

# Commission d'évaluation : Conception du 09/07/2019

## TRANSFORMATION D'UN HOTEL (45 chbre)

### EN LOGEMENTS LOCATIFS (23 Lgts)

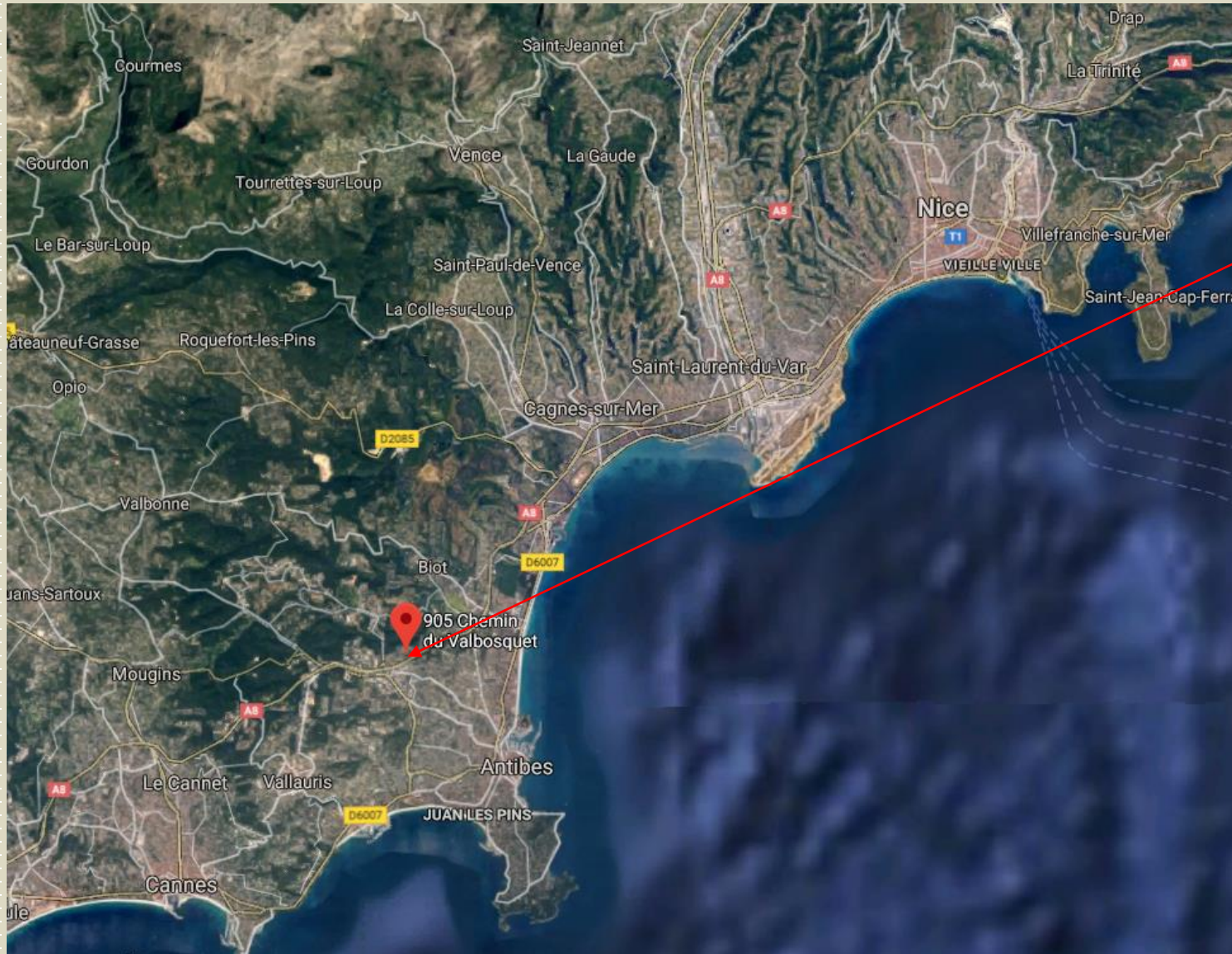


| Maître d'Ouvrage | Architecte     | BET                              | BET QEB |
|------------------|----------------|----------------------------------|---------|
| SAH              | SAILLET GUERIN | CYNPHORA<br>CEB<br>ACCEO AMIANTE | SOWATT  |

# Projet/contexte

- Transformation d'un hôtel de 45 chambres en un immeuble de 23 logements locatifs sociaux en pension de famille.
- L'opération se situe au 905 chemin du Valbosquet à Antibes Juan-les-Pins, seconde ville du département des Alpes-Maritimes. Le site est à proximité immédiate de l'autoroute A8.
- Le quartier est constitué d'une part de bâtiments d'activités et commerces et d'autre part d'un secteur d'habitat, comprenant des immeubles résidentiels.
- Le site bénéficie d'un emplacement privilégié :
  - À proximité des commerces et services;
  - Desservi par plusieurs lignes de bus du réseau « Envibus ».

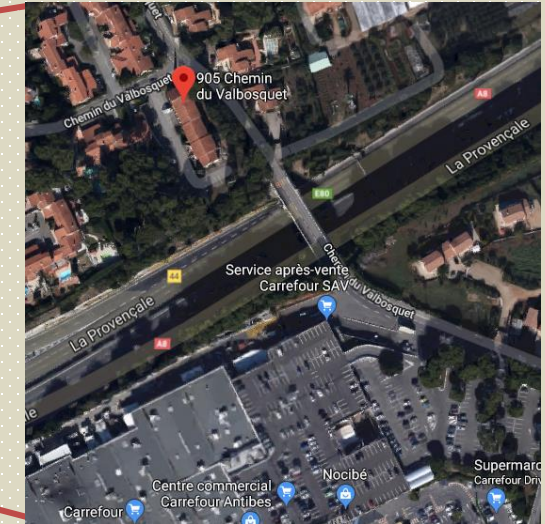
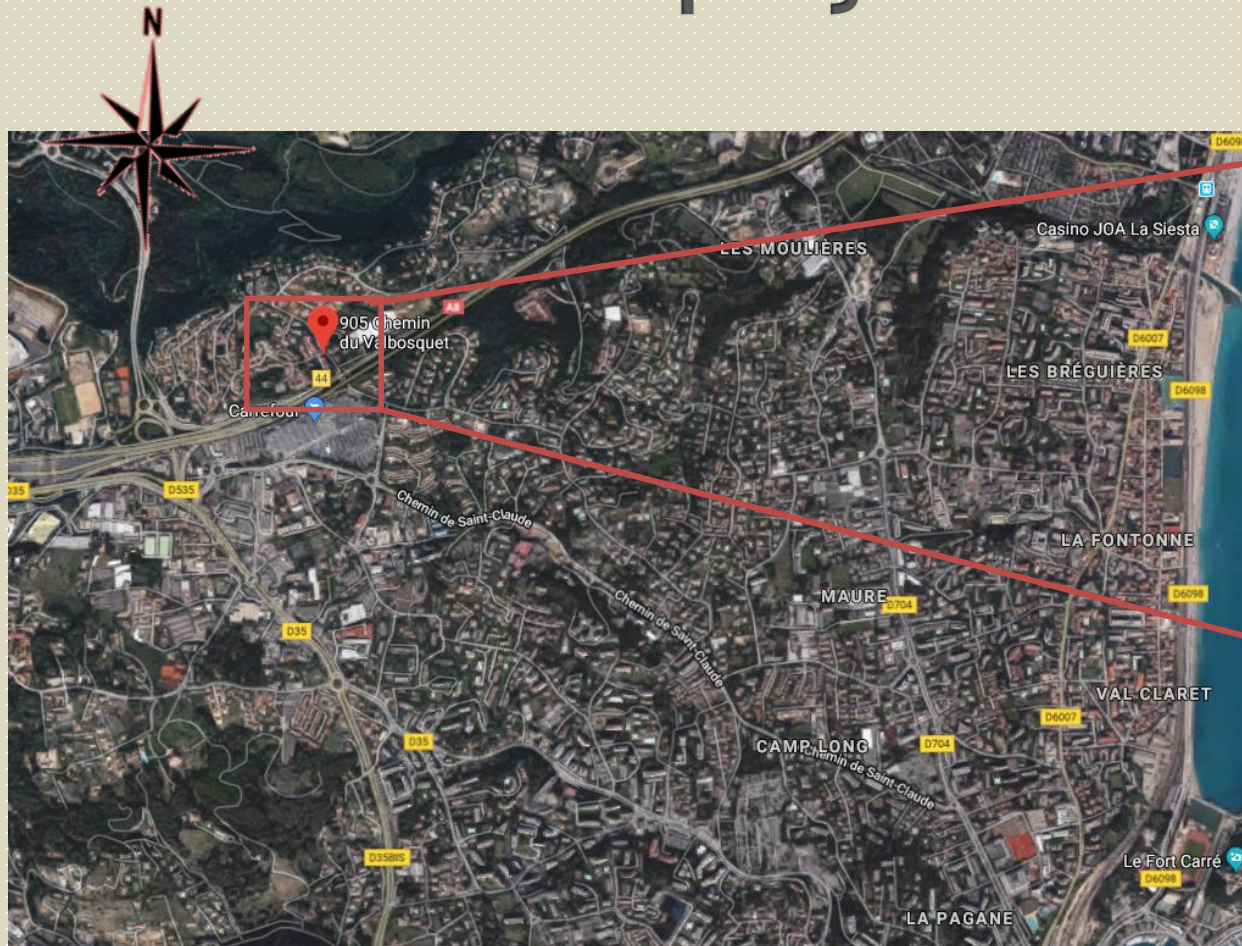
# Le projet dans son territoire



Localisation :  
06600 Antibes

# Le projet dans son territoire

## Vues satellites



A proximité de l'autoroute  
et du centre commercial  
Carrefour  
Situé dans la zone des 3  
moulins, zone bien  
desservie par les bus

# Plan cadastral



| Références cadastrales | M <sup>2</sup> | Propriétaires actuels |
|------------------------|----------------|-----------------------|
| DZ 69                  | 23a89          | CASA                  |

Dernière mise à jour : 19/06/2019

# Etat des lieux



# Enjeux Durables du projet



- Revaloriser un bâtiment désaffecté



- Rénovation énergétique



- Confort d'été

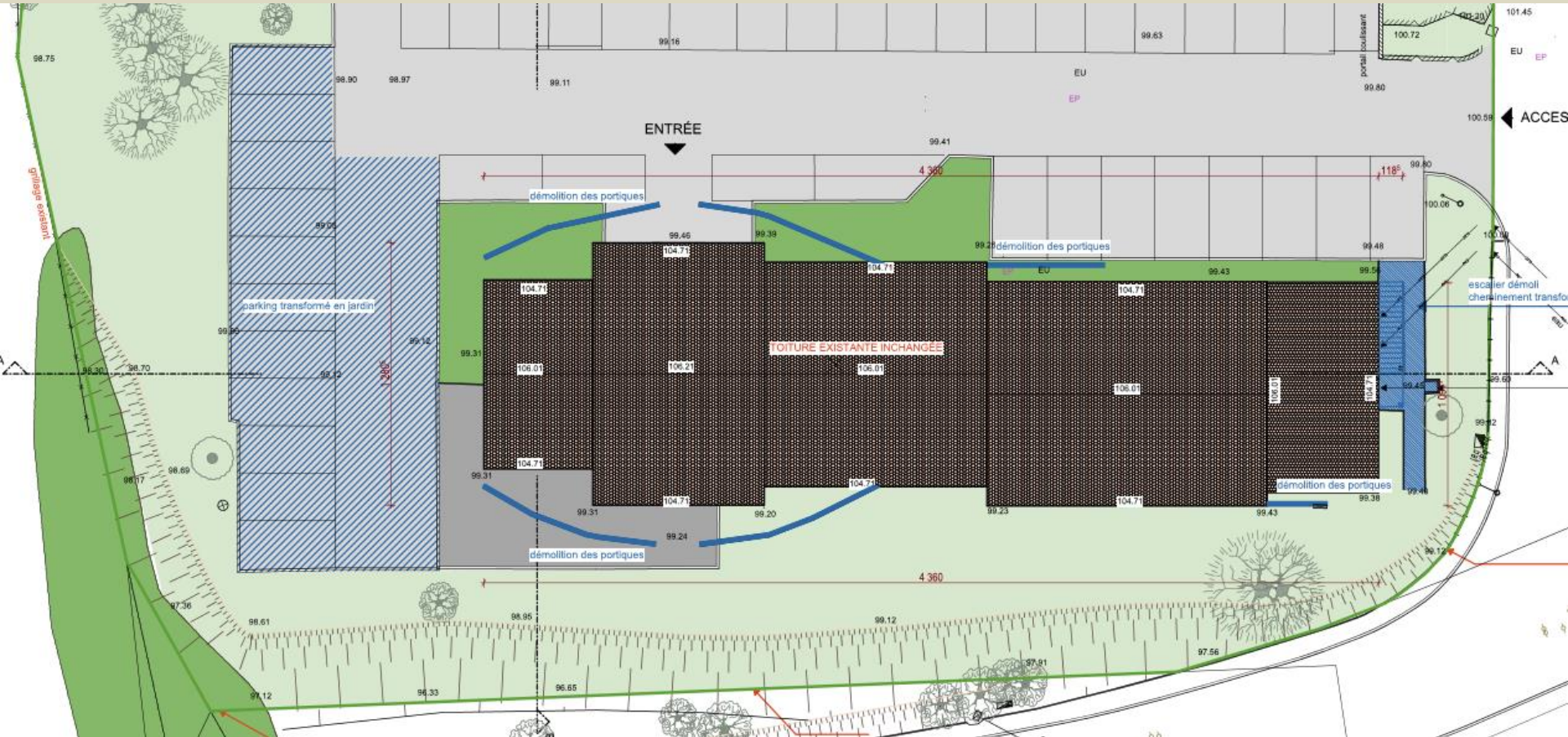


- Maitriser les consommations d'eau potable
- Réduire la surface d'imperméabilisation du site



- Logement locatif social : pension de famille

# Plan Masse existant





# Plan Masse projet



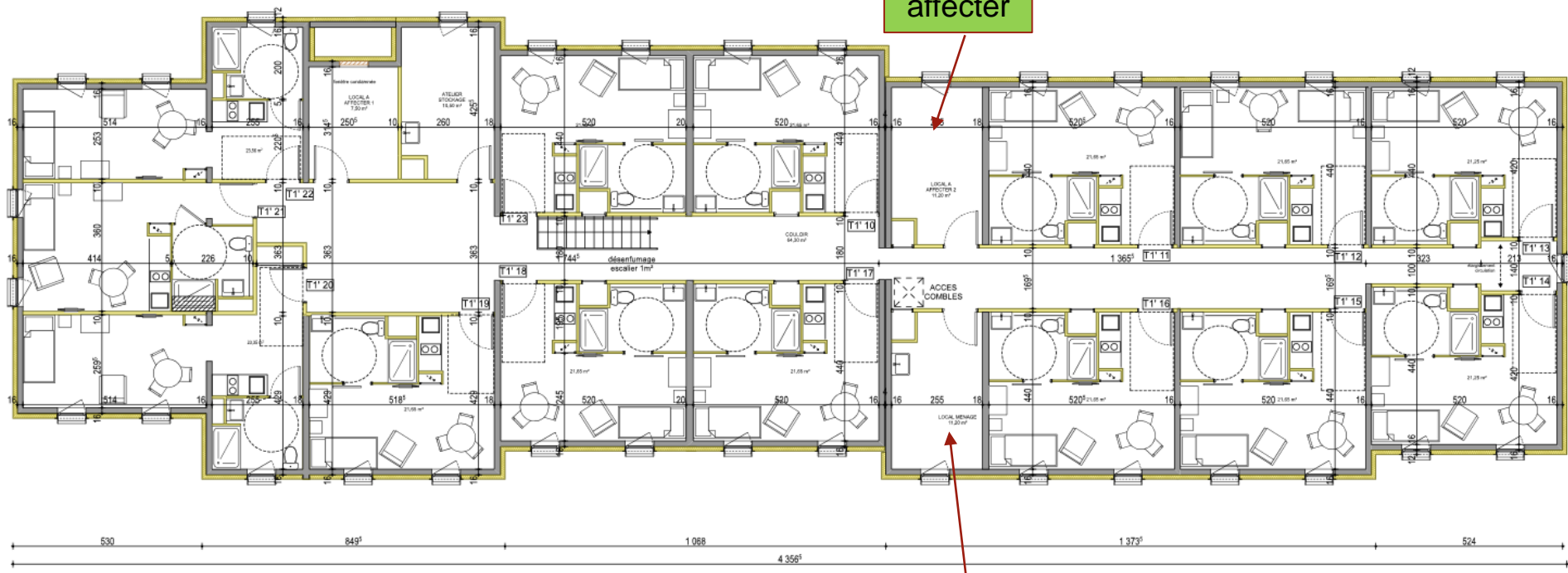




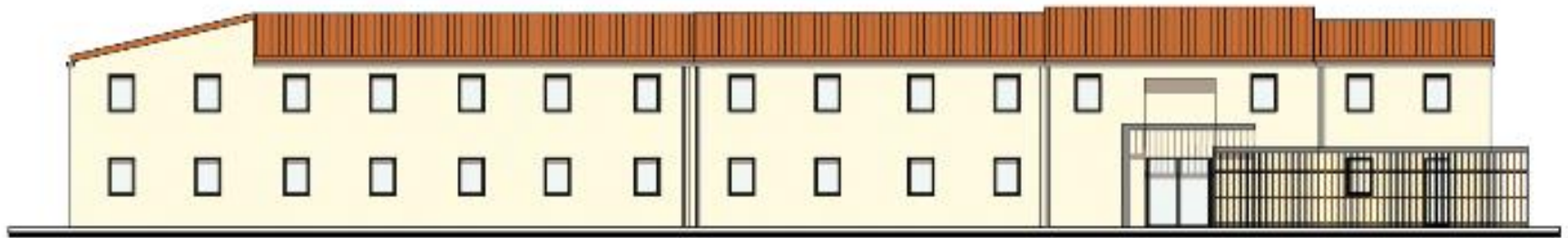
stockage

À affecter

ménage



# Façades Nord et Ouest



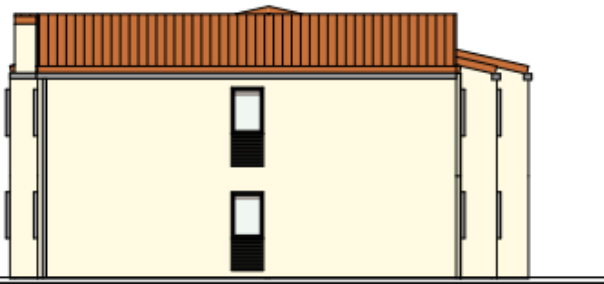
PROJET

FACADE OUEST

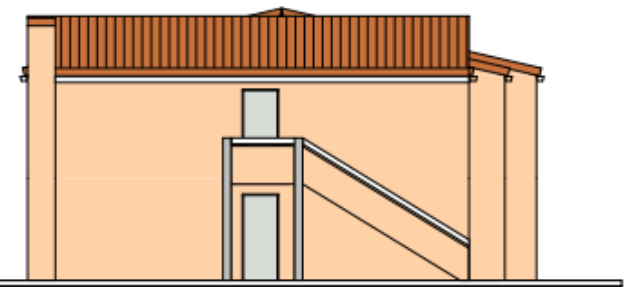


ETAT DES LIEUX

FACADE OUEST



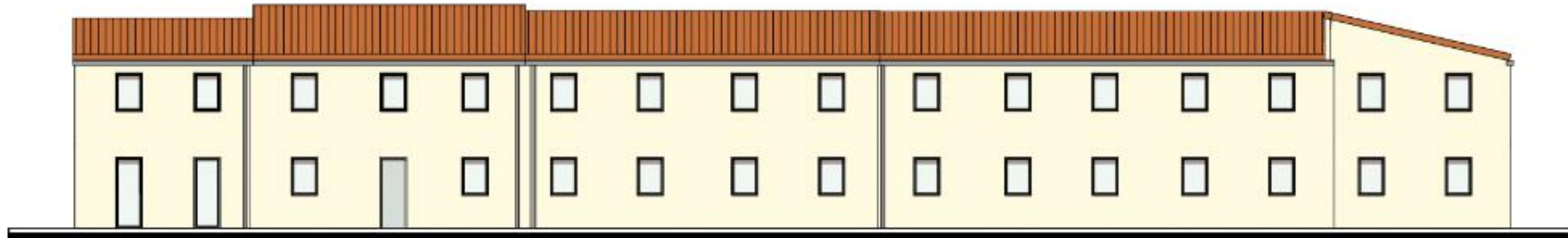
FACADE NORD



ETAT DES LIEUX

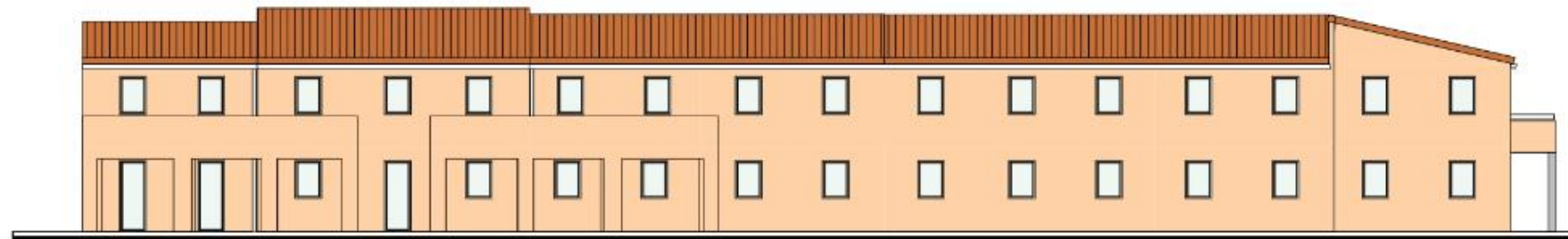
FACADE NORD

# Façades Sud et Est



PROJET

FACADE EST



ETAT DES LIEUX

FACADE EST



PROJET

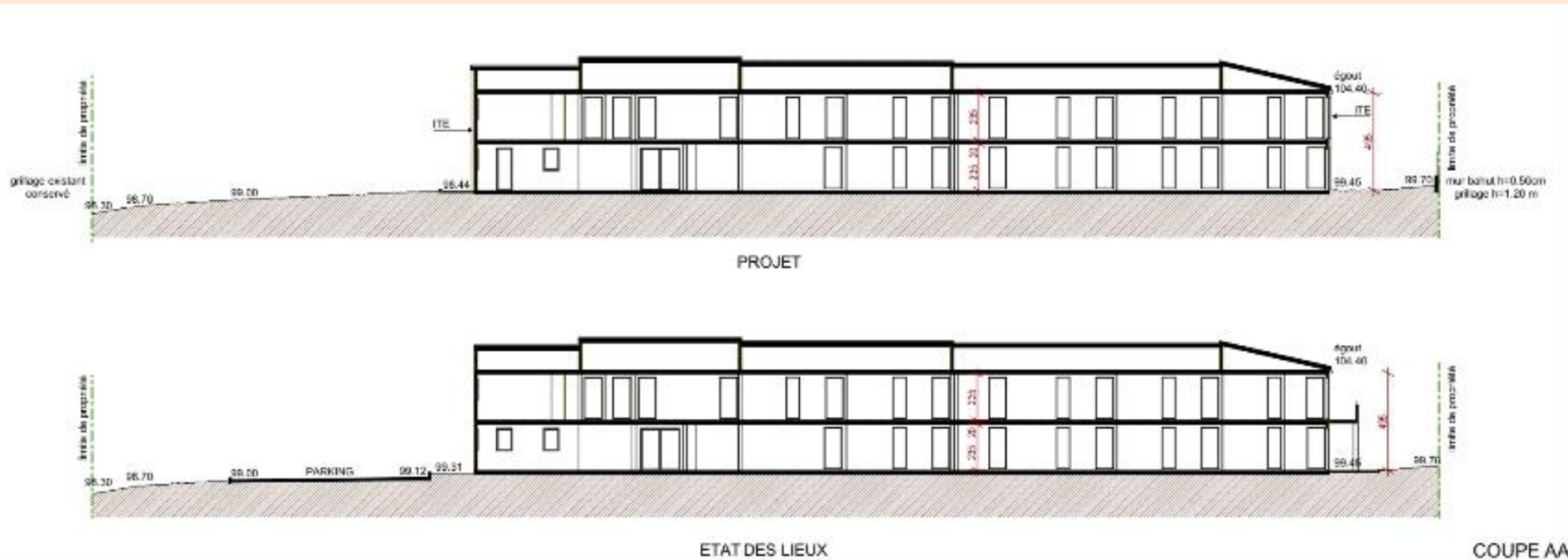
FACADE SUD



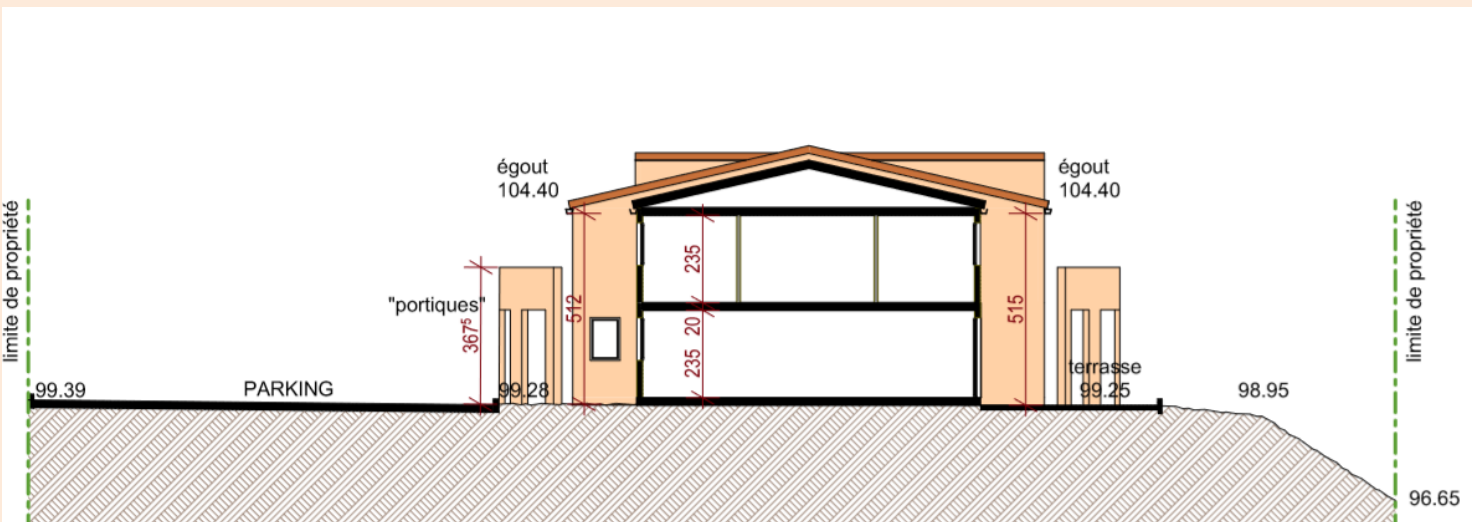
ETAT DES LIEUX

FACADE SUD

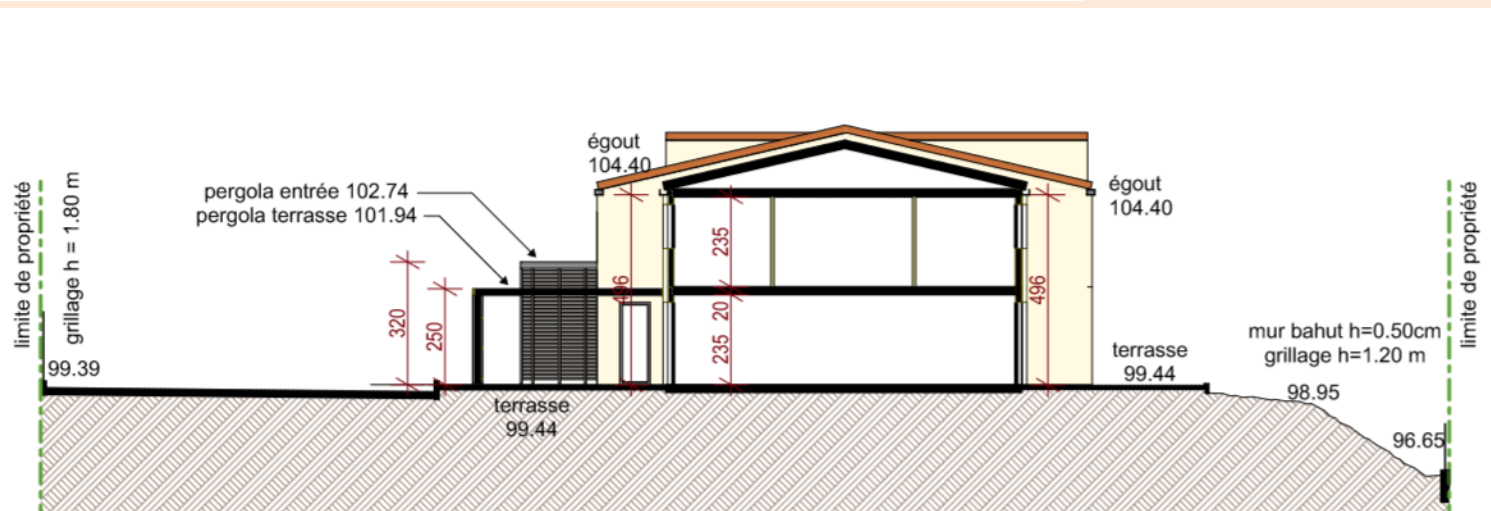
# Coupe AA



# Coupe BB



ETAT DES LIEUX



PROJET

# Fiche d'identité

Typologie

- Logements

Surface

- SHON RT = 926,60 m<sup>2</sup>

Altitude

- 98 m

Zone clim.

- H3

Classement  
bruit

- Zone 1 du plan de classement acoustique des voies dû à la proximité de l'autoroute A8

Ubât

- Ubât : 0,432 W/m<sup>2</sup>.K

Consommation  
d'énergie primaire  
(selon Effinergie)  
en KWhep/m<sup>2</sup>an

- RT éléments par éléments
- Cep = 65,2 kWhep/m<sup>2</sup>.an
- Cepmax= 86,5 (B+ : 70) kWhep/m<sup>2</sup>.an
- Gain 25%

Production locale  
d'électricité

- Non

Planning travaux  
Délai

- Début travaux : Juillet 2019
- Fin des travaux : Mai 2020

Budget  
prévisionnel

- 963 k€HT
- VRD : 53 k€HT



# Coûts

**COÛT TOTAL PREVISIONNEL PROJET**

**963 500 €H.T.**

dont

**HONORAIRES MOE**

**94 K€ H.T.**

**RATIO(S)**

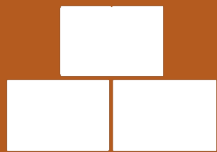
**1047 € H.T. / m<sup>2</sup> de SDP**

# Le projet au travers des thèmes BDM

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE





EAU



CONFORT ET SANTE

# Matériaux

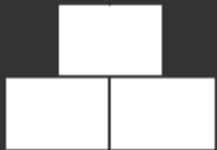
| Désignation           | Structure            | Isolant                          |   |                |   | Visualisation   |
|-----------------------|----------------------|----------------------------------|---|----------------|---|---|
|                       |                      | Localisation                     | Référence   | Epaisseur (mm) | Résistance (Rmin) (m <sup>2</sup> .K/W) |   |
| Mur sur l'extérieur   | Béton existant       | totalité des façades extérieures | Laine de roche type ISOVER TF de ISOVER ou équivalent | 120            | 3,30                                    |  |
| Combles perdus        | Béton                | Déroulé sur plancher             | Laine de verre type IBR KRAFT de ISOVER ou équivalent | 296            | 6                                       |  |
| Plancher bas existant | Plancher à entrevous | Entrevous                        | Entrevous en PSE de type inconnu                      | 150            | 4,5                                     | /   |

Escalier principal en bois conservé

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

# Energie

## CHAUFFAGE



- Chauffage pièces principales : chauffage électrique par convection naturelle type AIRELEC ACTUA 2 SMART CONTROL ou équivalent
- Chauffage salle de bain : Panneaux rayonnants électriques type AIRELEC AIXANCE SMART CONTROL ou équivalent

## REFROIDISSEMENT



Non

## ECLAIRAGE



- Parties communes : LED 36W – détecteur de présence + minuterie ou détecteur de mouvements
- Extérieurs : LED 21,8W avec commande sur détection et LED 20,6W avec interrupteurs crépusculaires + horloge

## VENTILATION



- Ventilation simple flux hygroréglable de type B
- Caisson d'extraction : EasyVec C4 microwatt+ 3000 de Aldes

## ECS



- PAC Air/Eau type YUTAKI S80 4CV de Hitachi COP : 3,90
- Ballons type Charrot ou ACV de 1500L

## PRODUCTION D'ENERGIE

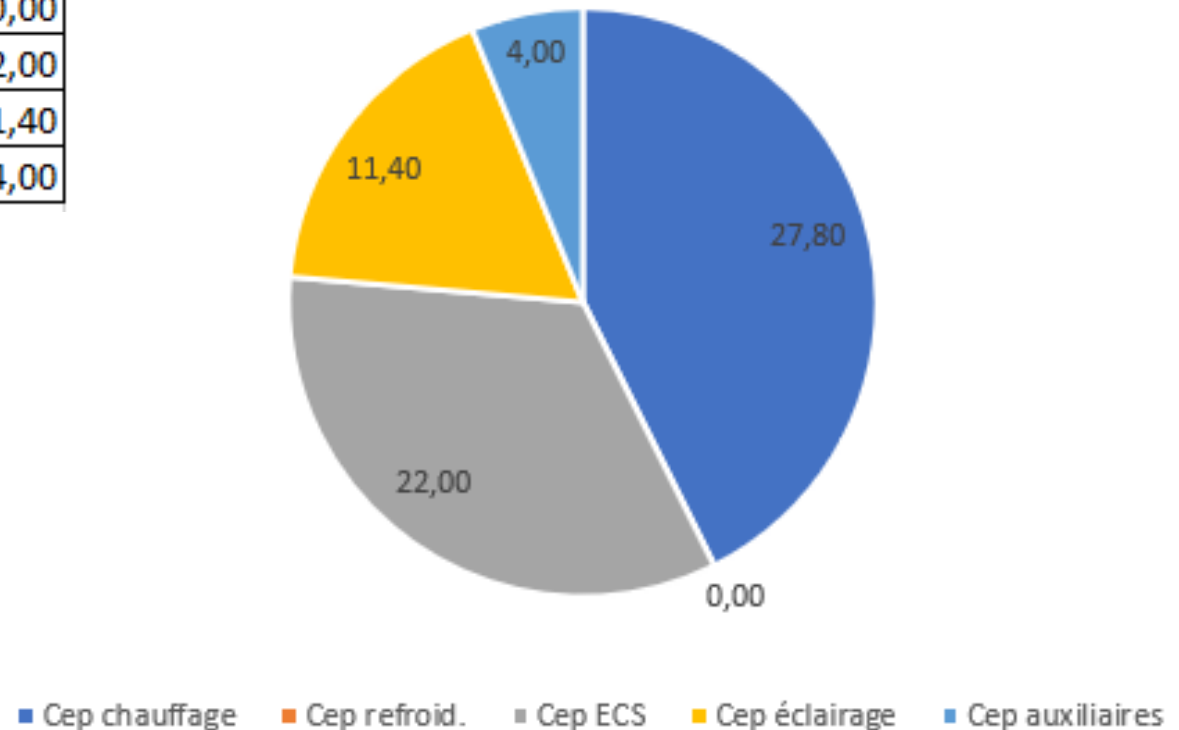


Non

## Décomposition du CEP selon RT2012

| Synthèse Th-C   |       |
|-----------------|-------|
| Cep chauffage   | 27,80 |
| Cep refroid.    | 0,00  |
| Cep ECS         | 22,00 |
| Cep éclairage   | 11,40 |
| Cep auxiliaires | 4,00  |

Décomposition du Cep selon RT2012



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

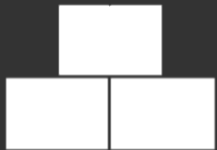
- Equipements hydro-économiques
- Pression d'eau limitée à 3 bars
- Imperméabilisation du sol limitée
- Les espaces verts n'ont pas besoin d'arrosage ou sont arrosés par l'eau de récupération



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



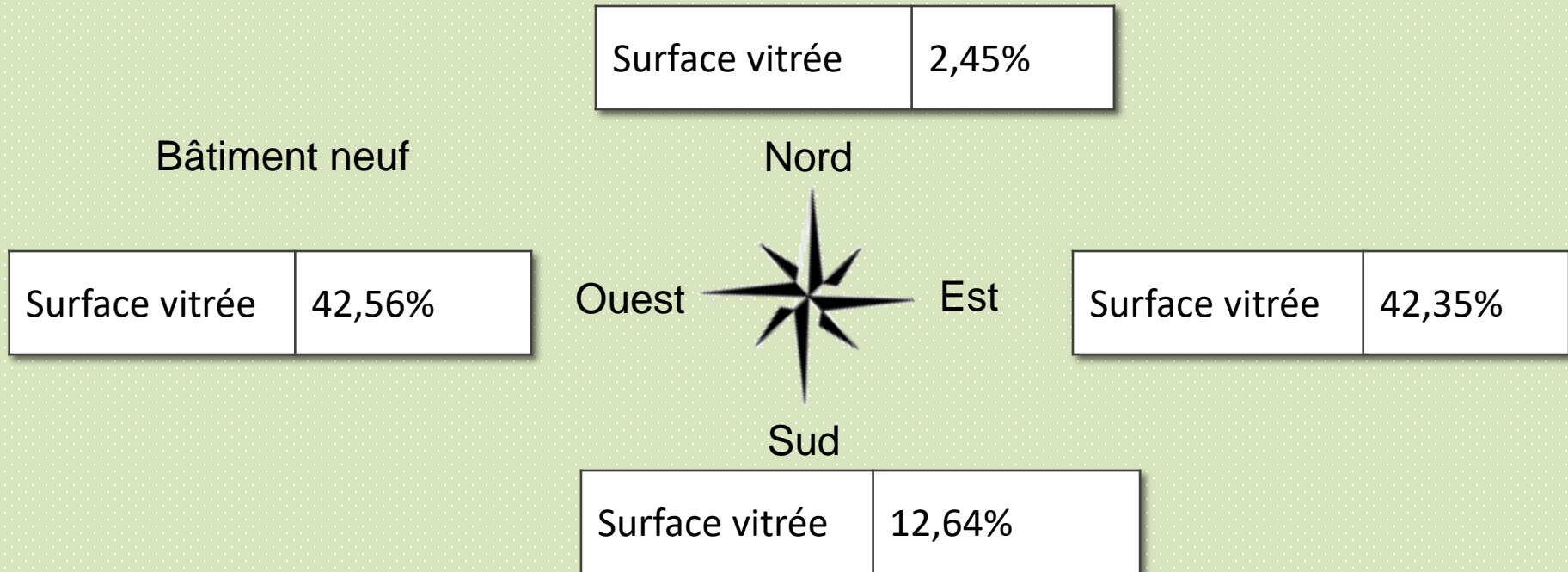
CONFORT ET SANTE

# Confort et Santé : baies

| Vitrage  | Facteur Solaire | Transmission lumineuse | Ug<br>W/m <sup>2</sup> k | Uw<br>W/m <sup>2</sup> .K |
|--|-----------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Menuiserie PVC à rupture de pont thermique double vitrage 6/16/6 | 0,65            | 82 %                   | 1,12                     | < 1,9                     |

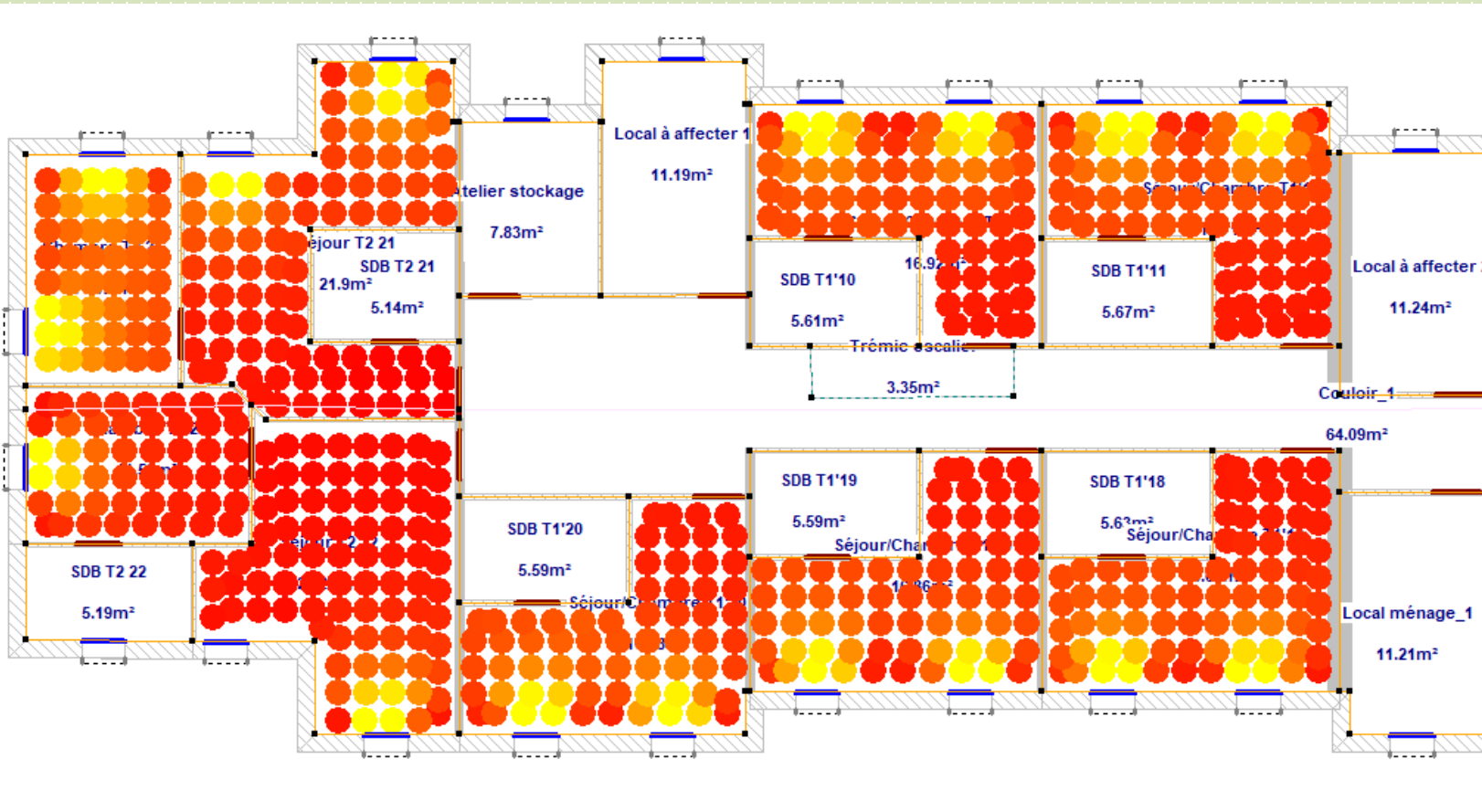
Surface vitrée : 75,2 m<sup>2</sup>

Bâtiment neuf



# Confort et qualité d'air

- Construction à forte inertie thermique (béton ITE)
- QAI : peintures écolabel européen niveau A+
- Confort visuel vérifié par simulations éclairage naturel



Éclairage naturel peu favorable dans les chambres : peintures et sols clairs obligatoires

# Tableau récapitulatif STD

Le confort d'été du bâtiment est optimisé en 4 étapes :

0 : bâtiment de base

1 : 0+ scénario d'occultation pendant l'été

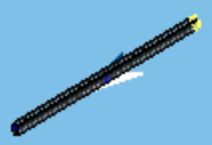
2 : 1+ ventilation nocturne du couloir central toute la nuit + ventilation 2 H le soir et 2H le matin des chambres.

3 : 2+ cuisine chaude dans les chambres réduite en été (200Wh le matin et le soir au lieu de 500W)

4 : 3 – ventilation nocturne du couloir central (pollution de l'air)

| Zones                   | base 0               |        | + occultations       |        | + ventilation été    |        | + cuisine été        |       | occultation + cuisine été |        |
|-------------------------|----------------------|--------|----------------------|--------|----------------------|--------|----------------------|-------|---------------------------|--------|
|                         | Heures > T°Inconfort |        | Heures > T°Inconfort |        | Heures > T°Inconfort |        | Heures > T°Inconfort |       | Heures > T°Inconfort      |        |
|                         | -                    | h      | -                    | h      | -                    | h      | -                    | h     | -                         | h      |
| Salle d'activités 1 RDC |                      | 534,00 |                      | 310,00 |                      | 180,00 |                      | 74,00 |                           | 108,00 |
| Salle d'activités 2 RDC |                      | 210,00 |                      | 103,00 |                      | 45,00  |                      | 36,00 |                           | 44,00  |
| Séjour/Chambre T1'9     |                      | 126,00 |                      | 76,00  |                      | 31,00  |                      | 1,00  |                           | 6,00   |
| Séjour/Chambre T1'8     |                      | 93,00  |                      | 54,00  |                      | 23,00  |                      | 1,00  |                           | 2,00   |
| Séjour/Chambre T1'7     |                      | 102,00 |                      | 66,00  |                      | 23,00  |                      | 2,00  |                           | 13,00  |
| Séjour/Chambre T1'6     |                      | 118,00 |                      | 86,00  |                      | 51,00  |                      | 4,00  |                           | 14,00  |
| Séjour/Chambre T1'5     |                      | 328,00 |                      | 142,00 |                      | 98,00  |                      | 20,00 |                           | 35,00  |
| Séjour/Chambre T1'4     |                      | 339,00 |                      | 138,00 |                      | 96,00  |                      | 17,00 |                           | 32,00  |
| Séjour/Chambre T1'3     |                      | 260,00 |                      | 104,00 |                      | 61,00  |                      | 5,00  |                           | 16,00  |
| Séjour/Chambre T1'2     |                      | 290,00 |                      | 111,00 |                      | 67,00  |                      | 5,00  |                           | 16,00  |
| Séjour/Chambre T1'21    |                      | 236,00 |                      | 99,00  |                      | 50,00  |                      | 35,00 |                           | 78,00  |
| Séjour/Chambre T1'22    |                      | 816,00 |                      | 509,00 |                      | 278,00 |                      | 33,00 |                           | 74,00  |
| Séjour/Chambre T1'23    | 1                    | 167,00 |                      | 795,00 |                      | 642,00 |                      | 94,00 |                           | 220,00 |
| Séjour/Chambre T1'20    |                      | 628,00 |                      | 389,00 |                      | 142,00 |                      | 4,00  |                           | 42,00  |
| Séjour/Chambre T1'19    |                      | 606,00 |                      | 425,00 |                      | 206,00 |                      | 15,00 |                           | 82,00  |
| Séjour/Chambre T1'18    |                      | 535,00 |                      | 395,00 |                      | 134,00 |                      | 2,00  |                           | 39,00  |
| Séjour/Chambre T1'17    |                      | 511,00 |                      | 382,00 |                      | 138,00 |                      | 2,00  |                           | 27,00  |
| Séjour/Chambre T1'16    |                      | 480,00 |                      | 361,00 |                      | 143,00 |                      | 7,00  |                           | 54,00  |
| Séjour/Chambre T1'15    |                      | 464,00 |                      | 350,00 |                      | 167,00 |                      | 11,00 |                           | 44,00  |
| Séjour/Chambre T1'14    |                      | 756,00 |                      | 453,00 |                      | 302,00 |                      | 38,00 |                           | 119,00 |
| Séjour/Chambre T1'13    |                      | 779,00 |                      | 452,00 |                      | 287,00 |                      | 29,00 |                           | 123,00 |
| Séjour/Chambre T1'12    |                      | 653,00 |                      | 394,00 |                      | 154,00 |                      | 2,00  |                           | 51,00  |
| Séjour/Chambre T1'11    |                      | 704,00 |                      | 409,00 |                      | 206,00 |                      | 3,00  |                           | 59,00  |
| Séjour/Chambre T1'10    |                      | 647,00 |                      | 389,00 |                      | 142,00 |                      | 2,00  |                           | 53,00  |

# Actions résultantes : tirage thermique



Paroi 2 (Sud) ▾

Ouverture N°1 ▾

Surface ouvrante  %


Débit entrant  m3/h

Débit sortant  m3/h

Renouv. d'air  Vol/h

Niveau neutre  m

## Ventilation



**Ouvertures Sud et Nord = 0,36 m<sup>2</sup> ouvertes à 75 % (protection intrusion) pour 3 volume / heure**

Température intérieure

0° 10° 20° 30° 40°

Température extérieure

0° 10° 20° 30° 40°

Pourcentage d'air vicié évacué

0% 50% 100%

Durée d'ouverture :  mn

# Actions résultantes : protections solaires

**Volets roulants projetables pour la gestion du confort d'été**



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE



# Gestion de projet

- Chantier propre
- Test infiltrométrie prévu  $Q4 = 1 \text{ m}^3/\text{h}$

# Pour conclure

*Un projet social*

*Des déplacements doux favorisés*

*Une performance thermique de l'enveloppe*

*Un confort d'été assuré sans climatisation*



# Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

## CONCEPTION

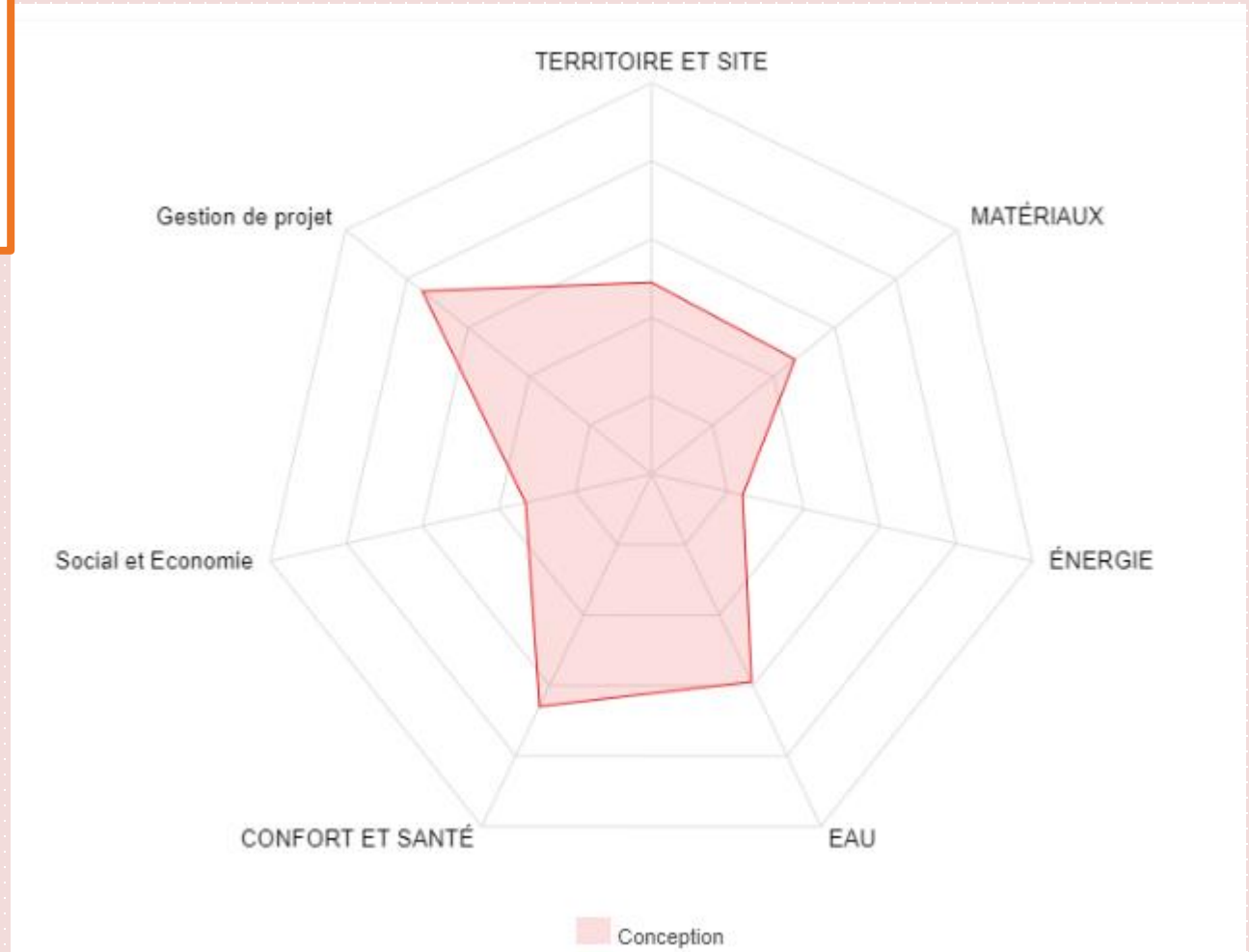
09/07/2019

46 pts

+ 5 cohérence durable

+ 0 d'innovation

**51 pts BRONZE**



- TERRITOIRE ET SITE - 6.19/12.6 (49%)
- MATÉRIAUX - 6.03/12.6 (47%)
- ÉNERGIE - 3.08/12.6 (24%)
- EAU - 7.47/12.6 (59%)
- CONFORT ET SANTÉ - 8.4/12.6 (66%)
- Social et Economie - 4.5/13.5 (33%)
- Gestion de projet - 10.24/13.5 (75%)

# Les acteurs du projet

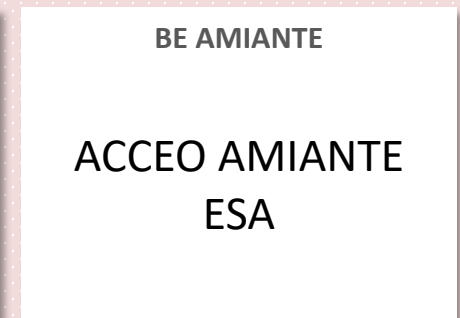
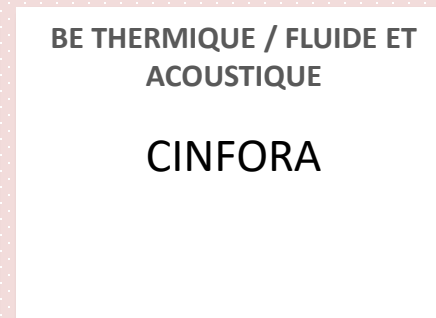
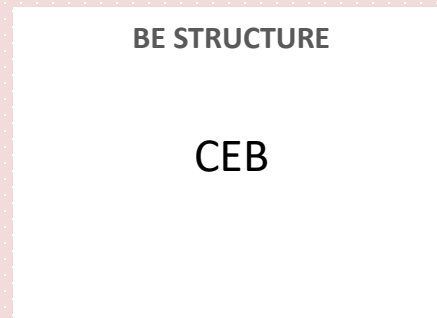
## MAITRISE D'OUVRAGE



## MAITRISE D'ŒUVRE ET INGENIERIE



## MAITRISE D'ŒUVRE ET INGENIERIE



**Merci pour votre  
attention**

