

Commission d'évaluation : Réalisation du 12/06/2025



Plateforme de distribution de colis: logistique urbaine Nice Meyerbeer (06)



Maître d'Ouvrage

Architecte

BE Technique

Accompagnateur BDM

LA POSTE
IMMOBILIER

AI PROJECT

PLB ENERGIE CONSEIL

APAVE

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE

LA POSTE
IMMOBILIER (13)



AMO QEB

APAVE (06)



UTILISATEURS

LA POSTE (06)



MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE

AI PROJECT (13)



BE THERMIQUE

PLB Energie
Conseil (06)

BE STRUCTURE

DEC Ingénierie

Les acteurs du projet

TCE

CMT BATIMENT
(13)



CVC

CMT Génie
Climatique (13)



ELECTRICITE CFO/CFA

UGIS

VERRIERE
AUTOMATISEE

BIOMOTIC



SPS

BTP Consultants
(06)

BUREAU DE CONTROLE

APAVE (06)

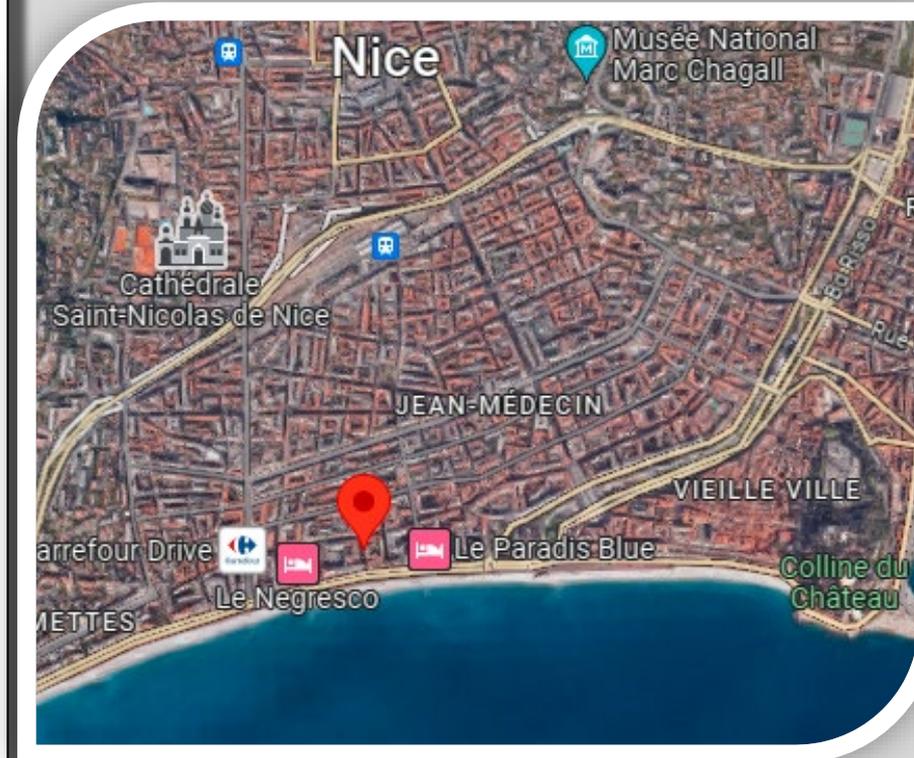


Contexte

Ce projet correspond à mettre en place un centre de logistique urbaine en cœur de ville.

La Poste Solutions Business a lancé **Log'issimo** : des services logistiques performants et neutres en carbone :

- ➔ Partenariats pour regrouper les besoins et réduire les flux
- ➔ Développer une logistique de proximité décarbonée
- ➔ Choix d'ouvrage à réhabiliter et sans nouvelle imperméabilisation
- ➔ Flotte 100% électrique



LA POSTE
IMMOBILIER

LOG'ISSIMO

Enjeux Durables du projet



- **Territoire et site**

- Choix de site à réhabiliter
- Site en cœur de ville qui correspond parfaitement au développement de la logistique urbaine
- Dépollution préalable



- **Matériaux**

- Réemploi de matériaux in situ
- Choix de matériaux biosourcés et à base de recyclât



- **Social et économique**

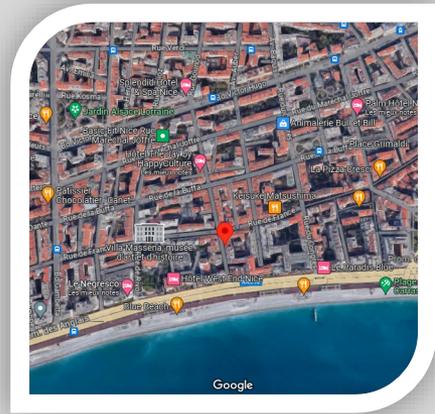
- Développement d'une nouvelle activité - création d'emplois
- Partenariat avec des enseignes locales pour réduire l'empreinte carbone de leur logistique (regroupement des besoins)



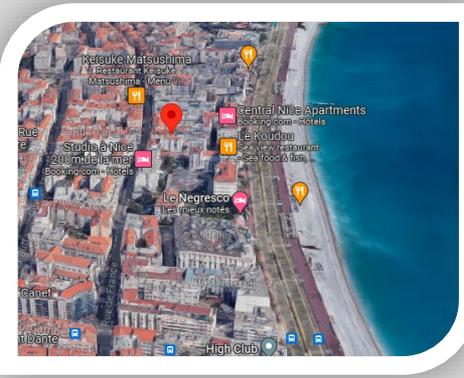
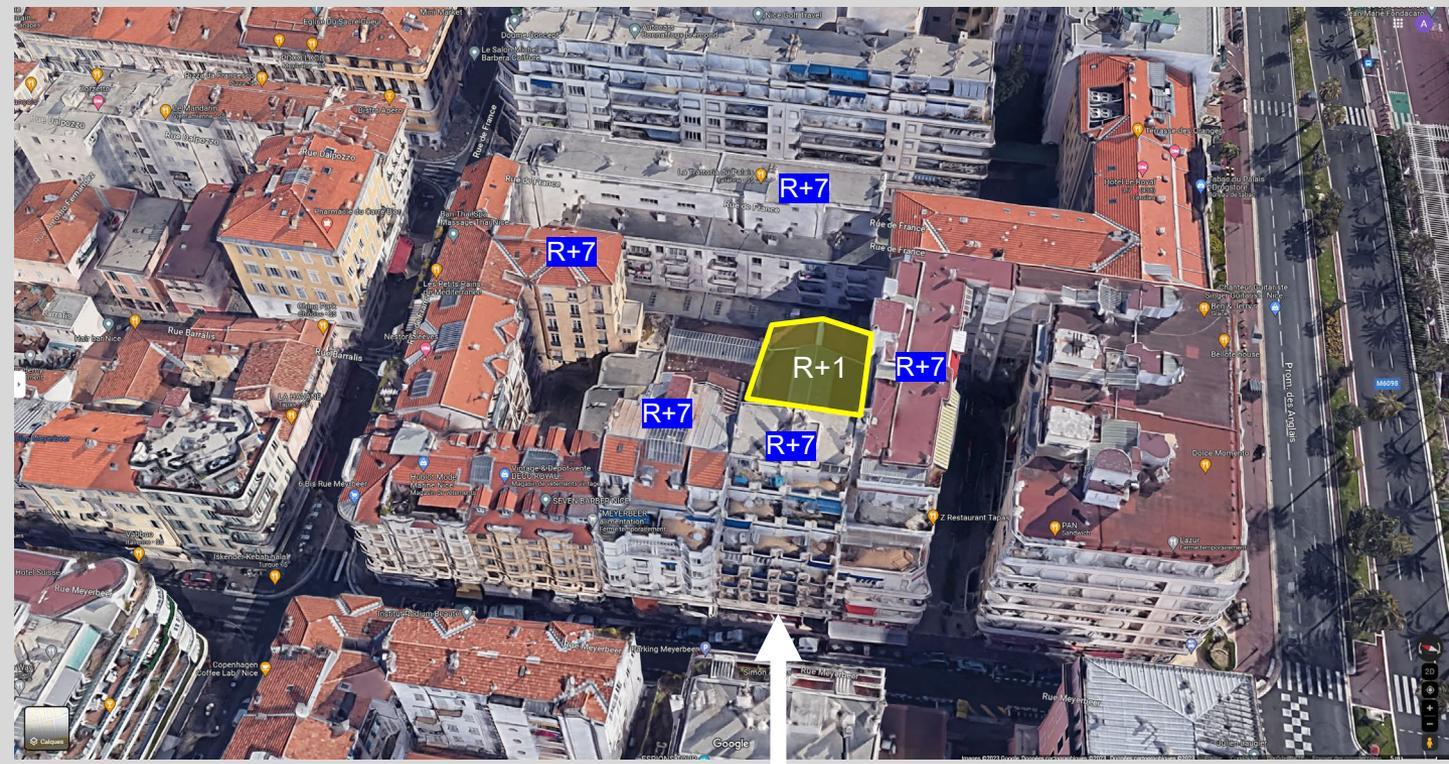
Le projet dans son territoire

Vues satellite

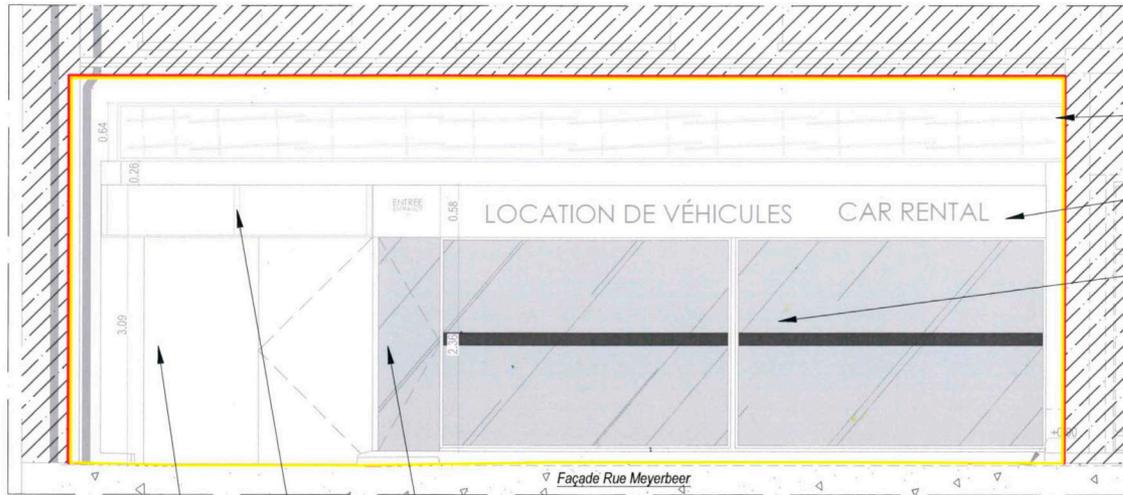
Adresse : 4 rue Meyerbeer à Nice - hyper centre - perpendiculaire à la promenade des Anglais



Le terrain et son voisinage



Façades Rue Meyerbeer - Ouest



Dépose des néons y compris leurs fixations

Dépose de l'imposte enseigne

Dépose de la façade vitrée

Dépose de la porte vitrée

Dépose du châssis en bois

Dépose de la partie fixe et de la double porte métallique



Façades Rue Meyerbeer - Ouest



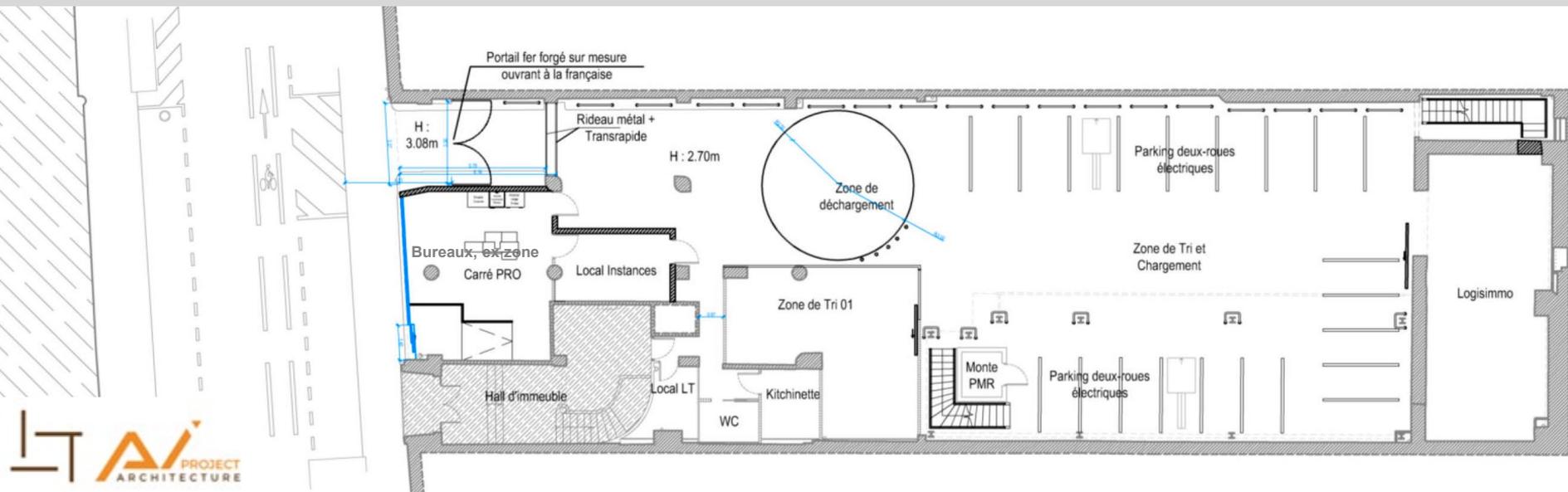
Reprise et redimensionnement de l'imposte +
finition enduit coloris dito façade.

Pose d'une enseigne

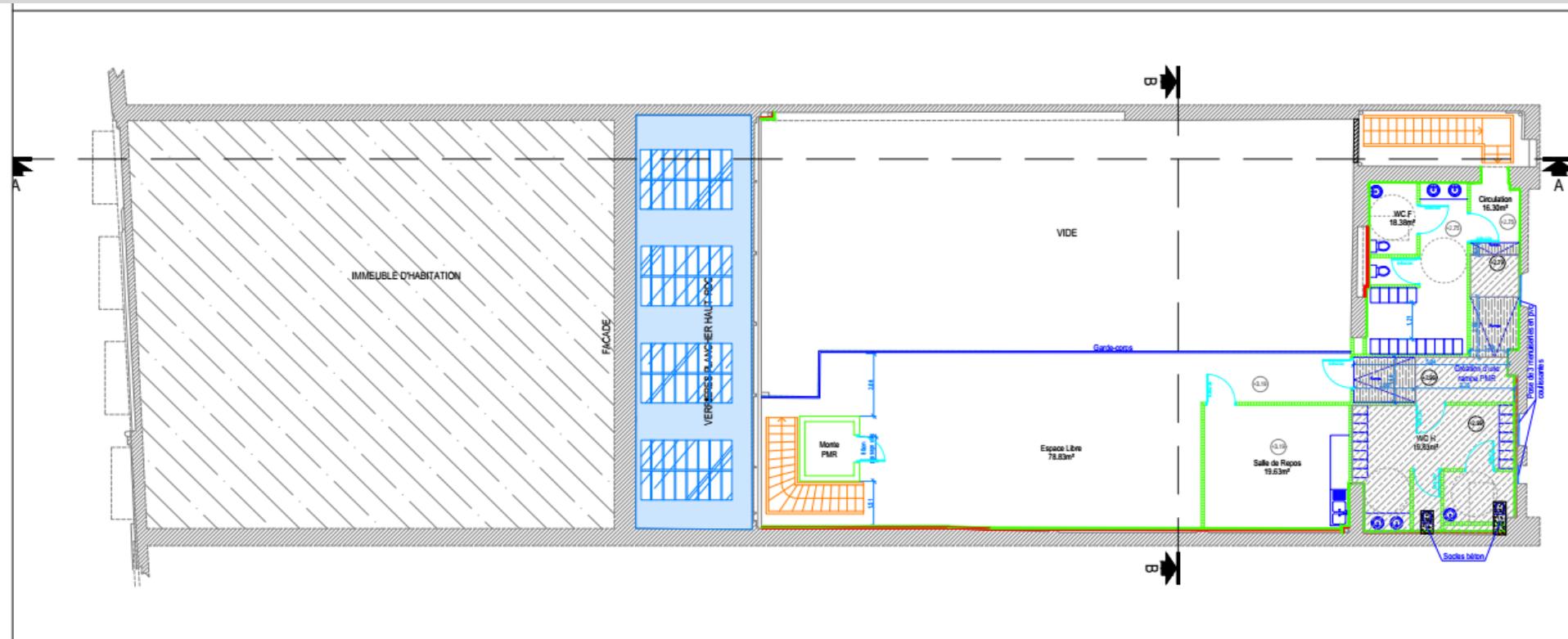
Mise en oeuvre d'une nouvelle façade vitrée, en
verre Securit, comprenant une porte d'entrée
automatique 2UP.

Mise en oeuvre d'un portail double vantaux
en fer forgé automatisé, gérant l'accès au
parking du personnel

Plan de niveaux



Plan de la mezzanine



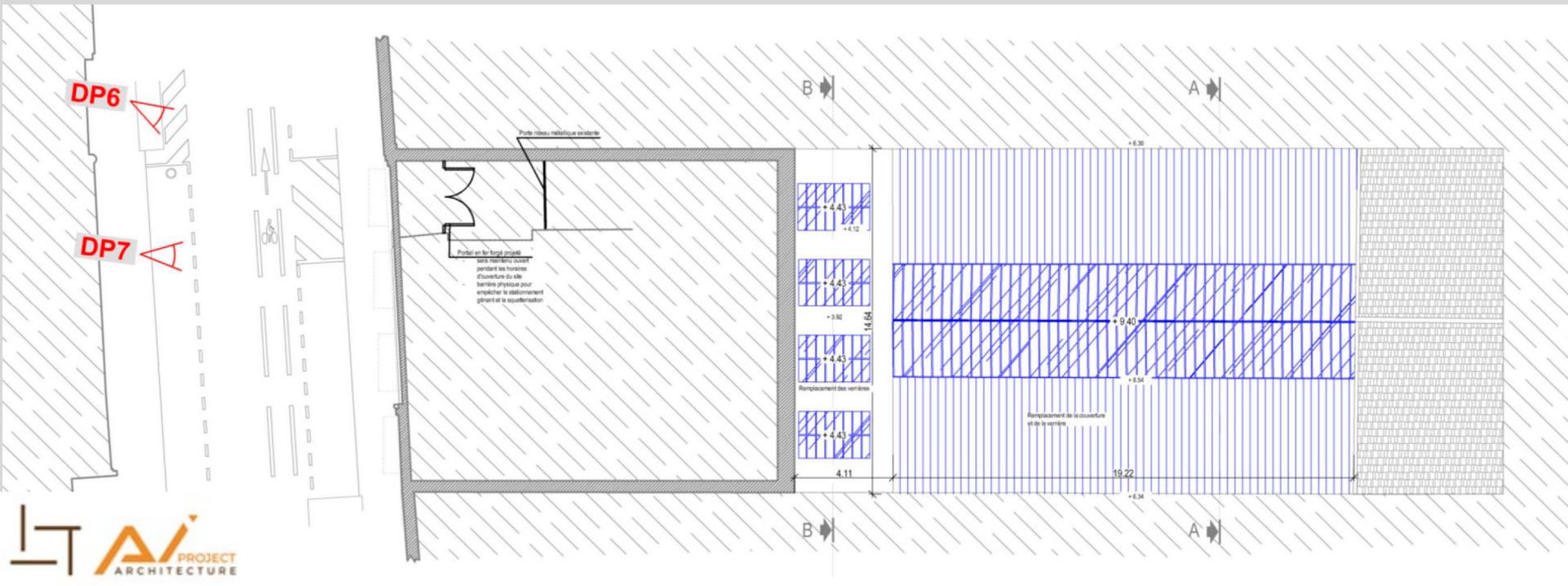
<p>Maître d'Ouvrage LA POSTE IMMOBILIER DR Sud-Est 1, Place de l'Hôtel des Postes 13020 Marseille Cedex 20</p> 	<p>Maître d'Œuvre AI PROJECT 11 Avenue de la capelette CS 70175 13395 Marseille Cedex 10 Téléphone : 04.91.78.84.96.</p> 	<p>Opération LA POSTE NICE 4 Rue Meyerbeer 06000 NICE</p>	<p>Nom du document PROJET - PdN MEZZANINE GENERAL Réf.document / Indice 14 DCE - IndE</p>	<p>Phase DCE Echelle 1/125ème</p>	<p>Auteur / Chef de projet CL Date 25/07/2023</p>
---	--	---	---	---	---



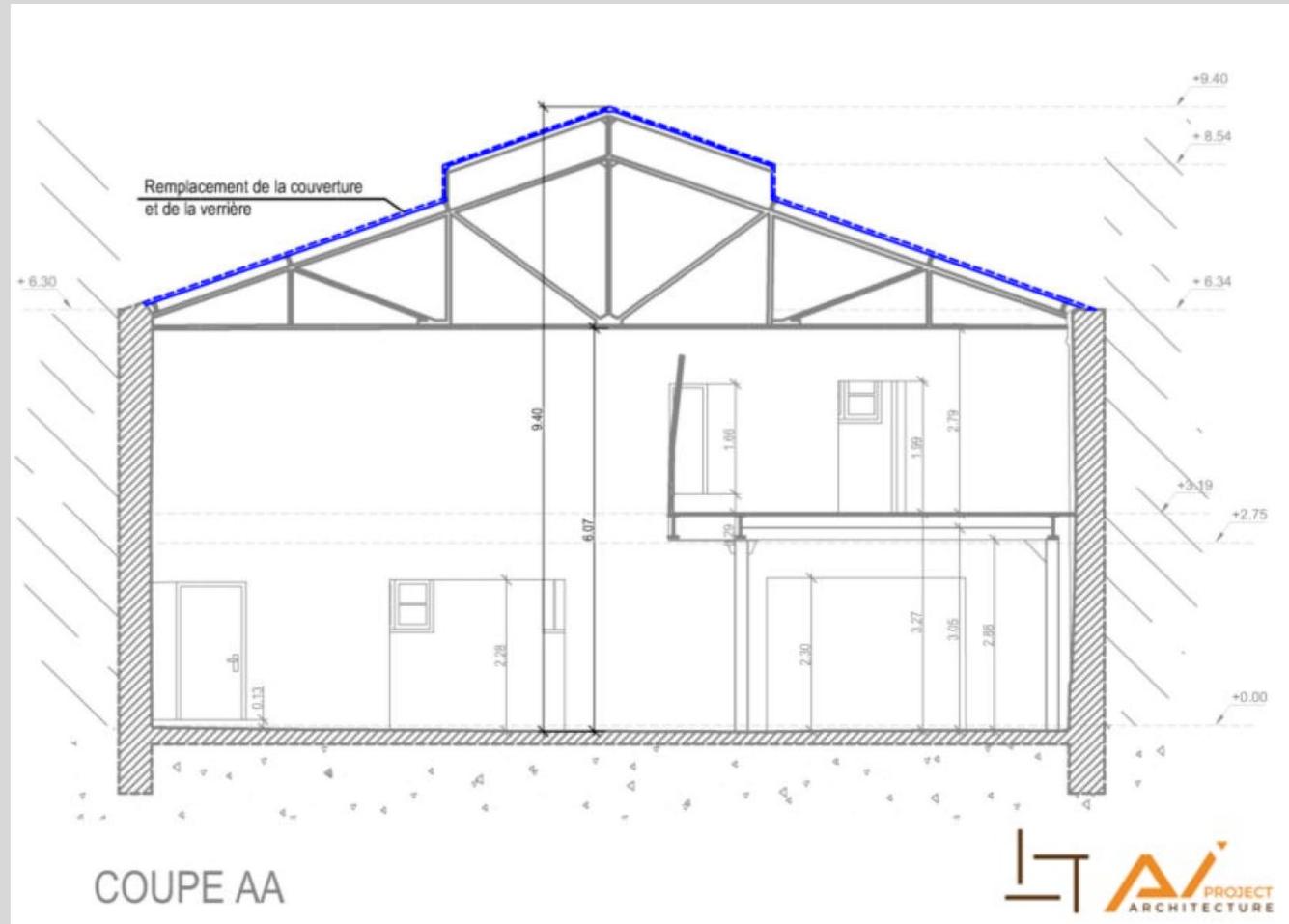
Photo MEZZANINE existante



Plan Toiture



Coupes



Coûts

COÛT PRÉVISIONNEL TRAVAUX

1 448 K € H.T.

COÛT RÉEL TRAVAUX

1 529 000 € H.T.

Coûts MOE

112 K€

RATIOS

2 104 € H.T. / m² de sdp

RATIOS

2 114 € H.T. / m² de sdp

La couverture pleine et la verrière représentent 50% des dépenses



Fiche d'identité

Typologie

- Ancien garage transformé en plateforme logistique et **bureau**
- 517m² de zone de tri + mezzanine 168m² / **RDC 38m²**
- **Total : 723m²**

Surface

723 m² SDP

Altitude

0 m

Zone clim.

H3

Classement bruit

- Meyerbeer en catégorie 4 : **35dB**
- Bd M^{al} Joffre à 150m en catégorie 3 : sans incidence

Ubat (reno)

- Ubat EDL : 2.42 W/(m².K)
- Ubat Projet : 1.64 W/(m².K)

Energie primaire

- Cep = 70 kWhep/m²
- **Cep_{max} 187kWep/m² industrie soit - 62,5%**

Déperditions et apports thermiques

- Déper. : **106 / 64 : -40%**
- Apports : **84 / 29 : -65%**

Production locale d'énergie

- **Non (ABF et ensoleillement)**

Planning travaux

- Début : janvier 2024 **avril 24**
- Fin : Juillet 2024 **octobre 24**
- Délai : 7 mois **6 mois**

Enveloppe	R (m ² .K/W)	Composition prévue en conception	Evolution en réalisation
Murs extérieurs	Prévu 0,19 Réalisé	<ul style="list-style-type: none"> • Béton plein armé 30 cm • Enduit extérieur 1 cm • Plaques de plâtre intérieur 1,3 cm 	<ul style="list-style-type: none"> • Béton plein armé 30 cm • Enduit extérieur 1 cm • Plaques de plâtre intérieur 1,3 cm
Toiture	Prévu 0,14 Réalisé	<ul style="list-style-type: none"> • Revêtement extérieur 1,5 cm • Poutrelle acier 10 cm • Panneau isolant BEOSAND 22,5 cm • Plaques de plâtre intérieur 1,3 cm 	<ul style="list-style-type: none"> • Revêtement extérieur 1,5 cm • Poutrelle acier 10 cm • Panneau isolant BEOSAND 22,5 cm • Plaques de plâtre intérieur 1,3 cm
Plancher	Prévu 0,13 Réalisé	<ul style="list-style-type: none"> • Béton plein armé 20 cm • Mortier 4 cm • Carrelage 1 cm 	<ul style="list-style-type: none"> • Béton plein armé 20 cm • Mortier 4 cm • Enrobé

Equipement	Puissance (m ² .K/W)	Prévu en conception	Evolution en réalisation
Ventilation	Prévu = Réalisé	<ul style="list-style-type: none"> • CTA DF haut rendement pour les bureaux avec récupération d'énergie • Brasseurs dans les bureaux et la zone de tri 	<ul style="list-style-type: none"> • CTA DF haut rendement pour les bureaux avec récupération d'énergie • Brasseurs dans les bureaux et la zone de tri
Chauffage	Prévu = Réalisé	<ul style="list-style-type: none"> • Chauffage par pompe à chaleur INVERTER à haut rendement (coefficients de performance SEER 5.03 et SCOP 3.58) 	<ul style="list-style-type: none"> • Chauffage par pompe à chaleur INVERTER à haut rendement (coefficients de performance SEER 5.03 et SCOP 3.58)
ECS	Prévu = Réalisé	<ul style="list-style-type: none"> • Ballons électriques instantanés • Robinetteries économes 	<ul style="list-style-type: none"> • Ballons électriques instantanés • Robinetteries économes
Refroidissement	Prévu = Réalisé	<ul style="list-style-type: none"> • Fluide frigo R32 à faible GWP 	<ul style="list-style-type: none"> • Fluide frigo R32 à faible GWP

Matériaux

PREVU EN CONCEPTION ET MIS EN OEUVRE

- Réemploi de la mezzanine in situ
- Isolant biosourcé dans les cloisons
- Peintures écolabellisées classe A+
- Revêtements de sol : linoléum (sauf zone tri et sanitaires)
- Enrobé percolé à base de recyclât et matériau local zone tri
- Plinthes bois dans les espaces de bureaux

Structure de la charpente conservée

NEW



Chronologie du chantier



Déconstruction

Chronologie du chantier



Travaux
Structurels

Chronologie du chantier

Niveau R+1 – Coulage plancher Vestiaires / Sanitaires



Niveau RdC – Zone Logisimmo – Rebouchage des alvéoles



Ouverture en sous œuvre pour passage Mezzanine / Vestiaires – En cours

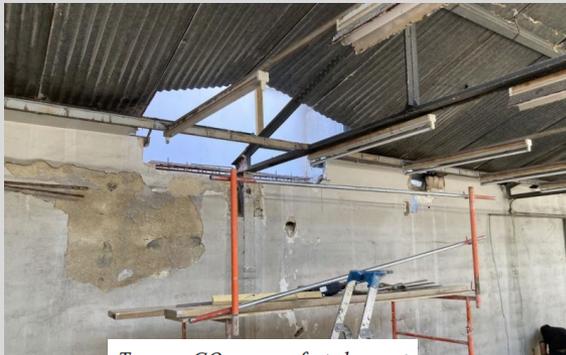


Gros œuvre

Chronologie du chantier



Travaux Charpente / Couverture au-dessus zone Vestiaires – En cours



Travaux GO pour renfort charpente



Poteaux Béton pour renfort charpente – En cours



Renforcements
de la structure
de la charpente

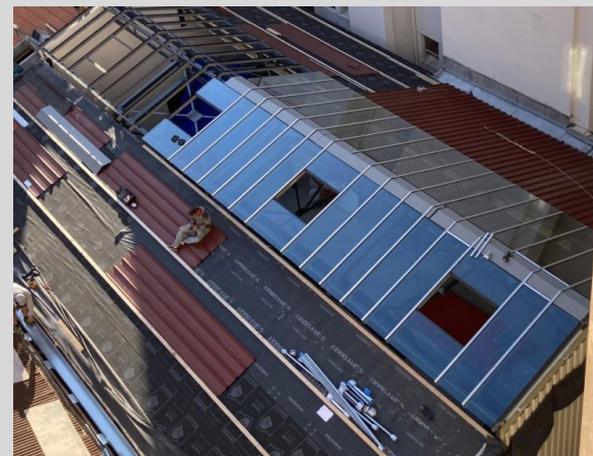
Chronologie du chantier

Fin de dépose verrière existante



Mise en place d'agrafes pour consolidation du mur

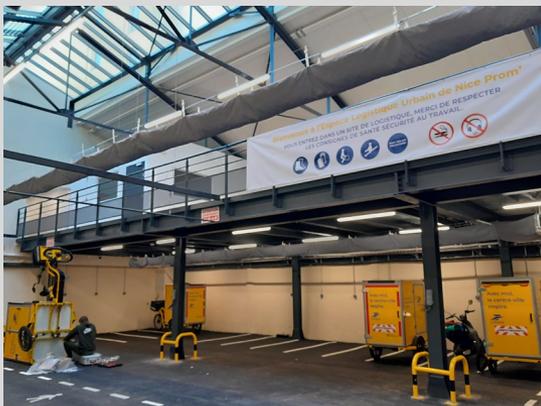
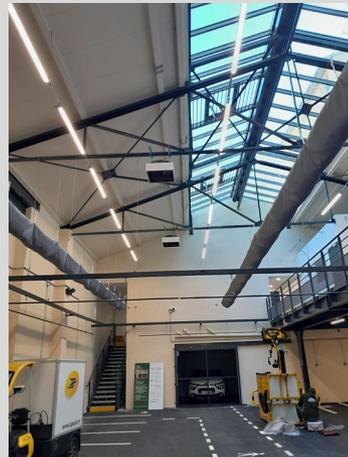
Réalisation des sommiers pour recevoir la charpente sur pignon Est



Renforcements
de la structure
de la charpente



Chronologie du chantier



Livraison

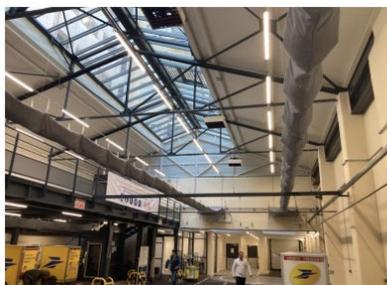


Photos du projet fini

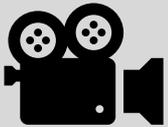


CHANTIER NICE MEYERBEEER
HISTOIRE D'UNE METAMORPHOSE





Photos du projet fini



https://player.vimeo.com/video/1026464661?badge=0&autoplay=0&player_id=0&app_id=58479

Le Chantier/ La Construction

Transmission entre
conception et
exécution compliquée
car changement de
MOE et de MOA

Le prestataire de la
verrière automatisée
pour le freecooling
n'était pas trouvé en
début de chantier

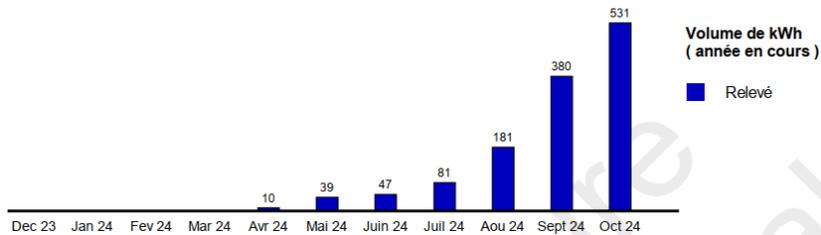
Le Chantier/ La Construction

Les entreprises ont été très réactives et impliquées dans le BDM

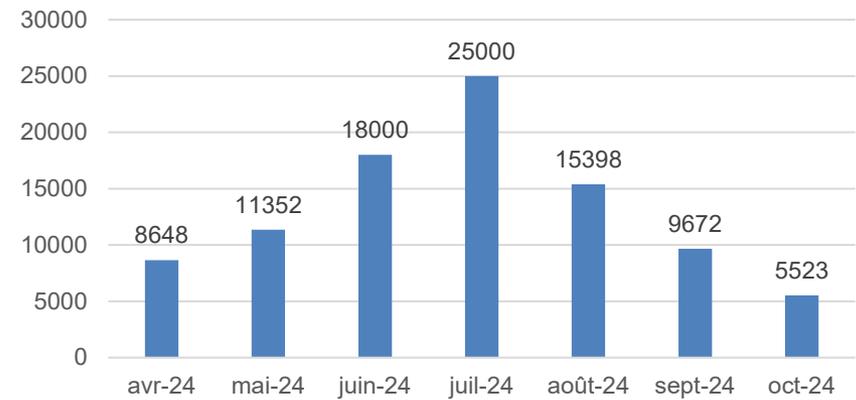
La verrière a été posée sans grands retards de planning

Maitrise des impacts environnementaux du chantier

Evolution de la consommation facturée en kWh



Consommations d'eau (L)



Moyenne des consommations d'eau et d'électricité par typologie de projets :

		EAU		ENERGIE	
		Nbr de projets	Consommation d'eau par [L/m²SDP]	Nbr de projets	Consommation d'électricité [kWh/m²SDP]
Tous les projets		123	270	129	17
Neuf	Tous les projets	104	289	107	18
	Logement collectif	50	292	49	17
	Tertiaire	43	280	44	18
	Enseignement	11	315	14	21
Réhabilitation	Tous les projets	19	164	22	10
	Logement collectif	5	74	6	3
	Tertiaire	12	205	12	15
	Enseignement	2	150	4	6

SDP = 723 m²

Consommation moyenne d'eau = 129,4 L/m²SDP

Consommation moyenne d'énergie = 1,8 kWh/m²SDP



Maitrise des impacts environnementaux du chantier

Petit chantier avec peu d'engins
bruyants

Pas de plaintes du voisinage

Principes de chantier propre respectés

Contact régulier avec le Syndic de
l'immeuble

Maitrise des impacts environnementaux du chantier

Chantier en intérieur donc pas de poussière dans l'air

Le peu de béton utilisé est fait sur place

Les Déchets

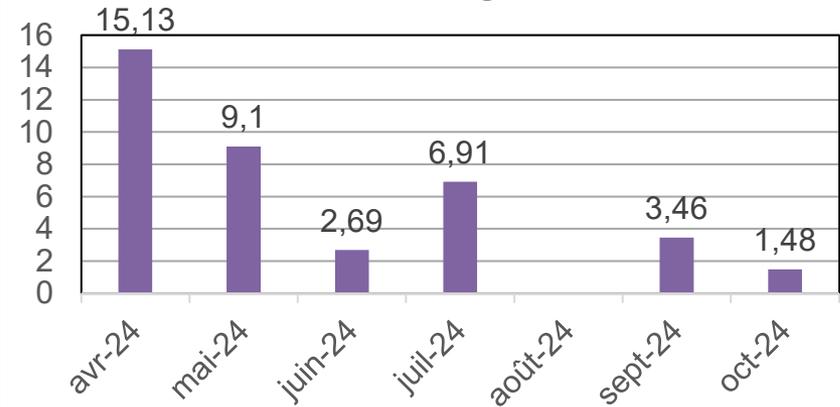
Deux bennes sont présentes en début de chantier.

GP : gravats propres (béton)
GS : gravats spécifiques (inertes)

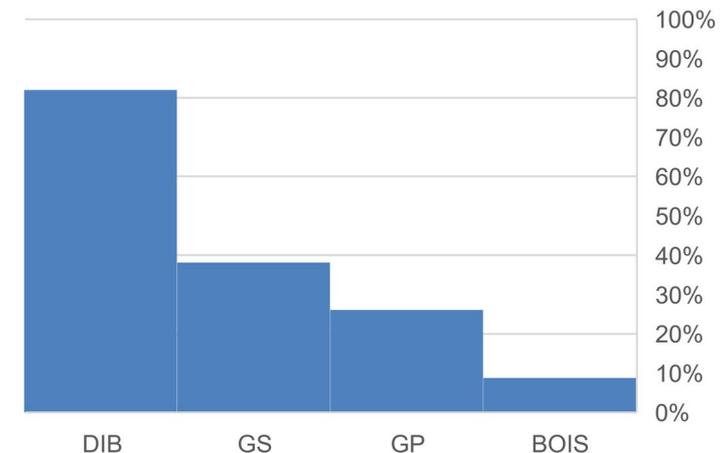


50kg/m² SDP (avec gravats)
Ratio moyen BDM de 288kg/m²

Tonnage



Répartition des déchets par type



Intelligence de chantier

Réévaluation pendant chantier de la façon de permettre le freecooling tout en sécurisant le projet : grâce au portail et au rideau automatisé, l'entrée d'air basse permet de sécuriser le projet

Études refaites pour la structure de la charpente
→ retards sur la commande de la verrière

- Une très bonne gestion des entreprises a minimisé le retard.

Qualité de chantier

Chantier sans nuisances ou plaintes du voisinage

Durée de travaux plus courte que prévue

Petit chantier

Peu de réserves

Innovations de chantier

SYSTÈME DE FREECOOLING :



*ouvrants motorisés
en partie haute de la verrière*

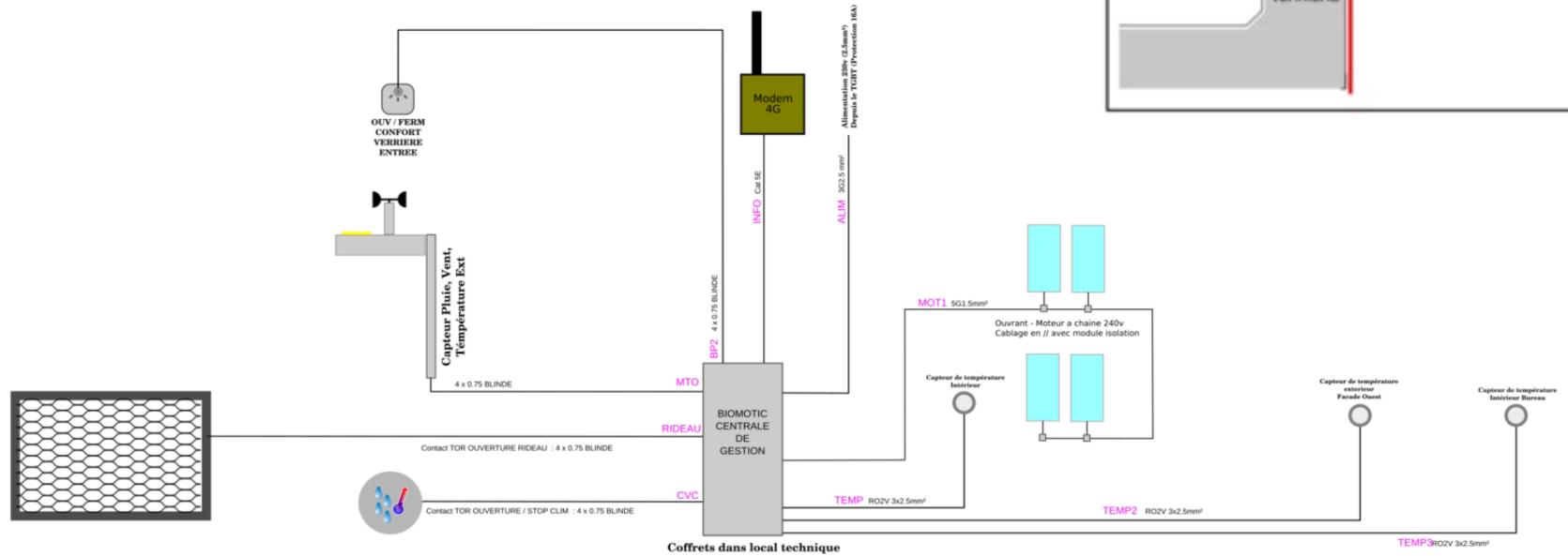


*Entrée d'air nocturne avec
protection par un rideau métallique ajouré et
porte sectionnable ouverte pendant la ventilation*

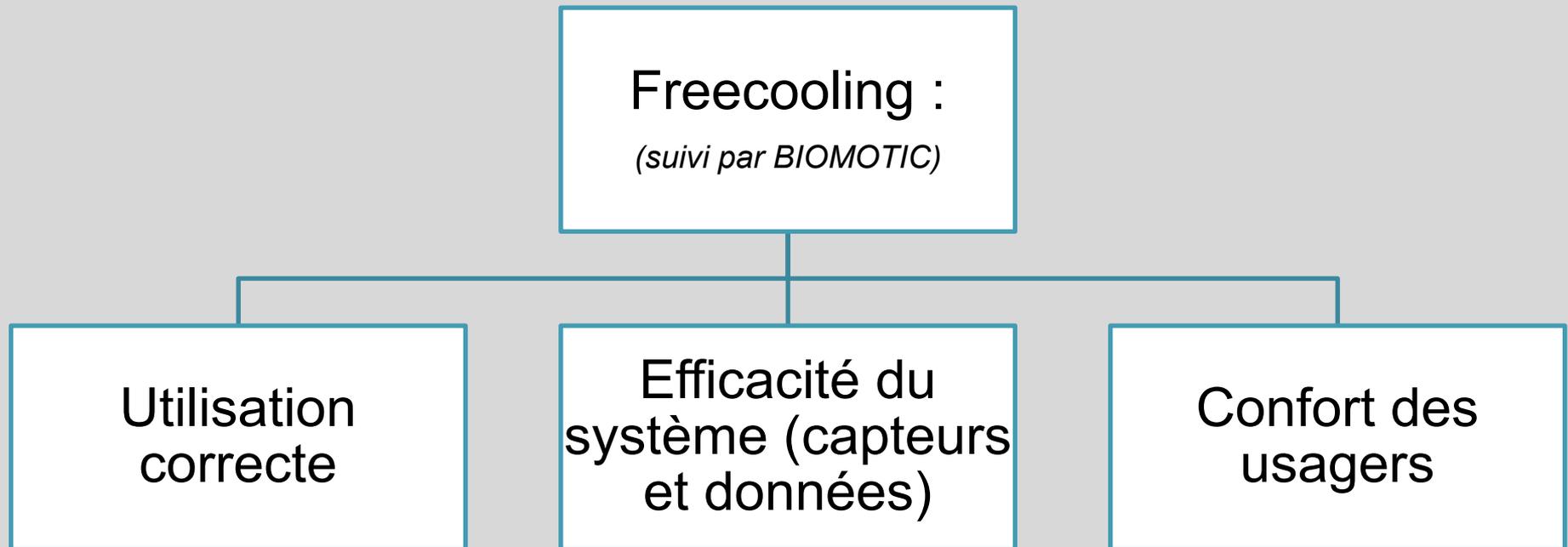
Innovations de chantier

SYSTÈME DE FREECOOLING :

ANNEXE 1
Schéma de principe Ventilation FreeCooling
LA POSTE - NICE



A suivre en fonctionnement



Suivi des consommations en climatisation et chauffage (respect des températures de consigne)

Pour conclure

Points remarquables sur le chantier :

- *Petit chantier en cœur de ville*
- *Les engins n'ont pas gêné la circulation*

Les améliorations :

- *Mieux anticiper la taille des engins prévus par rapport au lieu du projet. (Moins de place disponible qu'anticipé et donc une logistique contrainte)*

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION

26/10/2023

40 pts

+ 7 cohérence durable

+ _ innovation

47 pts - BRONZE



REALISATION

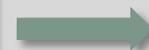
12/06/2025

38 pts

+ 7 cohérence durable

+ _ d'innovation

45 pts - BRONZE



USAGE

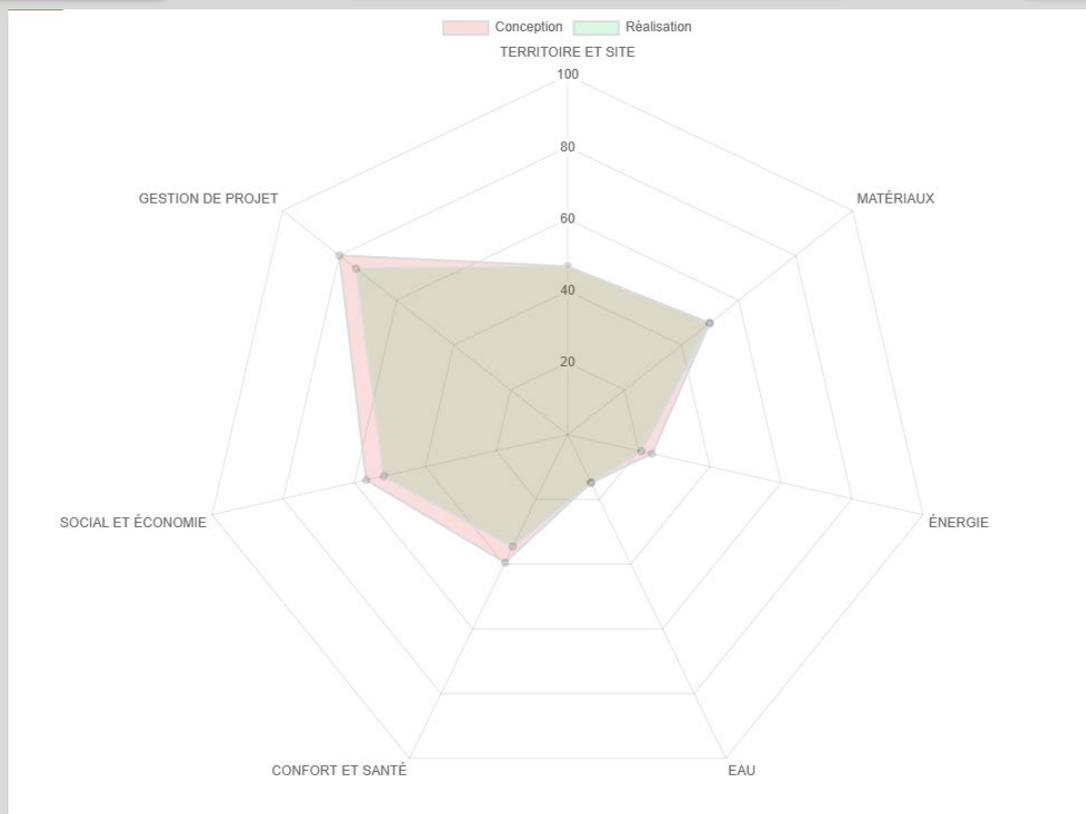
Date commission

__ pts

+ _ cohérence durable

+ _ d'innovation

__ pts NIVEAU



ANNEXE :

Zonage chauffage et refroidissement : Hangar et bureaux séparés

Températures de consignes (ci-dessous) de La Poste, réglées sur les PAC

Il n'y a pas de commandes utilisateurs, seul le mainteneur a accès à ces températures pour les modifier.



Concernant les locaux dotés de systèmes de refroidissement, ceux-ci ne doivent être mis ou maintenu en fonctionnement que lorsque la température intérieure des locaux dépasse 26 °C. L'écart de température constaté entre l'extérieur et le local refroidi ne devra pas excéder 4 degrés.

En résumé :

	Halls d'exploitation et salles de tri (acheminement ou distribution)	Bureaux tertiaires
Typologie	PIC PFC PDC ACP PPDC PPDC MF Ilots	PIC PFC PDC ACP PPDC PPDC MF Carré Pro Sites Tertiaires
Températures réglées en période d'occupation (déclinaison normes AFNOR)	16 °C	20 °C