

Commission d'évaluation : Réalisation du 05/02/2026







HÔTEL BEAUMONT (06 - Nice)




MAMA SHELTER



MOA	Architecte	BE Technique	AMO QEB	Gestionnaire
SNC HOTELIERE BEAUMONT – Groupe Deromedi	Agence Architecture Spagnolo	ENERBAT Cornelli INGENICE / PH-I&M	APAVE	MAMA SHELTER

Les acteurs du projet – depuis la conception

Maître d'Ouvrage	MOE EXE	Accompagnateur BDM	Utilisateurs / Exploitants
SNC HOTELIERE BEAUMONT 			

Architecte	BE structure	BE thermique	BE acoustique
Agence Spagnolo 			ABE Acoustique

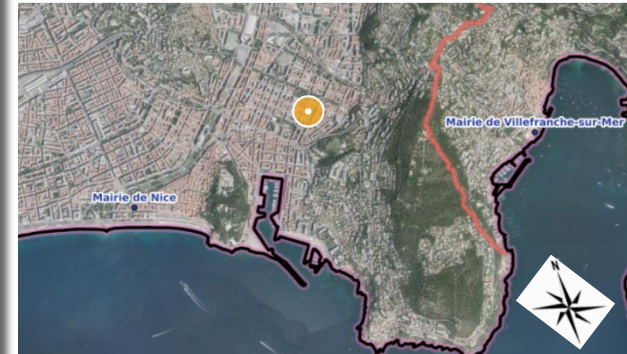


Les acteurs du projet – chantier

- GO - RIBEIRO : MONACO
- VRD - MERCIER : ST LAURENT DU VAR (06)
- CHARPENTE & CREATION : PEYMEINADE (06)
- ETANCHÉITÉ SOLO : NICE (06)
- MEX Alu et verrière TECHNIC ALU : CONTES (06)
- MEX PVC NTM : CARROS (06)
- MEN BOIS CAA : LAURENT DU VAR (06)
- METAFER serrurerie : VENCE (06)
- Cloisons SOPROBAT : CAGNES SUR MER (06)
- CFO-CFA NEO GE : MOUGINS (06)
- PB CVC - ATS : VALBONNE (06)
- SOLS DURS - ADEM : DRAGUIGNAN (83)
- SOLS SOUPLES - RESTART : NICE (06)
- PEINTURE : Batistar : NICE(06)
- Ascenseur ORONA : Orona méditerranée ST LAURENT DU VAR (06)
- Façade rideau - Général Façade : FREJUS (83)
- Cuisine PROVENCE FROID : VILLENEUVE LOUBET (06)
- Ventil cuisine - ALP CHEMINÉE : ST LAURENT DU VAR (06)
- Pergolas : GRAND VOILE : TAURIAC (33)
- Piscine BONGIOVANNI : ANTIBES (06)

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



Reversibilité

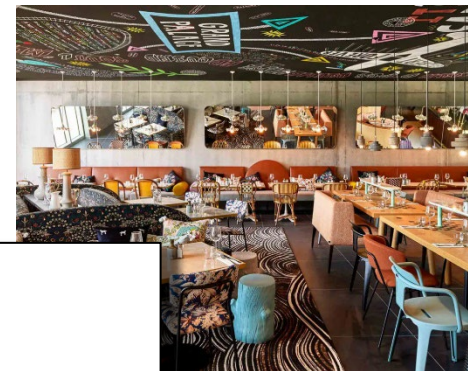
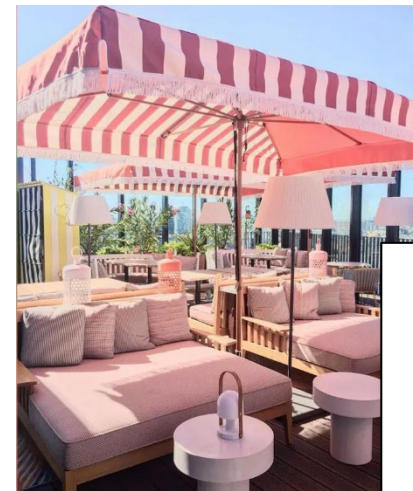


AVANT

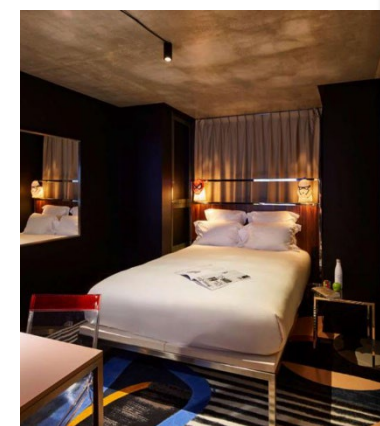
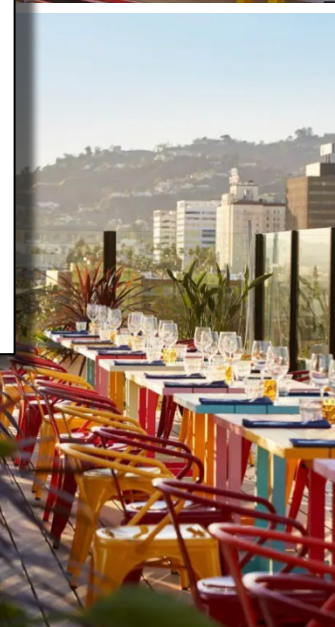
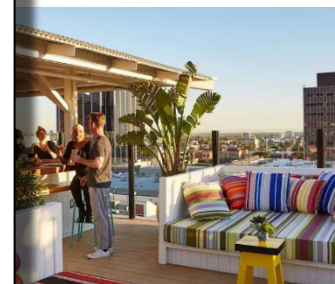


APRES





- Concept implanté dans 18 villes et 10 pays
- Lieu de vie chaleureux, populaire et de 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...



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

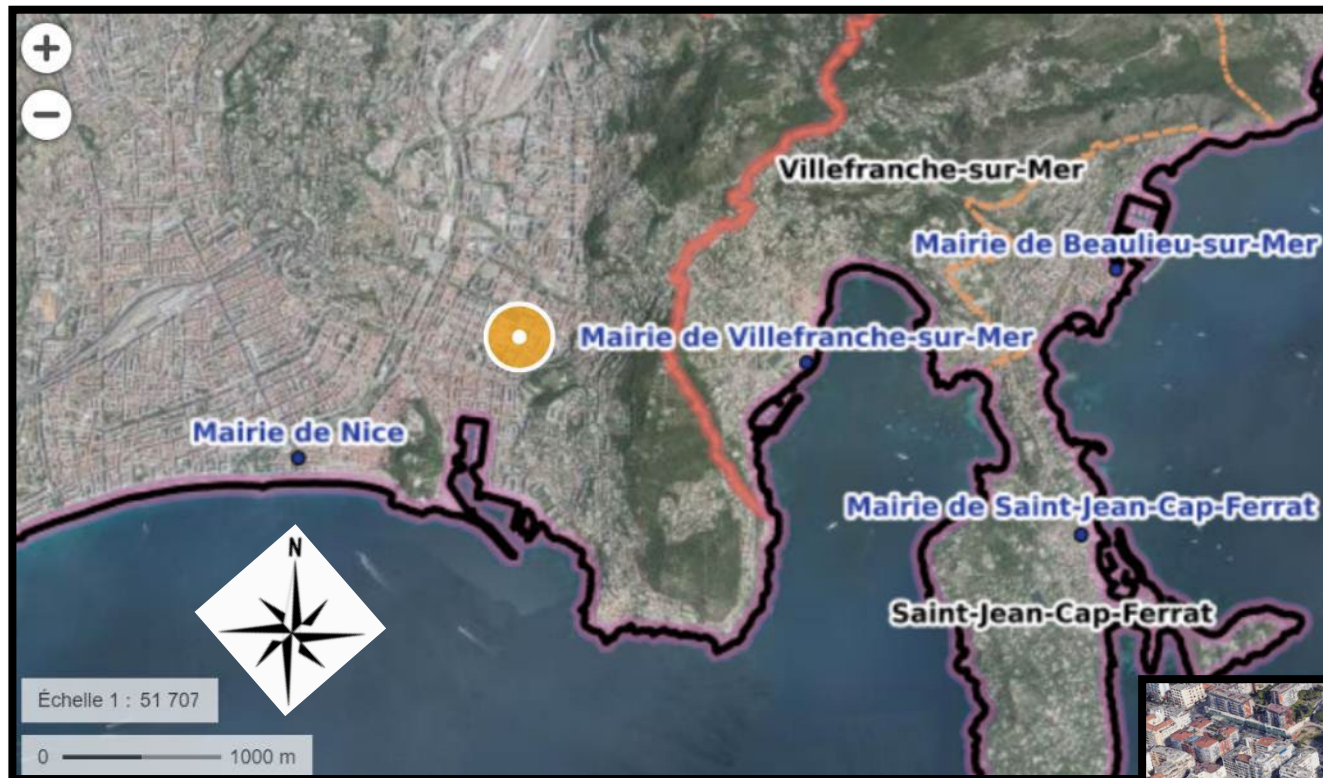


➤ Enjeu énergétique

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

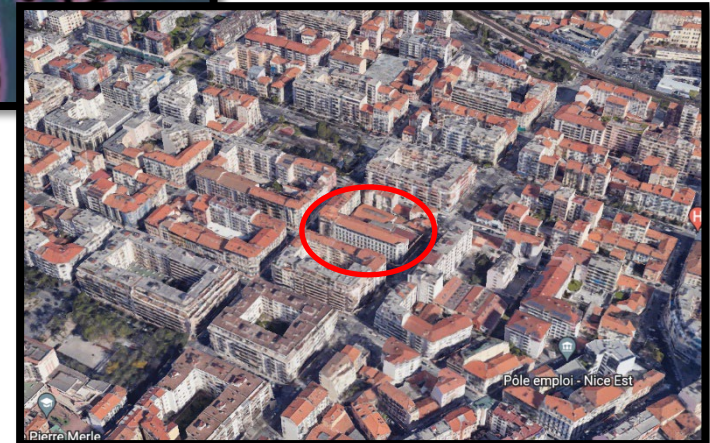
Le projet dans son territoire

Vues satellite

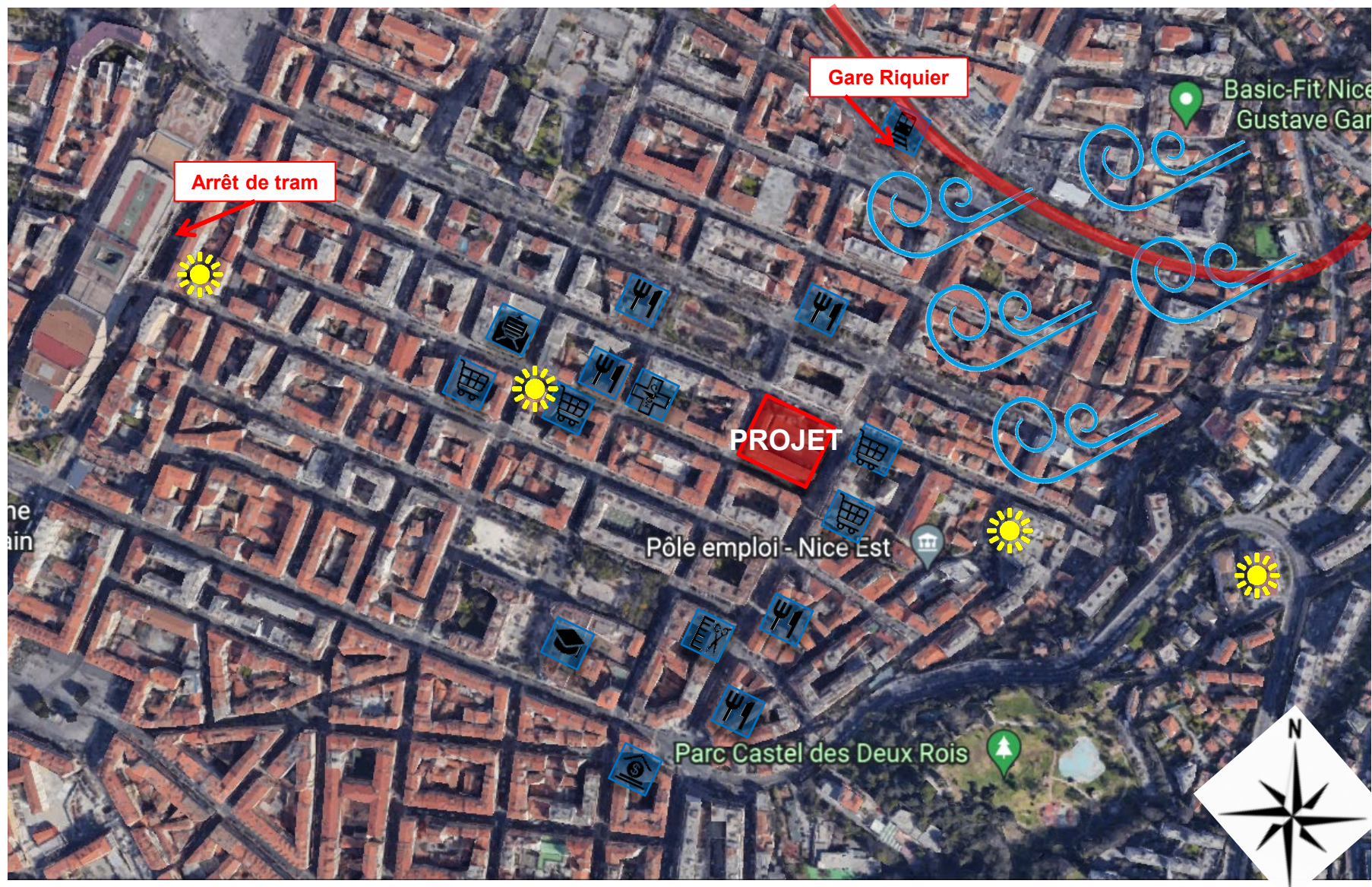


Enjeux durables liés à la proximité des services de transport :

- Gare Riquier à 400m
- Tramway à 300m



Le terrain et son voisinage



Fiche d'identité

Typologie

- **Réhabilitation et surélévation en vue de transformation en hôtel – 4055m²**

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** : 22 mois

Surface surélévation

- **S_{HON}RT : 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_{HON}RT : 3 535,09 m²**

Cep / Cepmax (kWhep/m²)

- **Réhabilitation : 118,48 < 120**

Coûts

COÛT TRAVAUX*

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

FINAL : 11 600 000 € H.T. Soit + 26,7%

→ *Choix décoratifs*

→ *Traitement acoustique*

→ *Reprises après défaillance entreprise menuiserie ALU*

HONORAIRES MOE

900 000 € H.T.

DESAMANTAGE

550 000 €

RATIOS*

2 232 € H.T. / m² de SU_{RT}

2 860 € H.T. / m² de SU_{RT}

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

PREVU = REALISE

Enveloppe	R (m².K/W)	Composition prévue en conception	Evolution en réalisation
Murs extérieurs ITI	Prévu : 3,97	<ul style="list-style-type: none">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)	<ul style="list-style-type: none">Aucune
Plafonds sous combles	Prévu : 7,9	<ul style="list-style-type: none">Plaques de plâtre à parement de carton (1,3 cm)Isolant (laine de bois) : STEICO Flex (14 cm)STEICO Flex (14 cm)Pare pluie HPV (0,1 cm)	<ul style="list-style-type: none">Aucune
Toiture	Prévu : 0,39	<ul style="list-style-type: none">Fermettes bois (5 cm)Tuiles en terre cuite (1,5 cm)	<ul style="list-style-type: none">Aucune
Menuiseries extérieures	Prévu	<ul style="list-style-type: none">Menuiserie PVC- Double vitrage- Déperdition énergétique $Uw = 1,7 \leq 1,8 \text{ W/}^{\circ}\text{C.m}^2$- Transmission thermique sans protection : $Ug = 1,1 \text{ W/m}^2.K$- 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	<ul style="list-style-type: none">Uw respecté – 1.1

Energie - PREVU = REALISE

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

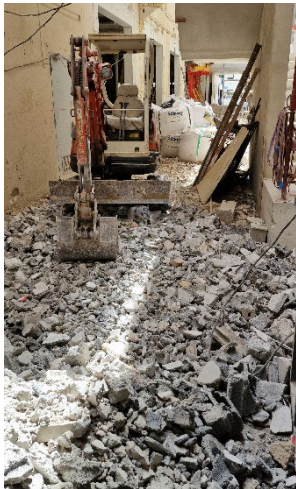
VENTILATION

- VMC optimisée et basse consommation de type Microwatt

ECS

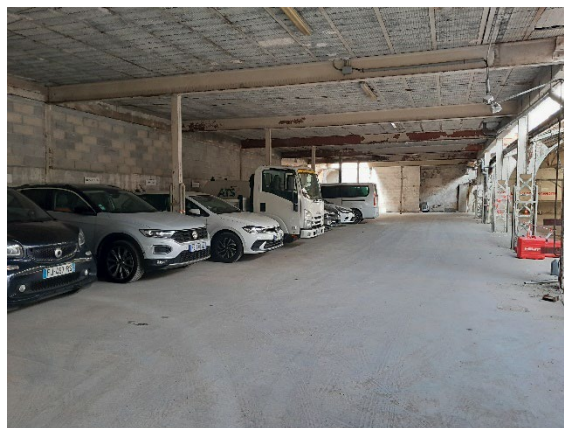
- Existant et Surélévation :
- Remplacement de la chaudière à gaz par une PAC électrique thermodynamique - MITSUBISHI
- Ballon pour l'ECS – CHAROT
- Volume : 775 L / Pertes thermiques : 0,79 W/K / T°C max : 85°C

Chronologie du chantier



11/04/23

Chronologie du chantier



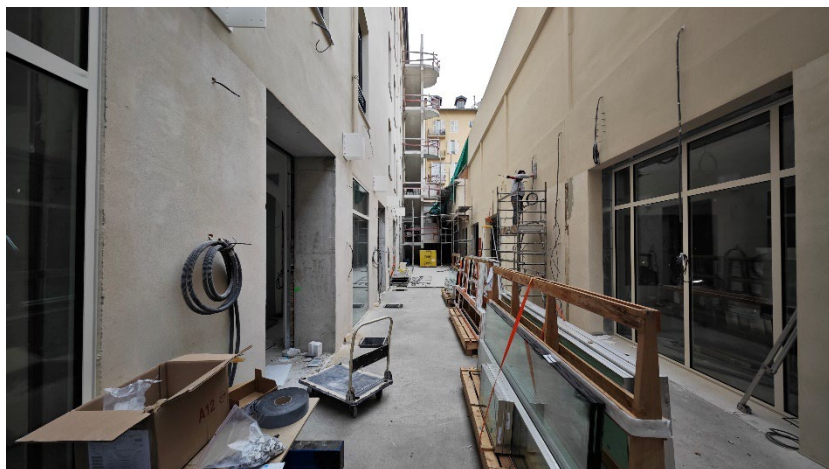
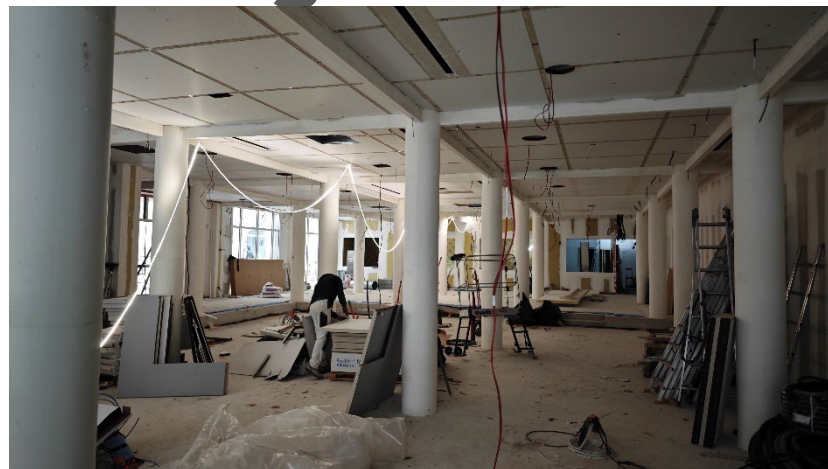
21/06/23

Chronologie du chantier



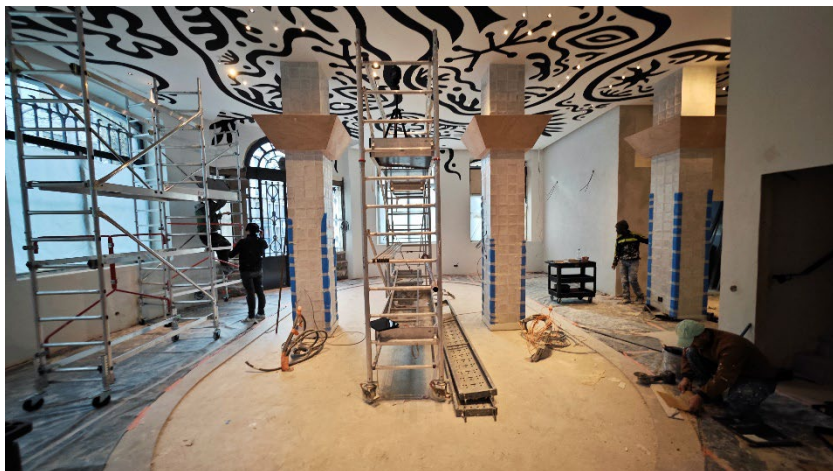
28/09/23

Chronologie du chantier



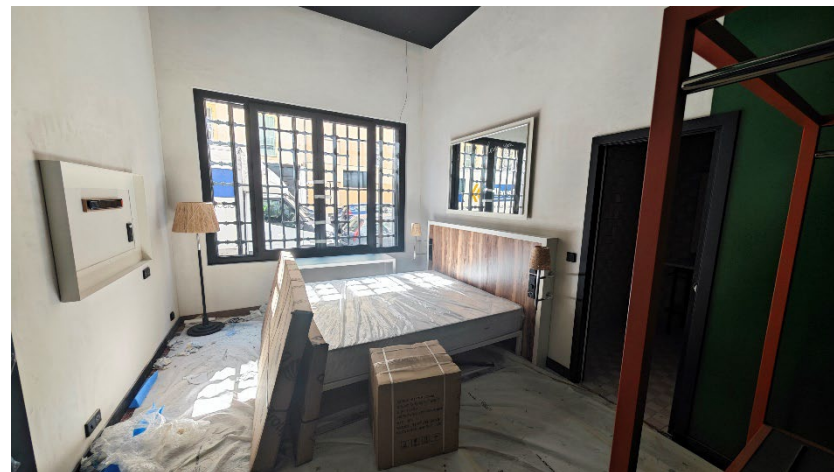
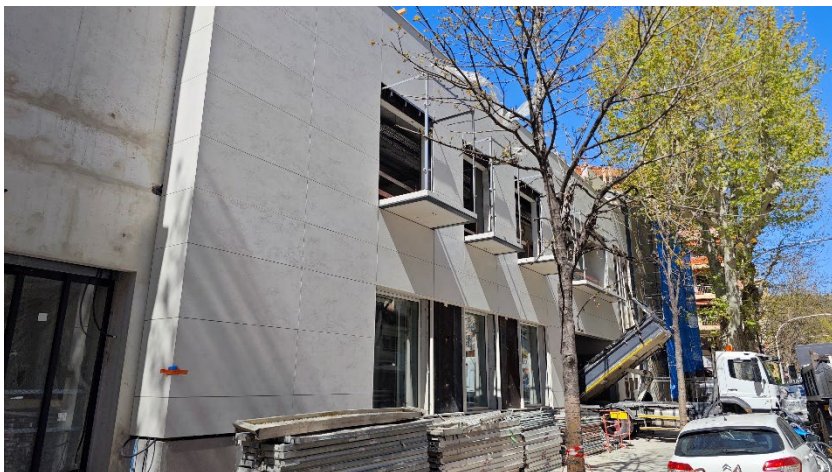
21/12/23

Chronologie du chantier



20/02/24

Chronologie du chantier



03/04/24

Photos du projet fini



AVANT



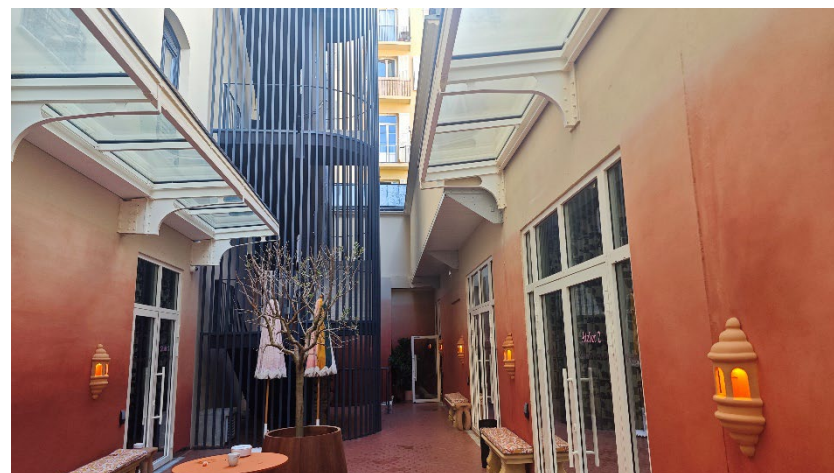
APRES



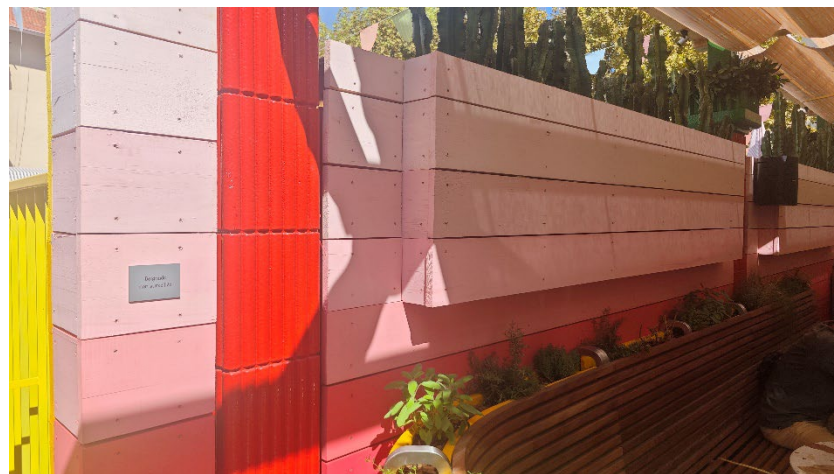
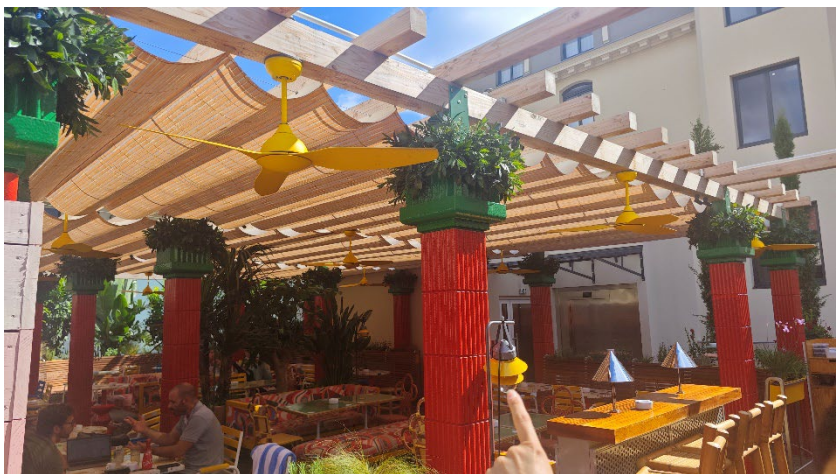
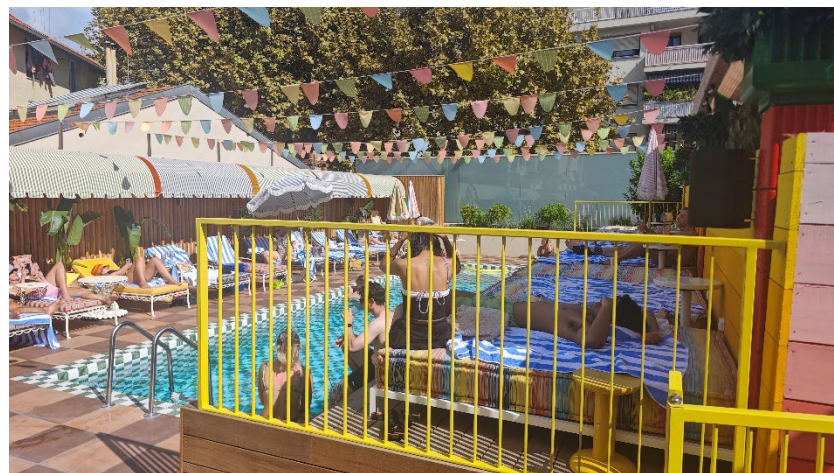
Photos du projet fini



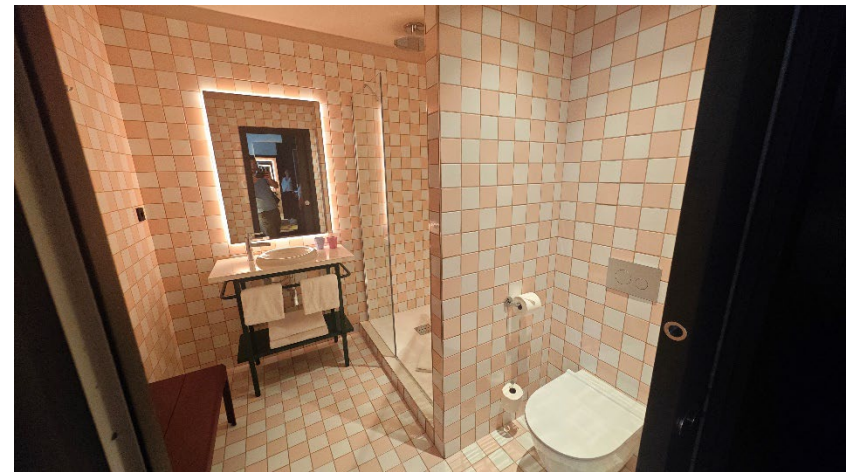
Photos du projet fini



Photos du projet fini



Photos du projet fini



Photos du projet fini



Le Chantier/ La Construction

De nombreux matériaux réemployés:

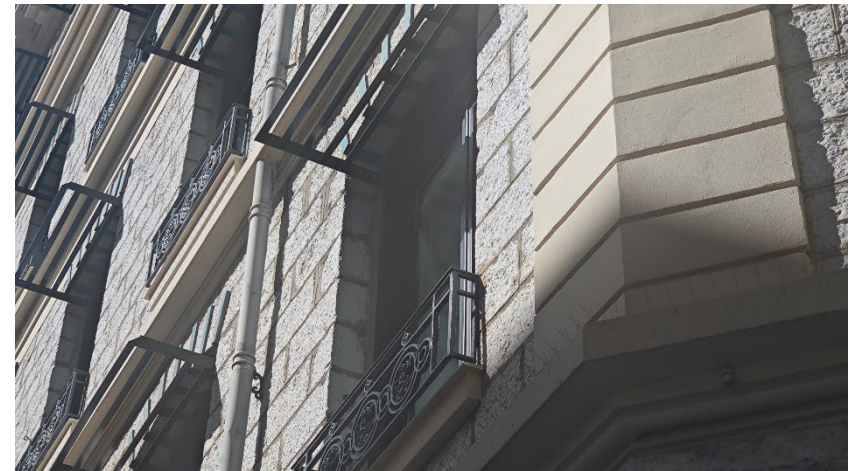
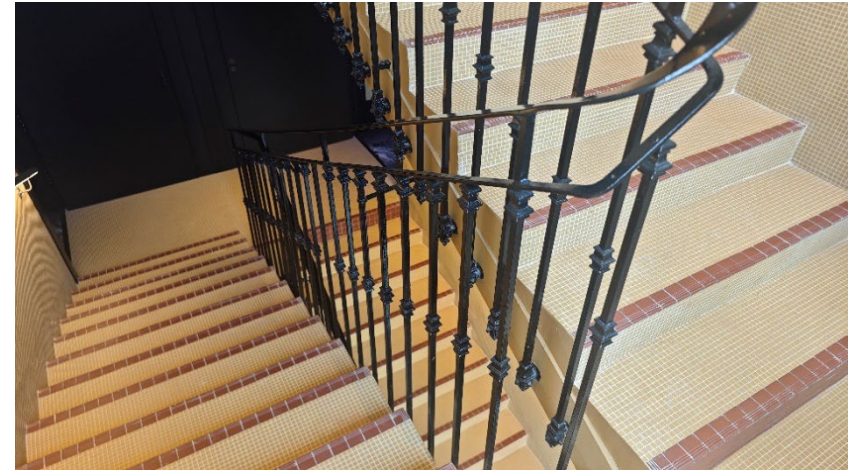
- Tuiles du bâtiment B
- Charpente métallique parking
- Ferronnerie des escaliers, des fenêtres
- Portes de la façade principale



Le Chantier/ La Construction

De nombreux matériaux réemployés:

- Tuiles du bâtiment B
- Charpente métallique parking
- Ferronnerie des escaliers, des fenêtres
- Portes de la façade principale



Le Chantier/ La Construction

De nombreux matériaux réemployés:

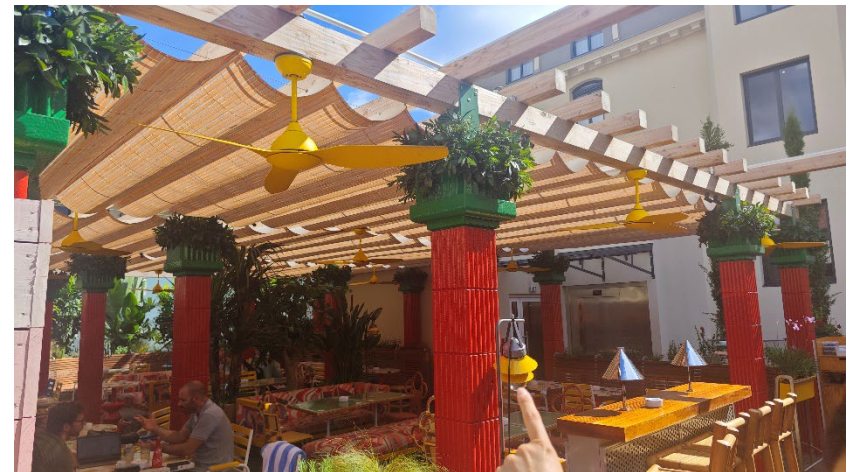
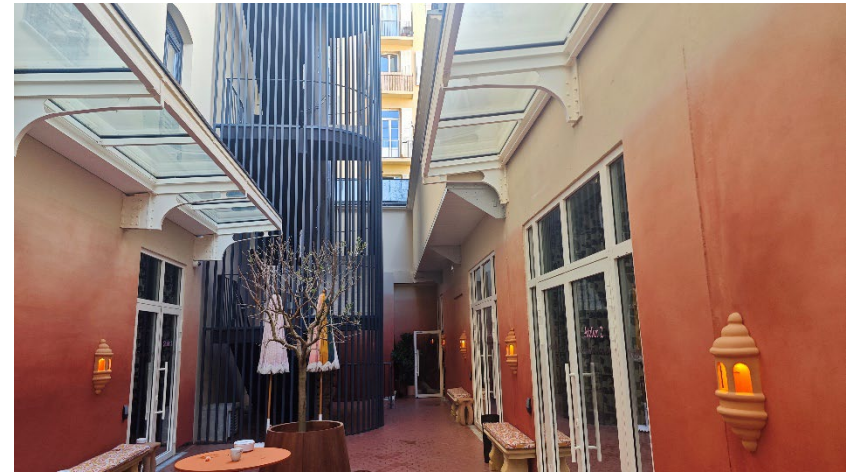
- Tuiles du bâtiment B
- Charpente métallique parking
- Ferronnerie des escaliers, des fenêtres
- Portes de la façade principale



Le Chantier/ La Construction

Un espace de vie extérieur créé dans une ancienne zone 100% imperméabilisé:

- Rooftop protégé
- Patio avec verrière pouvant s'ouvrir et se fermer



Le Chantier/ La Construction

Végétalisation des toitures
avec implantation
d'espèces
méditerranéennes et
aromatiques utilisées en
cuisine



Le Chantier/ La Construction

Végétalisation des toitures
avec implantation
d'espèces
méditerranéennes et
aromatiques utilisées en
cuisine



Avant / après - aménagement paysager



Sedum



type 1 : Euphorbe petit cypres, pavot, chicorée



type 2 : Orpin blanc, ail à tête ronde



type 3 : Plantes succulentes



Lavandes



Lavandula



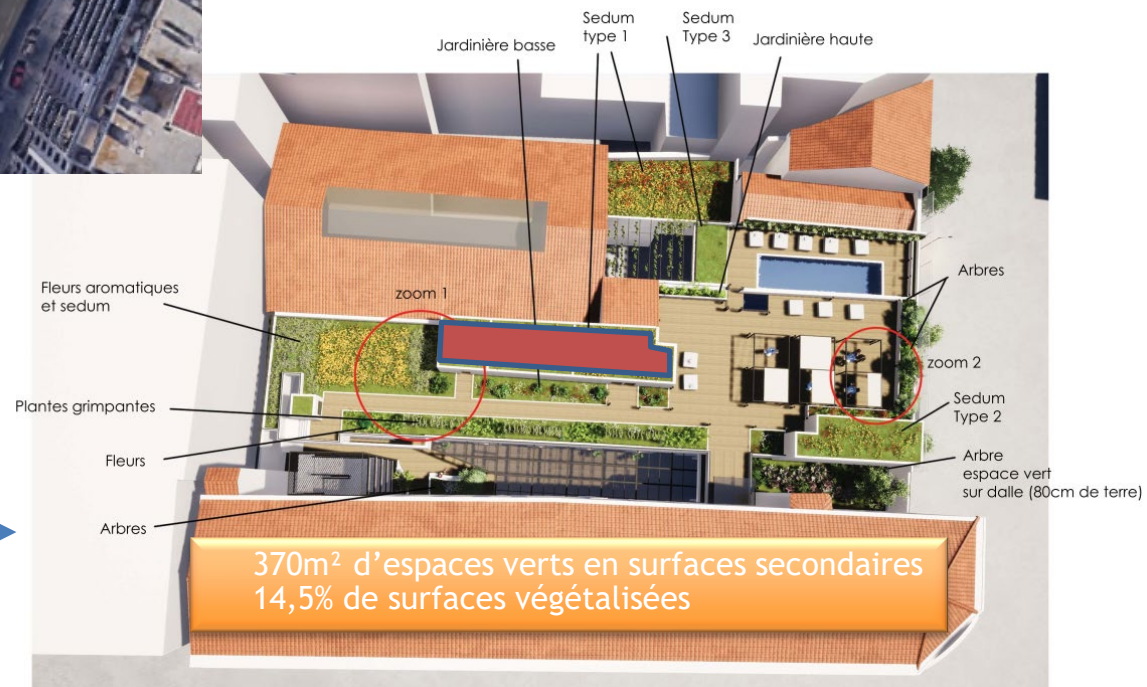
Laurier



Oranger



Citronnier



Les Déchets

Gestion des déchets par chaque entreprise





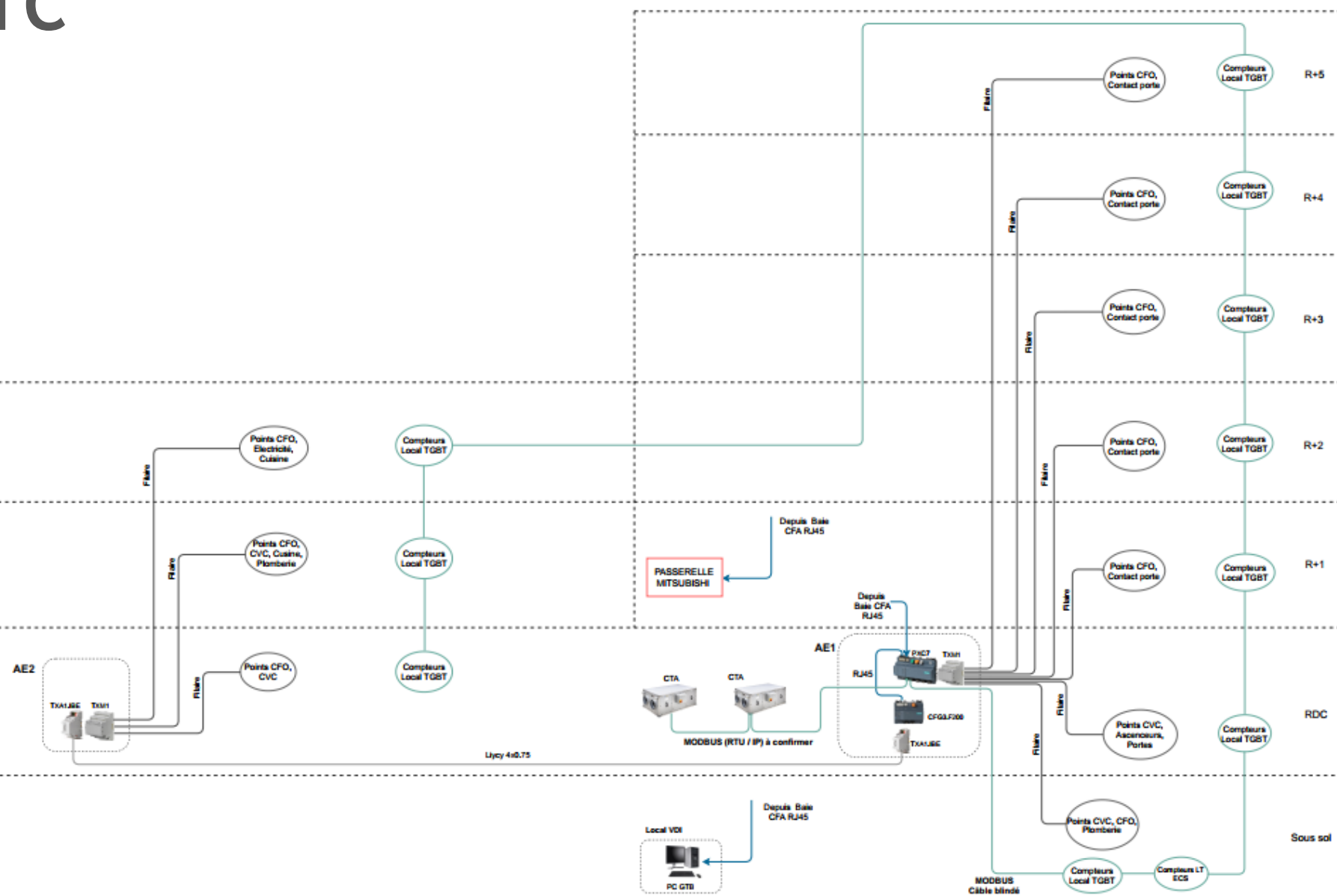
MAMA SHELTER - NICE

Architecture niveau

Int	Embaux :	Date :
A	Nary R.	28/11/23

BATIMENT
RESTAURANTBATIMENT
HEBERGEMENTS

GTC



Les différents tests et étalonnages à la réception / tests à GPA

Plomberie CVC :

- Essais et mise en service sur la production et distribution ECS
- Essais et mise en service VMC
- Essais et mise en service PAC
- Essais et mise en service réseaux d'eaux intérieurs et évacuation
- Essais et mise en service GTC

Analyses microbiologiques de l'eau



Essais acoustiques à réception :

Conformes et performances atteintes supérieures aux exigences visées (cahier des charges Mama Shelter très exigeant : suivi acoustique précis)

GTC

- Fonctionnement et appropriation par l'exploitant
- Défauts récurrents
- Analyse des consommations d'énergie et consignes

Robustesse des choix de conception

- Suivi des pannes sur les équipements techniques
- Vieillesse des matériaux, dont le bois
- Prise/survie des végétaux
- Intégration de l'équipement au quartier (fréquentation, plaintes voisinage, ...)

Satisfaction des occupants

- Respect de la charte environnement Mama Shelter et consignes visiteurs et personnel (ex. produits de ménage ecolabellisés, économies d'eau, ...)
- Questionnaire Mama Shelter

A suivre en fonctionnement

NOTRE CHARTE ENVIRONNEMENTALE

Madame, Monsieur,

Mama says Welcome to Nice!

Depuis sa création, nous accordons une place centrale au respect de l'environnement. Pour nous, pour vous et pour les générations futures, nous mettons tout en œuvre afin de minimiser l'impact de notre activité sur l'environnement.

Ainsi :

NOUS SENSIBILISONS NOS EQUIPES ET NOS CLIENTS :

Notre responsable environnement a suivi une formation spécifique sur les enjeux tourisme durable, de la préservation environnementale, de la RSE.
- Nos équipes sont formées aux écogestes à respecter dans leurs tâches quotidiennes. En veillant à préserver nos énergies, c'est un ensemble de petits gestes qui changent la donne et permettent à l'ensemble du Mama Gang de lutter contre le gaspillage d'énergies.
- Nous mettons à disposition de nos clients un livret d'information, livres, concernant les espèces animales et végétales situées aux alentours.
- Nous proposons de nombreuses alternatives pour limiter les déplacements en voiture : en regroupant sur notre room directory l'ensemble des activités à faire dans nos Mama Shelter à pieds ou en transports en commun tout est notifié pour vous permettre de trouver votre mode de déplacement préféré !

NOUS ECONOMISONS L'EAU ET L'ENERGIE :

- Nos techniciens sont fortement sensibilisés sur le suivi des consommations mensuelles d'eau et d'électricité ;
- Nous relevons chaque semaine nos compteurs d'eau et d'électricité pour mieux gérer nos consommations
- L'ensemble de nos éclairages est en LED ce qui permet des économies d'énergie et un confort similaire pour nos clients
- Nous avons installé des détecteurs de présence/minuterie dans les espaces communs/ couloirs pour limiter le gaspillage d'énergie.

NOUS LIMITONS ET TRIONS LES DECHETS :

- Nous trions tous types de déchets même les biodéchets pour une collecte par les autorités compétentes ;
- Nous proposons des produits d'accueil respectueux de l'environnement et dans des emballages papiers/cartons ;
- Nous proposons à nos clients d'emporter les restes de leurs repas dans des contenants en carton recyclables.

- Nous avons mis en place un point de tri sélectif à la réception

NOUS SOMMES ATTENTIFS AU BIEN-ETRE DE NOS CLIENTS :

- Nous proposons à la vente dans nos vitrines des sweatshirt « vegan » ;
- Nous encourageons nos clients à prendre le moyen de transport le plus proche de l'hôtel ;
- Nous cuisinons des repas sans viande, des produits de saison et locaux et nous nous adaptons à certains régimes particuliers
- La carte de notre restaurant propose des produits biologiques sur diverses catégories d'aliments ;
- Les produits utilisés pour l'entretien des locaux/chambres/appartements sont tous ecolabellisés, ce qui permet une meilleure qualité de l'air et moins de risques pour la santé en utilisant des produits comme la Teraano ou des produits ecolabellisés ;
- Notre établissement est totalement non-fumeur ;
- Pour le bien-être de nos équipes et la vôtre, nous avons banni la Javel, irritant pour les voies respiratoires et toxique pour les organismes aquatiques
- Nous envoyons par e-mail les factures de nos clients plutôt que de les imprimer.

ET PLUS ENCORE :

Nos espaces verts sont entretenus sans pesticides et nous utilisons des méthodes alternatives aux produits pour lutter contre les mauvaises herbes et les insectes ;
- Chaque année nous nous engageons sur de nouveaux critères pour parfaire notre démarche, n'hésitez pas à nous faire remonter vos idées !
- Chaque année nous nous engageons sur de nouveaux critères pour parfaire notre démarche, n'hésitez pas à nous faire remonter vos idées !
- Vous avez la possibilité de choisir si vous souhaitez que votre chambre soit nettoyée ou non.

MERCI DE NOUS SOUTENIR DANS NOTRE DÉMARCHE LORS DE VOTRE SÉJOUR !

Afin de concrétiser notre engagement et de nous inscrire dans une démarche d'amélioration continue, nous sommes en cours de labellisation pour obtenir le label Ciel Vert. Le label Ciel Vert désigne les hébergements touristiques et les restaurants engagés dans une démarche environnementale volontaire, performante et dynamique. Le label est attribué annuellement par un jury indépendant constitué d'experts et de professionnels du tourisme et de l'environnement.



HOUSEKEEPING TEAM GOES GREEN !

N'oubliez pas de :

- Faire attention à votre consommation d'eau.
- Faire attention à la quantité de produits d'entretien utilisée.
- Garder les savons usagés pour les recycler
- Trier vos déchets
- Eteindre les lumières en sortant du bureau
- Aérer les chambres plutôt que de mettre trop de parfum.
- Ne pas jeter les produits d'accueil non utilisés.

Mama says thank you 🍀

Difficultés de chantier

- Fuites sur la verrière, portes verre blindées mal réglées (altération du sol par frottement) et mise en liquidation de l'entreprise les ayant installés.
- ➔ Reprises et nécessité de faire appel à d'autres entreprises



Qualité de chantier

- Partenariat MOA/MOE
- Délégué du MOA tous les jours sur site : prise de décisions rapides
- Pas de compte prorata : suivi MOE + MOA
- Caution bancaire sur acompte (vérification solidité de certaines entreprises)
- Projet avec cahier déco précis du Mama Shelter, et futur exploitant très présent dès la conception => moins d'aléas, maîtrise des délais
- Livraison 15 jours avant date butoir
- Actions d'insertion sociale : Visites et entretiens d'embauches sur le chantier



Pour conclure

Réemploi des matériaux

Acoustique des chambres (SOPROBAT 2eme lauréat prix PLACO 2025)

Réversibilité complète – vision long terme du MOA

Implication constante de la MOA sur chantier

Renforcer la mission et présence du Moexe

Améliorer les objectifs et la traçabilité du suivi de chantier, notamment pour les déchets

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION

7/07/2022

41 pts

+ 5 cohérence durable

+ 2 d'innovation

48 pts - **BRONZE**

REALISATION

5/02/2026

39 pts

+ 5 cohérence durable

+ _ d'innovation

45 pts - **BRONZE**

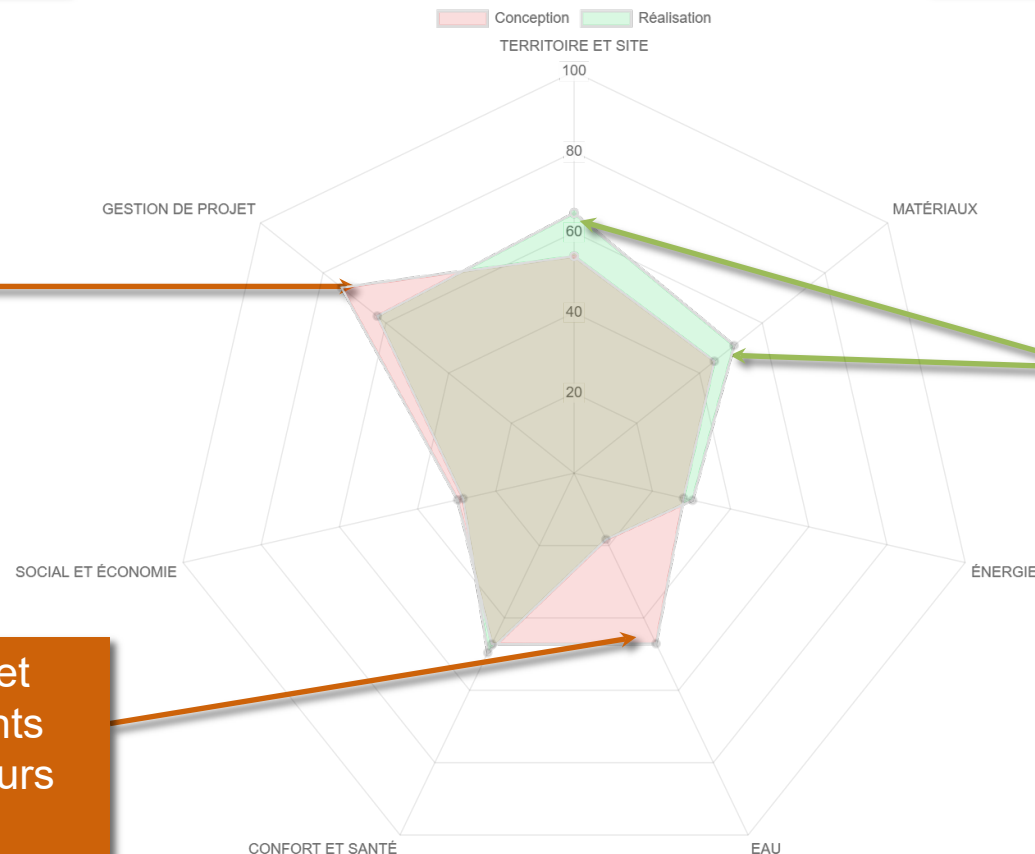
USAGE

Date commission

__ pts

+ _ cohérence durable

+ _ d'innovation

__ pts - **NIVEAU**

Pas de test
d'infiltrométrie

Pas de
terrassement

+50% portes en
bois

Robins et
équipements
économiseurs
d'eau