

Commission d'évaluation : Conception du 07 / 07 / 2022



HÔTEL BEAUMONT (06 - Nice)

Maître d'Ouvrage	Architecte	BE Techniques / MOe	ACCOMPAGNATEUR BDM
SNC HOTELIERE BEAUMONT – Groupe Deromedi	Agence Architecture Spagnolo	ENERBAT Cornelli INGENICE / PH-I&M	APAVE

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE

MOE d'EXE

ACCOMPAGNATEUR BDM

UTILISATEURS / EXPLOITANTS

SNC Hoteliere
Beaumont
DEROMEDI

PH-I&M
PH-I&M
PROJECT HOSPITALITY - INGENIERIE MANAGEMENT



Mama Shelter
MAMA
SHELTER

ARCHITECTE

BE THERMIQUE

BE STRUCTURE

BE ACOUSTIQUE

Agence
d'architecture
Spagnolo

ENERBAT CORNELI

INGENICE

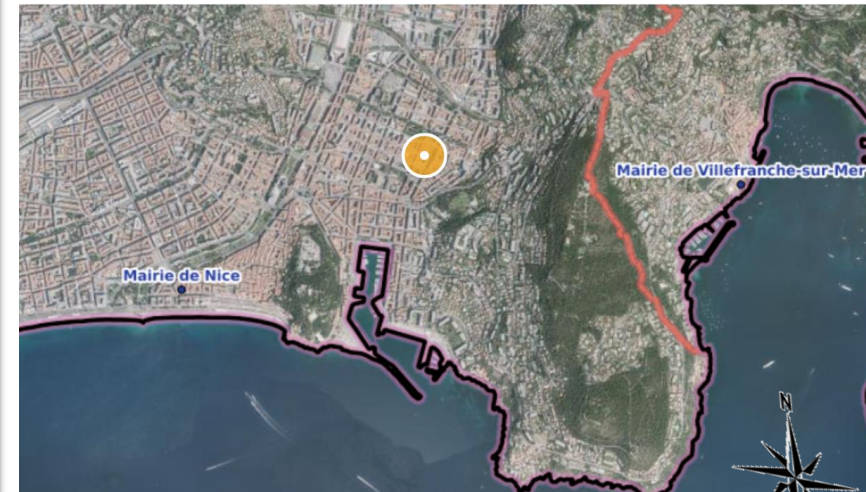
A.B.E.

Acoustique



Contexte

- Opération de réhabilitation (4154m²) et surélévation (520m²) d'anciens bureaux de la Ville de Nice en hôtel *Mama Shelter* de 102 chambres, restaurant ainsi qu'une plage piscine
- Dépollution (amiante) et restructuration de l'existant
- Redynamisation du quartier
- Démarche BDM développée dans le cadre de la réponse au PLUm
- ABF imposant pas ou peu de modification en façade



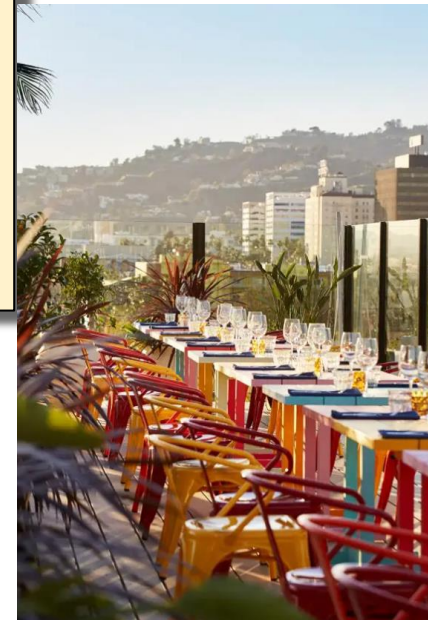
MAMA
SHELTER



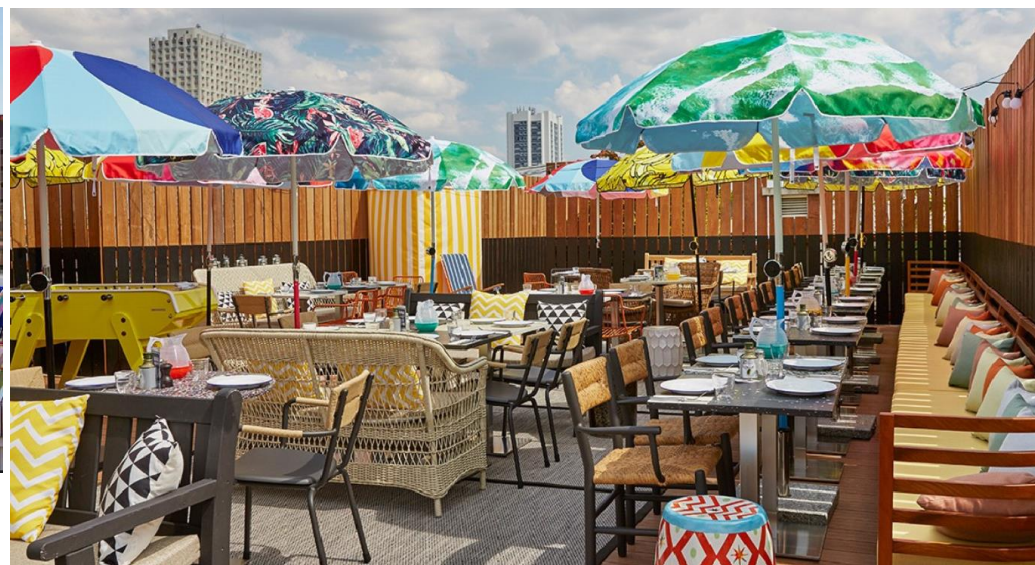
MAMA SHELTER



- Concept implanté dans 13 villes et 7 pays
- Lieu de vie chaleureux, populaire et rencontres
- Chambres S à XXL au design unique, literie 5 étoiles, produits de soin bios et solides...
- Restaurant, roof top, salles modulables de cinéma, de karaoké, de réunions, d'évènements et de séminaires...

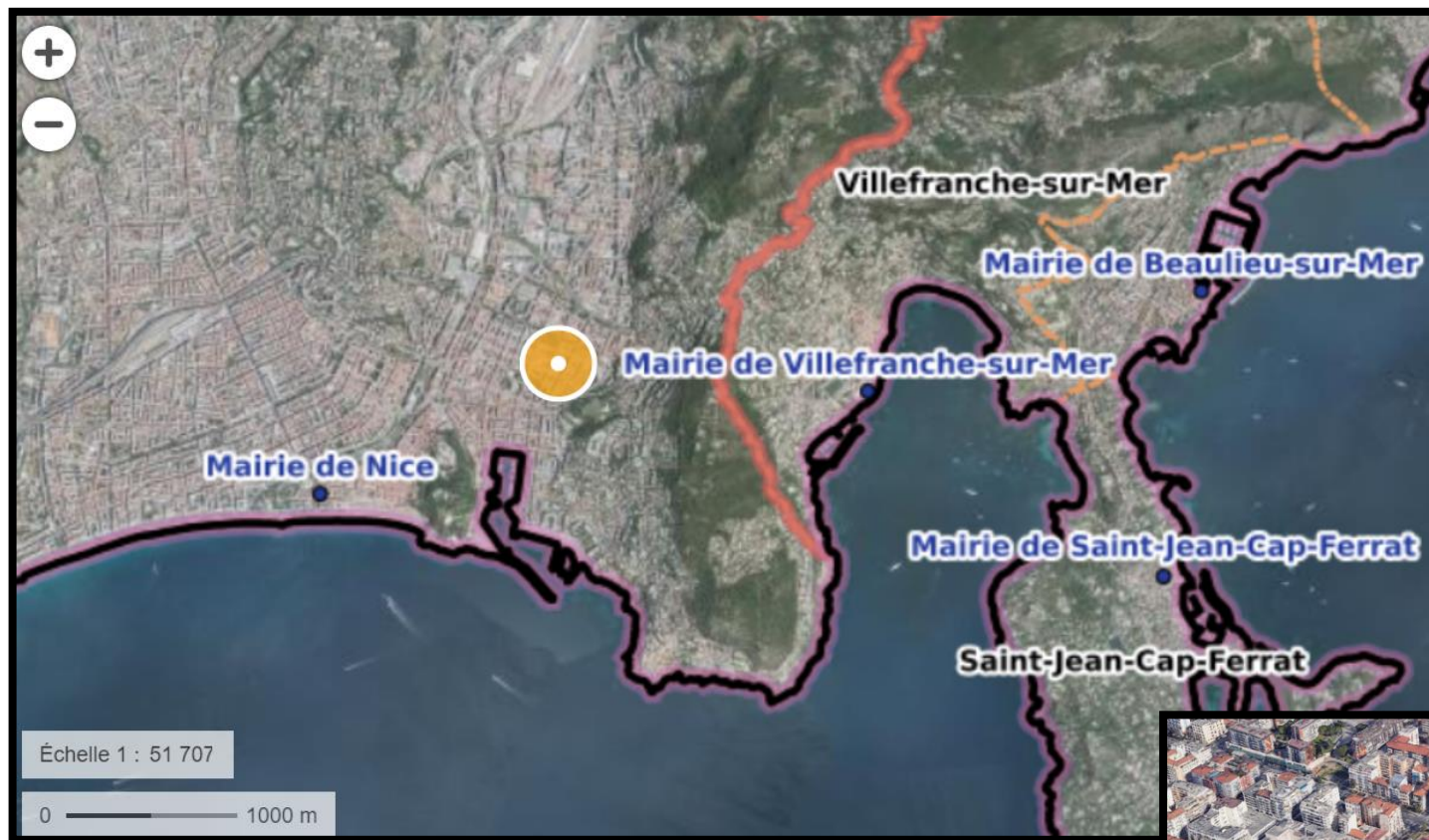


MAMA SHELTER



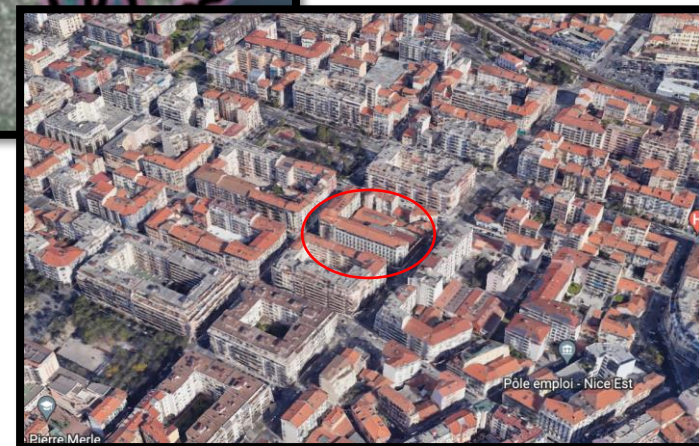
Le projet dans son territoire

Vues satellite

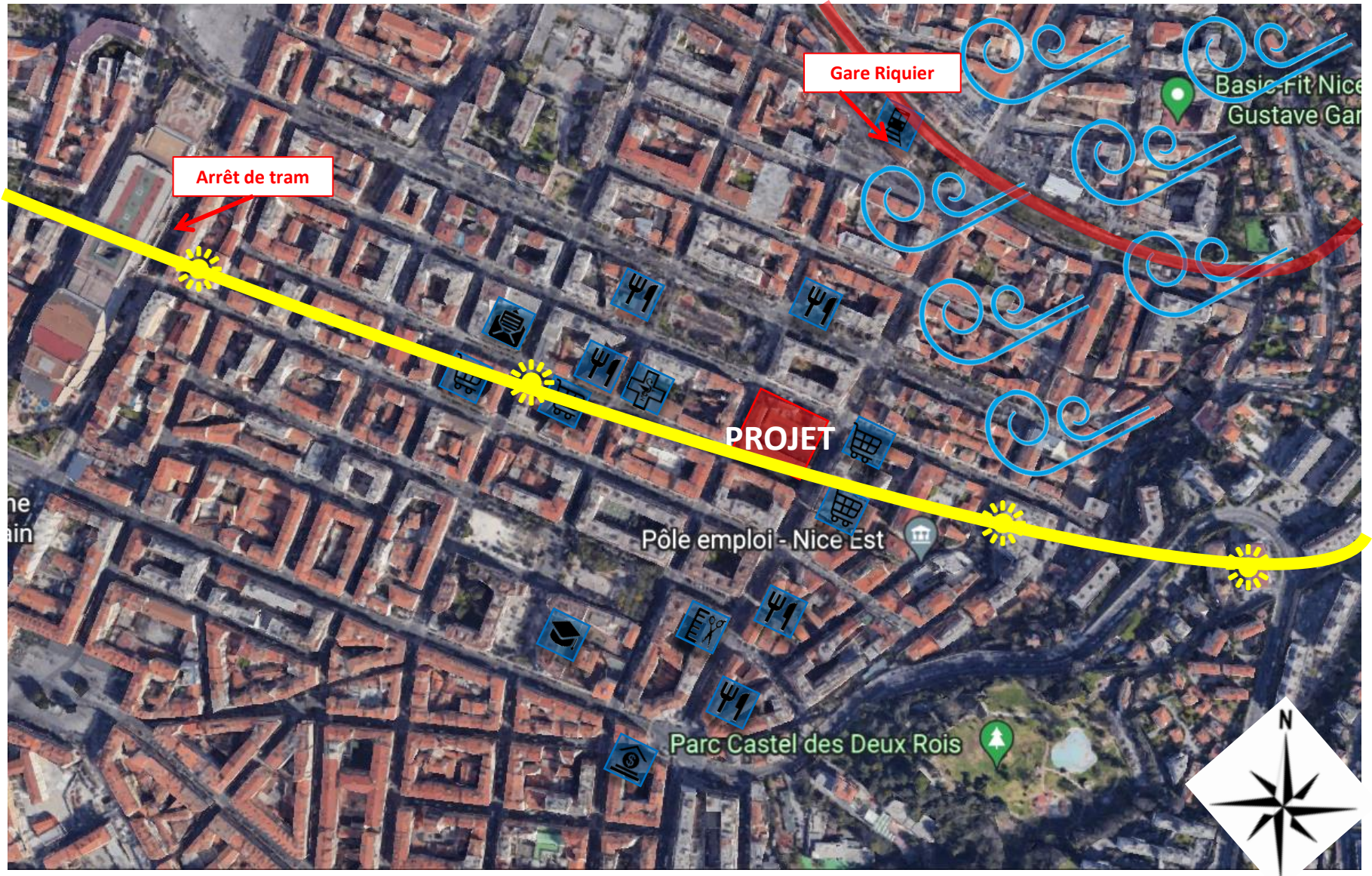


Enjeux durables liés à la proximité des services de transport :

- Gare Riquier à 400m
- Tramway à 300m



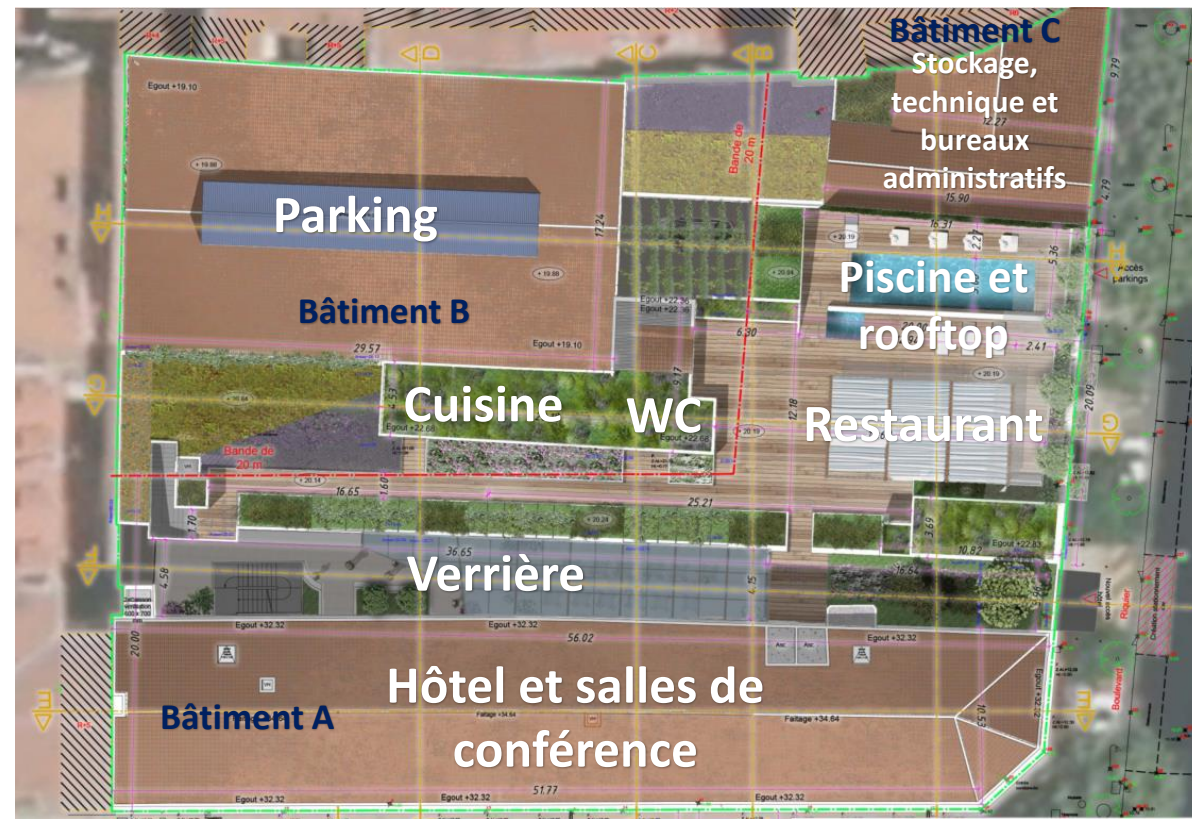
Le terrain et son voisinage



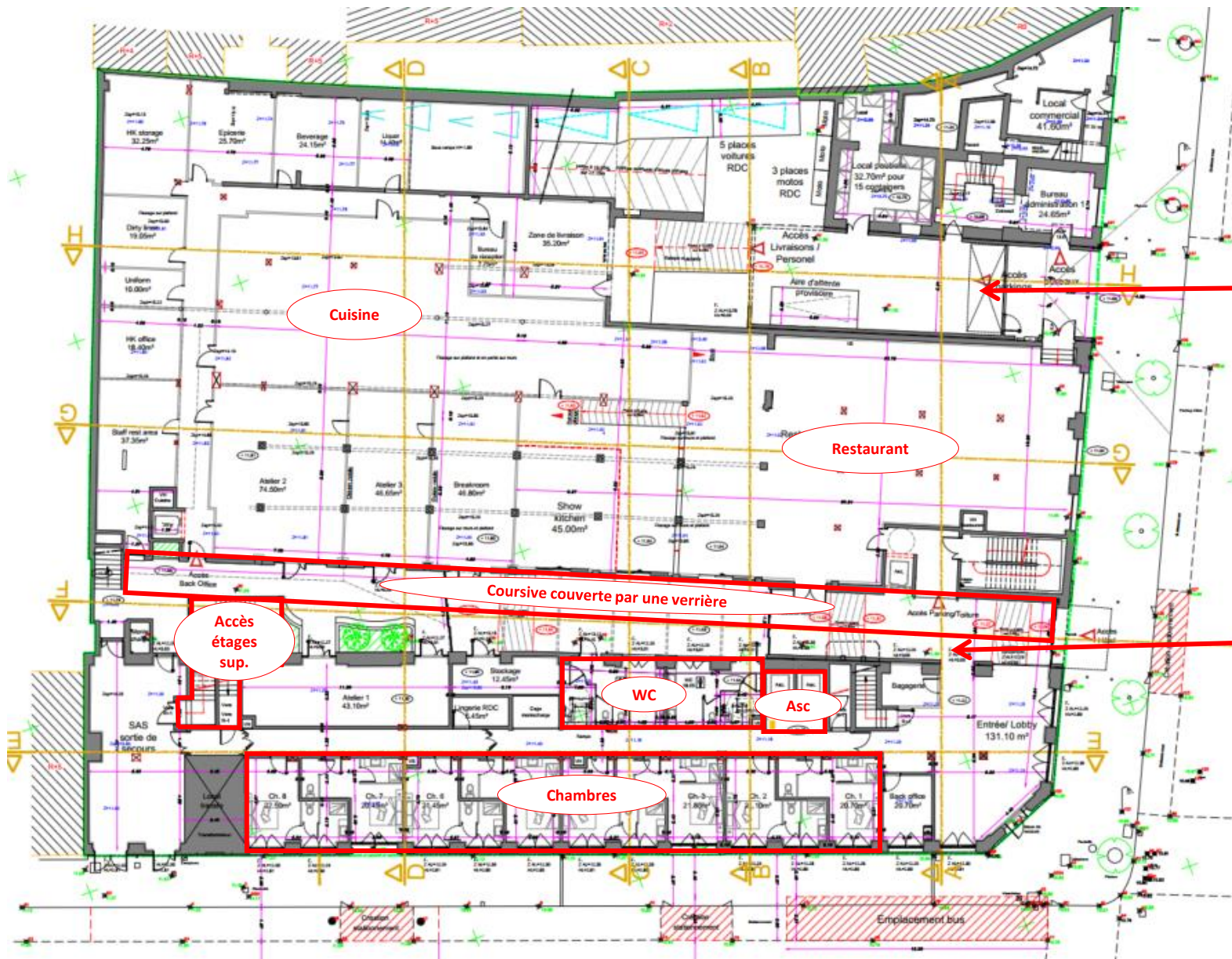
Le bâtiment existant



Plan masse



RDC Plan de circulation



Boulevard Riquier

Entrée du parking / livraison / services

Accès hôtel / lobby



RDC
Entrée
Lobby

CONFIDENTIEL 3D du projet

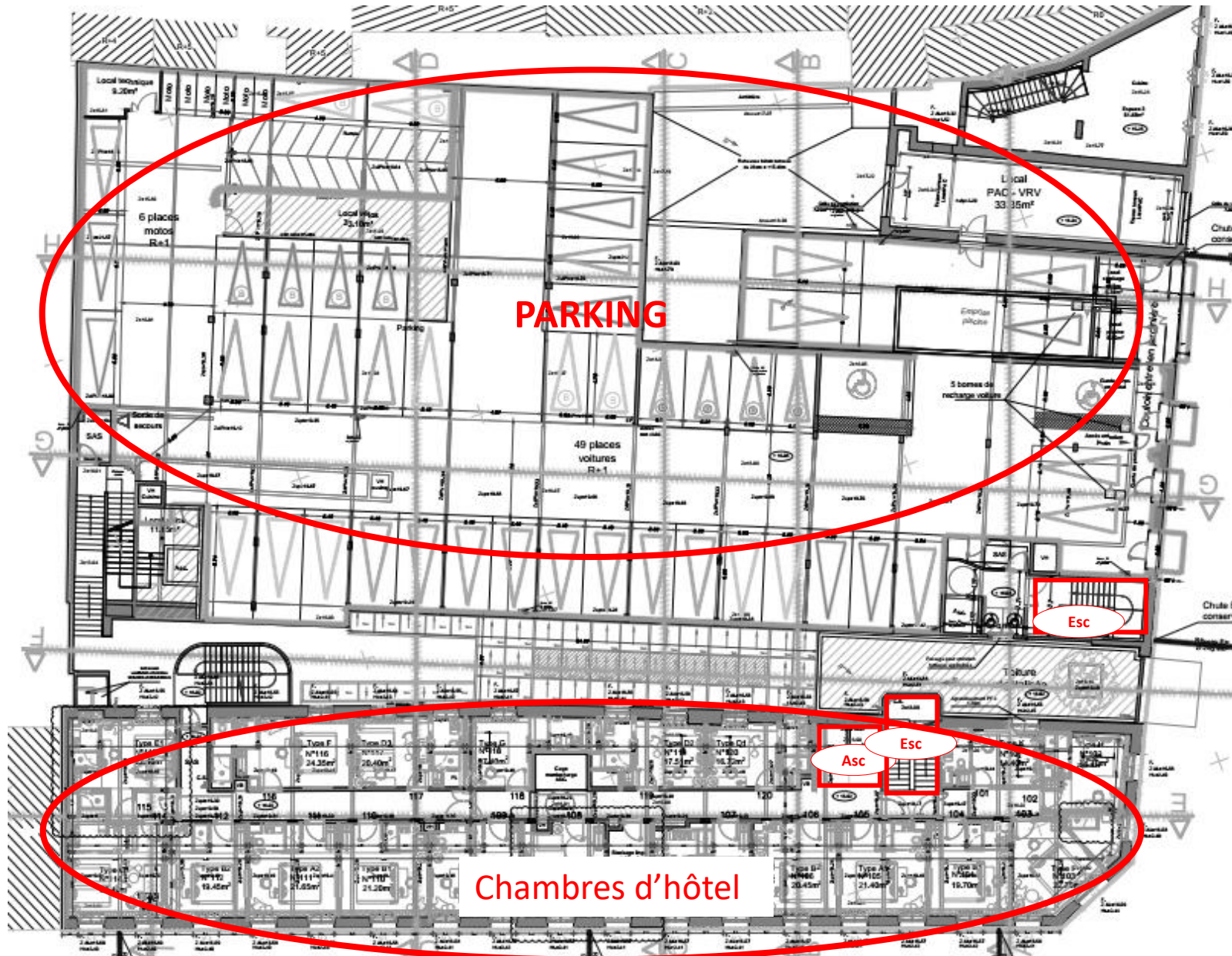
Restaurant

Verrière à soufflets ouvrante
(70 à 80%)

Rooftop

CONFIDENTIEL 3D du projet

R+1 Plan de niveaux



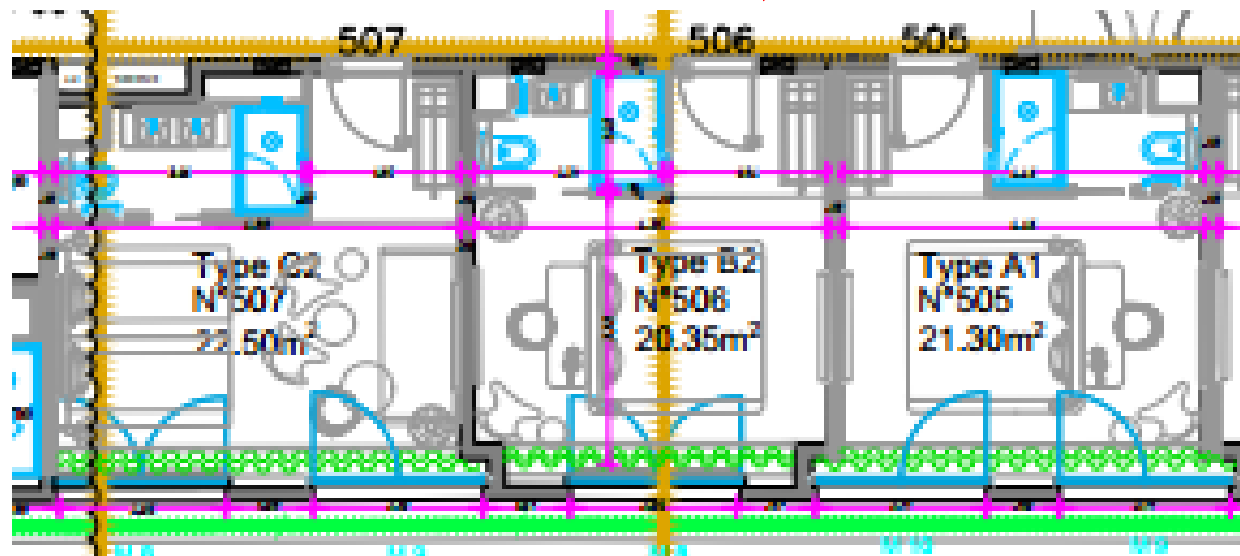
Plan de niveaux

Surélévation bâtiment A : R+5



Rue Beaumont

Typologie des chambres :



Exemple chambre PMR

L'espace de manoeuvre, permet la manoeuvre du fauteuil roulant, mais aussi d'une personne avec 1 ou 2 cannes.



Le système d'ouverture de porte est utilisable en position « debout » comme en position « assise ».



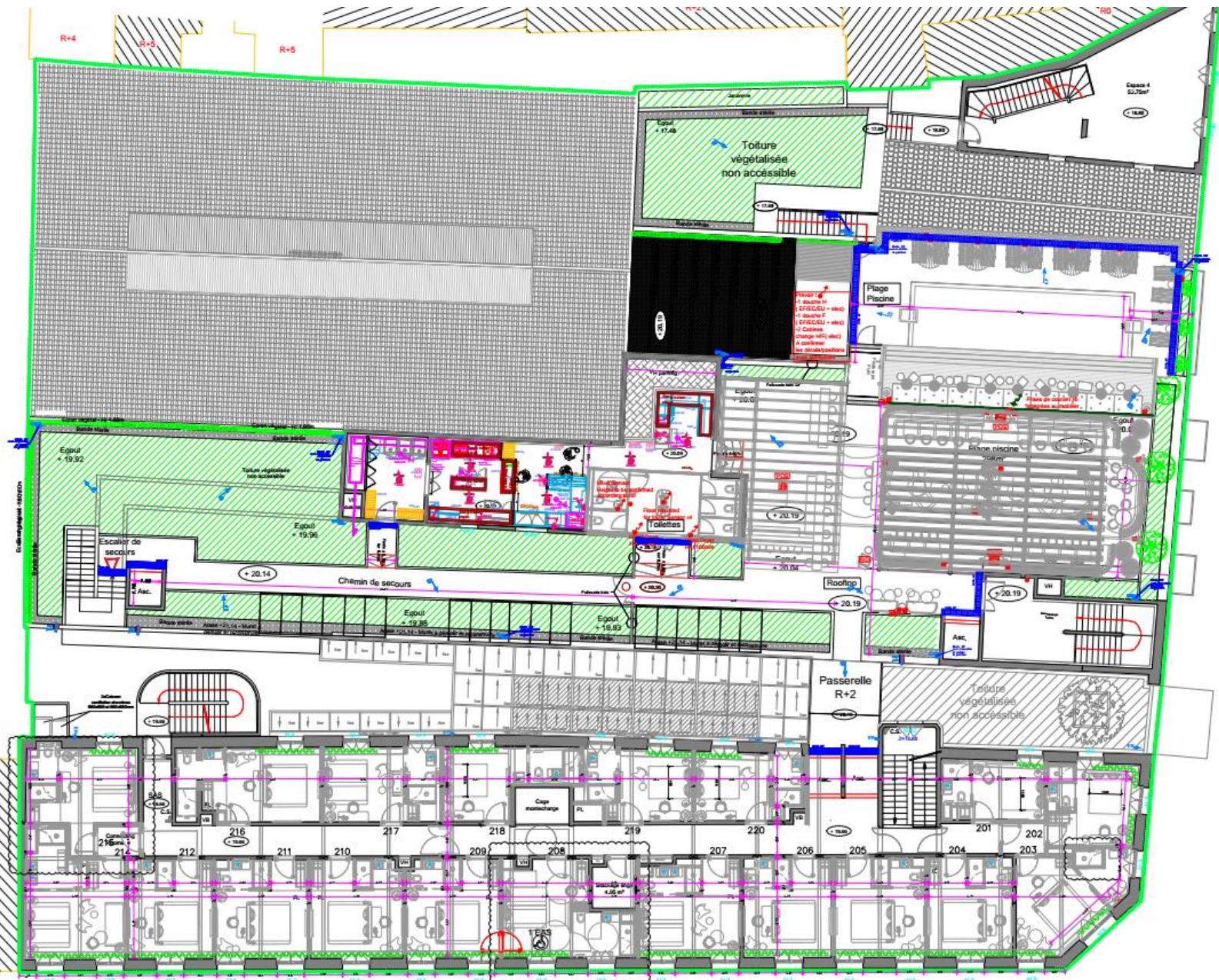
COULOIR CHAMBRES



3D du projet

CONFIDENTIEL

R+2 Plan de niveaux



Diagnostic écologique

- Site situé en plein centre-ville
- Complètement imperméabilisé, aucune faune ou flore remarquable
- Données SILENE (sur 1km sur 10 ans) => présence d'espèces communes locales non protégées



Tourterelle turque



Mésange charbonnière



Moineau domestique

Étourneaux, martinets...

- ➔ Recréation d'espaces végétalisés inexistants aujourd'hui
- ➔ Développement d'espèces à l'échelle de la parcelle et de la petite faune en lien avec quelques poches de verdure alentours (square Normandie Niemen notamment)
- ➔ Objectifs de la trame verte et bleue métropolitaine et permettant de reconquérir la biodiversité en milieu urbain dense

Avant / après - aménagement paysager

Travail sur la 5^{ème} façade



Sedum



type 1 : Euphorbe petit cypres, pavot, chicorée



type 2 : Orpin blanc, ail à tête ronde



type 3 : Plantes succulentes



Lavandes



Laurier



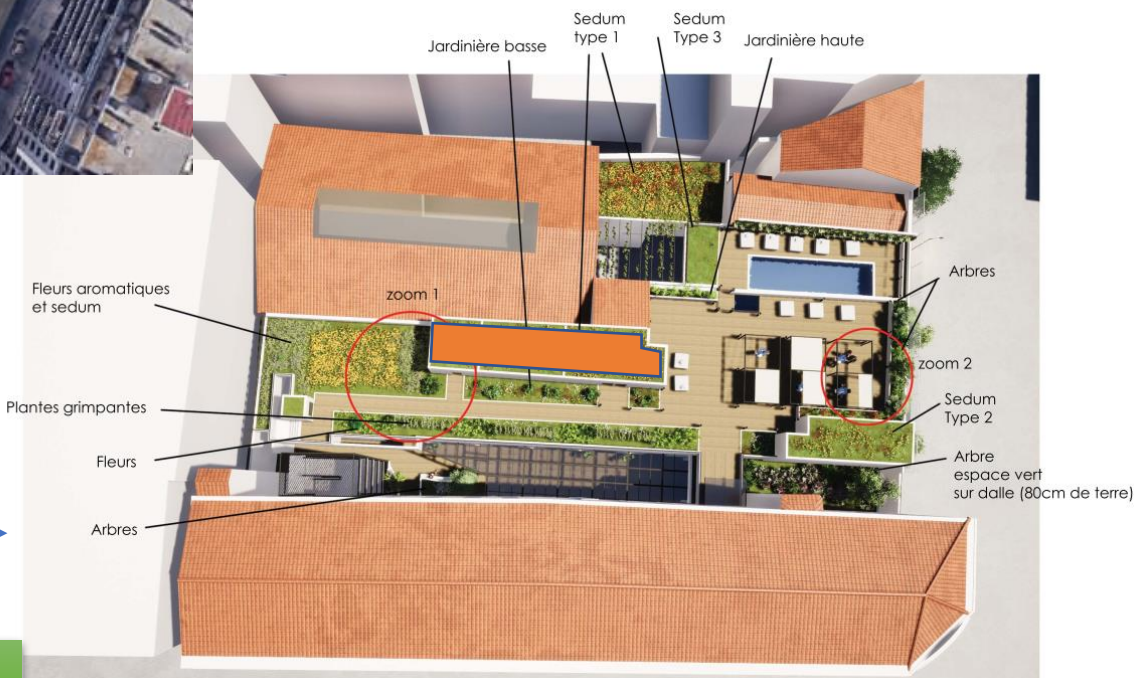
Laurier



Oranger

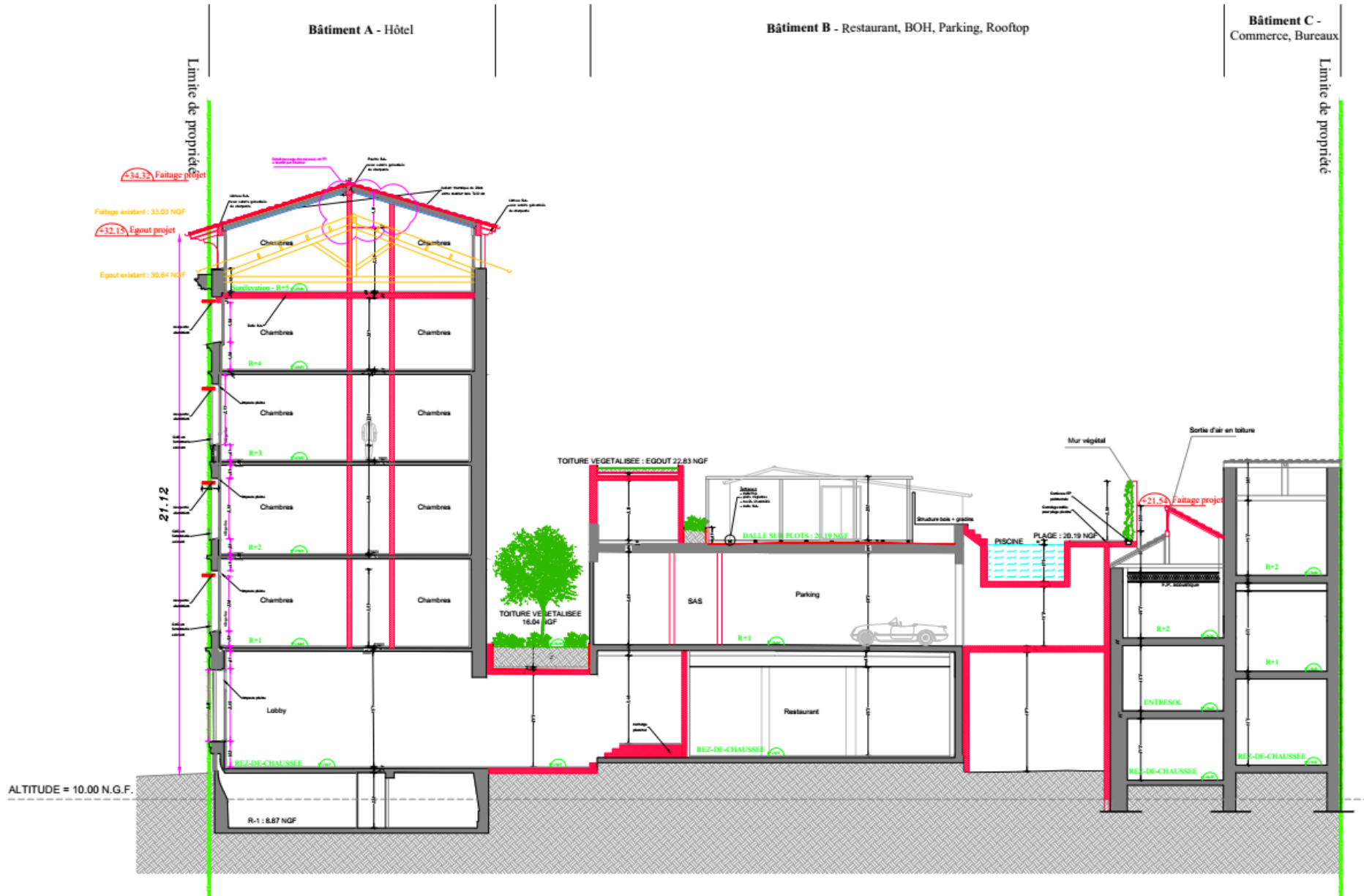


Citronnier



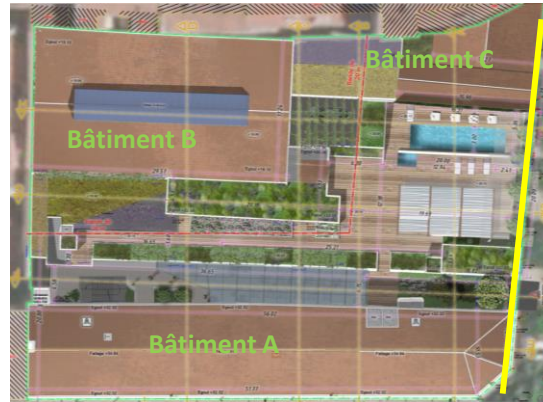
370m² d'espaces verts en surfaces secondaires
14,5% de surfaces végétalisées

Coupes



Façades

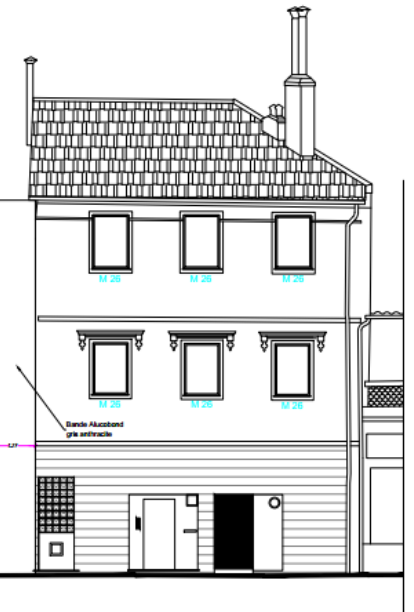
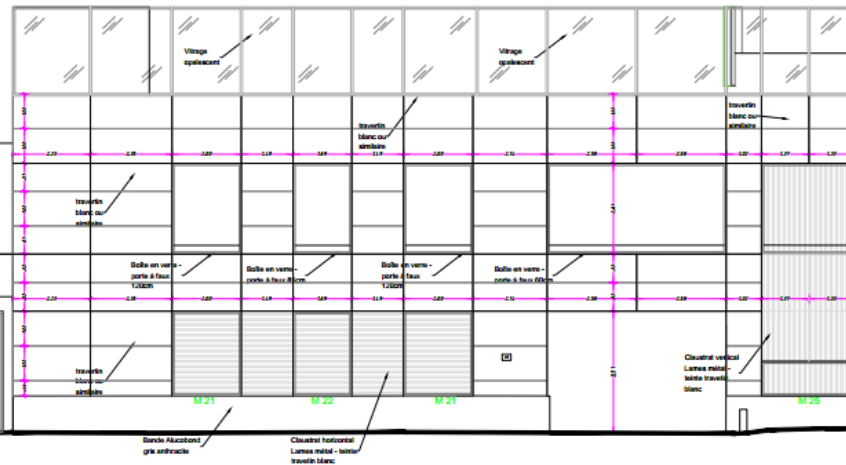
Façade Est



Bâtiment A

Bâtiment B

Bâtiment C



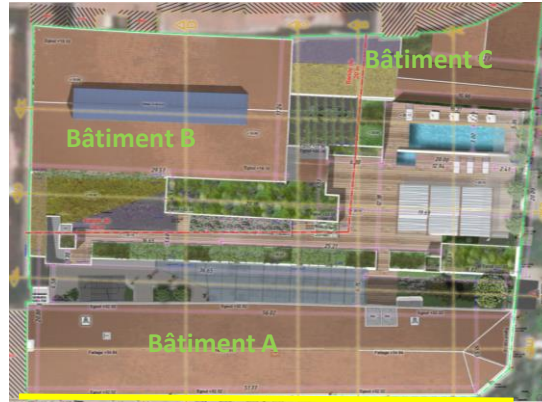
Façades

Perspectives
Est



Façades

Façade Sud
Bâtiment A



IMMEUBLE VOISIN

Enjeux Durables du projet



- **Enjeu économique et social**

- Quartier en pleine redynamisation
- Inclusion du client, Mama Shelter, dès le début du projet et accompagnement pour la mise en place de l'exploitation



- **Matériaux à faible impact environnemental**

- Isolants, peintures à la chaux, revêtements de sol....
- Conservation de l'existant et des ferronneries



- **Enjeu énergétique :**

- Amélioration de l'enveloppe et suppression des déperditions
- Suppression de l'ancienne chaudière à gaz
- GTC complète
- LED et accompagnés de détecteur de présence

Conception bioclimatique

APPROCHE BIOCLIMATIQUE

▀ Profiter des apports gratuits l'hiver :

- Isolation du bâtiment A renforcée et traitement de l'étanchéité à l'air (et acoustique)
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries

▀ Diminuer les apports l'été :

Façade du bâtiment principal -> orientée Sud/Sud-Ouest (vitrage = 34% de la façade)

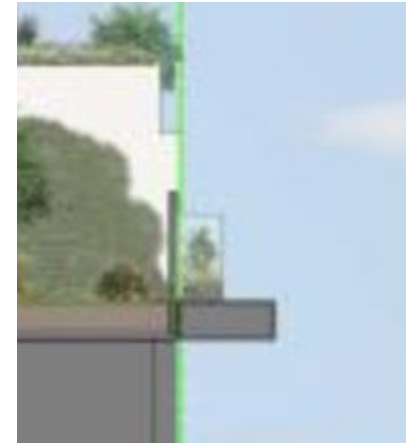
- Pose de casquettes sur les façades Sud et Est d'une profondeur de 0,5m en plus de la pose en fond d'épaisseur de cadre
- En surélévation, débord de toiture pour éviter les surchauffes de 1,4m
- Chambres équipées de boîtes à rideaux occultants
- Réduction de l'effet îlot de chaleur par l'apport d'espaces végétalisés

▀ Décharger le bâtiment :

- Toutes les fenêtres des chambres sont ouvrantes permettant une ventilation naturelle et optimisation de la ventilation
- Verrière centrale ouvrante

▀ Vérifier le bon fonctionnement :

- Locaux tests avec capteurs de température sur GTC



APPROCHE BIOCLIMATIQUE

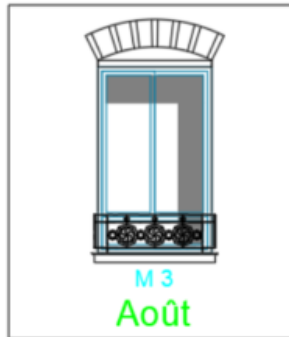
Gains grâce au brise-soleil :

- Mesures prises à midi les 22 juin, 23 juillet, 28 août et 23 septembre
- **Vitrages M3 (R+1, R+2, R+3) simulation sans protection solaire**

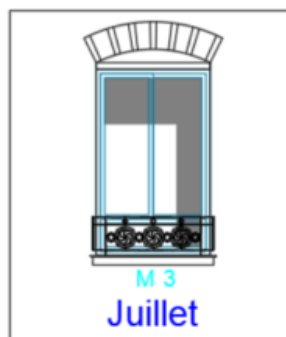
Surface ensoleillée en plus : 37,07 %



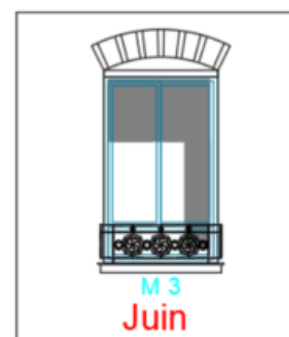
Surface ensoleillée en plus : 37,54 %



Surface ensoleillée en plus : 38,37 %

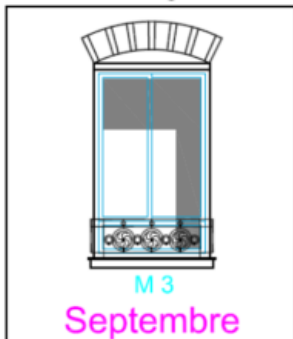


Surface ensoleillée en plus : 38,93 %

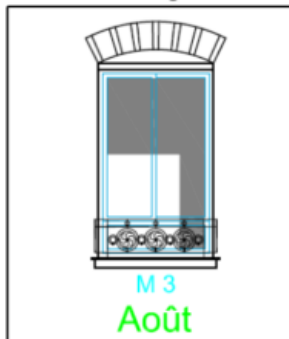


- **Vitrages M3 (R+1, R+2, R+3) simulation avec protection solaire**

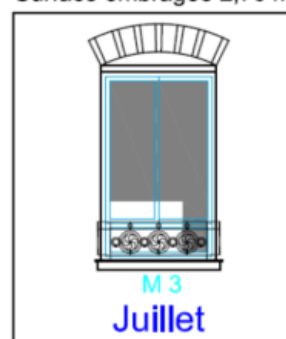
Surface baie 3,19 m²
Surface ensoleillée 1,17 m²
Surface ombragée 2,02 m²



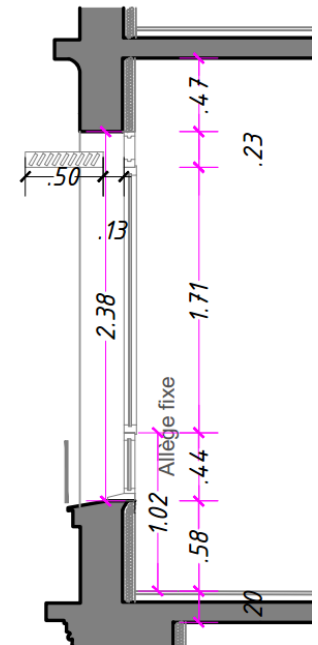
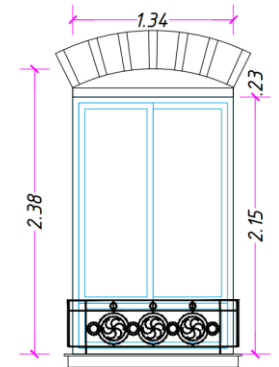
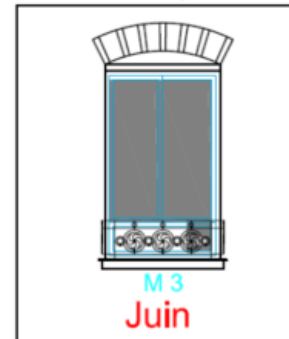
Surface baie 3,19 m²
Surface ensoleillée 0,93 m²
Surface ombragée 2,26 m²



Surface baie 3,19 m²
Surface ensoleillée 0,49 m²
Surface ombragée 2,70 m²



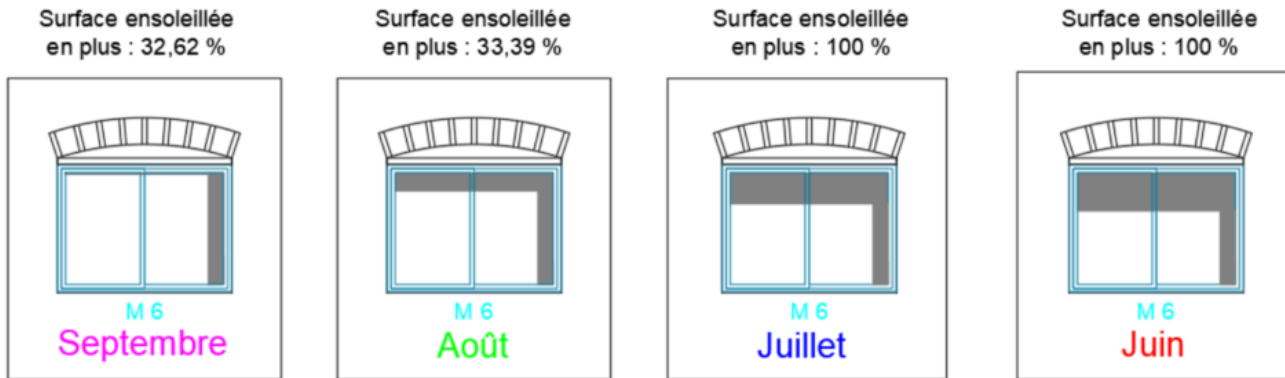
Surface baie 3,19 m²
Surface ensoleillée 0,29 m²
Surface ombragée 2,90 m²



APPROCHE BIOCLIMATIQUE

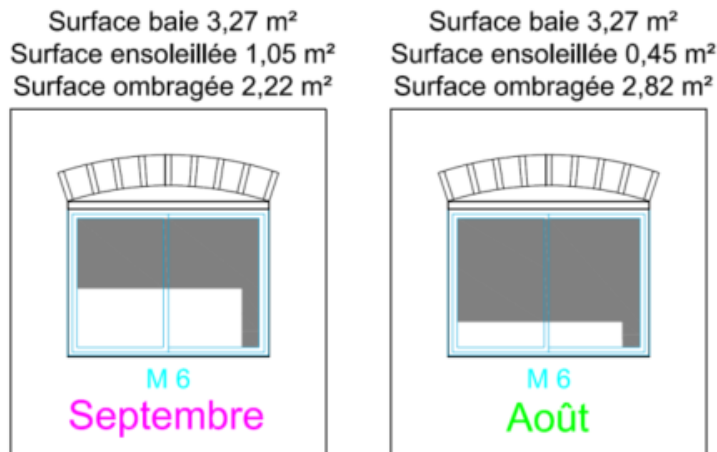
Gains grâce au brise-soleil :

➤ Vitrages M6 (R+4) simulation sans protection solaire



Avec les casquettes les vitrages sont totalement occultés en juillet et en juin

➤ Vitrages M6 (R+4) simulation avec protection solaire



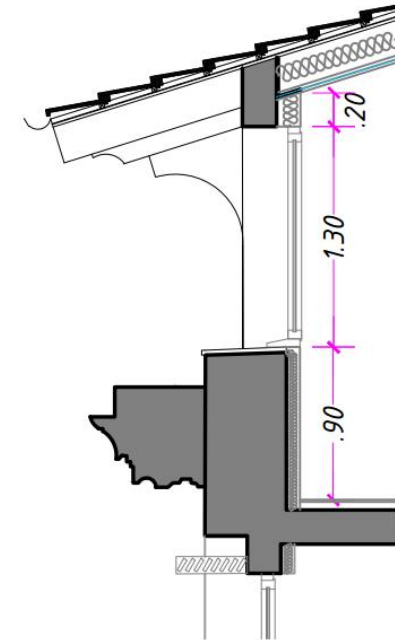
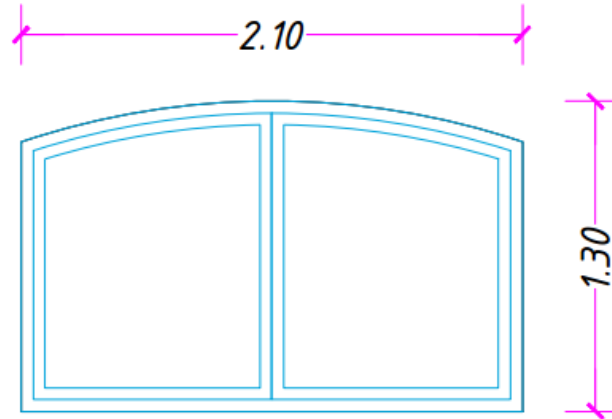
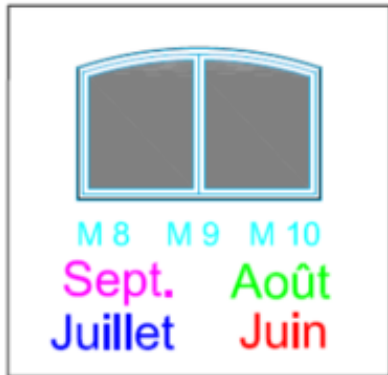
Aux mois de juillet et juin les vitrages M3 sont en totalité à l'ombre

APPROCHE BIOCLIMATIQUE

Débords de toiture (1,4m) :

➤ *Vitrages M8, M9, M10 (R+5)*

Surface baie 2,73 m²
Surface ensoleillée 0,0 m²
Surface ombragée 2,73 m²



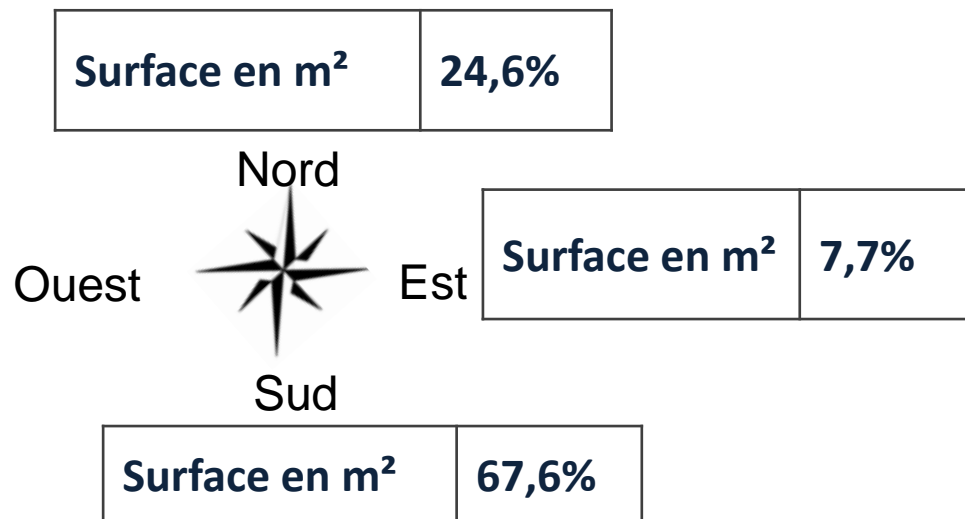
Aux mois de septembre, août, juillet et juin les vitrages M8, M9 et M10 sont en totalité à l'ombre

Détail des menuiseries

Menuiseries	Composition
Type de menuiserie	<ul style="list-style-type: none"> • Menuiserie PVC - Double vitrage - <i>Déperdition énergétique $U_w = 1,7 \leq 1,8 \text{ W/}^\circ\text{C.m}^2$</i> - <i>Transmission thermique sans protection : $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2.\text{K}$</i> - Facteurs solaires (surélévation/existant) : <ul style="list-style-type: none"> - Sw sans protection = 0,263 % / 0,491 % - Sw avec protection = 0,017 % • Nature des fermetures surélévation : stores extérieurs

En cours de révision – AC+TH

BATIMENT A



COÛT PRÉVISIONNEL TRAVAUX*

8 500 000 € H.T. (hors démolition et amiante)

HONORAIRES MOE

900 000 € H.T.

DESAMIANTAGE

550 000 €

RATIOS*

2 232 € H.T. / m² de SU_{RT}

**Travaux hors honoraires MOE, hors fondations spéciales, parkings, VRD...*

Fiche d'identité

Typologie

- Réhabilitation et surélévation en vue de transformation en hôtel

Altitude

- 14 m

Zone clim.

- H3

Classement bruit

- BR3
- Catégorie CE2

Planning travaux Délai

- Désamiantage : Décembre 2021
- Début : 3eme trimestre 2022
- Fin : 2eme trimestre 2024
- Délai : 18 mois

Surface surélévation

- S_{HONRT} : 519,5 m²
- At : 753 m²

Bbio / Bbiomax (Points)

- Surélévation : 64,2 / 76,5
Bbio -16,08%

Cep / Cepmax (kWhep/m²)

- Surélévation : 93,4 / 110
Cep -15,09%

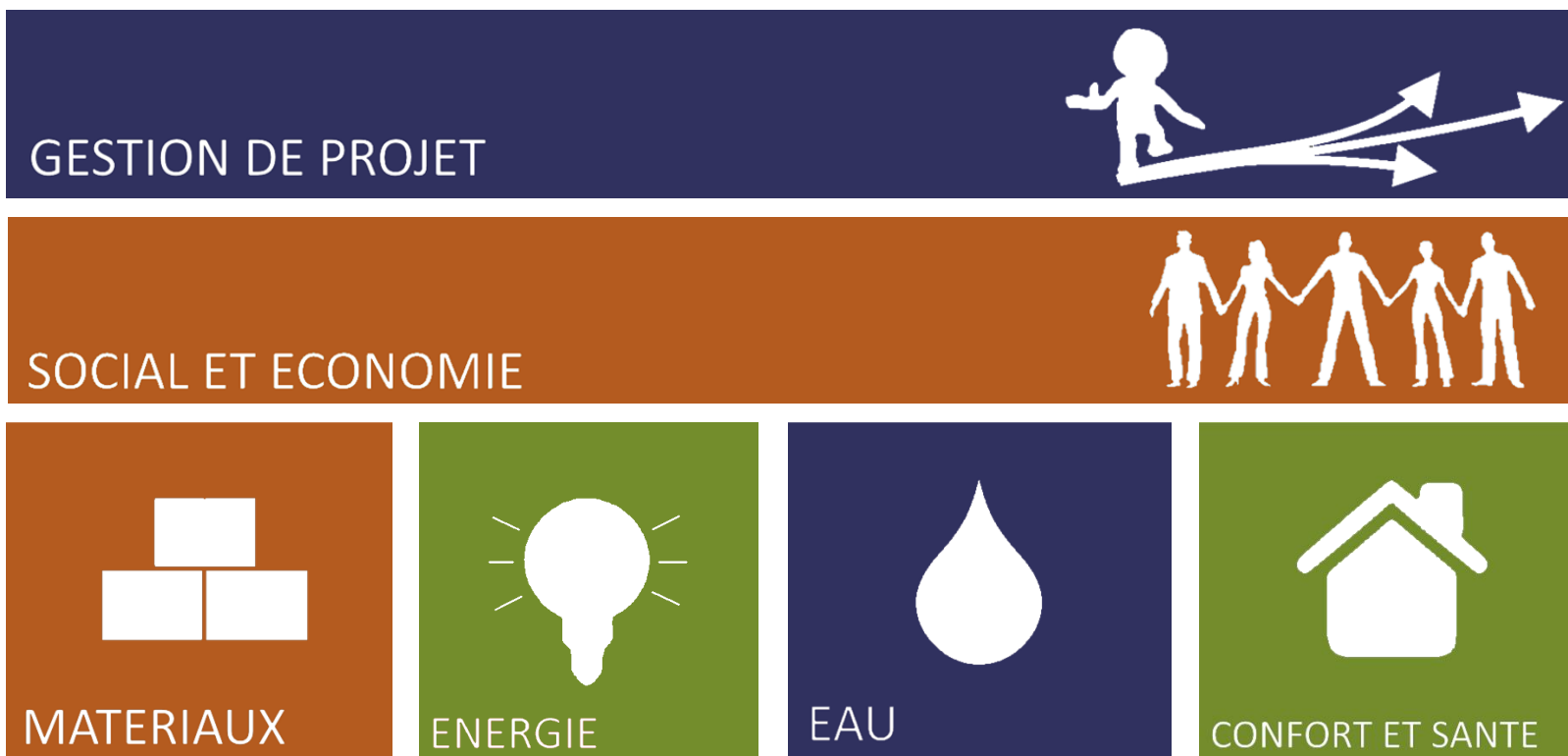
Surface réhabilitation

- S_{HONRT} : 3 535,09 m²

Cep / Cepmax (kWhep/m²)

- Réhabilitation : 118,48 < 120

Le projet au travers des thèmes BDM



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



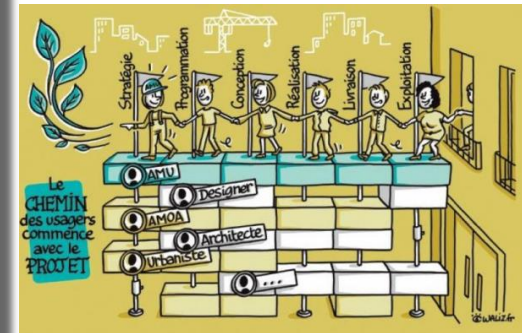
EAU



CONFORT ET SANTE

Gestion de projet

- Prise en compte de la démarche BDM dès le démarrage du projet
- Charte de chantier propre
- Intégration du futur exploitant dès le démarrage de la conception
- Formation prévue avec l'entreprise en charge de la GTC et accompagnement
- Communication auprès des riverains



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Social et économie

- Utilisation favorisée de matériaux locaux
- 100% des entreprises travaux locales
- Redynamisation de l'offre hôtellerie et événementiel - Création d'emplois
- Redynamisation du quartier pour attirer la jeunesse



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Matériaux



Isolants en laine de verre à base de verre recyclé et de liant biosourcé pour l'existant et fibre de bois pour l'extension



Béton local (à moins de 20 km du site)
Vêtue en céramique à base de recyclât en façade est (LAMINAM)



Bois (fermettes toiture) et terrasse rooftop NEOLIFE + habillage offices et blocs sanitaires



Sols moquettes certifiés 100% cradle-to-cradle
Peintures écolabellisées et chaux intérieure

REEMPLOI : à l'étude mais engagé avec MAMA SHELTER pour des éléments d'aménagement intérieurs

Carreaux de ciment et terre cuite écartés pour des raisons d'entretien incompatibles avec l'usage et coûts. Tables en terrazzo envisagées. Chaises canées non locales (contrat fourniture national).

En consultation : récupération des tuiles et charpente

3D du projet

CONFIDENTIEL

CONFIDENTIEL

Matériaux

Surélévation

**MURS
EXTERIEURS
ITI**

int
↓
ext



- Plâtre : PUREBEL SOLO Spirit Nature 60x60x260 (1,5 cm)
- Lame d'air non ventilée (4 cm)
- Isolant (laine de bois) : STEICO Flex (12 cm)**
- Béton plein armé (16 cm)
- Enduit minéral (3 cm)

R
(m².K/W)

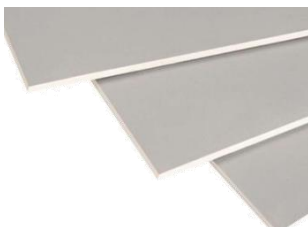
U
(W/m².K)

3,9

0,25

**PLAFOND
SOUS
COMBLES**

int
↓
ext



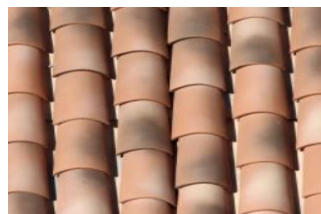
- Plaques de plâtre à parement de carton (1,3 cm)
- Isolant (laine de bois) : STEICO Flex (14 cm)**
- STEICO Flex (14 cm)
- STEICO Flex (14 cm)
- Pare pluie HPV (0,1 cm)

7,9

0,13

TOITURE

int
↓
ext







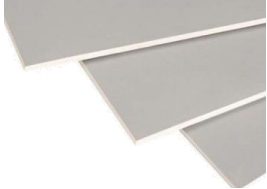
- Fermettes bois (5 cm)
- Tuiles en terre cuite (1,5 cm)

0,38

2,6

Réhabilitation

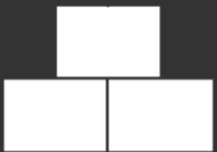
Matériaux

				R (m ² .K/W)	U (W/m ² .K)	
MURS EXTERIEURS ITI	int ↓ ext		Plaques de plâtre à parement de carton (1,3 cm)	}	2,5	0,4
			GR 32 revêtu Kraft 60x600x1350 (6 cm) (recyclât)			
			Pierres fermes, demi-fermes (60 cm) et vêtture LAMINAM en façade est			
MURS SUR SOL ITI	int ↓ ext		Plaques de plâtre à parement de carton (1,3 cm)	}	3,3	0,2
			GR 32 revêtu Kraft 60x600x1350 (8,5 cm) (recyclât)			
			Pierres fermes, demi-fermes (60 cm)			
MURS SUR LNC ITI	int ↓ ext		Pierres fermes, demi-fermes (60 cm)	}	0,7	1,5
PLAFOND SOUS COMBLES	int ↓ ext		Plaques de plâtre à parement de carton (1,3 cm)	}	6,9	0,15
			Isolant : Rockwool Rockair (30 cm)			
TOITURE TERRASSE ITE	int ↓ ext		Plaques de plâtre à parement de carton (1,3 cm)	}	8,9	0,11
			GR 30 Kraft 130x600x1350 (13 cm)			
			GR 32 nu 140x600x1350 (14 cm)			
			Béton plein armé (20 cm)			
			Etanchéité (EPDM) (0,5 cm)			

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Energie

CHAUFFAGE & REFROIDISSEMENT

- Existant et Surélévation :
- Chauffage et refroidissement avec équipement thermodynamique – 56 kW – HVRF Mitsubishi
- COP : 3,5

ECLAIRAGE

- Luminaire 100% LED
- Détecteur de présence
- Optimisation de l'efficacité lumineuse
- GTC

VENTILATION

- VMC optimisée et basse consommation de type Microwatt

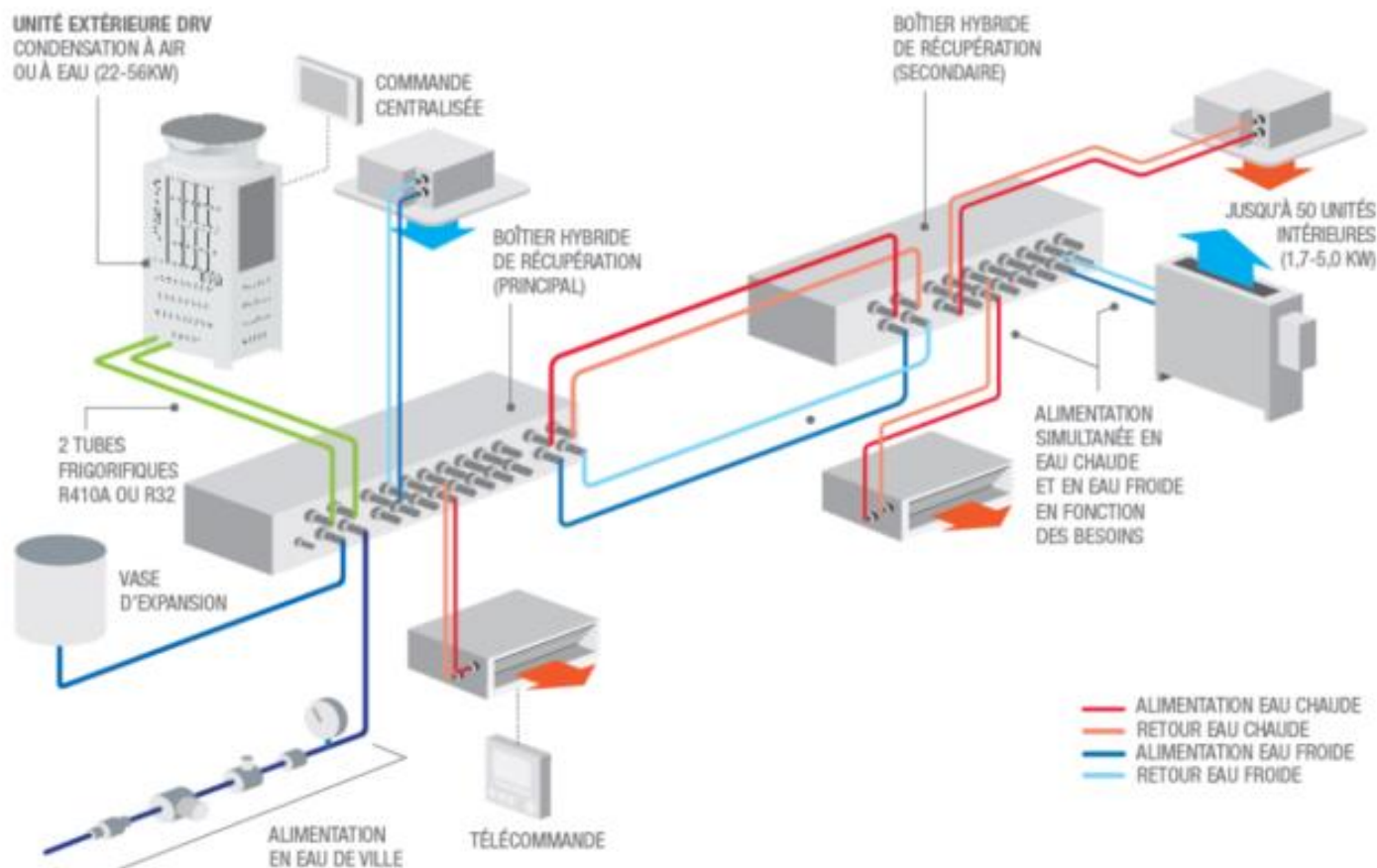
ECS

- Existant et Surélévation :
- Remplacement de la chaudière à gaz par une PAC électrique thermodynamique - MITSUBISHI
- Ballon pour l'ECS – CHAROT
- Volume : 775 L / Pertes thermiques : 0,79 W/K / T°C max : 85°C

Energie

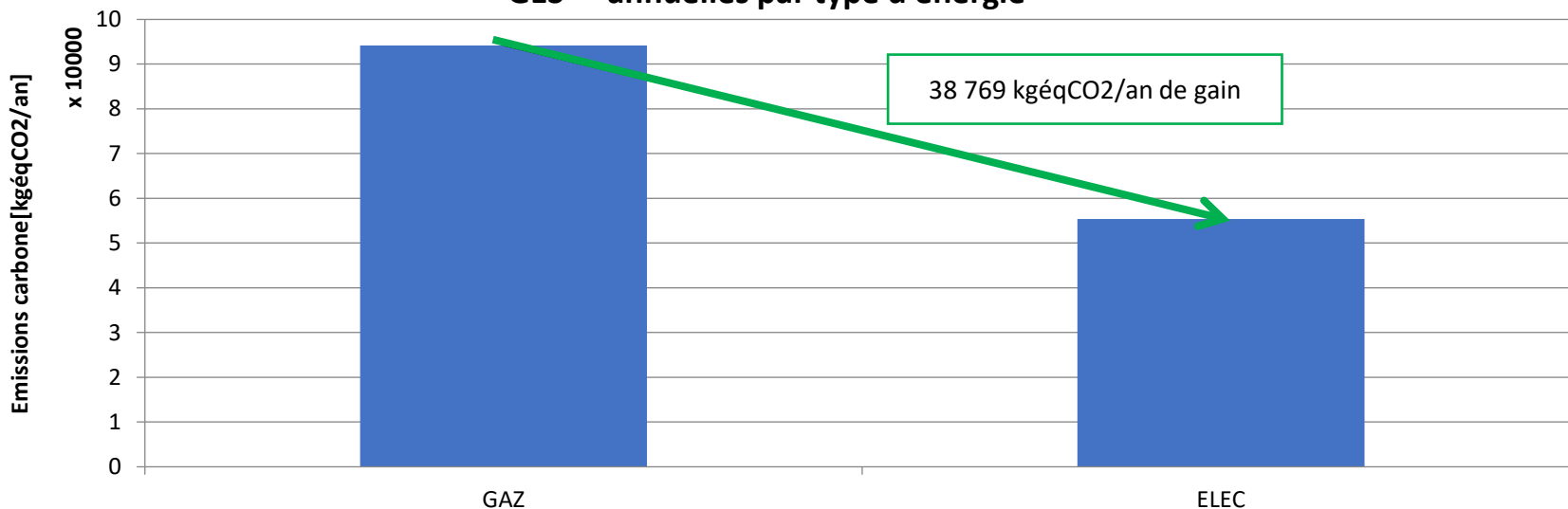
Chauffage et refroidissement électrique par PAC thermodynamique - HVMF Mitsubishi :

- COP : 3,5 / 56 kW / eau et fluide frigorigène en quantité limitée
- Assure simultanément chauffage et refroidissement
- Associé à un système de récupération de chaleur à 2 tubes frigorigères

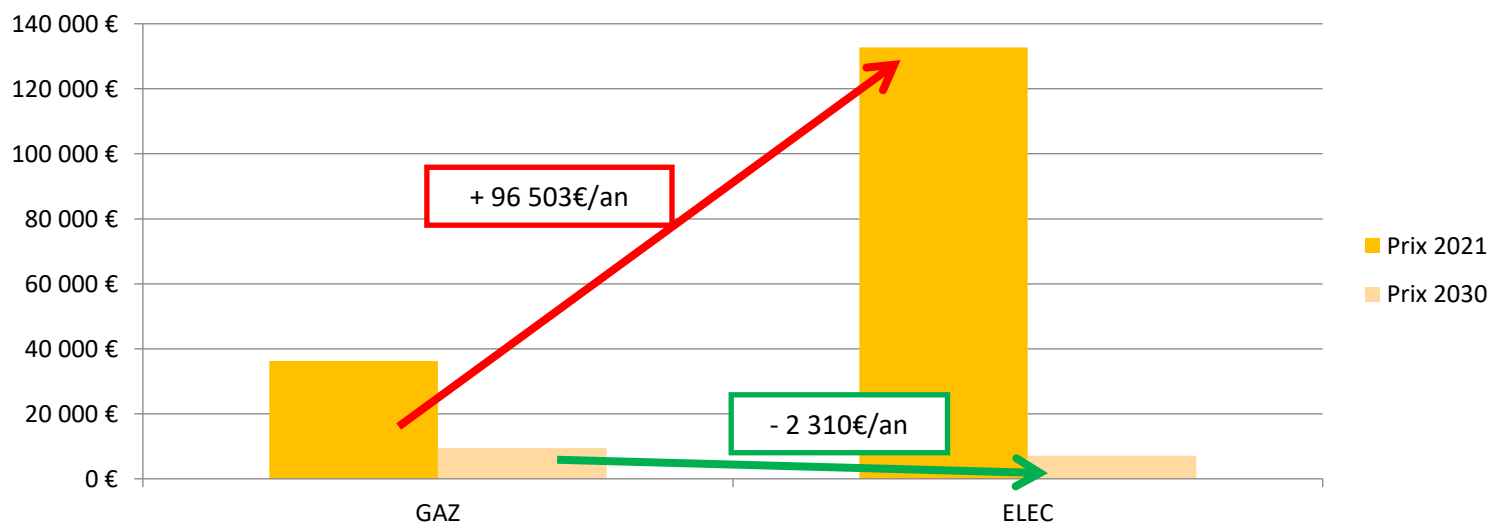


Coût global

GES annuelles par type d'énergie**



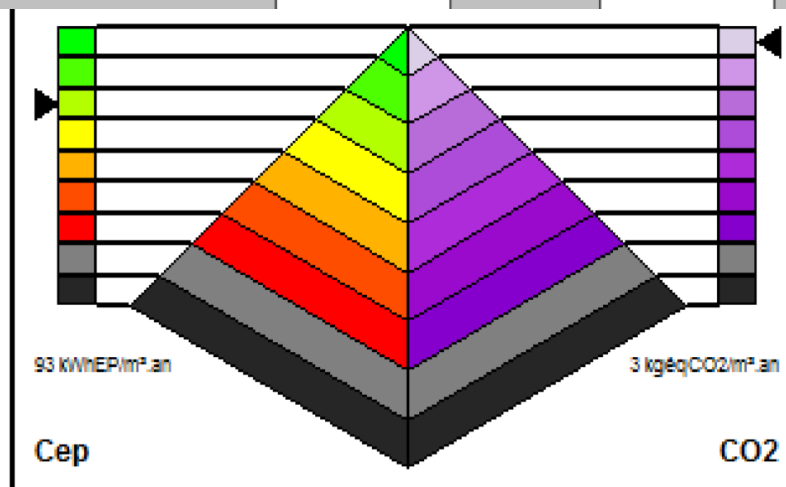
Evolution des coûts annuels prévisionnels par type d'énergie



Surélévation

- Répartition de la consommation en énergie primaire en kWhep/m² shon.an de la surélévation

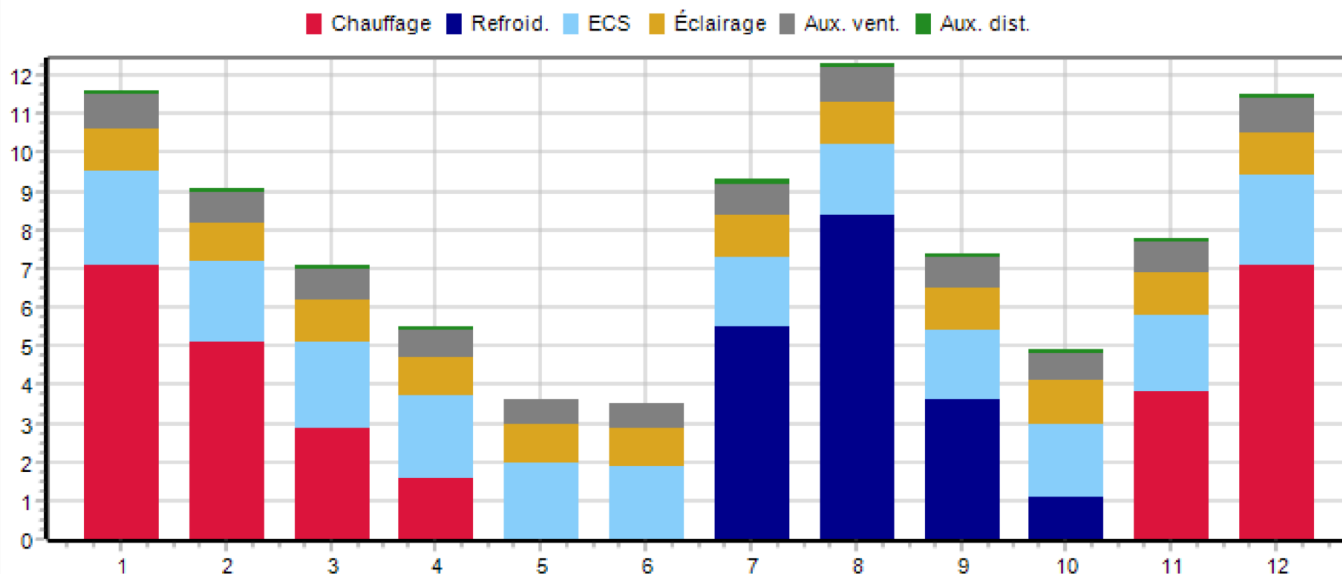
Bâtiment réglementaire							
Synthèse Bbio (Points)		Synthèse Th-C (kWhep/m ²)				Conformité	
Bbio chauffage	5.90	Cep chauffage	27.60	GES	1.93	Bbio = Bbiomax	- 16.08 %
Bbio refroid.	13.70	Cep refroid.	18.50	GES	0.29	Cep = Cepmax	- 15.09 %
Bbio éclairage	5.00	Cep ECS	24.30	GES	0.38	Aepenr	0.00 kWhep/m ²
Bbio chauffage x 2	11.80	Cep éclairage	12.70	GES	0.41	Tic	Réglementaire
Bbio refroid. x 2	27.40	Cep auxiliaires	10.30	GES	0.34	Moyens	Conforme
Bbio éclairage x 5	25.00	Prod. PV	0.00			Ratio psi	0.06 W/(m ² .K)
		Prod. cogénération	0.00			Psi 9 moyen	0.13 W/(ml.K)
		Solaire thermique	-				
				Total GES	3.34		



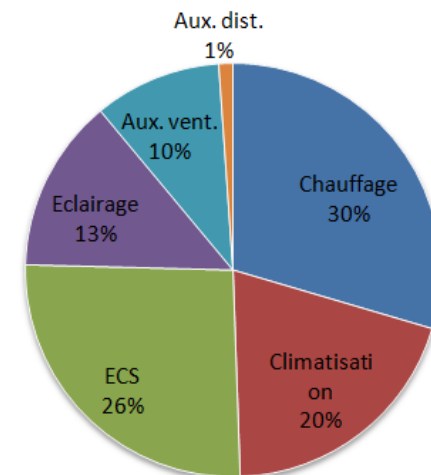
Energie-Performance énergétique

Surélévation

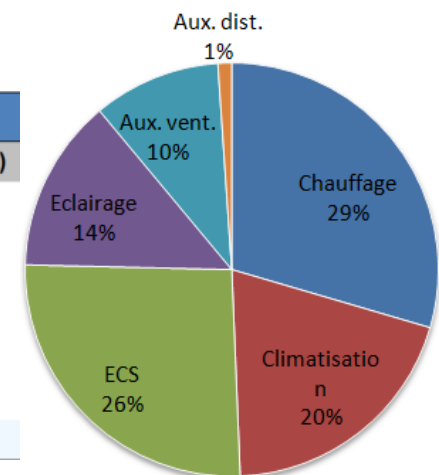
- Consommation mensuelle par poste en énergie primaire de la surélévation (kWh_{ep}/m²)



Conso Ef [kWh_{ep}/m²]



Conso Ep [kWh_{ep}/m²]

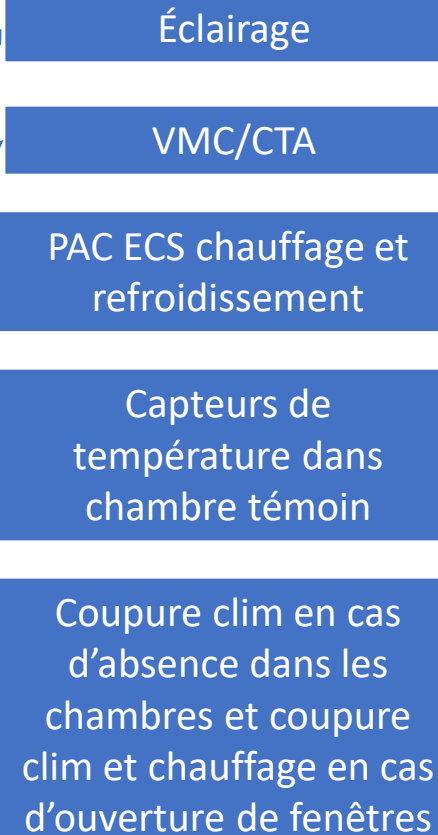


Consommations annuelles du bâtiment		
	Conso Ef (kWh _{ep} /m ²)	Conso Ep (kWh _{ep} /m ²)
Chauffage	10.70	27.60
Climatisation	7.20	18.50
ECS	9.40	24.30
Éclairage	4.90	12.70
Aux. vent.	3.60	9.30
Aux. dist.	0.40	1.00
Total	36.20	93.40

Energie - GTC

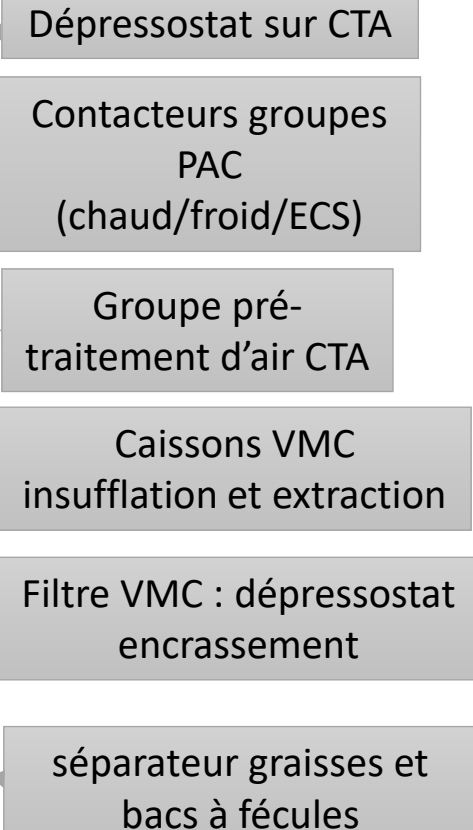
COMPTAGE ENERGIE

COMPTEURS
MODBUS
Ou
systèmes
BACNET+
passerelles
DALI pour
l'éclairage



→ Par plateau et par zone dissociée roof top, cuisine, restaurant, bar, parking, et chaque étage R+1 à R+5

ALARMES



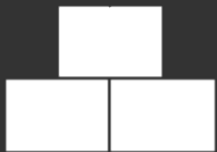
→ RENVOI INFO SUR TOUT DEFAULT ELECTRIQUE (tout contacteur qui tombe dans un tableau électrique)

Compteurs volumétriques avec report MODBUS : ECS / EF par bâtiment, arrosage et piscine

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

- Espèces végétales qui consomment peu d'eau
- Sous comptage de l'arrosage avec report sur GTC
- Equipements économes, dont pommeau de douche incitatif - changement de couleur par rapport au temps d'usage pour que les occupants réduisent leur consommation
- Ventilo-convecteur du système hybride de chauffage Mitsubishi, pour le chauffage et la climatisation, utilisent de l'eau en circuit fermé



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Confort et santé

- Peintures éco labellisées et chaux naturelle dans les chambres
- Fenêtres ouvrantes pour permettre la ventilation naturelle
- Prise en compte acoustique de l'impact des voies alentours du projet
- Réduction de l'effet îlot de chaleur en ville (apport de végétalisation, terrasse avec matériaux organique...)



Confort et santé

➤ Communication et prévention avec le futur exploitant, Mama Shelter, quant aux produits utilisés pour le nettoyage des chambres, des salles d'eau et des cuisines

➤ Produits ECOLAB en cuisine

➤ Produits PUR-ECO pour les sanitaires

➤ Woolsage approved (garanti la sécurité des produits chimiques d'entretien des tapis)



Pour conclure

- Offrir une 2^{ème} vie et une dépollution à des bâtiments existants
- Redynamisation du quartier et cohérence urbaine
- Pose de moquettes labellisées cradle-to-cradle

- Protections solaires en façade sud
- Performances des vitrages

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION

07/07/2022

41 pts / 90 pts

+ 5 cohérence durable

+ 2 d'innovation

48 pts - BRONZE

REALISATION

Date commission

XX pts / 90 pts

+ _ cohérence durable

+ _ d'innovation

__ pts NIVEAU

USAGE

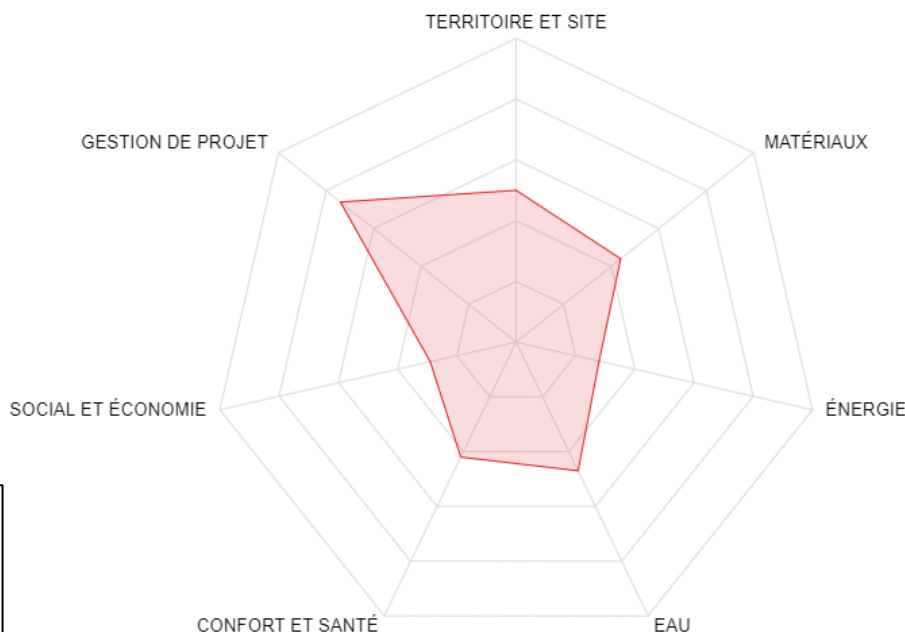
Date commission

XX pts / 90 pts

+ _ cohérence durable

+ _ d'innovation

__ pts NIVEAU



- TERRITOIRE ET SITE - 6.39/12.6 (50%)
- MATÉRIAUX - 5.55/12.6 (44%)
- ÉNERGIE - 3.53/12.6 (28%)
- EAU - 5.93/12.6 (47%)
- CONFORT ET SANTÉ - 5.35/12.6 (42%)
- SOCIAL ET ÉCONOMIE - 4.02/13.5 (29%)
- GESTION DE PROJET - 10.01/13.5 (74%)

REHABILITATION

Nombre de points total : 40.52/90

Pourcentage des points du projet : 39.2%

Médaille visé : Bronze

Objectif de points : **Obtenu**

SURELEVATION

Nombre de points total : 42.55/90

Pourcentage des points du projet : 6.12%

Médaille visé : Bronze

Objectif de points : **Obtenu**

Nombre de points total : 40.78/90

Pourcentage des points du projet : 45%

**REHABILITATION
+
SURELEVATION**

Points innovation proposés à la commission

➤ **Sols alternatifs** : moquette BALSAN fabriquée avec fibre ECONYL® AQUALFIL + envers recyclés

➤ Fabriquée à base de vieux filets de pêche et polyamide recyclés à 100%, dont d'anciennes moquettes rasées



➤ Produit conçu et **fabriqué en France (Indre)**

➤ Processus de **fabrication vertueux ISO 14001**

(process : recyclage de l'eau et utilisation d'énergie renouvelable, 100% des déchets de fabrication recyclés)



Designed & Made in France

➤ **Mise au point avec BALSAN pour prendre en compte les exigences MAMA SHELTER** en conservant ce type de produit (trame, qualité de moquette et personnalisation) – *2750m² de moquette prévue pour le projet*



Certification CRADLE TO CRADLE pour les moquettes

HÔTEL BEAUMONT



Maître d'ouvrage : Hôtelière Beaumont **Groupement Agence Architecture Spagnolo**  **Ville de Nice** 