



2018-2019  
Acquisition des  
bâtiments de l'avenue  
du 8 mai 1945

Juillet 2020  
Lancement de l'étude  
de maîtrise d'oeuvre

28 octobre 2021  
Passage en  
commission BDM,  
phase Conception

Janvier 2023  
Début des travaux

Fin 2024  
Prévision  
achèvement des  
travaux

Réhabilitation



## Contexte

Pour relancer l'attractivité de son centre-ville, la Ville de Septèmes-les-Vallons a lancé ce **projet de réhabilitation de sept bâtiments en 21 logements sociaux le long de l'avenue du 8 mai 1945, l'artère principale de la commune**. Frontalière de Marseille, enclavée entre l'Hôpital Nord et l'immense zone commerciale de Plan-de-Campagne, Septèmes-les-Vallons compte 12500 habitants et la demande de logements sociaux ne cesse d'augmenter. En parallèle, l'entrée de ville s'est dégradée avec des bâtiments nécessitant a minima un ravalement et une pénurie de commerces de proximité au profit de fast-foods.

### La Ville développe ce projet avec plusieurs enjeux :

- proposer des logements sociaux bioclimatiques
- avoir recours au réemploi et utiliser des matériaux biosourcés et locaux
- avoir recours aux ENR
- employer des entreprises locales
- ré-harmoniser l'entrée de ville et le patrimoine de la commune avec des façades restaurées en relation avec le CAUE
- re-développer le commerce de proximité
- recréer un esprit de village
- L'exemplarité du projet vise surtout à faire des émules auprès des propriétaires de la commune.



## ACTEURS DU PROJET

**Maîtrise d'ouvrage**  
Ville de Septèmes-les-Vallons

**Architecte**  
Atelier Aïno

**BE**  
Solair / Eliaris / EPC /  
Chorus / A2MS / Wak  
**Accompagnateur**  
Antoine Grosjean

## Fiche d'identité

**Typologie** : logement

**Surface de plancher** : 1 165 m<sup>2</sup> cumulés

**Zone climatique** : H3

**Budget prévisionnel** : 2,9 M€ H.T.

**Début des travaux** : ? 2023

**Fin des travaux** : ? 2024



## PROJET DE REHABILITATION DE FACADE



### Enjeu n°1 : Réemploi et pin d'Alep, des matériaux éco-responsables

Dès le début, la maîtrise d'ouvrage a été très impliquée dans ce projet qu'elle voulait exemplaire pour ses concitoyens. Elle a ainsi intégré le réemploi lors de la phase Programmation. La société marseillaise Vivian & Cie a été missionnée sur plusieurs postes : la déconstruction sélective, un lot démolitions-structures-façades-VRD et la gestion du stock à réemployer dans l'ancienne cave coopérative Gazel, un bâtiment racheté par la Commune. Ici, **les matériaux déposés ont été diagnostiqués, répertoriés, fichés pour identifier leur futur : une réutilisation dans le projet ou une cession aux habitants et/ou associations de Septèmes-les-Vallons.** Exemple : 80% des revêtements de sols seront réutilisés, les 20% restants proviennent des circuits de l'économie circulaire.

Par ailleurs, dans le cadre d'un AAP Filidéchets, un prototype d'ensemble menuisé pour loggia a été élaboré à partir d'éléments de réemploi.

Par ailleurs, la Ville a fait l'acquisition de 75m3 de billons de pin d'Alep pour les deux extensions prévues au programme.

### Enjeu n°2 : Préserver le patrimoine

Dans son optique d'harmoniser l'entrée de ville et l'artère principale qui traverse la ville du Nord au Sud, la Commune a fait appel au CAUE afin de restaurer au mieux les façades trois fenêtres typiques du patrimoine local. Le CAUE 13 a pu apporter son expertise sur le traitement de ces façades et les éléments à prendre en compte : l'enduit, les persiennes ou encore les gouttières. Les enseignes et néons des commerces ou services en rez-de-chaussée sont déposés pour être remplacés par des éléments plus esthétiques et en accord avec la charte.

### Enjeu n°3 : La répliquabilité

L'ambition de la maîtrise d'ouvrage est portée par une volonté plus élargie : **encourager une répliquabilité sur l'ensemble de la commune.**

La mairie de Septèmes-les-Vallons est très engagée dans une démarche éco-responsable avec ce projet et l'aménagement d'un éco-quartier sur une friche qui s'étend du centre-ville jusqu'à la gare. Un engagement qu'elle veut utiliser comme levier pour son attractivité et l'essor de ses entreprises. Pour ce faire, elle informe les professionnels locaux avec des ateliers dédiés pour les sensibiliser aux procédures liées à l'économie circulaire ou à la réhabilitation durable. De même pour ses citoyens : l'association Graines d'Archi a organisé des ateliers scolaires et une Maison de l'habitat a été créée pour exposer sur ce projet de réhabilitation de 21 logements en plein-centre avec les contraintes que ça suppose afin d'encourager à reproduire cette démarche, sur le réemploi, les matériaux, la rénovation énergétique, les ENR ou la préservation du patrimoine. Avec une information indispensable sur les aides accordées.

### Enjeu n°4 : L'emploi des ENR

Chaque logement sera pourvu a minima d'un équipement photovoltaïque en autoconsommation. Trois des sept bâtiments concernés bénéficieront d'une installation maximisée qui devrait permettre une revente d'électricité et ainsi une réduction des charges des locataires. Bémol à cette initiative : le renforcement nécessaire de la toiture suppose un surcoût conséquent. La maîtrise d'ouvrage y voit cependant un intérêt à long terme et surtout encore un encouragement à la répliquabilité.

## SYSTÈMES ENERGIE

Energie	Pose d'un PV monocristallin par logement pour autoconsommation	Ventilation	Ventilation simple flux hygro B
Rafraîchissement	Brasseur d'air dans la pièce principale de chaque logement	ECS	Chaudières gaz individuelle ou chaudières à granulés bois + panneaux solaires thermiques
Chauffage	Chaudières gaz individuelle ou chaudières à granulés bois - radiateurs à eau chaude	Eclairage	LED - fourniture sur site réemploi

### La commission BDM a apprécié

- Un projet ambitieux et complet qui a su exploiter les outils de la démarche BDM et aborder toutes ses thématiques
- Le choix du réemploi et des matériaux



La cave coopérative Gazel, le prototype menuiserie (c) EnvirobotBDM



La cave coopérative Gazel, réemploi (c) EnvirobotBDM