

2011  
AEU de l'éco-quartier  
Chagall

Décembre 2013  
Fin des travaux

Novembre 2016  
Commission BDM  
Usage

Réhabilitation d'une  
maison bourgeoise



Mai 2013  
Début des travaux  
Commission BDM Conception

Novembre 2014  
Commission BDM  
Réalisation

Novembre 2021  
Commission BDM Conception  
pour le parc Chagall

## Contexte

Vence se situe sur la bande côtière de la Côte d'Azur et se démarque par sa forte dynamique associative : on y compte environ 250 associations pour 19 000 habitants. La ville se caractérise aussi par une pression immobilière forte, avec une difficulté marquée pour les municipalités de mettre à disposition du foncier pour accueillir les activités sociales. C'est pourquoi la Ville a décidé de mettre en œuvre la réhabilitation d'une ancienne maison bourgeoise pour y installer une maison des associations. Le projet prend place au sein de l'écoquartier Chagall, ayant fait l'objet d'une AEU (approche environnementale de l'urbanisme), qui est une étude préalable à des projets d'aménagement proposée par l'Ademe. En parallèle, cette rénovation s'inscrit dans le cadre du programme Agir pour l'énergie.

### Enjeu n°1 : Prioriser l'enjeu social, de la conception à l'usage en passant par la réalisation

C'est avec les habitants de Vence que ce projet s'est construit. Dès les prémices de l'opération, des concertations ont été mises en place auprès des usagers et du voisinage pour que le projet corresponde aux attentes. Durant la réalisation, des clauses d'insertions sociales ont permis à des personnes en difficultés d'être employées pour participer au chantier. Enfin, l'usage a une vocation purement sociale puisque cette rénovation permet d'apporter des locaux associatifs aux Vençois.

## ACTEURS DU PROJET

### Maîtrise d'ouvrage

Ville de Vence

### Architecte

Ville de Vence  
(Services techniques)

### BE thermique

Envirotherm

### AMO QEB

Concept BIO

### Accompagnateurs BDM

Florence Rosa et Frédéric

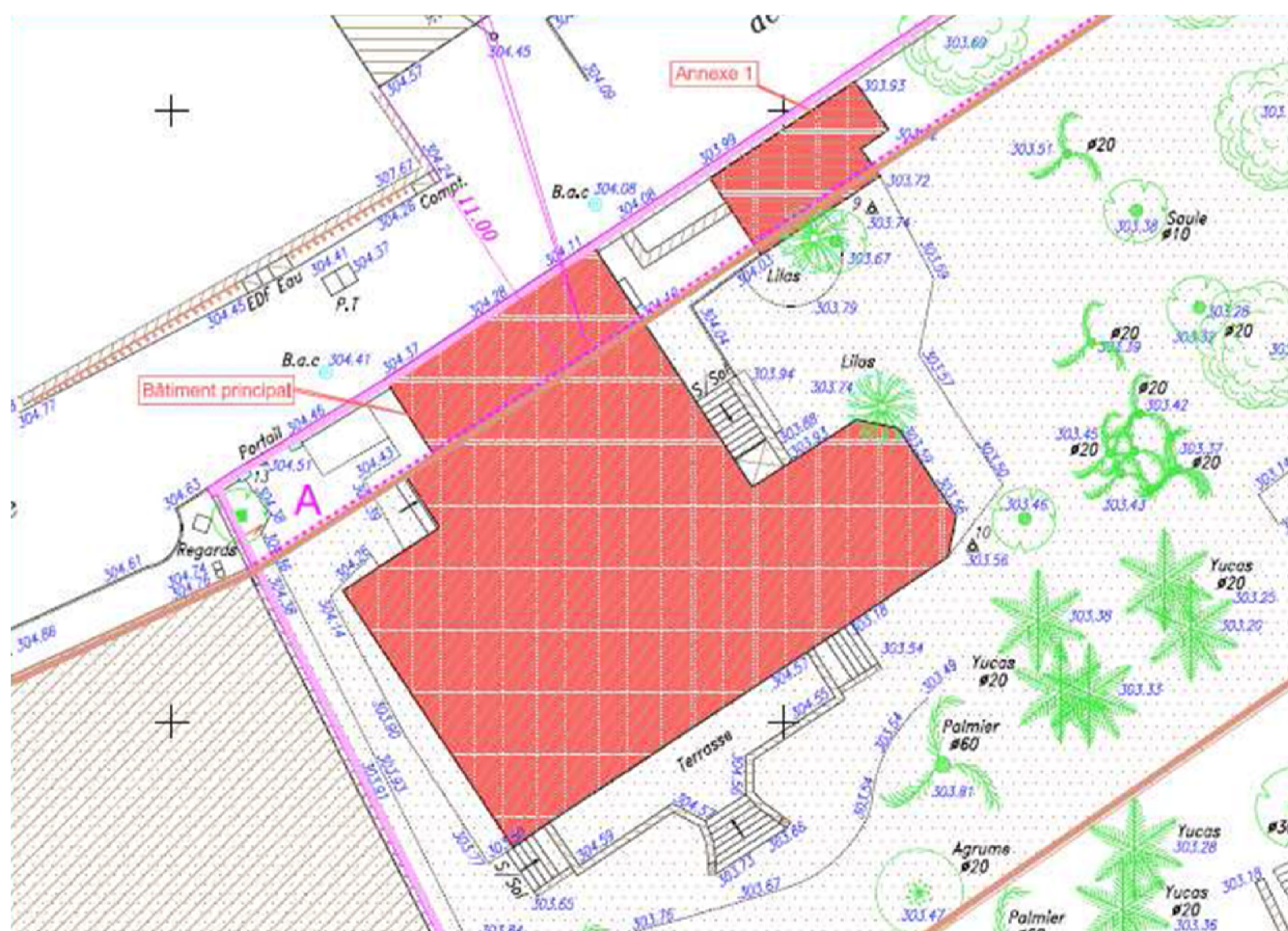
Michel



© EnvirobatBDM

### Enjeu n°2 : Préserver l'existant et valoriser les éléments issus de la déconstruction

Le choix de rénover cette ancienne maison bourgeoise a permis de minimiser les travaux et donc l'impact du chantier. Une volonté forte a aussi été exprimée pour réutiliser un maximum d'éléments issus des travaux de rénovation. Pour préserver l'intégrité des façades, une isolation thermique par l'intérieur a été mise en œuvre, accompagnée entre autres par une réfection des toitures, une reprise des planchers, un travail sur les réseaux et distributions, un aménagement des extérieurs...



© Ville de Vence

Plan de masse

## Fiche d'identité

**Typologie :** réhabilitation tertiaire (locaux associatifs)

**Surface de plancher :** 260 m<sup>2</sup> SU (surface utile)

**Altitude :** 300 m

**Zone climatique :** H3

**Coût des travaux :** 610 000 € H.T (hors VRD)

**Début des travaux :** mai 2013

**Fin des travaux :** décembre 2013



## Points remarquables

### MATÉRIAUX

#### Utilisation de matériaux à faible impact

La conservation du bâtiment est un point clef du projet pour préserver le patrimoine vençois mais aussi pour limiter l'impact environnemental du chantier. Ainsi, la majeure partie de l'ancienne maison (structure, façades, planchers...) a été conservée. Les acteurs du projet souhaitent aussi conserver certains éléments issus de la déconstruction du bâtiment. Ainsi, les persiennes ont été rénovées puis réemployées : quelques lames ont été enlevées pour faciliter la ventilation naturelle nocturne, tout en respectant l'image du bâtiment patrimonial. De même, les escaliers, tomettes et radiateurs ont été récupérés et réemployés. Enfin, pour l'isolation thermique par l'intérieur, des isolants biosourcés ont en partie été mis en œuvre.

### SOCIAL ET ÉCONOMIE

#### Amélioration de l'offre culturelle et insertion sociale

Durant la réalisation, des clauses d'insertions sociales intégrées à l'appel d'offres ont permis, dans le cadre du chantier, l'accès ou le retour à l'emploi de personnes en difficulté. Cela s'est révélé être une pratique qui a très bien marché : 622 heures étaient prévues, et au final plus de 1000 heures ont été réalisées. De plus, l'équipement en lui-même développe l'offre culturelle et sociale de la ville par sa vocation. Les bureaux et autres espaces sont notamment mis à la disposition de diverses associations et servent également de lieux d'exposition.

### ÉNERGIE

#### Amélioration du confort

Sans amener à une augmentation de la consommation énergétique du bâtiment, le confort des usagers a été amélioré. En plus de l'isolation thermique par l'intérieur, un nouveau système de chauffage avec une chaudière gaz à condensation a été installé. Pour améliorer le confort d'été, deux solutions basées sur la ventilation ont été mises en œuvre : d'une part le réemploi des persiennes qui permettent une meilleure ventilation naturelle nocturne, et d'autre part la cage d'escalier de désenfumage, désormais utilisée comme outil de ventilation naturelle grâce à l'adaptation d'une fenêtre fixe indépendante, qui crée un effet cheminée avec un tirage naturel de l'air.

#### RÉEMPLOI DES PERSIENNES

© EnvirobatBDM



#### RESPECT DE L'EXISTANT

© EnvirobatBDM

### SYSTÈMES CONSTRUCTIFS

Mur	Murs en pierre existants isolés par l'intérieur avec de la laine de roche	Rafrâichissement	Aucun
Toiture	Toiture terrasse et isolation ouate de cellulose en combles	Chauffage	Chaudière gaz à condensation
Plancher	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plancher brique sur sous-sol isolé en sous-face (ouate projetée)</li> <li>Plancher en pierre et chaux cimentée sur terre-plein</li> </ul>	Ventilation	Tour de ventilation et VMC double flux pour la salle de réunion / simple flux pour le reste
		ECS	Chaudière à condensation gaz
Menuiseries	Châssis bois		

#### LA COMMISSION BDM A APPRÉCIÉ

- Échanges réguliers avec les utilisateurs
- Action d'insertion en phase chantier
- Confort d'été à l'aide de systèmes passifs (ventilation naturelle et occultation) à partir des éléments existants : tour et persiennes



© EnvirobatBDM



© EnvirobatBDM



© EnvirobatBDM