

# **VIVRE DANS UN BÂTIMENT DURABLE**

**La phase usage au  
cœur des démarches  
Bâtiments durables**

16 déc. 2025

# Avant de commencer...

**Le son sera ouvert uniquement pour les intervenants**

**Les questions sont les bienvenues dans l'espace de chat**

**A l'issue de chaque présentation, un temps est prévu pour y répondre**

**Ce webinaire est enregistré**



# Au programme



**COLLECTIF  
DES  
DEMARCHES  
QUARTIERS  
BATIMENTS  
DURABLES**



# Au programme

## **Introduction**

Le Collectif et les démarches Quartiers & Bâtiments durables (15mn)

## **Groupe scolaire François Dolto et logements, Rosny-sous-Bois (93) / BDF Bronze – phase usage**

Témoignage (15mn) et échanges (10mn)

## **Collège Ada Lovelace, Nîmes (30) / BDO Argent – phase usage**

Témoignage (15mn) et échanges (10mn)

## **Résidences Jas de Bouffan, Aix-en-Provence (13) / BDM Argent - phase usage**

Témoignage (15mn) et échanges (10mn)

# Introduction



**COLLECTIF  
DES  
DEMARCHES  
QUARTIERS  
BATIMENTS  
DURABLES**

# Introduction

Un mot de bienvenue

**Sylvie Détot, Présidente du Collectif**

Le Collectif des démarches Quartiers et Bâtiments durables

*Qui sommes-nous ?*

Les démarches Quartiers & Bâtiments durables

*Comment ça fonctionne ?*

*Pourquoi s'intéresse-t-on à la phase usage ?*

**Thomas Philippon, délégué interrégional du Collectif**

# Le Collectif

2009

envirobat **bdm**

2013

envirôbât  
OCCITANIE

2016

**>E** ekopolis

2019 – Création du Collectif

2020

odéys

2021

Terragilis  
L'intelligence collective pour mieux agir

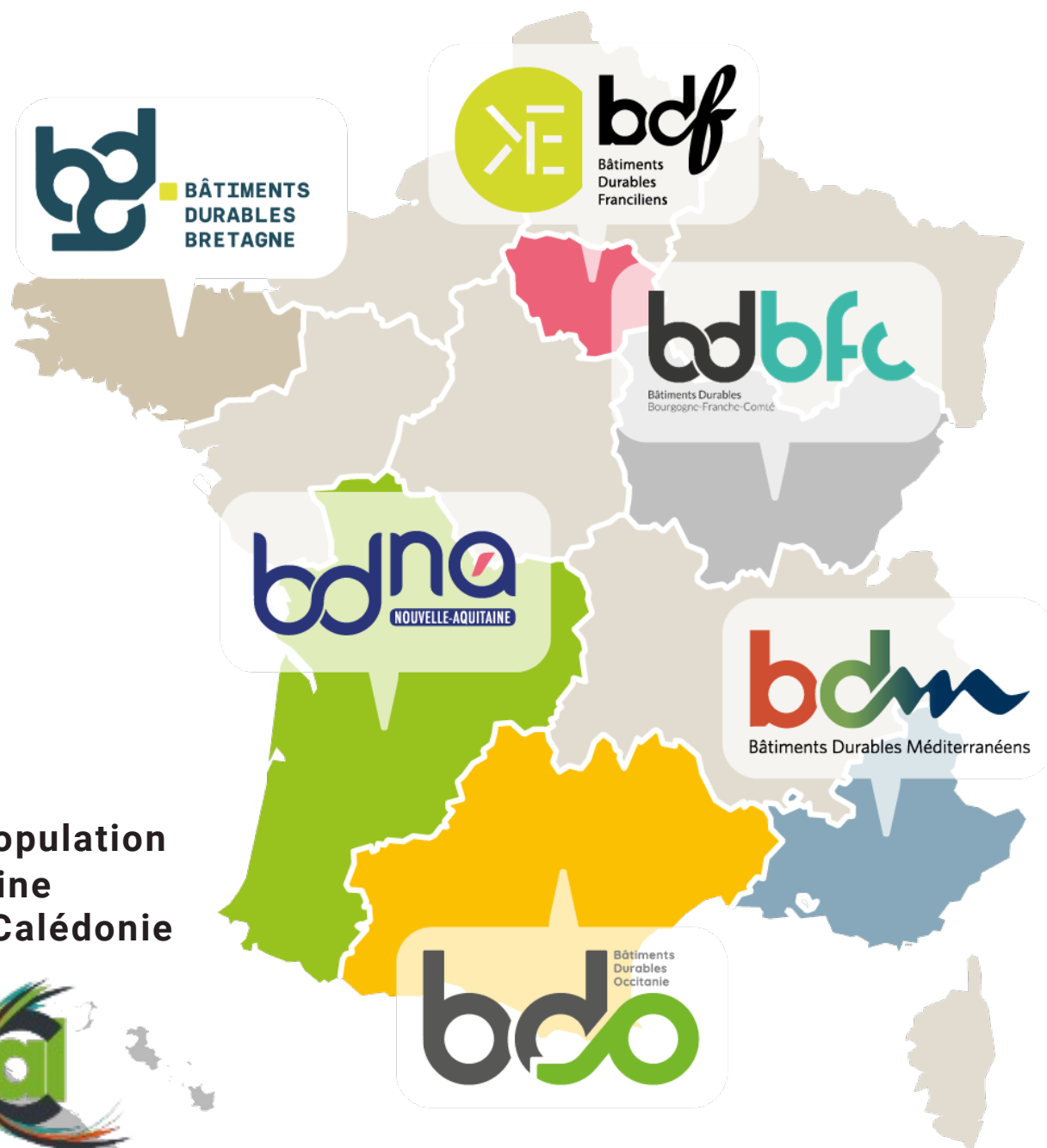
2022

BAT.Y.L.V.B

2025

 cluster  
zoo  
construction

6 régions  
55% de la population  
métropolitaine  
+ Nouvelle Calédonie



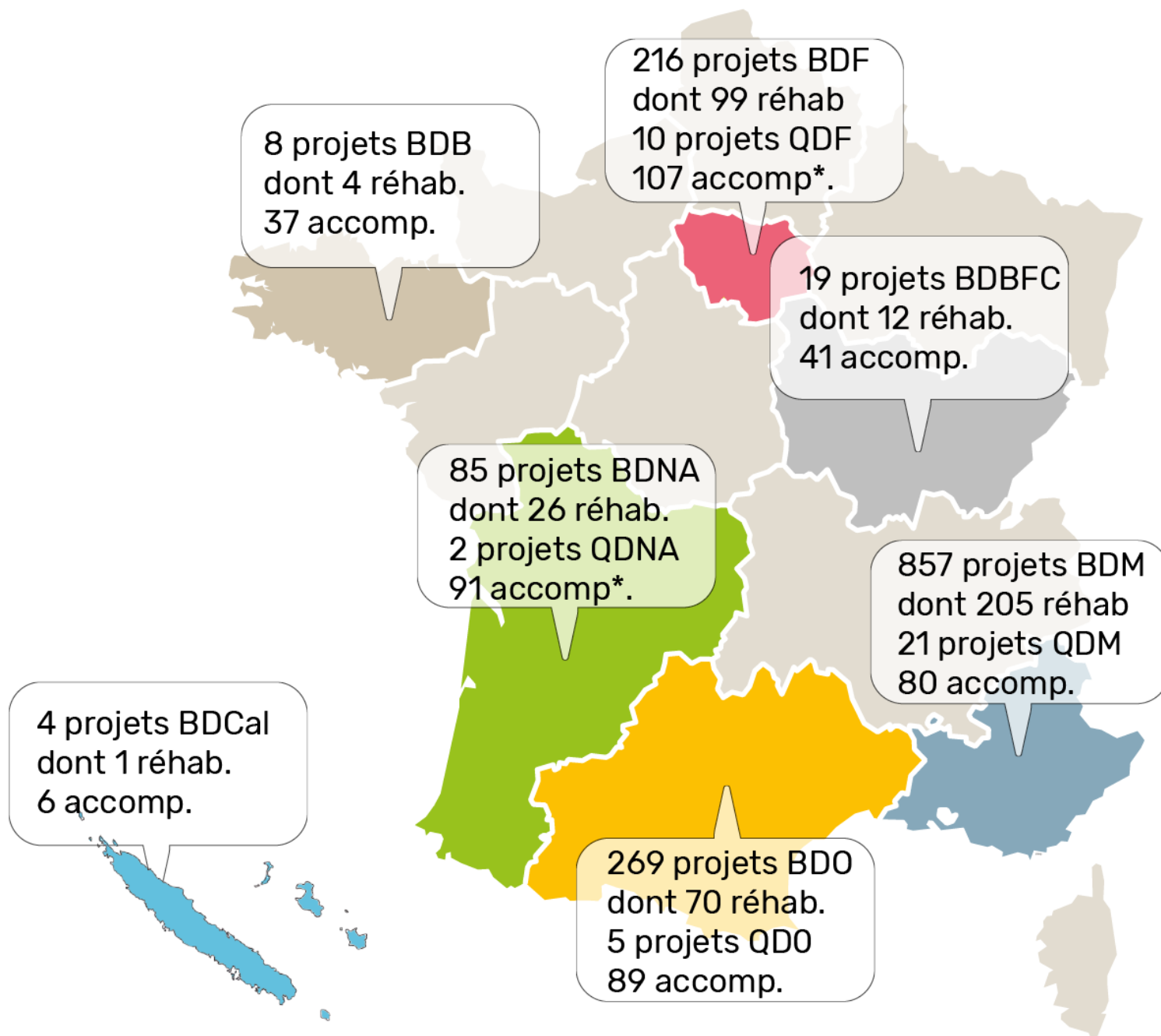
# Le Collectif

**1464 projets inscrits dans une démarche BD dont 28% de projets de réhabilitation (ou mixte)\***

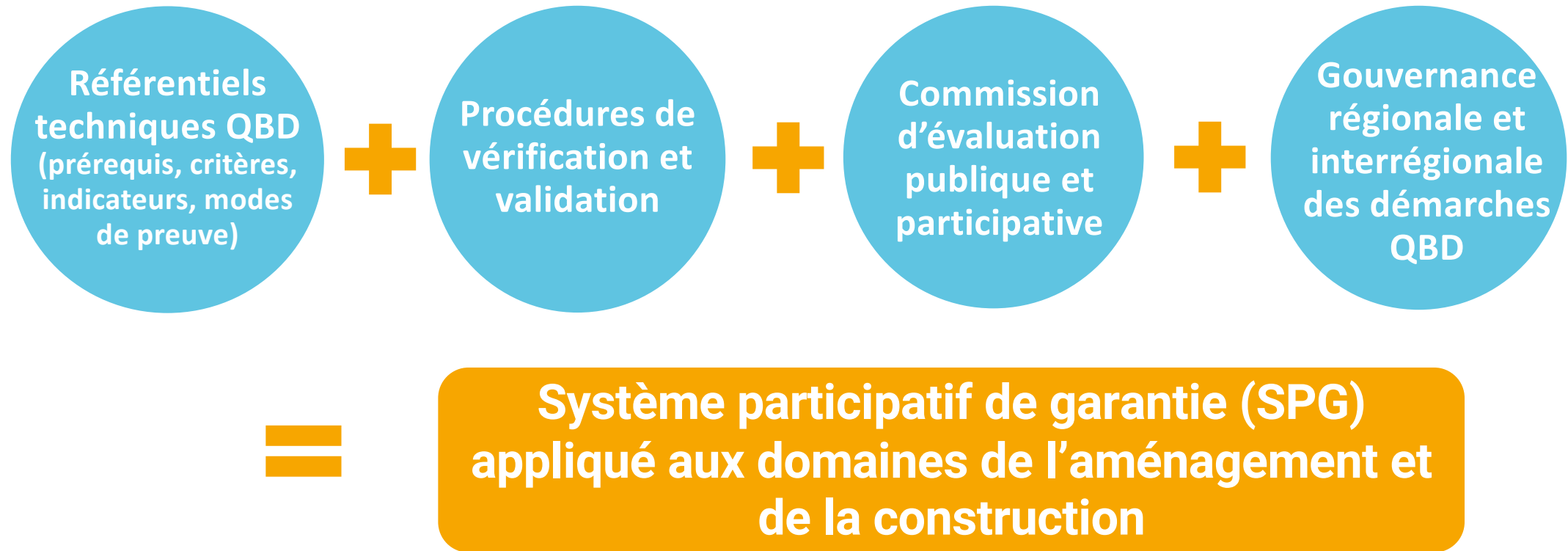
**7,8 Millions m2 SDP**

**38 projets inscrits dans une démarche QD**

**14700 professionnels engagés\***

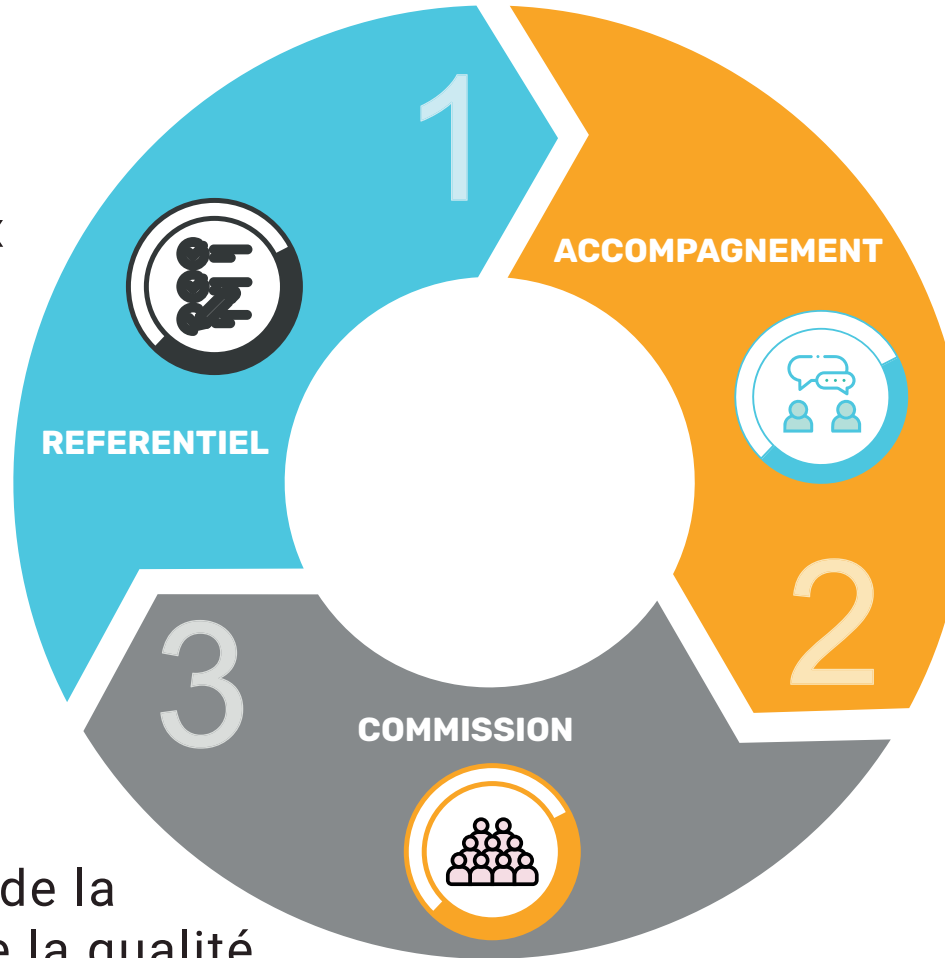


# SPG et démarches QBD



# Les démarches QBD – le triptyque

Des référentiels de valorisation adaptés aux spécificités territoriales



Un système d'accompagnement humain et technique

Une évaluation de la cohérence et de la qualité durable par une commission interprofessionnelle

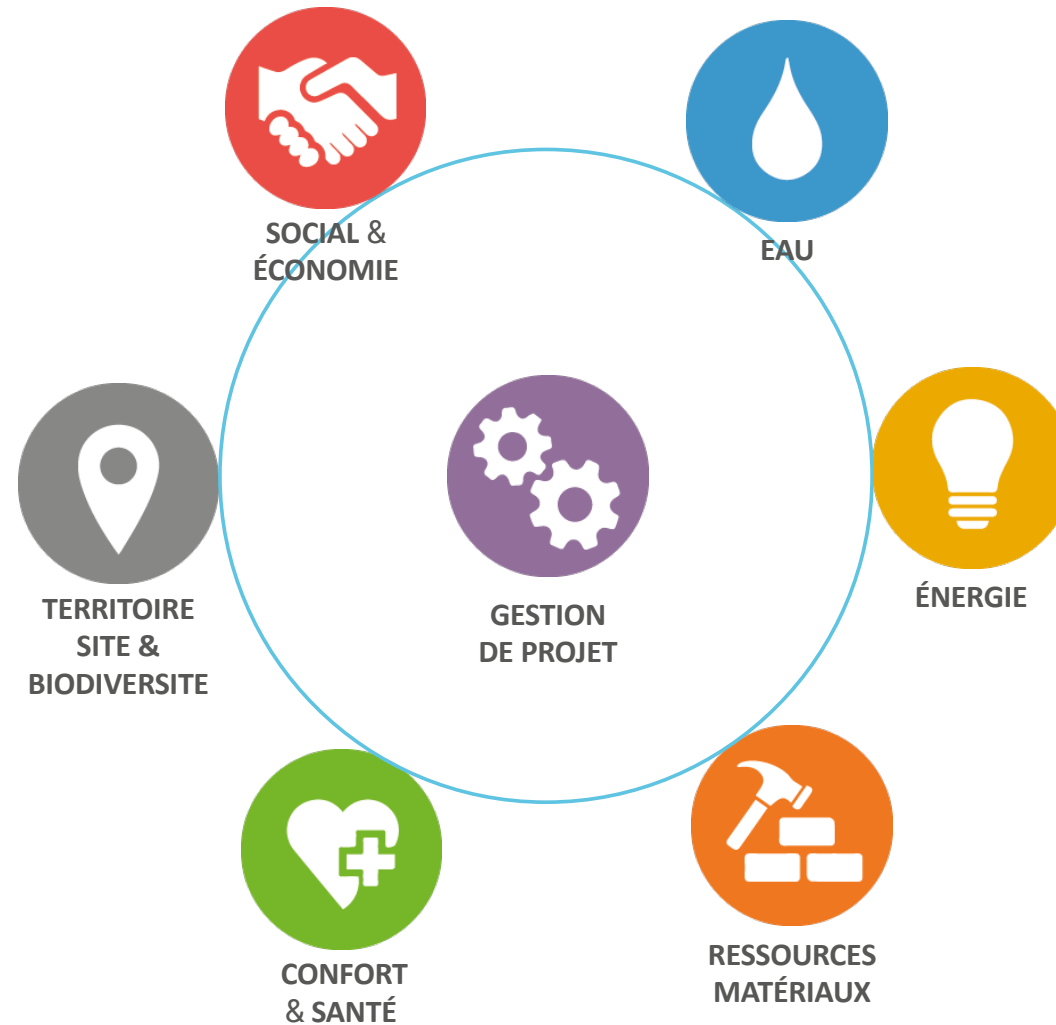


# Les démarches QBD - l'approche

7 thématiques  
pour une approche  
holistique

Et une adaptation  
au contexte  
- territorial  
- typologique  
- urbain

Et à la nature  
des travaux

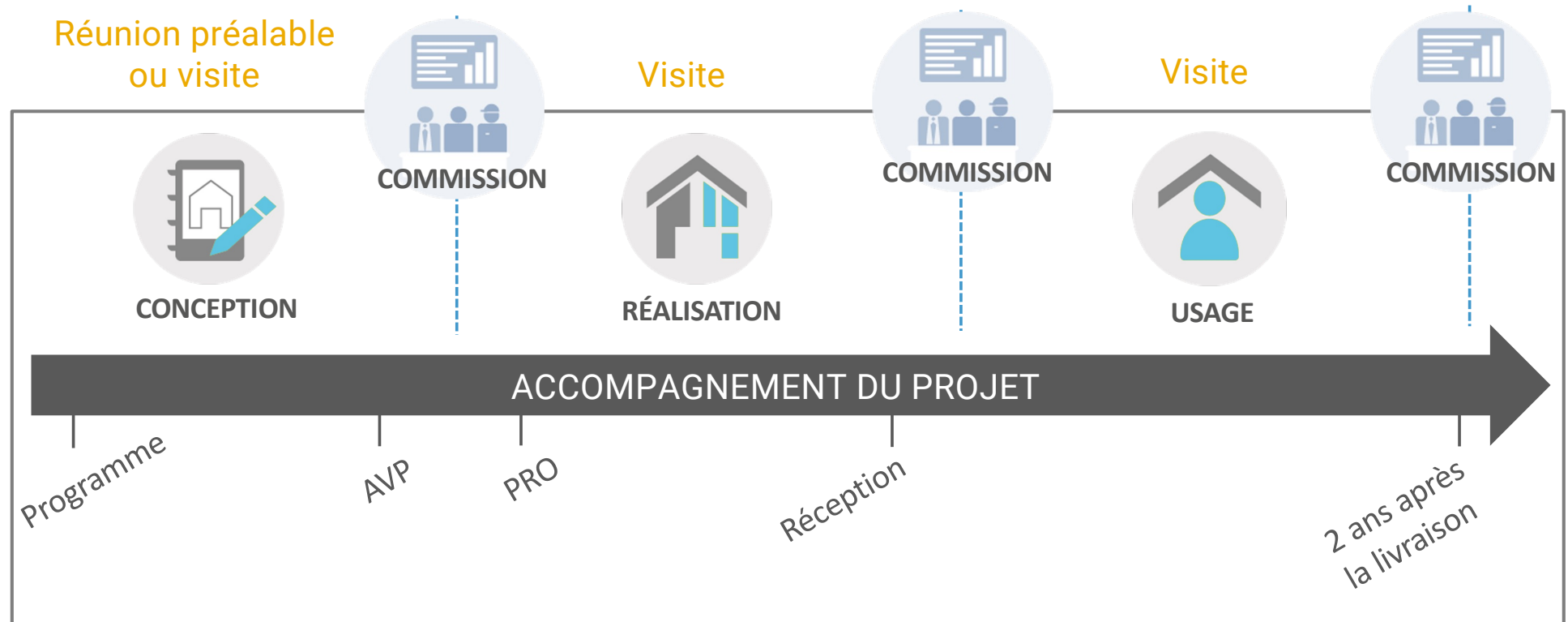


+1 pour QD

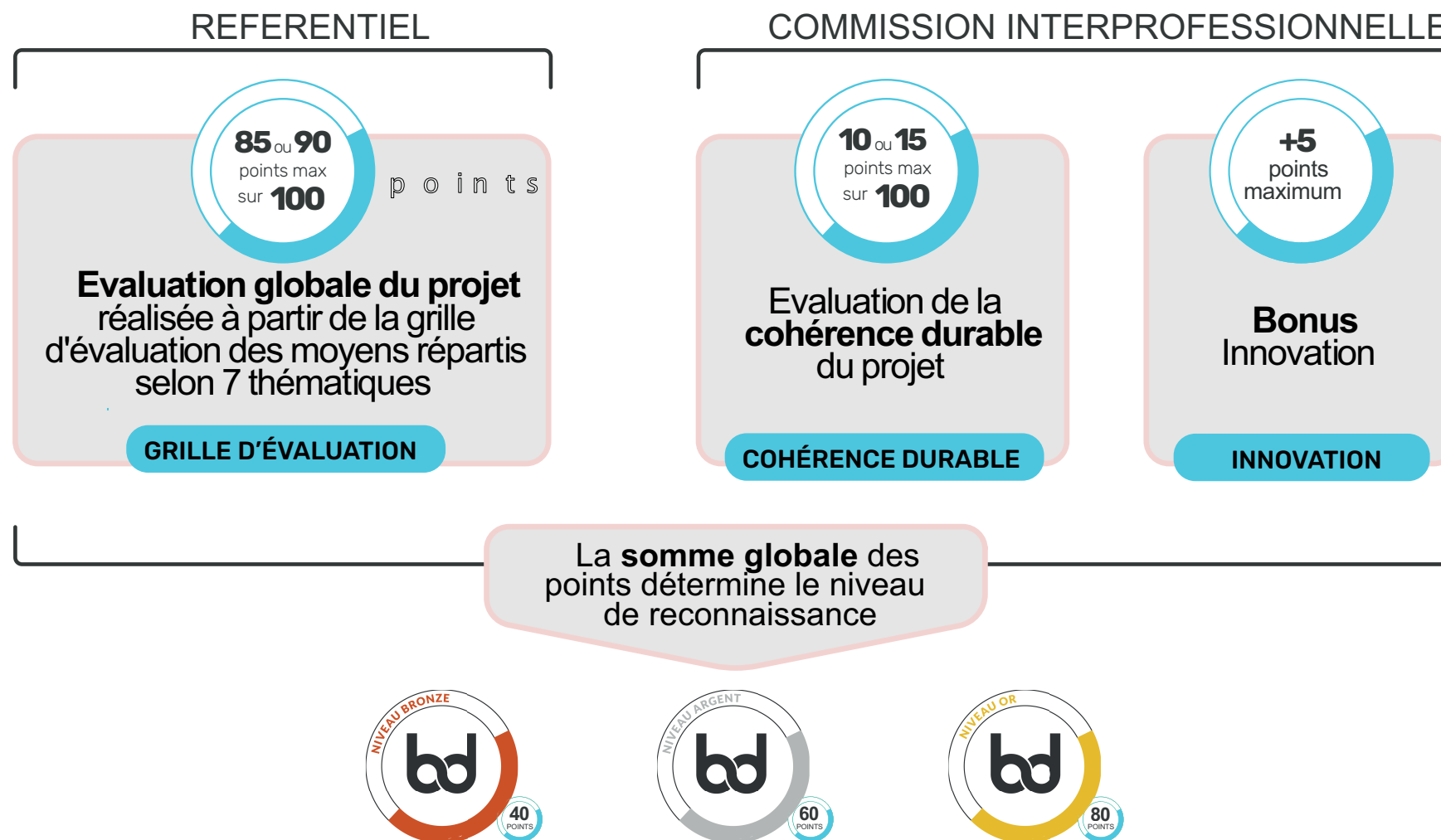


MOBILITÉS &  
DÉPLACEMENTS

# Les démarches QBD – le process



# Les démarches QBD – la reconnaissance



# La phase “usage”

## **Une spécificité des démarches Bâtiments durables**

- Un bâtiment est fait pour être habité, utilisé
- Il se passe beaucoup de choses après la livraison d'un bâtiment
- L'évaluation ne prend son sens que si elle prend en considération le bâtiment en usage

## **Témoigner pour progresser ensemble**

- C'est un sujet qui nous intéresse particulièrement
- En PACA 22% des 850 projets sont arrivés jusqu'à la phase usage
- La première commission spécifique phase usage a été organisée
- Le séminaire « accompagnateurs·rices » d'Ekopolis était consacré à ce sujet

**Ce n'est pas facile... Félicitation aux acteurs qui jouent le jeu !**

**Groupe scolaire  
Françoise Dolto  
et logements  
Rosny-sous-Bois  
Seine-St-Denis (93)  
BDF Bronze  
phase usage**



# Groupe scolaire Françoise Dolto et logements

Le choix du projet

**David Dekeyzer, Chef de projet quartiers et bâtiments durables, Ekopolis**

Présentation du projet

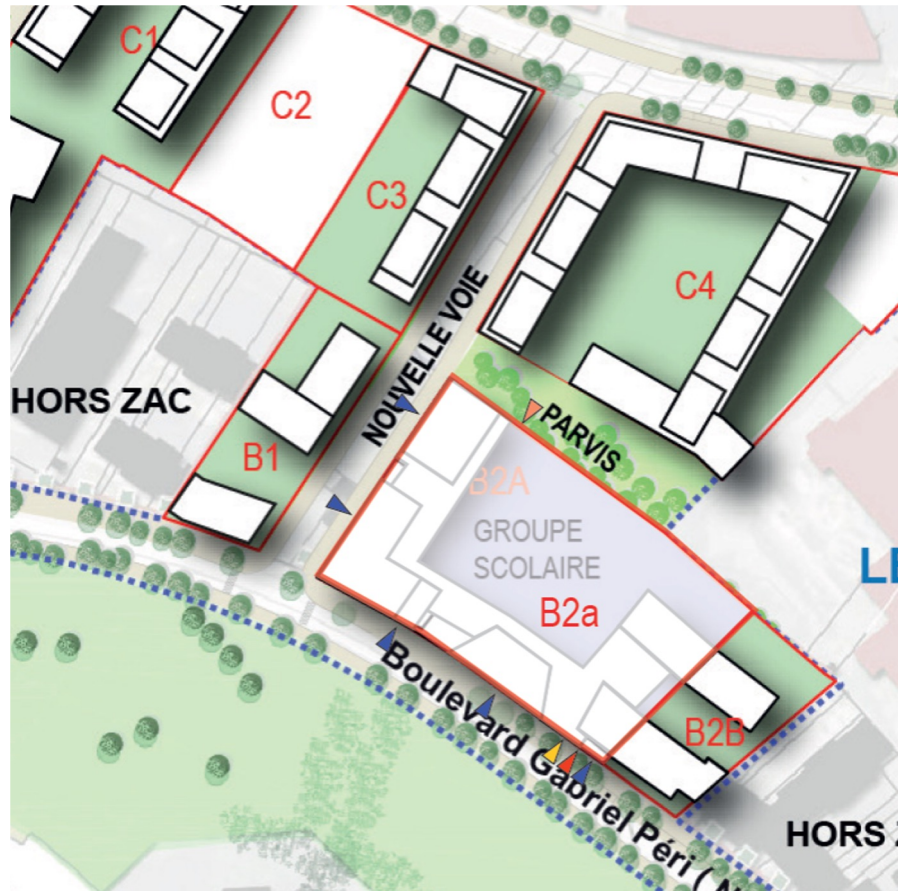
**Maîtrise d'ouvrage : ville de Rosny-sous-Bois**

**Benoît Sébille, directeur de l'éducation**

**Julien Gautho, directeur adjoint des bâtiments**

# Groupe scolaire Françoise Dolto et logements

Présentation du projet



ZAC Coteaux Beauclair, Rosny-sous-Bois



©Demathieu Bard



# Groupe scolaire Françoise Dolto et logements

Présentation du projet

## Programme

Ecoles, restaurant, accueil de loisirs, logements, stationnement

## Typologies

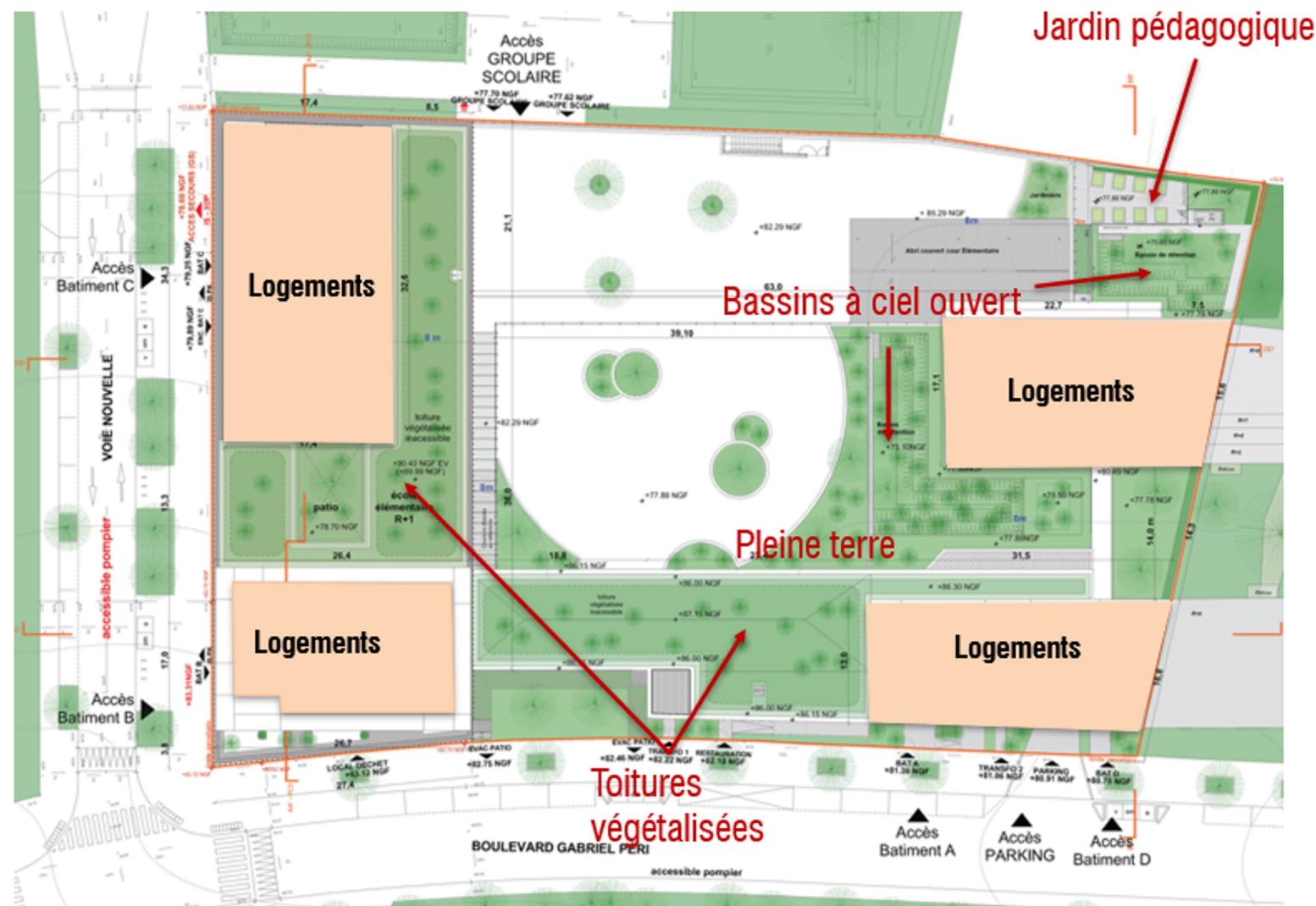
9 classes maternelles  
9 classes élémentaires  
3 classes évolutives  
108 logements en accession  
48 logements sociaux  
157 places de stationnement en sous-sol

## Surfaces

5000 m<sup>2</sup> SDP (Groupe scolaire)  
9700 m<sup>2</sup> SDP (Logements)

## Coût travaux

28,5 M€





# Groupe scolaire Françoise Dolto et logements

Acteurs du projet

## MOA

Demathieu et Bard Immobilier

## Architecte

Gaëtan Le Penhuel Architectes

## Entreprise

Demathieu et Bard Immobilier

## BET/AMO/Conseil

TPF Ingénierie

Aida (Acoustique)

Vizea (Environnement)

Agence Babylone (Paysage)

Medieco (QAI)

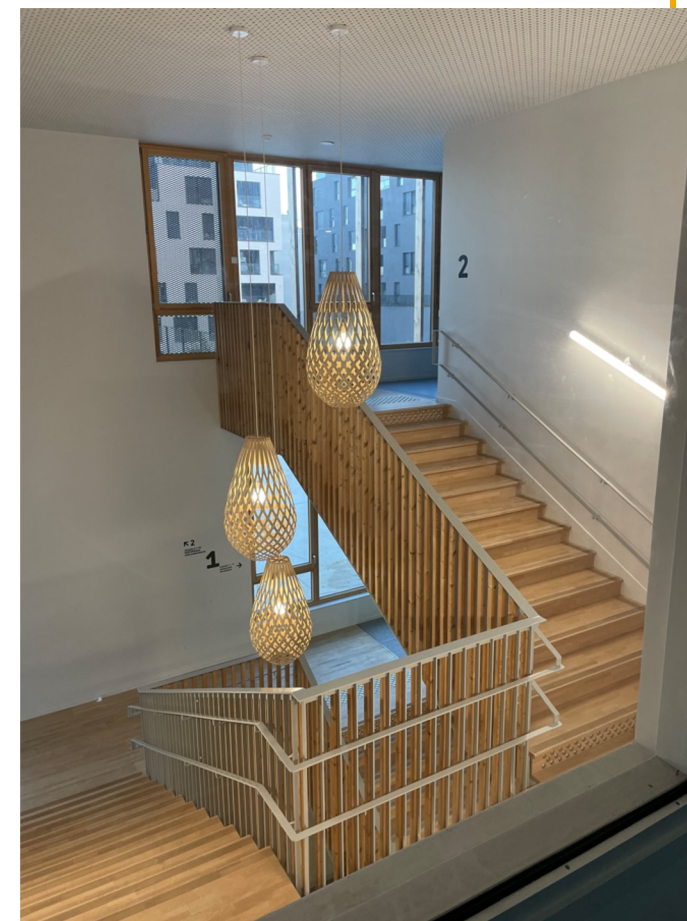
Convergence (restauration)



©Demathieu Bard

# Groupe scolaire Françoise Dolto et logements

La vie dans le bâtiment





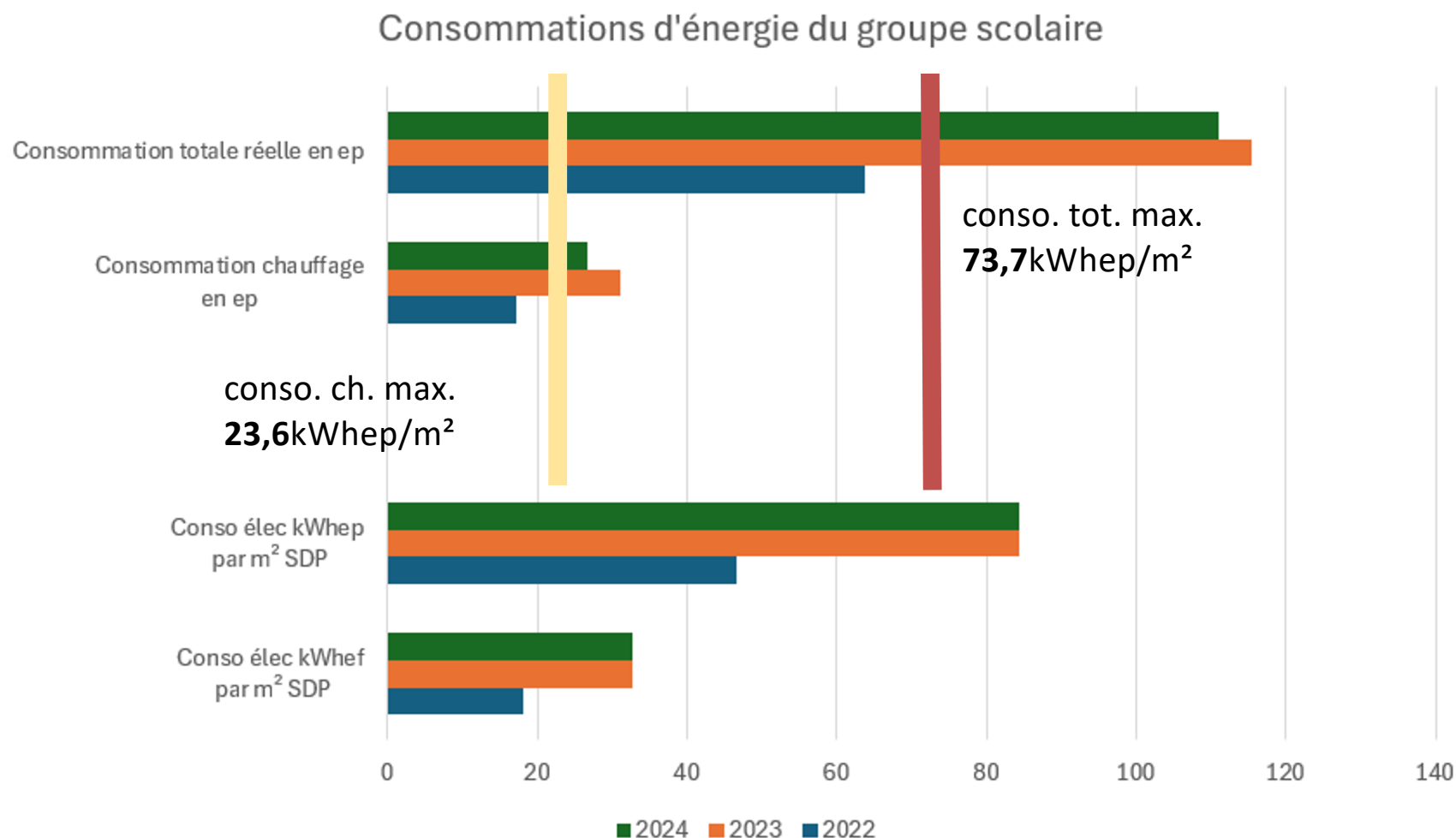
# Groupe scolaire Françoise Dolto et logements

La vie dans le bâtiment



# Groupe scolaire Françoise Dolto et logements

La vie dans le bâtiment



**Intensité d'usage**  
supérieure à ce qui était  
prévue

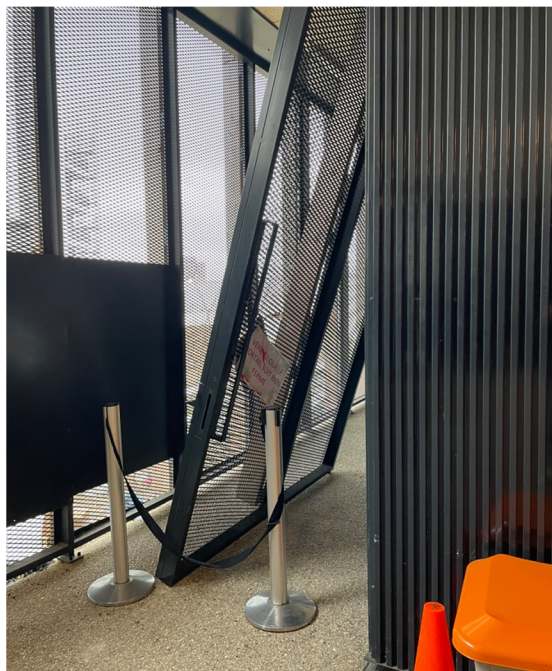
Défaut de suivi du  
**prestataire GTB**

**Diagnostic et correctifs**  
sur la prochaine saison  
de chauffe



# Groupe scolaire Françoise Dolto et logements

Les difficultés rencontrées



Chute du grand portail



Plusieurs fuites venant des terrasses plantées



Bassin de rétention bouché

# Groupe scolaire Françoise Dolto et logements

Les enseignements à retenir

## **De nombreuses difficultés viennent de la « sur-densité » du programme :**

- Superposition de programmes > **rencontres d'usages conflictuels**
- La densité du quartier entraine aussi des difficultés > **réseaux bouchés, gestion des déchets, difficultés de stationnement,...**
- Cours trop petites pour le nombre d'élèves (végétalisation difficile) > **ICU**
- Le montage complexe multiplie les intermédiaires (AFUL) > **bloque les actions de repise**

## **D'autre viennent d'un défaut de compétence :**

- Incapacité du syndic à gérer et entretenir les aménagements : bassin de rétention > **moustiques/odeurs, terrasses plantées > fuites** (salles condamnées)
- Prestataire défaillant pour la GTB > **perte de la maîtrise du confort et surconsommation**

## **D'autre viennent d'erreurs de mise en œuvre et/ou de conception :**

- Portes trop hautes pour la quincaillerie en pivot et pour un usage intensif > **risque d'accident**
- Défaut de mise en œuvre sur les cloisons > **flèche horizontale**
- Défaut de mise en œuvre sur les portes manteaux > **danger pour les enfants**
- Défaut de mise en œuvre des couvertines > **fuites** (salles condamnées)

**Collège  
Ada Lovelace  
Nîmes  
Gard (30)**

**BDO Argent  
phase usage**



# Collège Ada Lovelace

Le choix du projet

**Christophe Prineau, coordinateur démarches QDO & BDO d'Envirobat Occitanie**

Témoignages

**Maîtrise d'ouvrage : Emmanuelle Diez, Département du Gard (30)**

**Accompagnateur BDO : Clément Rabourdin**



# Collège Ada Lovelace



Maîtres d'ouvrages	AMO QEB	Architectes	BE Technique	Accompagnateur BDO
 				

**BDO CONCEPTION : 2017**  
**BDO REALISATION : 2019**  
**BDO USAGES : 2023**





# Collège Ada Lovelace – les enjeux

- ❑ EVITEMENT COLL. JULES VALLES > ATTRACTIVITE DU NOUVEAU COLLEGE
- ❑ APPROBATION DU PLAN DE TRANSITION EN 2017 > PERFORMANCE GLOBALE DU BATIMENT
- ❑ VOLONTE POLITIQUE AFFIRMEE & ORGANISATION INTERNE ADAPTEE > DLOG 2017
- ❑ AMU > COLLEGE (PROJET ETABLISSEMENT) & QUARTIER (CENTRE SOCIAL)

➔ PREMIER PROJET BDO DE LA COLLECTIVITE – 3 phases





# Collège Ada Lovelace – la démarche

## ❑ EVALUER LA PERFORMANCE EN PHASE USAGE

### Enjeux durables du projet



- Redynamiser un quartier à Nîmes
  - Engagement environnemental de la MOA – BEPOS – BDO - NoWatt
  - Adapter le projet au site et au climat (forte pente, inondabilité)



- Construire en éco-matériaux et local
  - Entreprises locales
  - PIERRE DE VERS PONT DU GARD
  - Béton bas carbone / Menuiseries mixtes bois-alu / Isolant laine de bois / laine chanvre / plafond bois



- BEPOS
  - Niveau BEPOS
  - Enseignement E4 et ½ Pension E2



- Gérer l'eau
  - Dossier loi sur l'eau



- Confort et santé
  - Confort d'été
  - Confort acoustique et visuel et qualité de l'air intérieur



- Collège Innovant des Arts et Cultures Numériques
  - Intégration des usagers dans le projet des arts numériques (travail autour d'un jeu et site internet)
  - Accompagnement sur la vie du bâtiment (phase chantier, réception des travaux et 2 premières années de vie)



- Gestion
  - Suivi des consommations énergétiques
  - Gestion de chantier / charte de chantier propre

✓ **10 séances sur site (tous usagers) + formations**

✓ **AUDIT - Accompagnateur BDO : Celsius (A+)**

✓ **AUDIT confort – AMU (Région Occitanie) Surya**

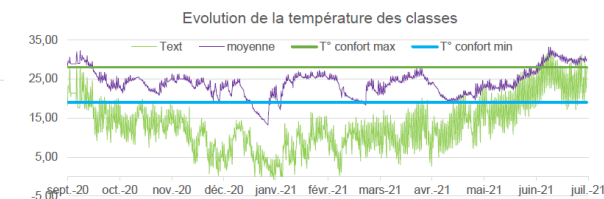
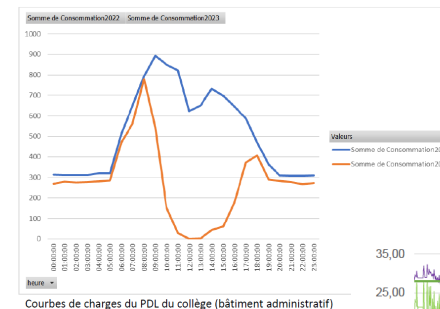
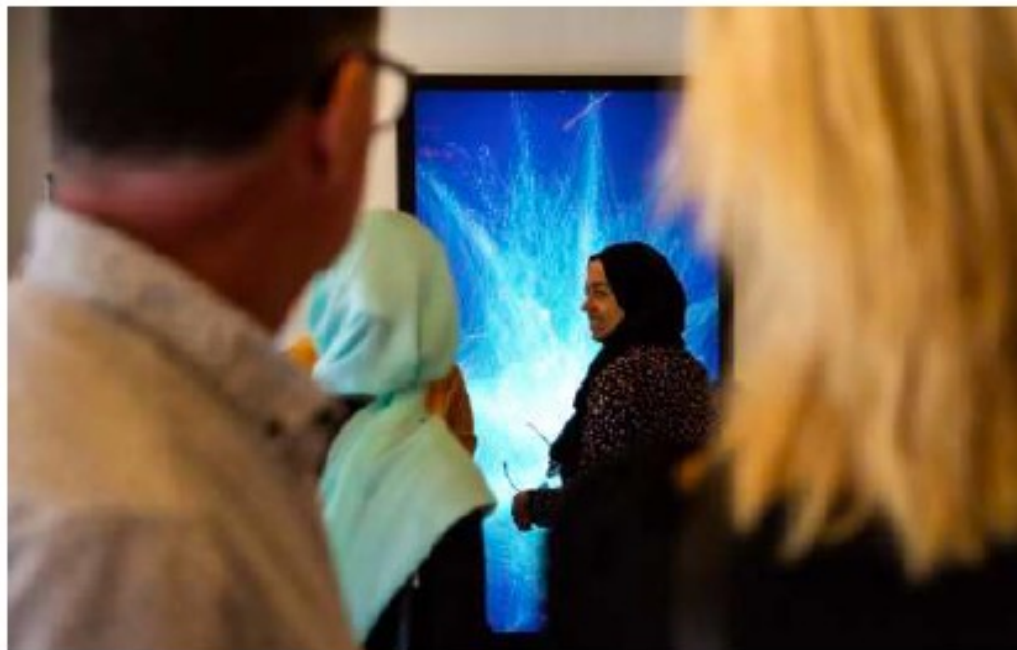
✓ **mobilisation de maîtrise d'œuvre sur GPA +**

✓ **Suivi de la régulation GTB (sous-traitance...)**

✓ **Energie Bois/bois – PV autoconso (CRE...)**

➤ **Correctifs et suivi des actions (yc exploitation OP/CD)**





**Pour conclure**

**Réussites :**

- Projet social et pédagogique
- Architecture, propreté
- ENR : chaufferie bois et photovoltaïque

**Difficultés :**

- Confort à chaque saison : perception individuelle et consensus
- Confort d'été
- Biodiversité : l'ombre des arbres manque
- Réseaux internet / extranet

**Accompagnateur BDO :**  
Clément Rabourdin  
Céline Environment



## Du retour d'expérience à la feuille de route

- ✓ **Info maîtrise d'ouvrage objectivée > retex**
- ✓ **Pistes d'amélioration légitimées**
  - **Faisabilité d'une solution bois en collège**
  - **Guides usagers/utilisateurs systématisés**
  - **réglage GTB – interne / prestataire**
  - **Confort d'été pour l'extension 600**



# 2025 Extension / Confort été







# BDO usages à suivre...

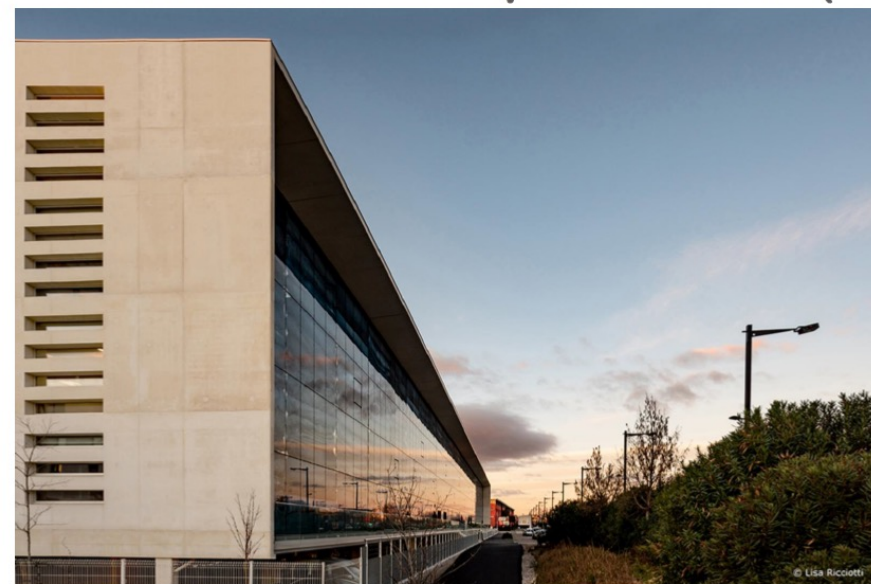
6 projets en démarche  
3 en phase usage

## COLLEGE VOLTAIRE DE REMOULINS (30)



Maître d'ouvrage	Architecte	BE Fluides / QEB Accomp. BDO	Structure	Economie-OPC	AMO QEB
Département du Gard SPL30	NM2A AMG	ADRET	CALDER	BPTEC	Quardina

## Immeuble tertiaire MAISON Départementale (Gard)



Mandataire	Maître d'ouvrage	Architecte	BE Technique	Accompagnateur BDO
SPL30	DEPARTEMENT DU GARD	Pascal MEGIAS	S. EGE Pialot Escande (acoustique) Studio MNHA (décorateur)	EODD

**Résidences  
Jas de Bouffan,  
Aix-en-Provence  
Bouches-du-Rhône  
(13)  
BDM Argent  
phase usage**



# Résidence Jas de Bouffan

Le choix du projet

**Virginie Sancho, responsable communication EnvirobatBDM**

Témoignages

**Maîtrise d'ouvrage : David Rosanvallon, ESH Famille & Provence**

**Accompagnatrice BDM : Gabrielle Raynal**



# Présentation de Famille & Provence

- Filiale du groupe **HABITAT EN REGION** – SAC SE (groupe BPCE)
- Territoire d'intervention = **8500 logements sur 80 communes**
  - BdR (13) = 7400 lgts dont 4400 Pays d'Aix (2800 Aix-en-Provence)
  - AhP (04) = 730 lgts
  - Vaucluse (84) = 370 lgts (Sud Lubéron)
- Offre d'Habitat Social =
  - Lgts **Locatifs** : LLS\*, ULS\*, LLI\*, Habitat Inclusif, EHPAD, Résidence intergénérationnelle, Pension de famille, ...
  - Lgts **Accession** = PSLA\*, BRS\* (F&P agréée OFS\*)
- ADN de Famille & Provence = Innovation et Proximité
  - Direction Innovation Sociale
  - Innovations techniques
  - Forte présence sur le terrain, proximité Collectivités ...
- Engagement **Société à Mission** = Raison d'Être & Objectifs statutaires



\* LLS = Lgt Locatif Social, ULS = Usufruit Locatif Social, LLI = Lgt Locatif Intermédiaire, PSLA = Prêt Social Location Accession, BRS = Bail Réel Solidaire, OFS = Organisme de Foncier Solidaire

# Présentation de DOMENE scop

**DOMENE SCOP A 20 ANS**

**UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE (GÉOGRAPHES, INGÉNIEURS, ARCHITECTES)  
DES PROFILS ET PARCOURS ATYPIQUES**

**UNE FORTE SENSIBILITÉ POUR LES ENJEUX DE TERRITORIALITÉ**

**UNE MÉTHODOLOGIE « BIO » - LE VIVANT  
BIORÉGIONALISTE, BIOGÉOGRAPHIQUE, BIOCLIMATIQUE ET BIOSOURCÉE**

**DES MISSIONS DE CONCEPTION, D'ÉTUDES PRÉALABLES, DE SUIVI D'EXPLOITATION ET  
D'AUDITS, D'AIDE À LA DECISION,  
DE CO-DESIGN ET D'ÉVALUATION PARTICIPATIVE EN AMO, MAITRISE D'OEUVRE, EXPERTISE**



**Gabrielle Raynal**

**Géographe environnementaliste de formation**

**20 d'AMO et MOE QE dans le domaine de la construction, de la rénovation et de l'urbanisme**

**Spécialiste du bâti ancien depuis 2009**

# Temporalité du projet ... 12

- Programmation : audit, faisabilité, financement
  - **Janvier 2010** (PSE) à Mars 2014 (programme)
- Consultation en dialogue compétitif de conception réalisation
  - Mars 2014 (candidature) à Juillet 2015 (Marché définitif)
- Etudes de conception dont mise au point métrologie
  - Juillet 2015 à Février 2016
- Chantier en site occupé
  - Avril 2016 à Février 2019
- Suivi d'usage jusqu'en **mars 2022**.

## Déterminants du projet

1 audit global avec **volet bioclimatique et paysager** inédit

1 **engagement de performance** énergétique intégrant les enjeux de confort thermique hiver/été

1 **suivi socio-énergétique** en 3 phases :

- programmation puis études
- en chantier
- en exploitation

1 approche **transversale et multipartenariale** dans l'esprit des projets d'innovation sociale du bailleur



# Présentation de l'opération

## REHABILITATION DURABLE DE 733 LOGEMENTS RESIDENCE JAS DE BOUFFAN LIVREE EN FEVRIER 2019

Opération de réhabilitation de **733 logements** répartis en 17 bâtiments allant du R+3 au R+6 à Aix-en-Provence livrée en 2019. Le suivi qui a été présenté à BDM est basé sur l'instrumentation « énergétique et consigne de température de 50 logements témoins » avec données AVANT/APRES travaux dans le cadre du périmètre d'engagement énergétique du groupement et sur l'instrumentation ponctuelle de 10 autres logements complémentaires pour un total de 60 logements représentatifs du confort d'été de l'ensemble du site.

Logements très sociaux construits en 1974.

Réhabilitation **BBC et BDM ARGENT**



# Présentation de l'équipe projet

## **Maîtrise d'Ouvrage** - ESH Famille & Provence

David Rosanvallon, Marina Bartolini

Caroline Stamegna et tous les gardiens du site!

## **Conception Architecturale** – Baldassari Sibourg

Jean-Pierre Baldassari

Elodie Hovsepian

Sophie Baldassari

## **Conception Technique** – TPFi

Aurélie Guigon

Nicolas Bourgoin

## **Accompagnement socio-énergétique** – GERES

Kamel Sadki

Marie-Maud Gérard

## **Mise en œuvre** – Bouygues Bâtiment Sud Est

Julie Mellier

Hafif Bey

Thomas Mais

## **AMO QE & socio-énergie** – DOMENE scop et CPIE

Gabrielle Raynal

Antoine Grosjean

Virginie Vieri

## **Audit global** – Robert Célaire Consultants et Solari & Associés

Robert Célaire

Jérôme Solari

## **Contrôle Technique** – Bureau VERITAS

Maud Rousson

## **CSPS** – BTP Consultants

Grégory Gaudevin

# Le projet



Un projet paysager d'ensemble  
+ jardins partagés  
+ Amélioration du Pluvial (noues + rétention  
augmentée)

ITE toutes façades et isolation sous face des VS

Sur-isolation des toitures / Conservation des chapeaux  
tuiles

Sécurisation des RDC et création différenciée selon  
étages et orientations de brise-soleil fixes ou  
coulissants

Volets à projection en aluminium  
Fermeture des joues des balcons (mistral ou co-  
visibilité)

Remplacement Chaudières et radiateurs /  
Ventilation mécanique / Châsses double-débit

Confort électrique  
Remplacement des portes palières





















# Comment vit l'opération aujourd'hui ?

**David Rosanvallon** – Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage  
ESH Famille & Provence







# Quelles difficultés rencontrées dans le temps du projet et quelles actions ?

**David Rosanvallon** – Directeur de la Maîtrise d’Ouvrage et des Investissements  
ESH Famille & Provence  
MOA de l’opération  
&  
**Gabrielle Raynal** – Directrice des études  
DOMENE scop  
AMO QE et Accompagnatrice BDM du projet



# La programmation : constats et méthodes

**U**ne relation locataires tendue

**U**n patrimoine pas si énergivore :  
> pas d'urgence énergétique en 2012

**U**ne image urbaine et sociale dégradée en entrée de ville

**U**n profil d'habitat social à très social avec vieillissement de la population et abandon des communs

**D**es DPE peu significants

**U**n état global technique assez satisfaisant

Décision d'intégrer une **compétence en sociologie de l'énergie** dans le groupement d'AMO (CPIE partenaire de DOMENE)

Décision de réaliser un **audit architectural, énergétique et technique global et transversal**

Méthodologie innovante avec le soutien financier de l'ADEME:

*Diagnostic urbain et architectural*

*Diagnostic **bioclimatique***

**Rencontres locataires** et visites de logements (environ 10%)

*Analyse des consommations réelles*

*Restitution **partenariale – partage du diagnostic en plénière***

*Scenarios ambitieux sur le plan énergétique ET architectural (confort/ habitabilité / usages)*

Une attente sociale forte, un soin à apporter à des résidences situées en entrée de ville, très traversées, une **précarité énergétique perceptible**.

# Programme et engagement dans le cadre d'une procédure de dialogue compétitif en conception réalisation

Améliorer le cadre de vie et répondre aux enjeux d'un urbanisme durable

- Par un traitement architectural et paysager pour valoriser le patrimoine
- Par la requalification du rapport entre espaces privés, communs et publics
- Par l'amélioration fonctionnelle et bioclimatique des espaces extérieurs

Conjuguer gains énergétiques et optimisation bioclimatique

- Mise en place d'un engagement de performance énergétique –
  - ✓ Gains de **40%** minimum sur **les consommations réelles**
- Traitement prioritaire de l'enveloppe bâtie et des confort thermiques
- Mise en œuvre d'un programme d'accompagnement des locataires social et technique

Allier durabilité, usages et esthétique – Maîtriser les charges – améliorer les confort

- Pérennité des matériaux et systèmes, maîtrise de l'entretien courant
- Co-visibilité et traitement architectural
- Réduire l'iniquité bioclimatique, prévenir les contre-effets de l'ITE

Faciliter la gestion d'un chantier en site occupé, fédérer les habitants et les partenaires

- Le choix d'une conception-réalisation avec suivi de fonctionnement de 2 ans
- L'implication des acteurs de la sociologie de l'énergie



Engagement de performance **énergétique** : objet du dialogue compétitif.

Clauses partagées sur les conditions de vérification.

Mesures de consommations réelles obligatoires.

Pénalités :

1. Réparation en travaux
2. Renforcement de la sensibilisation
3. Pénalités pécuniaires

Engagement conjoint :

Atteindre le **niveau ARGENT** de la démarche BDM

# Un programme de sensibilisation des locataires : Entre expérimentation et innovation sociale (1)



**LE CONSEIL DU MOIS DU JAS**

N°8 - Septembre 2018

**Baisser la température du logement l'été**

1) Ne laissez pas la lumière du soleil pénétrer dans votre logement :  
Pour cela, déployez les volets à projection, utilisez le brise-soleil, et entrebâillez le volet du séjour

2) Évitez de faire entrer de l'air chaud extérieur la journée :  
Dès 9h du matin, fermez toutes vos fenêtres quand la température extérieure monte

3) Utilisez un brasseur d'air en journée pour avoir une sensation de fraîcheur

4) En début de soirée, ouvrez en grand toutes vos fenêtres pour faire des courants d'air et tout rafraîchir

Témoignage de Marc et Arlette, ambassadeurs énergétiques aux Dauphins  
« Le 24 juillet dernier, on avait 26,5°C à 16h dans le séjour en utilisant toutes ces petites solutions. Dans les chambres, on descendait même à 26°C, et c'est très agréable »

**LE JAS SE RÉHABILITE**  
L'été, j'utilise mon volet à projection

Collectionnez les magnets « Le Jas se réhabilite »  
Demandez-les au moment de la visite de réception des travaux



**LE SOUFFLE DU JAS**

N°8 - Septembre 2018

famille & provence  
une édition d'habitat

« LE JAS SE TRANSFORME »

Retour sur une belle journée de partage.  
Merci de votre présence !

Notre nouvelle vie

12 éditions du « Souffle du Jas », **gazette du chantier** distribuée à tous les locataires avec leurs quittances.

Support de communication transversal.

Contenus produits par  
GERES / CPIE / Famille & Provence

Mise en forme par CO2,  
agence de communication

# Un programme de sensibilisation des locataires : Entre expérimentation et innovation sociale (2)



Outil personnalisable à chaque rénovation, en fonction des éco-gestes que la maîtrise d'usage souhaite mettre en avant.

Coût = 900,00 € T.T.C. pour 3 000 magnets de 85x52 mm impression quadri-épaisseur d'un millimètre.

Distribution de **2200 magnets** (3 par foyer) au porte-à-porte par la maîtrise d'ouvrage, à l'occasion des visites de réception des travaux. Chacun des modèles **illustre un éco-geste** cohérent avec la réhabilitation de l'opération :

- un magnet « **confort d'hiver** » qui invite à choisir une température adaptée de 19 à 20 degrés le jour, 17 degrés la nuit ;
- un magnet « **usage économe de l'eau chaude** » qui suggère de préférer la douche au bain ;
- un magnet « **confort d'été** » qui rappelle le mécanisme des volets à projection.



# Un programme de sensibilisation des locataires : Entre expérimentation et innovation sociale (3)

## Mobiliser les acteurs en phase Usages

- **732** foyers locataires
- **1** crèche / **1** club de boxe
- **ESH Famille & Provence** : 3 responsables de groupe (gestionnaires d'immeubles)
- **ESH Famille & Provence** : Service MOA et Service Gestion Locative > 5 personnes concernées soit 1 ETP
- Concepteurs : **Agence Baldassari Sibourg / TPFi**
- **BBSE/GERES** en engagement de performance énergétique et GPA
- **DOMENE scop et CPIE** en AMO suivi
- **PROXYSERVE** : titulaire du marché d'entretien maintenance des chaudières et de la ventilation



# En quoi la démarche BDM a-t-elle contribué au bon fonctionnement et à l'évolution de l'opération

**David Rosanvallon** – Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage et des Investissements  
ESH Famille & Provence  
MOA de l'opération

&

**Gabrielle Raynal** – Directrice des études  
DOMENE scop  
AMO QE et Accompagnatrice BDM du projet

# Un outil d'évaluation souple, participatif mais exigeant !

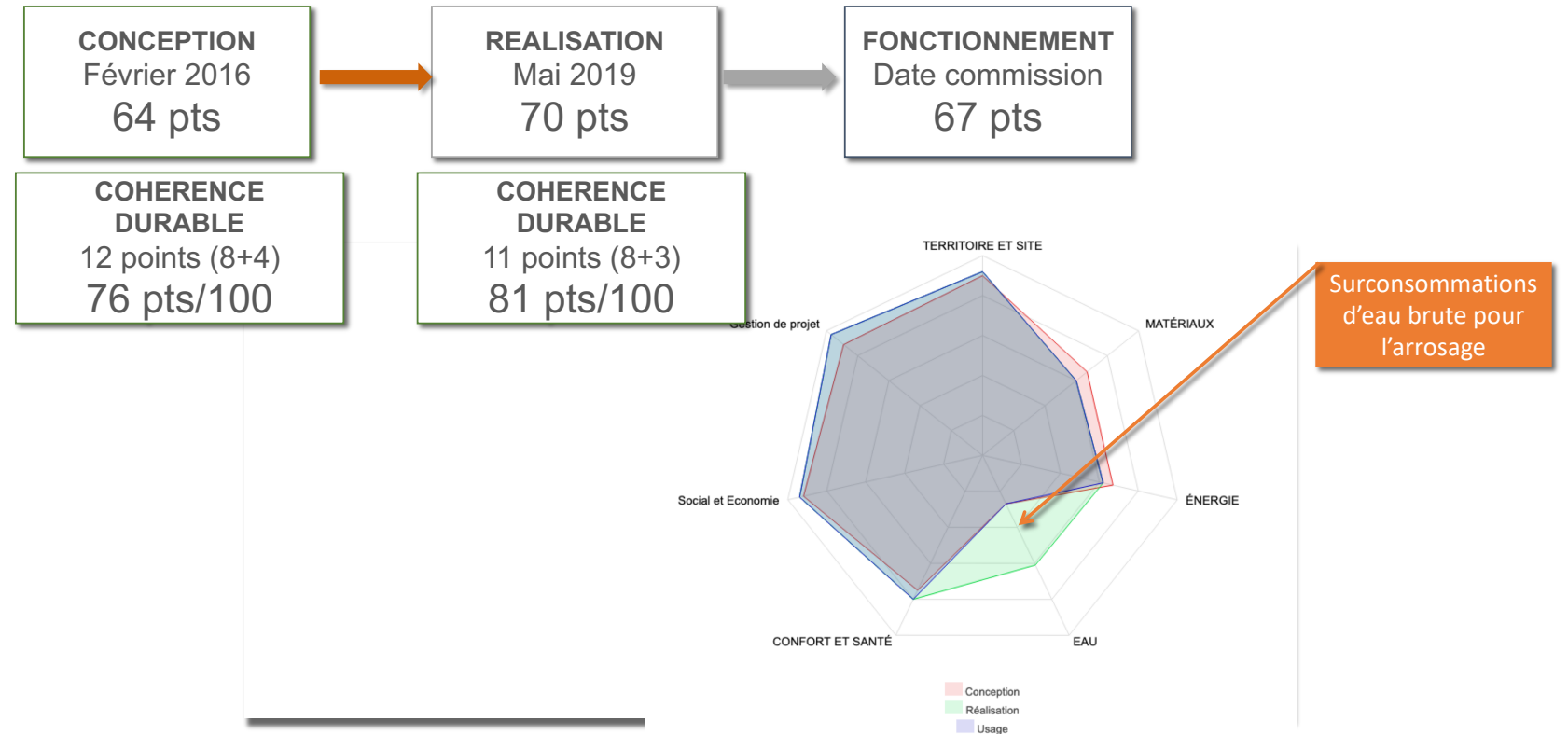
Dernière mise à jour : 08/06/2022

733 logements Jas de Bouffan, Aix-en-Pce – Réha – Usage – V 3.2 – 67 points

L'opération du Jas de Bouffan a servi de projet **pilote** pour une grille test « réha sociale » dès 2013.

Des **ateliers de travail préalables** avec l'ARHLM PACA,  
Le bailleur Famille & Provence  
Les équipes projet (audit et programmation)  
Aboutissant à la définition du niveau BDM ARGENT et OR et à la rédaction de plusieurs critères.

## Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM



Accompagnateur : Gabrielle Raynal

43

Le projet n'est 'que' ARGENT malgré ses 81 points à l'issue de la phase Usages!

*En cause : l'absence de matériaux biosourcés notamment pour le pré-requis niveau OR (8 points dans la thématique Matériaux non acquis)*



# Des thèmes et critères qui valorisent une démarche globale

Dernière mise à jour : 08/06/2022

733 logements Jas de Bouffan, Aix-en-Pce – Réha – Usage – V 3.2 – 67 points

## Gestion de projet

- Mise en œuvre d'un **dialogue compétitif** auprès de 3 groupements de **conception réalisation**
- Mise au point d'un **engagement de performance** intégrant **l'accompagnement et la sensibilisation des locataires** sur la maîtrise de leurs consommations d'énergie
- Périmètre d'engagement sur **54 logements témoins**
- Suivi avec métrologie complémentaire par AMO sur **10 logements** hors périmètre contractuel
- Enquête de **satisfaction** du bailleur : **92%** après travaux contre 67% en 2015.
- AMO complète avec **volet socio-énergétique** depuis 2011 > 2022 dont **3 ans de suivi post livraison**
- **6 réunions** de suivi intermédiaire
- **1 évènement de restitution** aux locataires avec animation en septembre 2022



Accompagnateur : Gabrielle Raynal

16

Des **visites** en chantier et en phase Usages, **marqueurs** du suivi d'évaluation

Des thématiques **transversales** pour une approche globale : urbanisme, paysage, habitat, bioclimatisme, maîtrise de l'énergie, sociologie des usages, qualité et sécurité en chantier, confort d'été en climat méditerranéen

Des critères **adaptés** à l'habitat social et à la réhabilitation en site occupé

Dernière mise à jour : 08/06/2022

733 logements Jas de Bouffan, Aix-en-Pce – Réha – Usage – V 3.2 – 67 points

## Social et Economie

- **Expérimentation forte de l'accompagnement sur la gestion des confort et la maîtrise des consommations d'énergie**
  - >>> demande de points bonus
- **Lancement du jardin partagé : la Bulle Verte avec CPIE animateur**
- **Démarche de traitement artistique de mobiliers et aménagements urbains**
- **Redynamisation du quartier : la Ville a financé les travaux de rénovation du club de boxe et l'aménagement du parking de l'école.**
- **Liaison urbaine sous la pergola qui rejoint les passerelles vers le trambus et la zone commerciale**
- **Amélioration de la relation bailleur-locataire**
- **Réappropriation des espaces collectifs communs : citystade, jardins, pergolas... peu de dégradations (hors locaux OM)**



Accompagnateur : Gabrielle Raynal

17



# Des commissions publiques qui engagent et donnent à voir



**Première** commission en phase Conception en février 2016.  
Les deux suivantes ont eu lieu en 2019 (Réalisation) et en 2022( Usages).



**Séance publique** : une commission est un lieu de  
partage et de transparence

# Un objectif global sous forme d'obligation de résultat



Au-delà de la médaille...

**SPG**

LA GARANTIE  
PARTICIPATIVE

**Un processus participatif  
Qui garantit le contrôle des  
résultats obtenus.**

De fait, les résultats sont  
publiés et présentés.  
Des mesures correctives  
doivent être proposées si le  
projet n'atteint pas ses  
objectifs.



CONTEXTE  
ET TERRITOIRE

**Un système d'évaluation  
contextualisé et adapté au  
réel.**

Des critères et moyens qui  
permettent de déterminer les  
bénéfices environnementaux  
et sociaux du projet, dans une  
recherche de points  
d'équilibre.



GRILLE  
RÉFÉRENTIELLE

**Un référentiel complet et  
évolutif concerté**

Comme une checklist  
facilitant le suivi du projet et  
l'atteinte des objectifs à  
chaque étape.



**Merci de votre écoute**

**Pour garder le contact :**

[www.collectifdemarches.eu](http://www.collectifdemarches.eu)

[contact@collectifdemarches.eu](mailto:contact@collectifdemarches.eu)