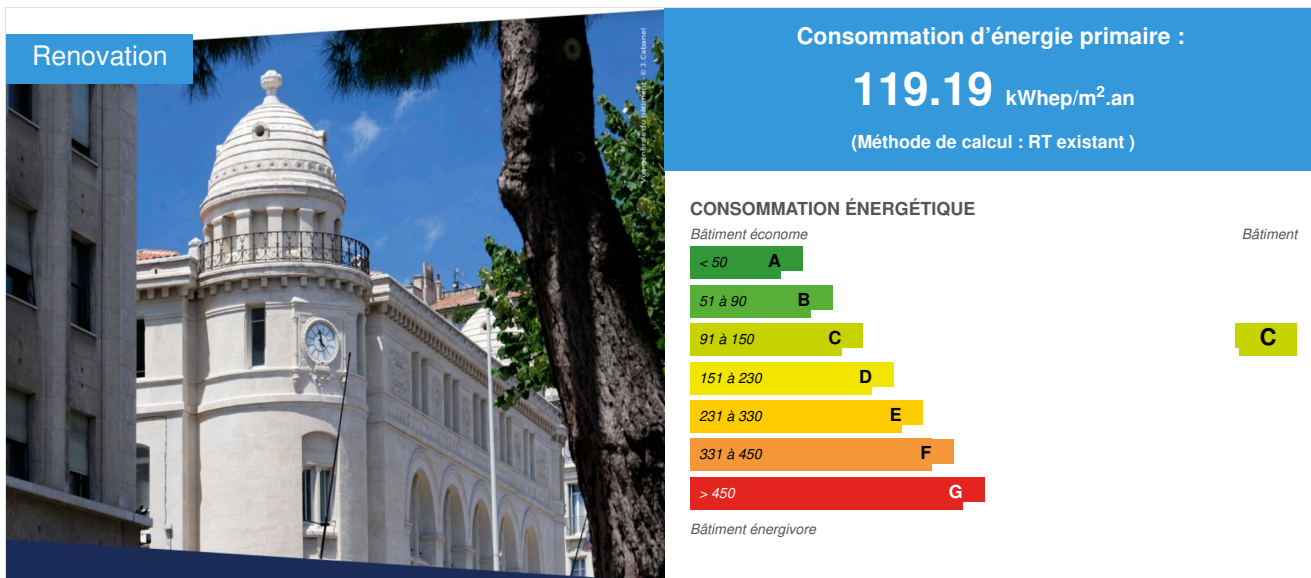


## Hôtel des Postes Colbert - Marseille

par Claire VENTEJOU / 2021-03-05 15:25:37 / France / 4382 / EN



**Type de bâtiment** : Immeuble de bureaux  
**Année de construction** : 1889  
**Année de livraison** : 2020  
**Adresse** : 17 rue Colbert 13001 MARSEILLE, France  
**Zone climatique** : [Csa] Continental Méditerranéen - Tempéré, été sec et très chaud.

**Surface nette** : 8 684 m<sup>2</sup> SHON RT  
**Coût de construction ou de rénovation** : 26 000 000 €  
**Coût/m<sup>2</sup>** : 2994.01 €/m<sup>2</sup>

Label / Certifications :



### Infos générales

Cette étude de cas présente la réhabilitation lourde de l'Hôtel des Postes Colbert, à Marseille. Le projet vise à revaloriser ce bâtiment historique de trois niveaux, inoccupé depuis une dizaine d'années, et à fournir un cadre de travail qualitatif aux employés du groupe La Poste. Il a obtenu le label BDM Or, est en cours d'obtention de la certification NF HQE Bâtiments tertiaires de niveau Excellent, et vise la certification BREEAM RFO Very Good et le label Effinergie rénovation.

### Redonner un souffle à un bâtiment inoccupé

Le Groupe La Poste a occupé le bâtiment pendant plus d'un siècle. Cependant, en 2010, la décision a été prise de fermer les bureaux : le site ne correspondait plus aux besoins de l'entreprise. Le projet de rénovation du bâtiment a pour vocation de le transformer en Village La Poste, un lieu qui regroupe toutes les fonctions supports du groupe, comme la direction régionale ou encore les ressources humaines. Afin de pouvoir entamer le processus, la Poste a dû acquiescer les

droits d'Orange, anciennement France Telecom, qui détenait une partie du bâtiment.

## Allier valorisation du patrimoine historique et performances énergétiques

Le bâtiment, qui date du 19e, a été conçu par l'architecte Aixois Joseph-Henri Huot. Il est remarquable par sa grande façade, de plus de 110 mètres, et sa cour intérieure d'environ 1200m<sup>2</sup>. Lors de la rénovation, les porteurs de projet ont choisi de garder l'enveloppe extérieure telle quelle, afin de respecter l'aspect monumental du bâtiment. Les éléments de décor et les statues ont été restaurés.

La [structure d'origine du bâtiment a permis de réorganiser aisément l'intérieur](#). Les porteurs de projet ont conçu des espaces internes flexibles qui pourront se réorganiser en fonction de l'évolution des besoins et usages des occupants. Ceci allonge la durée de vie du bâtiment avant une nouvelle rénovation : les bureaux permettent des configurations multiples et les réseaux de CVC, plomberie et électricité ont été conçus pour s'adapter aux évolutions sans impact sur le second-œuvre et la structure.

Les porteurs de projet ont fait le choix d'effectuer une isolation thermique par l'intérieur, qui ne nuit pas à la façade du bâtiment. Les murs ont été isolés en fibre de bois et en laine de verre. Les planchers, selon leurs types, ont été isolés en laine de roche ou en vermiculite. Les menuiseries sont en bois ou en aluminium à ruptures de ponts thermiques. Enfin, des systèmes énergétiques performants ainsi qu'une GTB ont été installés pour garantir l'optimisation de la consommation énergétique (voir onglet ENR & Systèmes).

## Confort et santé

La Poste Immo a tenu à garantir un cadre de travail qualitatif aux occupants du bâtiment. Ainsi, l'ensemble du projet accessible aux PMR, dont les sanitaires et tous les espaces sont desservis par ascenseurs. Une attention particulière a été portée à la qualité des éclairages naturels, à la souplesse dans les principes de distributions des flux aérauliques et à l'acoustique des espaces de travail, afin d'offrir un bon confort interne.

## Démarche développement durable du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a recherché les meilleures performances énergétiques possibles grâce à l'isolation de l'enveloppe avec un traitement soigné de l'étanchéité à l'air, à l'installation de menuiseries bois avec protections solaires (volets bois persiennes, stores, lames fixes extérieures, ...) et la mise en place d'équipements performants. Poste Immo a également mené un travail de préservation de la biodiversité (création de 235m<sup>2</sup> d'espaces verts), de valorisation de la mobilité alternative et de la gestion des déchets.

De plus, le chantier était à faible nuisance. Les mesures acoustiques en continu, la communication avancée avec riverains, le suivi des rotations et des déchets, et l'intégration de la base vie dans le bâti existant environnant ont permis de limiter fortement les nuisances des travaux.

Enfin, les matériaux choisis pour le projet (détaillés dans l'onglet "Description architecturale") traduisent eux aussi la démarche développement durable de Poste Immo.

## Description architecturale

Les façades extérieures sont composées de pierres de taille apparentes, de murs en briques et moellons. Les façades intérieures sont également en pierres de taille apparentes sur la partie centrale et en enduit sur les deux cours avec verrière. La structure de la toiture en bois avec une charpente d'origine et une couverture en tuiles.

Les matériaux d'origine ont été conservés (pierre, escaliers, cloisons en brique, planchers et charpente). L'architecte a également utilisé des carreaux de ciment issu du réemploi, des matériaux locaux (tuiles de terre cuite fabriquées à moins de 10km du site), des revêtements intérieurs A+ a minima (+GUT, Ecolabel, IndoordClimate, ...), et de la moquette fabriquée à partir de matériaux recyclés.

## Crédits photo

Photo : Jérôme Cabanel

Video : Studio One

## Intervenants

### Maître d'ouvrage

Nom : Poste Immo

Contact : 35-39, bd Romain Rolland 75618 Paris Tél : 01.55.44.53.39

<https://www.poste-immo.fr/>

### Maître d'œuvre

Nom : CARTA ASSOCIES

Contact : 20, rue Saint Jacques 13006 Marseille T +33 4 96 10 29 00 agence[@]carta-associes.com

<https://www.carta-associes.com/>

## Intervenants

Fonction : Bureau d'étude thermique

Cinfora

Espace Nikaia - 2, av.Docteur Robini 06200 Nice Tél : 04.97.02.24.30 / Fax : 04.97.02.24.31

<https://www.pctech.fr/>

BET - Fluides

Fonction : Bureau d'études autre

SECMO

ZAC Saumaty-Séon - 22, av. André Roussin 13016 Marseille Tél : 04.96.15.12.40 / Fax : 04.96.15.12.41

<https://www.tpf-i.fr/lentreprise/secmo/>

BET - Structure

Fonction : Bureau d'études autre

Inddigo

11, rue Montgrand 13006 Marseille Tél : 04.95.09.31.00 / Fax : 04.95.09.31.09

<https://www.inddigo.com/>

BET - DD

Fonction : Entreprise

Travaux du Midi Provence

111 avenue de la Jarre, 13009, Marseille

Entreprise générale

Fonction : Entreprise

Climatech

CVC / plomberie

Fonction : Entreprise

SEDEL

CFO / CFA

## Energie

### Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 119,19 kWhep/m<sup>2</sup>.an

Consommation d'énergie primaire pour un bâtiment standard : 200,95 kWhep/m<sup>2</sup>.an

Méthode de calcul : RT existant

Répartition de la consommation énergétique : Chauffage : 9,8 kWhep/m<sup>2</sup>. Refroidissement : 26,3 kWhep/m<sup>2</sup>. Ecs : 11,6 kWhep/m<sup>2</sup>. Ventilation : 39,5 kWhep/m<sup>2</sup>. Auxiliaires : 20,5 kWhep/m<sup>2</sup>. Eclairage : 11.3 kWhep/m<sup>2</sup>.

### Performance énergétique de l'enveloppe

UBat de l'enveloppe : 0,60 W.m<sup>2</sup>.K<sup>-1</sup>

Plus d'information sur l'enveloppe :

UBâtproj : 0.598 W/m<sup>2</sup>.KUBâtréf : 0.764 W/m<sup>2</sup>.KGain : UBât/UBâtréf : 21.69%

### Plus d'information sur la consommation réelle et les performances

Gain cep projet / cep réf : 40.69%

### Systemes

#### Chauffage :

- Chaufferie gaz à condensation

#### ECS :

- Chaufferie gaz à condensation

#### Rafraîchissement :

- Groupe de Production d'eau glacée

#### Ventilation :

- Double flux avec échangeur thermique

#### Energies renouvelables :

- Aucun système de production d'énergies renouvelables

### Bâtiment intelligent

#### Fonctions Smart Building du bâtiment :

Solution de Gestion Technique Centralisée pour gérer la consommation d'énergie.

## Environnement

### Environnement urbain

Espaces verts communs : 235,00

Le bâtiment se situe en coeur de ville. Il est à proximité immédiate de commerces, logements, services, école, etc. Il est également proche du tramway, de la gare Saint Charles et de l'A55. Il est donc soumis aux effets de la concentration urbaine : îlots de chaleur urbains, pollution de l'air, nuisance sonores, etc. Un des enjeux de cette rénovation est de limiter l'impact de ces phénomènes sur le bâtiment et ses occupants.

## Coûts

### Coûts de construction & exploitation

Coût total : 26 000 000 €

#### Informations complémentaires sur les coûts :

Coût de construction : 26 M€ HT (toutes dépenses confondues).

Coût d'exploitation : 78 euros / m<sup>2</sup> compris : maintenance, sûreté, énergie, taxes foncières, assurances.

Valeur locative : 189 euros / m<sup>2</sup>.

Coût de maintenance : 20 euros / m<sup>2</sup>.

Surface utile / Surface louée : 98% de la SUBL.

Surface utile brute locative de l'immeuble : 11 234 m<sup>2</sup>.

Montant en € et détail des charges par m<sup>2</sup> et par an : 77 euros / m<sup>2</sup> / an compris : maintenance, sûreté, énergie, taxes foncières, énergie

## Carbone

### Emissions de GES

Emissions de GES en phase d'usage : 7,73 KgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

#### Méthodologie :

Emissions chauffage : 2,27 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Refroidissement : 0,41. Production ECS : 2,72. Ventilateurs : 1,29. Eclairage : 0,37. Auxiliaires : 0,67.

## Raisons de la candidature au(x) concours

La rénovation de ce bâtiment présente deux enjeux énergétiques majeurs. D'une part, le bâtiment se situe en milieu urbain dense. Il doit donc faire face aux phénomènes de pollutions urbaines et d'îlots de chaleur urbain. De plus, il est soumis au climat méditerranéen, qui est particulièrement chaud en été. La gestion de la chaleur est donc centrale dans le bâtiment.

Grâce aux travaux de rénovation, le bâtiment présente une isolation particulièrement étanche à l'air, des menuiseries avec des protections solaires, ainsi que des équipements énergétiques performants : ventilation double-flux, chaudières à condensation, émission avec régulation locale et éclairage 100% Leds. L'architecture du bâtiment permet également une bonne circulation de la luminosité naturelle.

Le bâtiment est équipé d'une GTB qui permet de pousser encore plus loin l'optimisation des équipements énergétiques.

Tous ces éléments permettent de réduire les consommations énergétiques de l'Hôtel des Postes tout en garantissant un bon confort d'été aux occupants. C'est pourquoi le bâtiment a déjà reçu le label BDM Or, qui garantit un niveau de qualité énergétique et environnemental élevé.

## Batiment candidat dans la catégorie



Energie & Climats Tempérés

