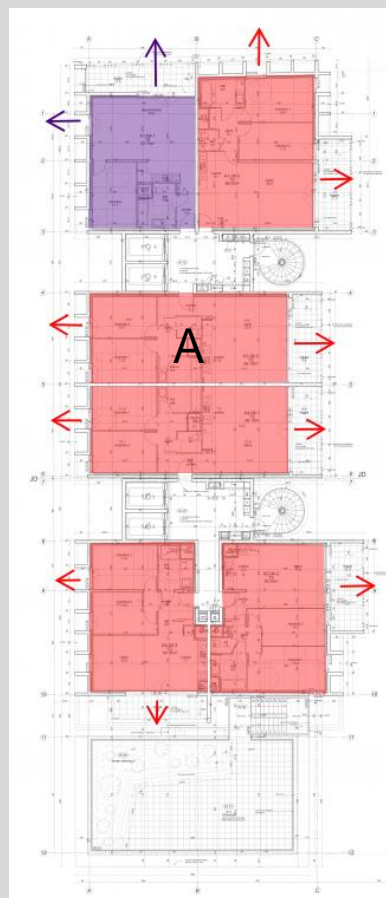
21 Juin

21 Aout

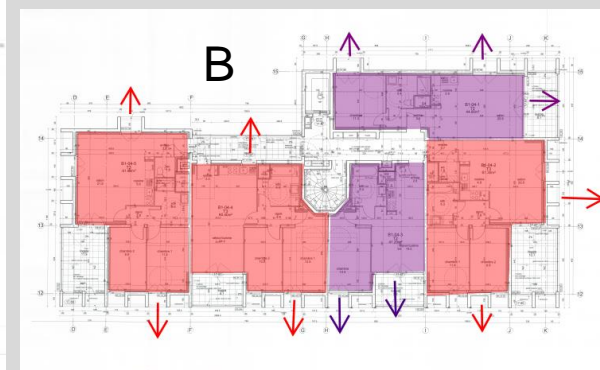
Bilan ventilation - Etage courant

Phase DCE et EXE

	Traversant	Bi-orienté	Mono-orienté	Typologie Mono-orienté
A	32	47	6	dont 6 T1 et 2 T3
B	17	19	8	dont 8 T2
C	7	12	11	dont 7 T3 et 3 T2
	30	94	54	
	17%	53%	30%	



Etage courant R+4



Fiche d'identité

Typologie

- **Logements collectifs**

Surface

- **10 690m2 SDP**

Altitude

- **5m**

Zone clim.

- **H3**

Classement
bruit

- **BR 3**
- **CATEGORIE CE2**

Bbio

	Bbio	Bbio max	Gain
A	32	42	23%
B	37	42	11%
C	34	42	20%

Consommation
d'énergie
primaire (selon
Effinergie)*

	Cep	Cep max	Gain
A	40	66	40%
B	46	68	32%
C	39	63	39%

Production
locale
d'électricité

- **Non**

Planning travaux
Délai

- **09/2017-06/2020**

Budget
prévisionnel
Coûts réel

- **14 600 000€ HT Travaux**
- **18 701 000 € HT**

Fiche d'identité

Système constructif

- Béton CEMEX, centrale beton à proximité du chantier

Plancher sur parking

- Isolation par flochage (Fibrexpand)
- $R=4.35 \text{ m}^2.K/W$

Mur

- ITI (PSE) - $R=4.4 \text{ m}^2.K/W$
- Rupteurs de ponts thermiques

Plafond

- Isolation toiture terrasse (PU)
- $R=10 \text{ m}^2.K/W$

Menuiseries

- Menuiserie en PVC ($U_w=1,4$)

Chauffage

- Raccordement au réseau de chaleur Thassalia (70%ENR)
- Radiateur basse température

Ventilation

- Ventilation Hygro B
- Consommation électrique des moteurs

ECS

- Raccordement au réseau de chaleur Thassalia

Eclairage

- Pré-équipement en LED ou lampe basse consommation dans les parties communes et le sous sol
- Gestion de l'éclairage des parkings par zone et détection de présence

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE



ENTREPRISE



MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES



Chronologie du chantier

- Réalisation d'une parois en pieux sécants jusqu'aux marnes étanches
- Butons dans les angles pour tenir les parois



Infrastructure

Superstructure

Façades

Cœur d'ilot

Réception

Chronologie du chantier



- 2 grues pour le montage
- phasage sur les bâtiment



Infrastructure

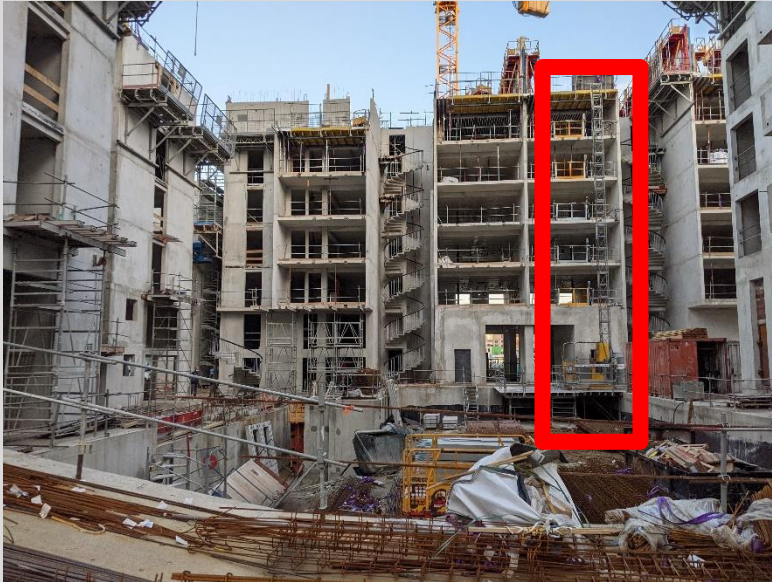
Superstructure

Façades

Cœur d'ilot

Réception

Chronologie du chantier



- Recouvrement de temps sur usage grues et démarrage des CES pour les appros puis usage de **lift** de chantier
- Maintient d'ouverture dans la maçonnerie pour passage d'une cage à l'autre et alimenter le chantier

Infrastructure

Superstructure

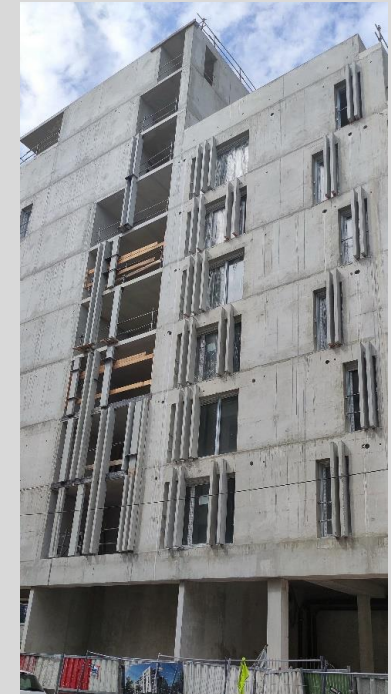
Façades

Cœur d'ilot

Réception

Chronologie du chantier

- Montage des façades préfas
- Plusieurs type de préfas, plusieurs méthodologie de mise en œuvre



Essais mise en œuvre Préfa de façade

Infrastructure

Superstructure

Façades

Cœur d'ilot

Réception

Chronologie du chantier

- Mise en œuvre des sujets importants en cœur d'ilot avant les bétons désactivés pour éviter les défauts, ...
- Plantation réalisée au maximum en Avril (période ;a plus propice après octobre pour une meilleure garantie de reprise des sujets



Infrastructure

Superstructure

Façades

Cœur d'ilot

Réception

Chronologie du chantier

Mise en place d'une organisation spécifique pour les livraisons :

- 1 ouvrier par corps de métier
- 1 ouvrier pouvant reprendre tous type de défaut
- 3 peintres
- 2 chefs de chantier
- 1 personne représentant le MOA
- 1 personne représentant le MOE

Résultat : en moyenne moins d'une réserves par appartements à la livraison



Infrastructure

Superstructure

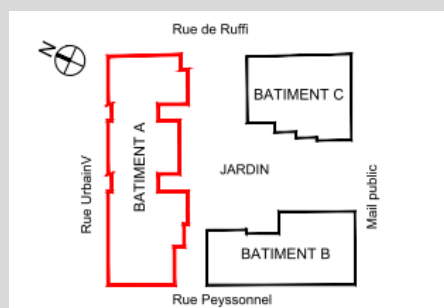
Façades

Cœur d'ilot

Réception

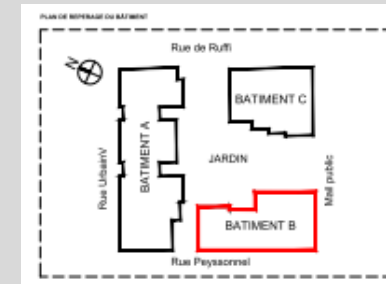
Photos du projet fini

Bâtiment A



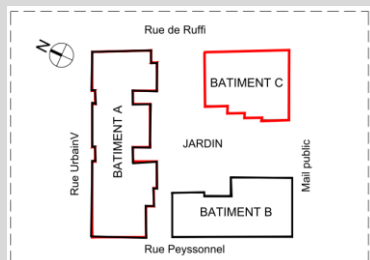
Photos du projet fini

Batiment B



Photos du projet fini

Bâtiment C



Photos du projet fini

Halls



Batiment A



Batiment C

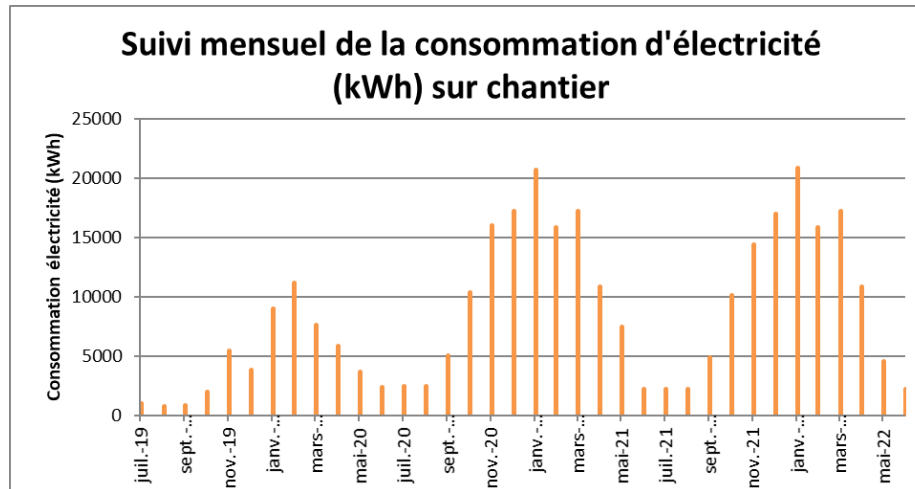
Le Chantier/ La Construction

Des difficultés et des solutions

- Gestion dans une ZAC avec aménagements de la ZAC en même temps que le chantier >> Très peu de place pour les accès du chantier
 - + Très bonne entente avec le voisinage
 - + Travaux et équipement du parking (dont éclairage) pour permettre d'y garer rapidement les véhicules et ne pas gêner encore plus le voisinage.
 - + Planning précis et aucun retard sur la libération des zones pour respecter le phasage des accès au chantier
 - + Mise à disposition rapide des halls pour faciliter la gestion des appro
- Hauteur du chantier
 - + Lift extérieur
 - + Ascenseurs anticipés
 - + allongement durée grue sur le chantier
- Approvisionnement des matériaux dans un contexte tendu
 - + Bonne anticipation de l'entreprise > aucun retard
- Une gestion optimisée pour un gain de temps
 - + Montage des moucharabieh par lift
 - + Communication entre logements pour faciliter la gestion de chantier
 - + Montage de l'ensemble du bâtiment puis mis en place du prefa en facade: Intervention plus rapide pour le gros œuvre et intervention des corps d'état secondaires plus tôt.

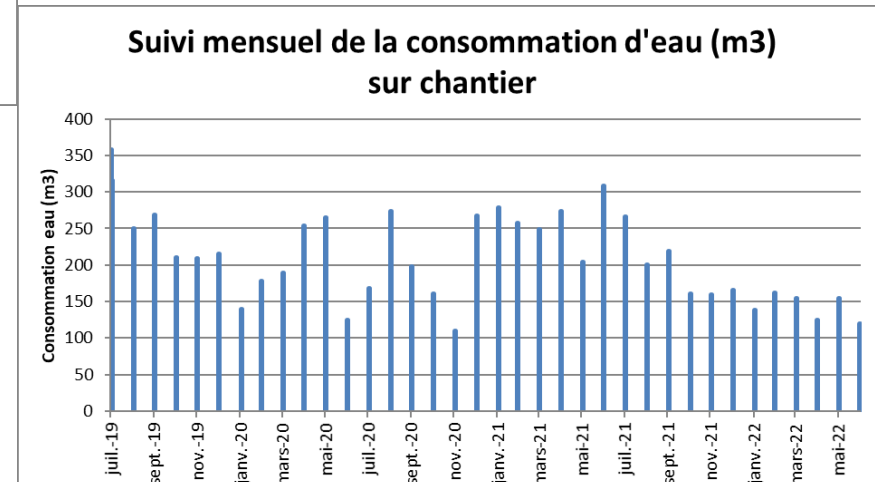
Maitrise des impacts environnementaux du chantier

• Consommation eau et énergie



Augmentation directement liée à la température extérieure

Forte consommation d'eau lors des parois provisoires (remplissage citernes)



Les Déchets

Taux de valorisation des déchets de chantier

- ✓ Quantité de déchets : 507 tonnes
- ✓ Valorisation: 381 tonnes – 75%



Chantier bien organisé et très propre malgré une emprise du chantier limitée

Les différents Tests et étalonnages à la réception

• Rapports finaux



SOCOTEC
Marseille
Le virage, 7 A Allée Marcel Lecterc
13008 Marseille
Tel : 04 91 17 01 39
Port : 06 46 78 14 90
E-mail : karim.dahane@socotec.com

SCCV ILOT 2B NORD
64 avenue d'Haifa Hermes Park
13008 Marseille

- ▶ Mesure de perméabilité à l'air de l'enveloppe des bâtiments
- ▶ Rapport d'essai



Ilot 2B Nord Bâtiment B
Angle rue urban V et Ruffi
- 13000 Marseille
Dossier n° 171R0HAC1316

Synthèse des résultats pour Bâtiment B		Objectif atteint	
Date des mesures :	17/06/2022, 17/06/2022, 17/06/2022, 17/06/2022, 17/06/2022, 17/06/2022		
Objectif en m ³ /(h.m ²)	0,80	Q _{Pa-surf} en m ³ /(h.m ²)	0,68

Rapport édité par DAHANE Karim, le 24/06/2022



Vous avez fait appel à nos services et nous vous en remercions
Pour tout complément d'information, votre interlocuteur Socotec est à votre disposition

Ce rapport comporte 232 pages.
La reproduction de ce document n'est autorisée que sous sa forme intégrale.

SOCOTEC Construction
5 place des Frères Marquetier Guyancourt - CS 20732 78183 SAINT-QUENTIN EN YVELINES Cedex
www.socotec.fr

Mesure de perméabilité à l'air



Tests Q4Pa-surf en m³/(h.m²)
Objectif en m³/(h.m²) : 0,8

Bâtiment	Résultats test
A	A1 : 0,49 A2-A3 : 0,40 A4: 0,39
B	0,68
C	0,21

REVUE 04/06/2022

Matériaux et QAI

- Béton local: empreinte carbone réduite
- Peinture
- Carrelage

COV <1g/L



Vivre ensemble

OFFRE DE SERVICES



Pour qui ?

Habitants du quartier	
Habitants du quartier abonnés FaciliCiti	
Habitants de résidences sous mandat de Syndic	



Accueil	Accueil - Vie du Quartier	Inclus	Inclus
	Mur d'annonces des voisins du quartier	Non	Inclus
Animations	Ateliers collaboratifs	A partir de 11 €	Inclus
	Cours collectifs	A partir de 11 €	- 15%
	Découvertes acteurs locaux	A partir de 11 €	- 15%
	Ballades urbaines	A partir de 11 €	- 15%
	Organisation d'événement privé	Sur devis	- 15%
	Achats groupés alimentaire ou non	Selon produits	Inclus
Services sur place	Réception colis selon heures d'ouverture	Inclus	Inclus
	Réception colis 24/24 & 7/7	Non	Inclus
	Dépôt pressing	Prix habituel de l'opération	
	Dépôt cordonnerie & clés	Prix habituel de l'opération	
	Dépôt retouche couture	Prix habituel de l'opération	
	Dépôt réparation smartphone	Prix habituel de l'opération	
	Double des clés en garderie	2 €/mois	Inclus
	Retour colis, affranchissement, recommandés réception/envoi	Prix habituel de l'opération	
Corner café & petite épicerie sur place	Paniers F&L avec circuit-court	Selon choix paniers	- 5%
	Paniers viande-poissons circuit-court	Selon choix paniers	- 5%
	Petite épicerie circuit-court	Selon produits	
	Pause-café (le café des voisins)	Selon Carte affichée au sein du Corner	
	Pause gourmande	Selon Carte affichée au sein du Corner	
Services à domicile	Entretien, ménage, repassage, vitres	Sur devis	2h offertes aux nouveaux clients
	Petits travaux et dépannage	Sur devis	- 3%
	Garde d'enfants et soutien scolaire	Sur devis	
Offres pack	Pack «Vacances Zen»	20 €	15 €
	Pack « Nouveaux Voisins»	Sur devis	Sur devis -5%
	Pack «Départ du Quartier»	Sur devis	Sur devis -5%

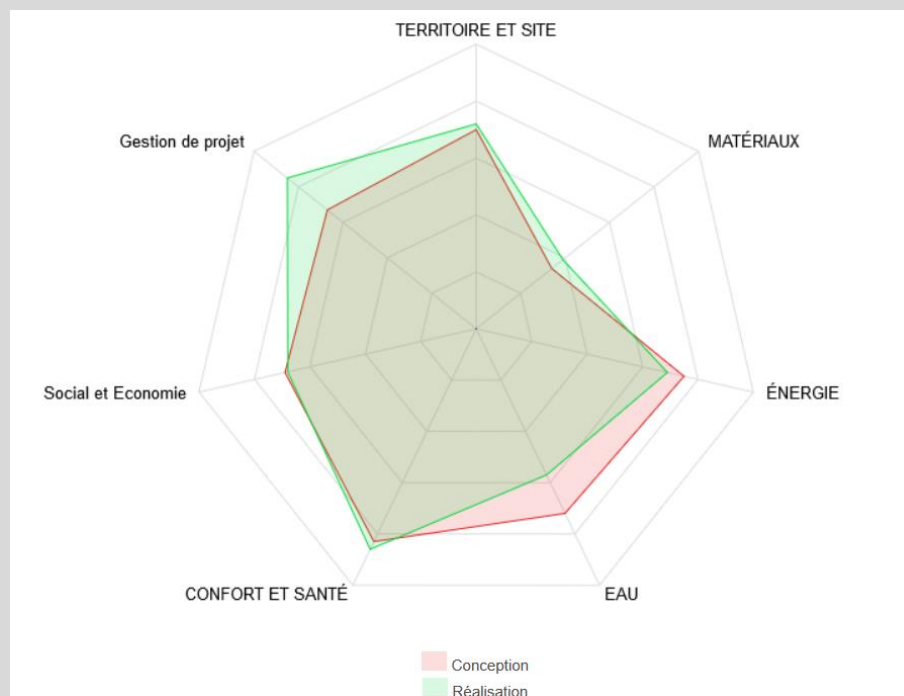
- Conciergerie géré par le syndic
- Terrasse R+3 bâtiment A partagée

A suivre en fonctionnement

En contact avec le syndic pour organiser le suivi en fonctionnement

- Suivi des consommations
 - Réseau Thassalia pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire
 - Relevé auprès de certains propriétaires pour les consommations d'électricité
- Ressenti des utilisateurs (enquête à mettre en place)
- Tenue des matériaux dans le temps
- Evolution des espaces partagés et suivi des services de la conciergerie

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM





Merci pour votre attention