

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



# RIVA BELLA (06)



Maître d'Ouvrage

Architecte

MOexe

Accompagnateur  
BDM

**IMMOBLEU  
PROMOTION**

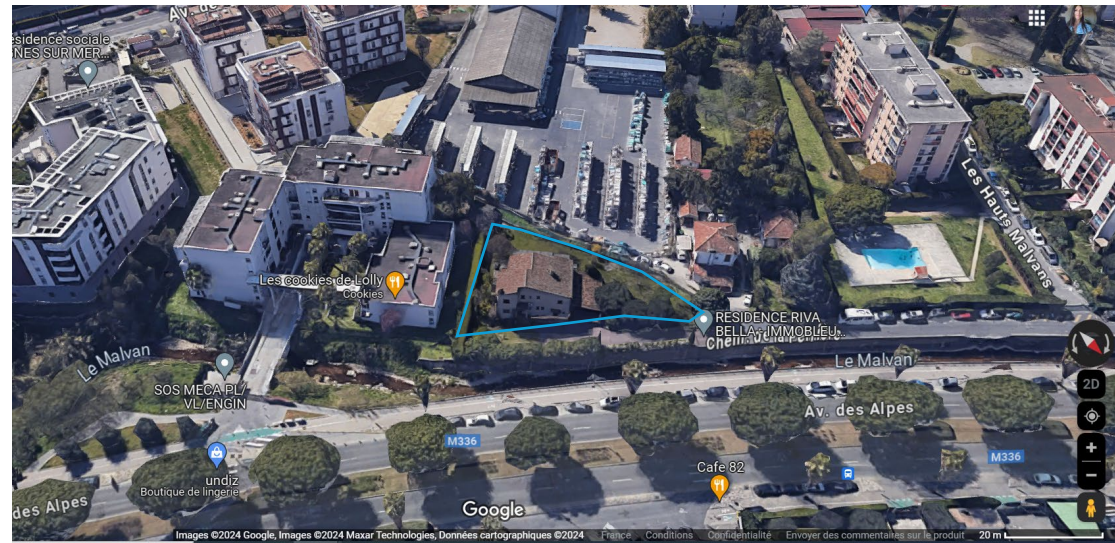
**IN SITU  
ARCHITECTE**

**EURETEC  
INGENIERIE**

**APAVE**



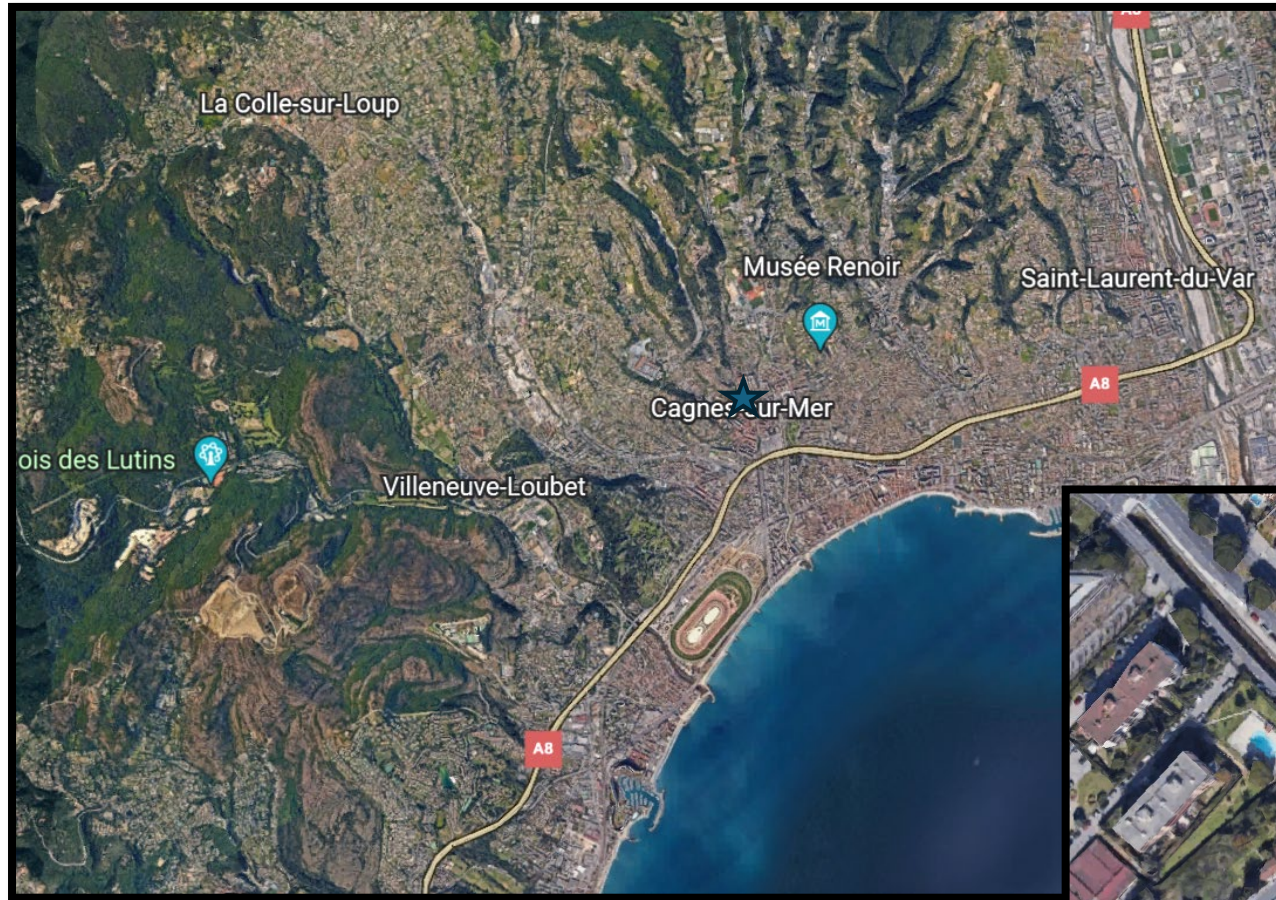
- Projet situé dans la métropole Nice Côte d'Azur  
(Article 24b des prescriptions générales mentionnant BDM ou équivalent)
- Projet situé dans la commune de Cagnes-sur-Mer (06) au niveau du chemin de la Ferrière et en bordure du Malvan
- Création d'un immeuble d'habitation collective en R+5 de 25 logements et d'un niveau de sous-sol
- Sdp du projet : 1 526m<sup>2</sup>
- 12 T2 / 8T3 / 5T4
- 8 logements sociaux (ICF)





# Le projet dans son territoire

## Vues satellite





Situé au bout d'une l'impasse chemin  
de la ferrière => accès contraint  
Voisinage proche, mais distributeur de  
matériaux rendant la zone moins  
sensible

# Site d'implantation





# Enjeux Durables du projet



- Enjeux écologiques
  - Adaptation du projet en lien avec l'étude écologique sur la trame bleue



- Enjeu chantier et voisinage
  - Projet en fond d'impasse



- Enjeu social et économique
  - Dynamisation de l'offre de logements dans la commune de Cagnes-sur-Mer (création de 25 logements dont 8 sociaux au lieu d'une maison individuelle inoccupée)



# Fiche d'identité

## Typologie

- 25 logements neufs dont 8 sociaux

## Surface

- 1 526m<sup>2</sup> SDP

## Altitude

- 19 m

## Zone clim.

- H3

## Classement bruit

- BR 3
- Catégorie CE1

## Bbio (neuf)

- 23,8
- Bbio<sub>max</sub> -44,5%

## Consommation d'énergie primaire (RT2012)

- 41,7
- CEP<sub>max</sub> -17,3%

## Planning travaux Délai

- Début : Octobre 2023
- Fin : Avril 2025
- Délai : 18 mois

➔ **planning respecté**



## COÛT RÉEL TRAVAUX\*

2,6 M€ H.T.

## HONORAIRES MOE

130K € H.T.

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

## AUTRES TRAVAUX

- VRD _____	75 k€
- Parkings _____	450 k€
- Fondations _____	95 k€

## RATIOS\*

2110 € H.T. / m<sup>2</sup> de SDP  
128 800 € H.T. / logement

COÛTS PREVUS  
EN  
CONCEPTION  
MAINTENUS EN  
PHASE  
REALISATION





# Matériaux - Isolants

Paroi	PREVU	Isolant / détail	Référence	Epaisseur d'isolant	Rmini (m².K/W) / Uw	REALISE	Isolant / détail	Référence	Epaisseur d'isolant	Rmini (m².K/W) / Uw	MODIF?
Voiles de Façade											
Mur ITI		Polystyrène	PREGYMAX	120+13 mm	4,1		Polystyrène	PREGYMAX	120+13 mm	4,1	NON
Plafond - Toiture											
Plancher haut Toiture Terrasse R+5		Polyuréthane	EFIGREEN DUO+	120 mm	5,45		Polyuréthane	EFIGREEN DUO+	120 mm	5,45	NON
Plancher haut Terrasse R+4		Polyuréthane	EFIGREEN DUO+	120 mm	5,45		Polyuréthane	EFIGREEN DUO+	120 mm	5,45	NON
Planchers											
Plancher bas sur Parking / Ext ou sas		Flocage	ISOTHERM	100 mm	2,56		Flocage	ISOTHERM	100 mm	2,56	NON
MENUISERIES EXT											
DV Argon		PVC battant à la française	VEKA	,--	1,6		PVC battant à la française	VEKA	,--	1,6	NON

Isolant ISONAT FLEX 55 autour des cages d'escalier et trémies ascenseurs



## Matériaux réemployés

- Abris de jardin à NICE : récupération de la charpente et des tuiles



- Portail métallique





## Béton bas carbone

OBJECTIF : Utilisation d'un béton local et bas carbone -20%

LBN (les bétons  
niçois)

Centrale Nice 202 à  
10km du projet

Carrière SOMAT de  
la Turbie à 20km du  
projet



Bétons utilisés -25% minimum  
avec une majorité de bétons à -30%

# Matériaux - bois

Claustra bois fixes en châtaignier des forêts de Sologne

Panneaux de bois enchevêtrés pour les séparatifs des balcons en châtaignier des forêts de Sologne

Volets coulissants sapin blanc du Nord certifié PEFC (France et Europe)

Pergolas bois : madriers en Pin issus des forêts françaises





# Eco-Matériaux

Peintures écolabellisées



Toiture végétalisée - 125m<sup>2</sup> - Prairie fleurie ECOVEGETAL – 50cm  
59m<sup>2</sup> de jardinières au R+5  
Transplantation d'oliviers





# Biodiversité

Nichoir

Luminaire bas et de couleur ambrée

Perturbations limitées en chantier et préservation absolue de toute souillure dans le Malvan







EQUIPEMENT		Puissance (m².K/W) / Performance	Détail		Puissance (m².K/W) / Performance	Détail	MODIF?
Ventilation	PREVU	Consommation très faible, environ 0,17 W par m³/h	- VMC hygroréglable B Type ALDES Bahia - Extracteurs basse consommation type EasyVEC C4 microwatt	REALISE	Consommation très faible, environ 0,19 W par m³/h	- VMC hygroréglable B ATLANTIC - Extracteurs très basse consommation type COMETE ATLANTIC 3800 à pression évolutive	NON
Chauffage & refroidissement		PAC : COP 3,8 et EER 3,51	Chauffages et SS électriques Sauf pour le logement en R+5 doté d'une PAC réversible		CH et SS NF Performance 3* / Programmable / A régulation / Détecteur d'absence PAC DAIKIN Advance COP : 3,75	Chauffages et SS électriques Sauf pour le logement en R+5 doté d'une PAC réversible	NON
ECS		COP : 5	Thermodynamique collective type YUTAKI S80 HITACHI Ballon de stockage de 2000L		COP : 5	Thermodynamique collective type YUTAKI S80 HITACHI Ballon de stockage de 2000L <b>Mise en place d'un adoucisseur</b>	NON

Brasseurs posés dans les T2 mono-orientés

Insertion Ouest



Façades



Insertion Nord



Vue depuis le chemin de la Ferrière

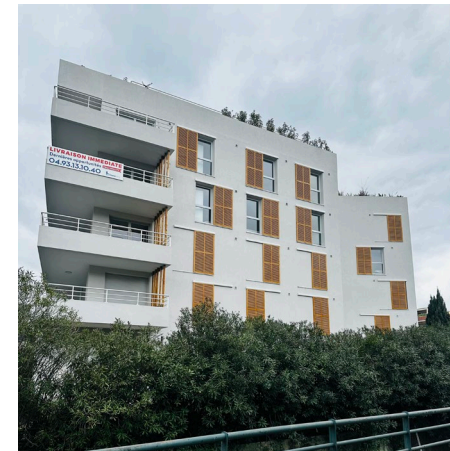
REALISE



Insertion Est



Vue depuis l'avenue des Alpes





# VIDEO PROJET FINI DRONE





# Chronologie du chantier



Sous sol

Terrassement  
et fondations

Octobre  
2023

Décembre  
2023

Décembre  
2023



# Chronologie du chantier



RDC



Elévations

(et traitement ponts thermiques)



GO

JANVIER  
2024

MARS 2024

JUIN 2024

# Chronologie du chantier



HORS  
D'EAU  
HORS  
D'AIR :  
19/07/24



MEX, isolations, doublages et  
étanchéité terrasses et balcons



Ascenseur et isolant biosourcé,  
carrelage/faïence, faux plafonds et  
portes intérieures

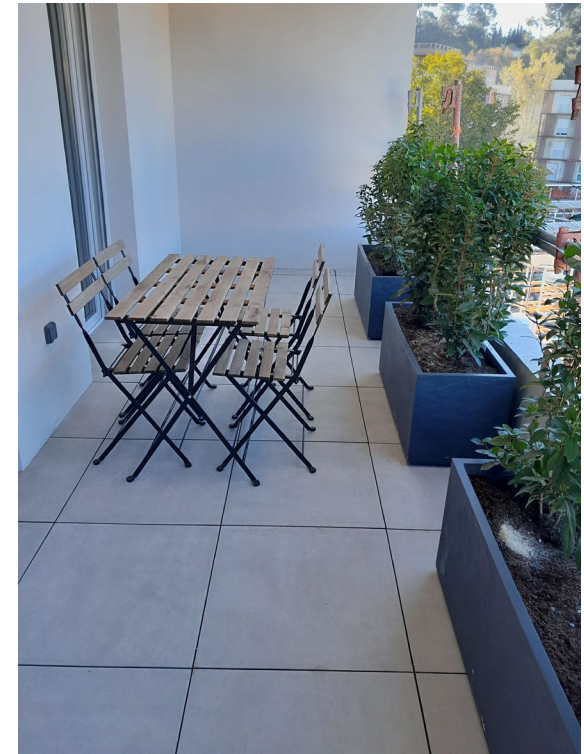
SO

JUILLET  
2024

NOVEMBRE 2024

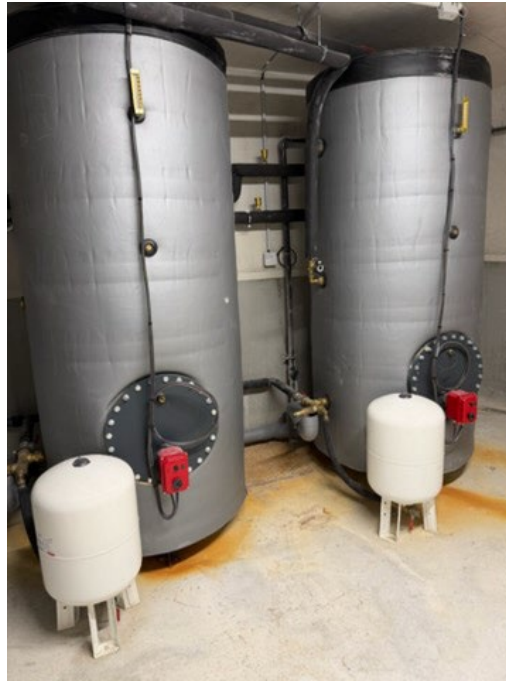


# Chronologie du chantier



Témoin (octobre 2024)

# Chronologie du chantier



PAC ECS collective et adoucisseur  
(durabilité des équipements)



# Chronologie du chantier



Dalles sur plot balcons,  
peinture, façades

Volets, éléments bois de  
l'entrée, garde-corps et  
équipements électriques

Aménagement  
paysager, ascenseur à  
voiture, habillage bois  
des halls pose des  
brasseurs

SO

JANVIER  
2025

MARS 2025

AVRIL 2025

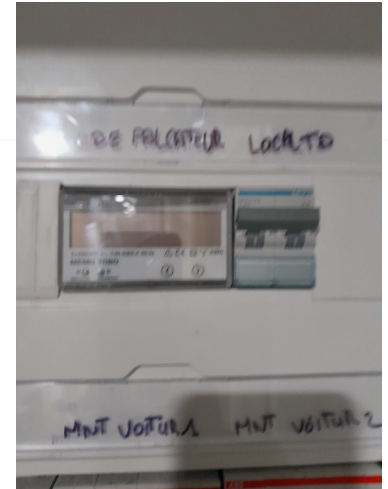


# VIDEO SYSTÈME VLO – PANORAMA GRIESSER

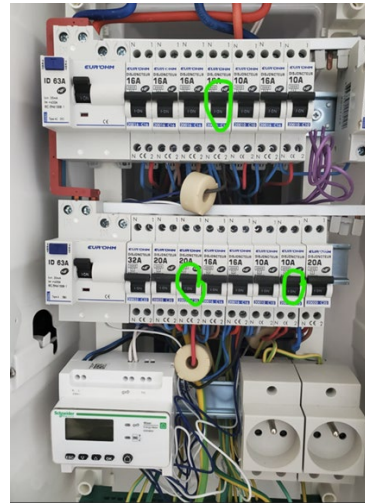


# Les sous-compteurs

Monte-voitures :



Logements :



Espaces verts :  
général + toiture végét.

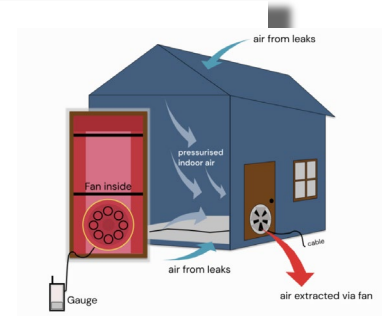


# Les différents tests et étalonnages à la réception / tests à GPA

## Perméabilité à l'air intermédiaire et finale

Objectif :  $0,8 \text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$

- Intermédiaire :  $0,97 \text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$  (MEX, fuites autour évac WC, fuites remontée gaines traversées planchers)
- Finale :  $0,33 \text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$



## Plomberie :

- Autocontrôle sur la production et distribution ECS
- Autocontrôle VMC
- Autocontrôle réseaux d'eaux intérieurs et évacuation



## Analyses D1 de l'eau

Essais acoustiques à réception - **Conformes**

Test réseau goutte-à-goutte arrosage



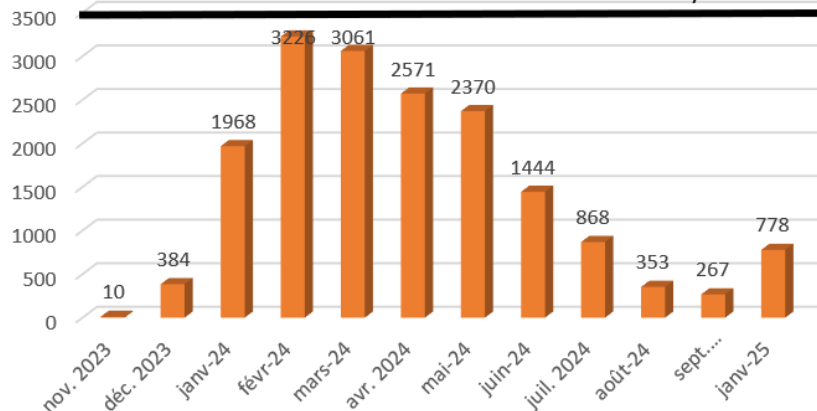


# Maitrise des impacts environnementaux du chantier

Consommation d'électricité (kWh)

DÉBUT GROS  
ŒUVRE (Pic max)

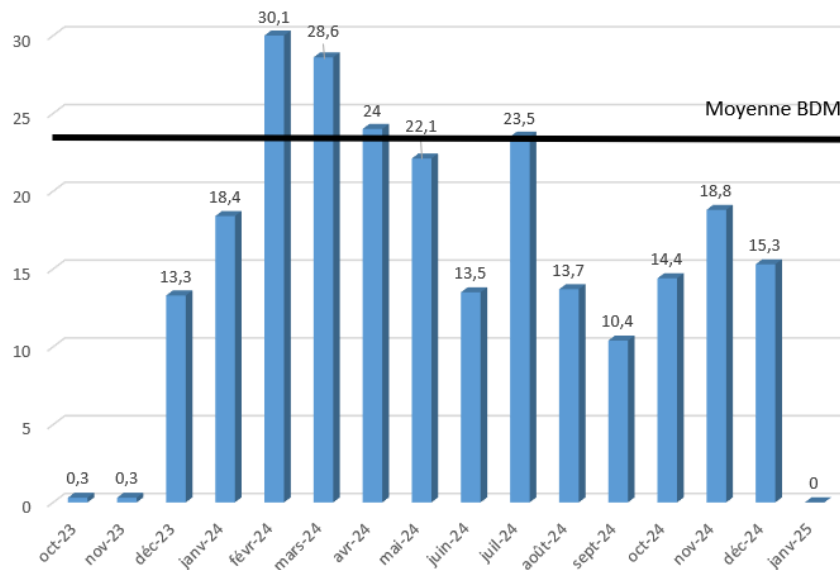
Moyenne BDM



Consommation d'eau (m3)

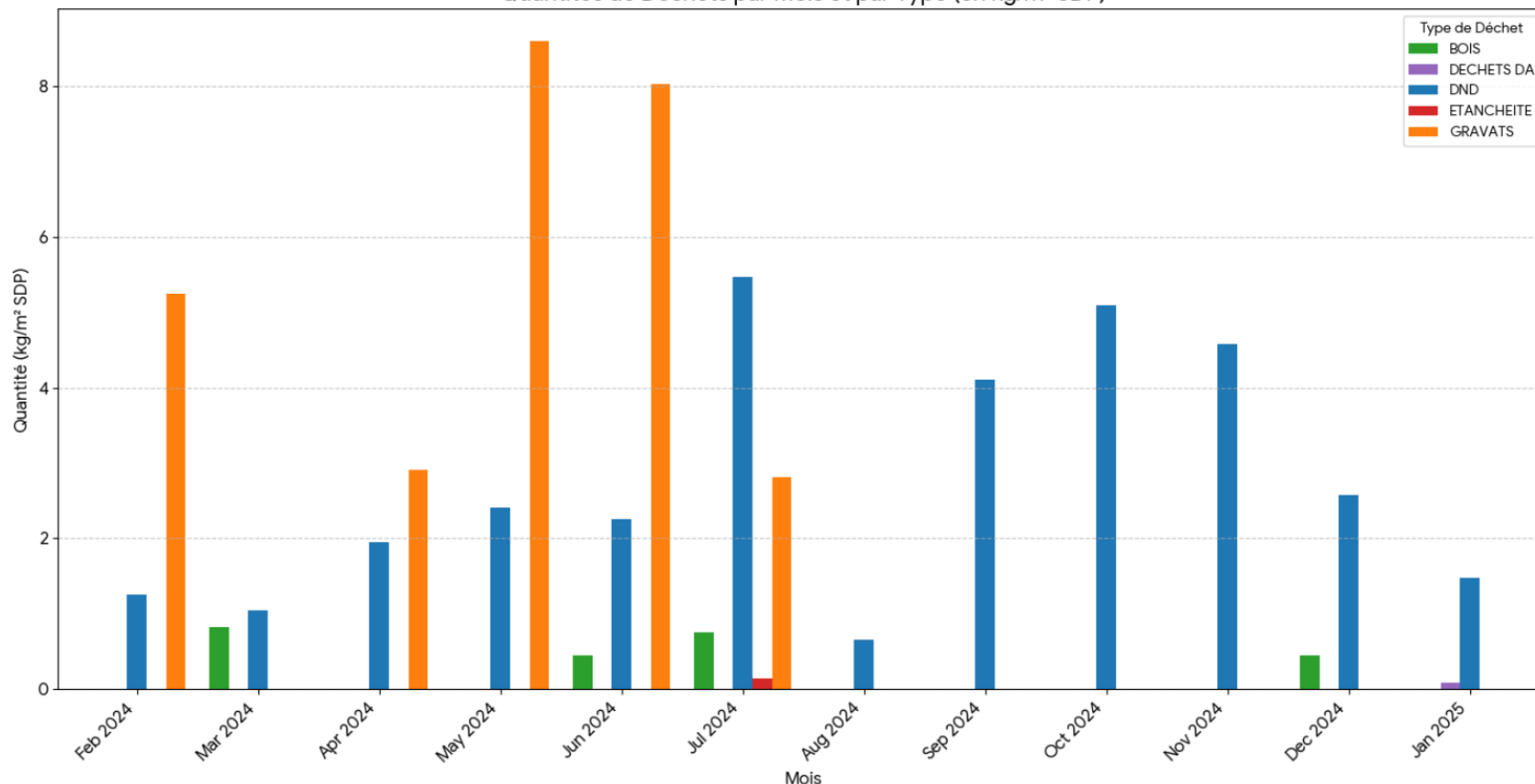
DÉBUT GROS  
ŒUVRE (Pic max)

Moyenne BDM



# Les Déchets

Quantités de Déchets par Mois et par Type (en kg/m<sup>2</sup> SDP)



DND : 50,16 tonnes, soit 32kg/m<sup>2</sup>.SDP (Pour 42 en moyenne)  
Gravats : 42,10 tonnes, soit 27kg/m<sup>2</sup>.SDP (Pour 34 en moyenne)  
Bois : 3,76 tonnes, soit 2,47kg/m<sup>2</sup>.SDP (Pour 6 en moyenne)  
Déchets dangereux + étanchéité : 0,34 tonnes, soit 0,22kg/m<sup>2</sup>.SDP

Total général évacué : 93,36 tonnes



# Difficultés du chantier

Environnement exigüe, accès, parking

# Points positifs du chantier

Acteurs impliqués, dialogue constant, y compris avec le voisinage

Tri et suivi

Ecogestes et consignes

Protection des équipements

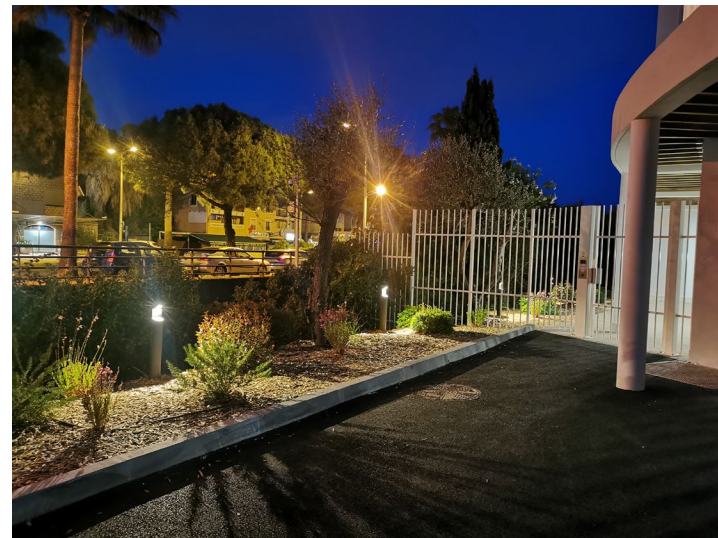
CVC contre la poussière

Respect des heures d'insertion (quasi 800h)





# Photos du projet fini





# Les acteurs du projet

***100% d'entreprises locales*** *sauf Klaus*



LOTS	ENTREPRISES
02 FONDATIONS SPECIALES	MENARD
03 TERRASSEMENTS	3 SOLEIL
04 GROS-ŒUVRE	DA MOTA CONSTRUCTIONS
05 FLOCAGE	EPI ISOLATION
06 ETANCHEITE	NICE ETANCHE
07 MENUISERIES EXTERIEURES PVC	NTM PVC
08 DOUBLAGES – CLOISONS – FAUX PLAFONDS	AZURPLAC
09 MENUISERIES INTERIEURES	ETS TORTO
10 SERRURERIE - METALLERIE	CALI-T METALLERIE
11 CARRELAGE - FAIENCES	SOLS PLUS

12 PEINTURE	EPM
13 RAVALEMENT FACADES	EPM
13BIS BARDAGES	
14 ELECTRICITE CFO/CFA	SEA ELECTRICITE
15 CVC - PLOMBERIE - SANITAIRES	MPC
16 ASCENSEURS	ORONA
16BIS PARKINGS MECANISES	KLAUS MULTIPARKING
17 PORTE DE GARAGE	APC AUTOMATISMES
18 VRD	SUD ROUTES
19 ESPACES VERTS	LES JARDINS D'OLIVIER

# Qualité de chantier



Chantier sans nuisances et sans plaintes du voisinage



Livraison sans retard



Implication constante du maître d'ouvrage, de l'architecte, du Moexe et des entreprises



# A suivre en fonctionnement

## Sous-comptage

- Arrosage des espaces verts (toiture vs global)
- Consommation d'énergie pour le monte-véhicules

## Robustesse des choix de conception

- Suivi des pannes sur les équipements techniques
- Vieillesse des matériaux, dont le bois
- Prise/survie des végétaux

## Confort des habitants

- Efficacité des VLO
- Compréhension du livret gestes verts
- Utilisation des monte-voitures



# Pour conclure

*Implication du MOA et des acteurs sur le chantier  
100% d'entreprises locales  
Maintien de tous les postes biosourcés envisagés*

*Plus de tri in situ en chantier  
Plus d'implication du syndic dès la phase réalisation  
pour la poursuite en phase usage*



# Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

