

Commission d'évaluation : Usage du 11/05/2021
**Résidence de tourisme AZUREVA, 90 unités
d'hébergements et Espaces communs
Roquebrune Cap Martin**



Accord-cadre Etat-Région-ADEME 2007-2013



Provence-Alpes-Côte d'Azur

Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie



Maître d'Ouvrage

Architecte

**Maitre d'œuvre
BE Technique**

AMO QEB

**AZUREVA
LINKCITY SUD-EST**

D'HAUTESERRE

SETEC GLI

SOWATT

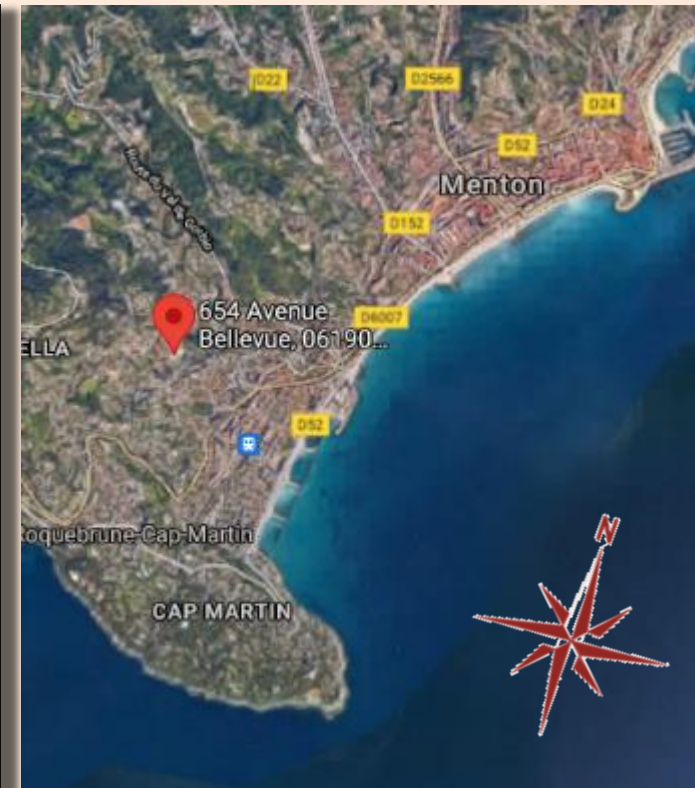
Contexte

Projet immobilier d'une résidence de Tourisme 3 étoiles (Référentiel Atout France) de 4850 m²SDP (90 unités d'hébergement).

Foncier : 12 208 m² - à Roquebrune Cap Martin - Site déjà construit

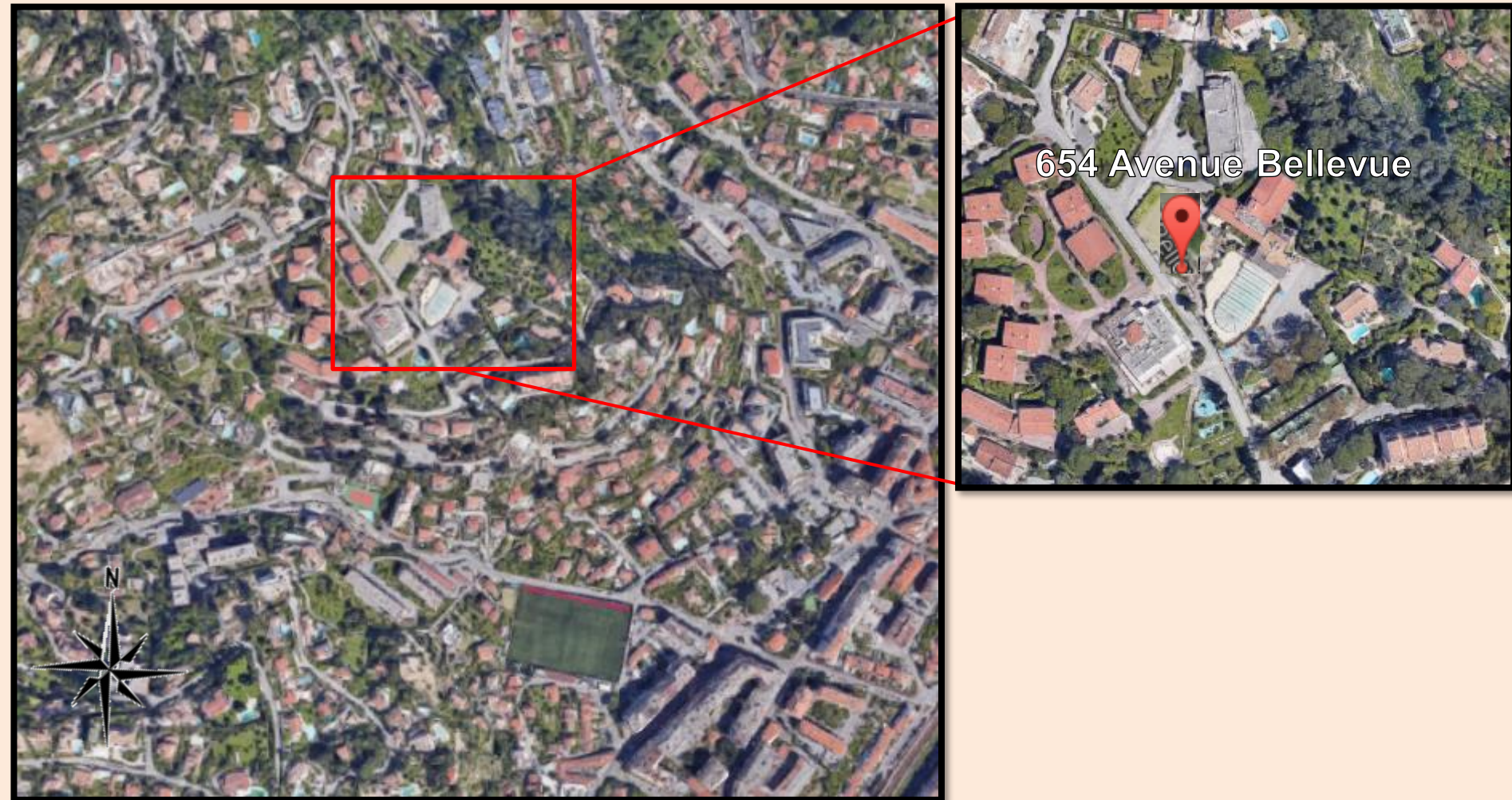
Programme de l'opération :

- Démolition de 2 bâtiments existants
- Conservation d'équipements existants (le snack/bar, la piscine, les vestiaires, une salle de réunion et un parking (128 places))
- Construction bâtiment A sur 3 niveaux (27 unités d'hébergements)
- Construction bâtiment B sur 3 niveaux (63 unités d'hébergement)
- Ajout de stationnement aérien



Le projet dans son territoire

Vues satellites



Enjeux Durables du projet



- Remettre en service un site non exploité
- Désamiantage et déplombage des bâtiments démolis
- Insertion dans le site (respect du droit des vues) - végétalisation
- Conservation d'équipements existants



- Maitrise des consommations et du confort
- Maitrise des charges tout en satisfaisant les exigences de la clientèle
- Respect du programme économique de l'opération



- Répondre aux besoins de la commune
- Créer un site attractif pour le tourisme aux effets positifs pour l'économie locale
- Conserver les équipements de loisirs existants (piscine, terrain de boule, snack bar)

Avant/Après réhabilitation



Vues extérieures



Restaurant



Terrasse
en bois



Façade Sud-Est Bât. B



Rappel principe constructif : ITE PSE béton bas carbone / charpentes bois

Façade Sud-Ouest Bât. B



Bonne tenue des façades, pas de dégradation

Façades Ouest Bât. B



Façades Nord Bât. A et Bât. B



Bât A



Bât B





Façade Ouest Bât. A



Façade Sud Bât. A



Façade Est Bât. A



Dernière mise à jour : 11/05/2021

Piscine



Studios



Parties communes



Fiche d'identité

Typologie

- Résidence de tourisme
- ERP type O 4^{ème} catégorie
- RT logements

Surface

- 1573 m² SHON RT – Bât A
- 3327 m² SHON RT – Bât B

Altitude

- 100 m

Zone clim.

- H3 d

Classement bruit

- BR 1
- CATEGORIE CE1

Bbio

- BbioA = 33
- Bbio max A = 68
- Gain 52%
- Bbio B = 29
- Bbiomax B = 56
- Gain 48%

Consommation
d'énergie primaire
kWhep/m².an
(selon Effinergie)*

- Cep A = 60 kWhep/m².an
- Cep maxA = 75
- Gain 20 %
- CepB = 50 kWhep/m².an
- CepmaxB = 65
kWhep/m².an Bât B
- Gain 22%

Production locale
d'électricité

- Aucune

Planning travaux
Délai

- Début travaux : Mai 2017
- Achèvement des travaux :
Février 2019

Budget

- Travaux : 9,48 M€ HT

Acteurs du projet en fonctionnement

Usagers :

Touristes de passage (location à la semaine ou le week-end)

Travailleurs saisonniers

Retour usagers via Questionnaire de satisfaction Azureva :

Bruit du réfrigérateur (proche chambre) et température élevée aux derniers étages du bâtiment B (orientés Sud et Ouest sans casquette)

Exploitant :

Mme Orlando - Directrice de la résidence et M Cusin agent de maintenance

M Alberti - Entreprise Bouygues

Construction : Suivi année parfait achèvement

Mainteneur : Techno SAM Monaco

Pilote énergétique : M Benigni – Azureva

Cher Clients,

Vous seuls pouvez nous aider à faire de notre résidence un lieu privilégié ou vous vous sentirez encore plus chez vous, ou nos services seront plus efficaces et variés pour répondre le mieux possible à vos souhaits.

Dans quelle mesure êtes-vous satisfait de :

La Réception :

- **Accueil**
 Très satisfait Plus que satisfait Satisfait Pas entièrement satisfait Insatisfait
- **Disponibilité**
 Très satisfait Plus que satisfait Satisfait Pas entièrement satisfait Insatisfait
- **Efficacité**
 Très satisfait Plus que satisfait Satisfait Pas entièrement satisfait Insatisfait

Votre Appartement :

- **Décoration**
 Très satisfait Plus que satisfait Satisfait Pas entièrement satisfait Insatisfait
- **Confort**
 Très satisfait Plus que satisfait Satisfait Pas entièrement satisfait Insatisfait
- **Silence**
 Très satisfait Plus que satisfait Satisfait Pas entièrement satisfait Insatisfait
- **Propreté de la chambre**
 Très satisfait Plus que satisfait Satisfait Pas entièrement satisfait Insatisfait
- **Propreté des sanitaires**
 Très satisfait Plus que satisfait Satisfait Pas entièrement satisfait Insatisfait
- **Confort de la salle de bain**
 Très satisfait Plus que satisfait Satisfait Pas entièrement satisfait Insatisfait

La Piscine :

- **Confort**
 Très satisfait Plus que satisfait Satisfait Pas entièrement satisfait Insatisfait
- **Équipement**
 Très satisfait Plus que satisfait Satisfait Pas entièrement satisfait Insatisfait
- **Propreté**
 Très satisfait Plus que satisfait Satisfait Pas entièrement satisfait Insatisfait
- **Propreté des sanitaires**
 Très satisfait Plus que satisfait Satisfait Pas entièrement satisfait Insatisfait

Dear Clients,

You can help us to make our Residence a place where you can feel at ease, where our services will be more efficient and varied in order to better satisfy you.

Your rating :

Reception :

- **Welcome**
 Extremely stisfied More than satisfied Satisfied Not completely satisfied Unsatisfied
- **Helpfulness**
 Extremely stisfied More than satisfied Satisfied Not completely satisfied Unsatisfied
- **Efficiency**
 Extremely stisfied More than satisfied Satisfied Not completely satisfied Unsatisfied

Your Appartment :

- **Decoration**
 Extremely stisfied More than satisfied Satisfied Not completely satisfied Unsatisfied
- **Comfort**
 Extremely stisfied More than satisfied Satisfied Not completely satisfied Unsatisfied
- **Tranquility**
 Extremely stisfied More than satisfied Satisfied Not completely satisfied Unsatisfied
- **Cleanliness of the room**
 Extremely stisfied More than satisfied Satisfied Not completely satisfied Unsatisfied
- **Cleanliness of the sanitar**
 Extremely stisfied More than satisfied Satisfied Not completely satisfied Unsatisfied
- **Comfort of the bathroom**
 Extremely stisfied More than satisfied Satisfied Not completely satisfied Unsatisfied

The swimming pool :

- **Comfort**
 Extremely stisfied More than satisfied Satisfied Not completely satisfied Unsatisfied
- **Equipment**
 Extremely stisfied More than satisfied Satisfied Not completely satisfied Unsatisfied
- **Cleanliness**
 Extremely stisfied More than satisfied Satisfied Not completely satisfied Unsatisfied
- **Cleanliness of the sanitar**
 Extremely stisfied More than satisfied Satisfied Not completely satisfied Unsatisfied

Activer Windows

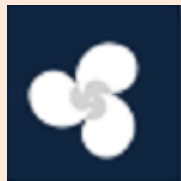
Coûts de fonctionnement annuels



Electricité : 54 107 € TTC

Coût au m² : 11€ TTC

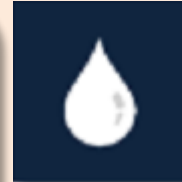
Coût au logement :
601€TTC



Maintenance
équipements : 6 720€ TTC



Espaces extérieurs :
Contrat 440 €TTC/mois



Eau : Arrosage + Bat : 24 872 € HT
Piscine : 10 310 € HT



Retour sur les deux années de fonctionnement

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

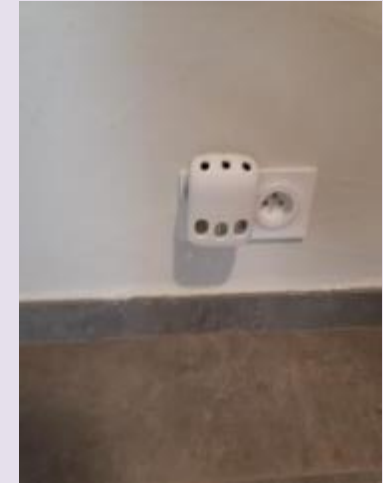
Gestion de projet

- 4 visites de SOWATT durant les 2 années de suivi :
Octobre 2019 – Juillet 2020 – Novembre 2020-
Mai 2021
- Pose de sondes de température / hygrométrie
pour surveiller le confort d'été dans 2 studios et à
l'extérieur
- Très bon accueil de la directrice, accès facile aux
équipement techniques
- Difficultés rencontrées : Peu de retour des
entreprises sur les actions, non raccordement des
compteurs au Wifi à la livraison



Gestion de projet

Quelques problèmes au démarrage...	Mais des solutions rapidement trouvées
<p>Les circulations ne sont pas ventilées mécaniquement (sans possibilité de ventilation naturelle non plus) – des odeurs de cuisine liées aux activités des résidents sont remontées - des diffuseurs de parfum ont alors été posés.</p>	<p>Siphons de sol des laveries suivi plus attentif (ajout d'eau) - diffuseurs de parfum retirés</p>
<p>Dégâts des eaux importants à la mise en route de la climatisation obligeant la fermeture de 42 studios. De nombreux problèmes de plomberie également (fuites de chasse d'eau, remontées dans les douches, fuite de douche à l'étage inférieur)</p>	<p>Changement du filtre à sable - Importants travaux réalisés sur les réseaux de plomberie et de climatisation en décembre 2019 pendant 4 mois (Techno SAM).</p>



Territoire et site



- Végétation en très bon état
- Toutes les plantations ont tenu
- Entretien soigné



8 accroche-vélos rajoutés il y a 1 an



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Social et économie



ICI, TOUS LES EMBALLAGES SE TRIENT

À RECYCLER
 EMBALLAGES EN CARTON
 TOUS LES Papiers
 EMBALLAGES EN PLASTIQUE
 NOUVEAU
 EMBALLAGES EN METAL

À JETER
 ORDURES MENAGÈRES
 DÉCHETS DE VERRE
 DÉCHETS D'ÉLECTRIQUE

Un doute ? Une question ?
 Contactez le service environnement au
0800 080 350 (numéro gratuit)
 www.inivers-france.ch - environnement@citeo.fr

AZUREVA ROQUEBRUNE

Bienvenue !
 Toute l'équipe de Roquebrune vous souhaite un agréable séjour.

Roquebrune-Cap-Martin

Azureva Roquebrune - 654 av. Bellevue - 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN
 Tél. : 04.97.03.20.20 - Mail : roquebrune@azureva-vacances.com

HORAIRES DE L'ACCUEIL :
 Du Lundi au Dimanche : 9h00-12h et 16h00-19h00
 Numéro d'urgence (malaise, incendie) : 06 77 73 20 69

Vous y trouverez :

- Les informations sur votre séjour, informations pratiques : météo, menus...
- Point informations touristiques, billetterie à tarifs préférentiels
- Inscriptions aux excursions
- Marché Provençal les Dimanches
- Vente de jetons machines (lavages et séchages)
- Prêt de jeux

ACCES WIFI
 Connexion **wifpass** : sur la page internet cliquez sur « WIFI OFFERT », et cliquez sur « connectez-vous » et « ok ».
 Renouvelable toutes les 24h

HORAIRES DE LA PISCINE :
 Tous les jours : 9h00-19h00
 Baignade non surveillée, l'accès est interdit aux enfants non accompagnés de personne adultes et sont sous leur responsabilité.

Règlement intérieur :
 Il est formellement interdit :

- de fumer à l'intérieur de l'établissement
- de plonger, porter des masques d'immersion ou des palmes
- de courir, de crier, de faire tomber une personne à l'eau
- de manger ou de boire sur les plages

ENVIRONNEMENT :
 Azureva Roquebrune est soucieux de l'environnement, vous trouverez des conteneurs pour le tri sélectif indiqué sur le plan à côté du terrain de jeu de boules ainsi que la notice dans votre appartement.

À la maison ou à l'hôtel, tous nos gestes ont des répercussions sur l'environnement. C'est pourquoi, nous vous demandons, lorsque cela est possible :

- Prenez votre carte-clé pour couper l'électricité lorsque vous quittez la chambre,
- de ne pas laisser d'appareils électriques en veille, de ne pas laisser le chargeur de votre téléphone branché
- de ne pas laisser le chauffage à une température élevée ou la climatisation à une température trop basse et de laisser la fenêtre fermée
- de ne pas laisser couler l'eau du robinet inutilement et utiliser des chasses d'eau à double commande

De notre côté, nous mettons en pratique des éco-gestes :

- Étendre le jacuzzi et la palapaçoire quand il n'a personne dans la piscine
- Établir un plan d'arrosage pour les pelouses et les jardins (pendant la nuit)
- Choisir des plantes résistantes à la chaleur
- Ne jeter pas de produits toxiques, peintures sans les traiter
- Système de détection de mouvement pour les locaux techniques et des employés
- Recyclage du papier et cartons
- Utilisation des lampes à basse consommation

SECURITE : A partir de 20h00 le portail se ferme automatiquement.
 -Pour accéder à la résidence : introduire la clé dans le boîtier du portail de la résidence.
 -Pour sortir : Le portail s'ouvre automatiquement, positionnez votre véhicule sur la bande jaune.
 En cas d'alarme incendie quittez votre logement et dirigez-vous au point de rassemblement indiqué sur le plan (parking minute de la résidence).

VOTRE AVIS NOUS INTERESSE :
 N'hésitez pas à donner votre avis sur **Tripadvisor**
 Suivez-nous sur notre page Facebook « **Azureva Roquebrune** »
 Une boîte à suggestions est à votre disposition à l'accueil
 Vous pouvez également demander le catalogue Azureva individuel ou groupe à l'accueil

Fiche de renseignements livret usagers
 disposé dans chaque studio

Affiche pour le recyclage

Après la visite de Novembre 2020, proposition par Sowatt d'une page de sensibilisation – intégrée au livret par la directrice

L'ÉTÉ : IL FAIT CHAUD DEHORS ET FRAIS DEDANS

Stratégie de l'été :

La recette pour l'été :

- ☞ L'ombre
- ☞ L'eau
- ☞ Empêcher la chaleur de rentrer
- ☞ Consigne : 26°C maximum

LES ERREURS à éviter les jours d'été :

- ☞ Ouvrir les fenêtres pour ventiler → apporte du chaud
- ☞ Allumer tous les éclairages intérieurs
- ☞ Prendre des douches ou des bains chauds
- ☞ Cuisiner des plats chauds
- ☞ Régler la climatisation trop basse : cela crée des chocs thermiques pour le corps qui a du mal à s'adapter !

Les bonnes pratiques pour lutter contre la chaleur l'été

La journée de 10h à 21h :

- ☞ Fermer les rideaux au maximum laissant une lumière tamisée dans le studio (pas d'éclairage artificiel)
- ☞ Fermer les fenêtres
- ☞ Ne pas cuisiner de plats chauds (surtout pas de four)
- ☞ Éteindre l'éclairage lorsque c'est inutile
- ☞ Limiter au maximum les apports de chaleurs des appareils (ordinateur, téléviseur)
- ☞ Boire de l'eau
- ☞ Se mouiller (brumisateur, serviettes mouillées, ...) plusieurs fois par jour
- ☞ Manger froid à midi
- ☞ Porter des vêtements légers, amples et confortables

La nuit de 22h à 9h :

- ☞ Ouvrir les fenêtres en grand

L'HIVER : IL FAIT CHAUD DEDANS ET FROID DEHORS

Stratégie de l'hiver :

La recette pour l'hiver :

- ☞ Faire entrer la lumière le jour
- ☞ Consigne : 20°C le jour et 18°C la nuit

L'ERREUR à éviter les jours d'hiver :

- ☞ Les courants d'air sont vos ennemis, ventiler en grand 5 min, puis fermer toutes les ouvertures. La VMC prend le relais.
- ☞ La nuit le sommeil est meilleur si la température de la pièce n'est pas trop élevée !

Les bonnes pratiques pour garder la chaleur d'hiver

La journée de 9h à 18h :

- ☞ Aérer 5 min en ouvrant les fenêtres en grand
- ☞ Ouvrir les rideaux pour que le soleil rentre
- ☞ Fermer les fenêtres

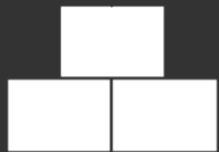
La nuit de 19h à 9h :

- ☞ Fermer les rideaux (protègent du rayonnement froid de la vitre)

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Equipements / Energie



Atténuation de 10 dB par le mur acoustique



Equipements / Energie



Achat de frigo A+



Reprise des isolations de réseaux + identification

Résistance électrique d'appoint fonctionne en permanence => fonctionnement normal par faible fréquentation



Condensats de PAC au sol = non résolu



Equipements / Energie

Changement de stratégie : 2019 : la carte éteint tous les équipements électrique sauf frigo et PC – 2020 la carte éteint seulement l'éclairage et la VMC

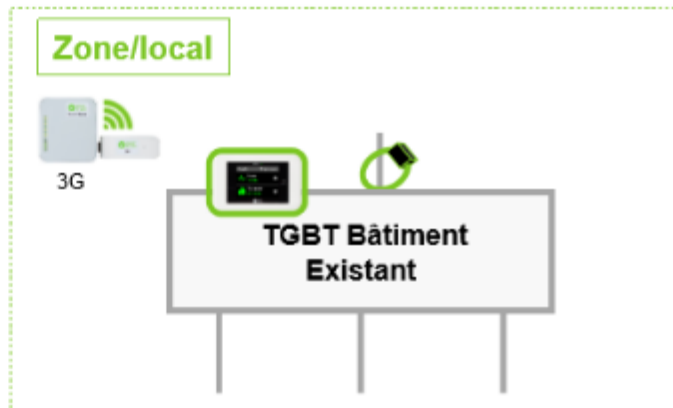
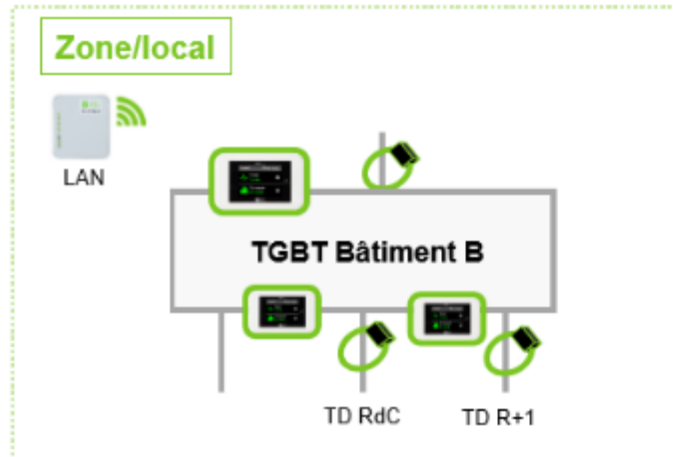
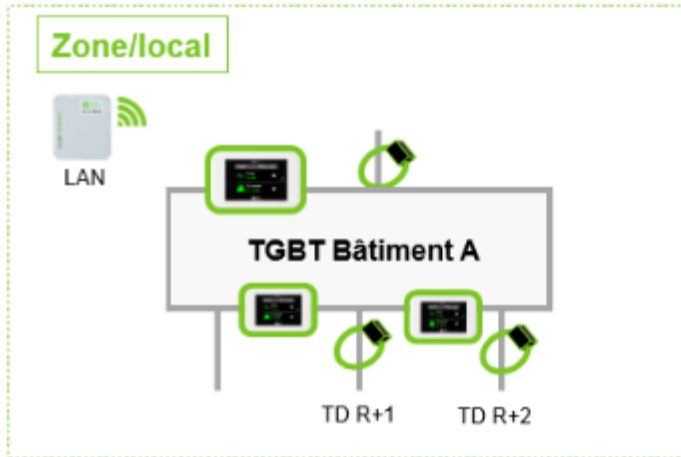


Contacts de feuilure sur les fenêtres toujours en service (arrêt VMC et chauffage /clim)

Energie - Comptage



PLAN DE COMPTAGE

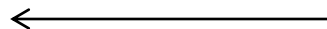


Légende

- Armoire électrique (TGBT, TD)
- Transformateur
- Banc de condensateurs
- Production électrique
- Départs

Matériel à installer

	7	Smart X avec répartition par usage
	0	Smart X sans répartition par usage
	7	Jeux de capteurs de courant triphasé
	0	Kit multicateur
	3	Smart Router
	1	Clé(s) 3G



Comptage eau potable par bâtiment - pour la piscine – pour l'arrosage

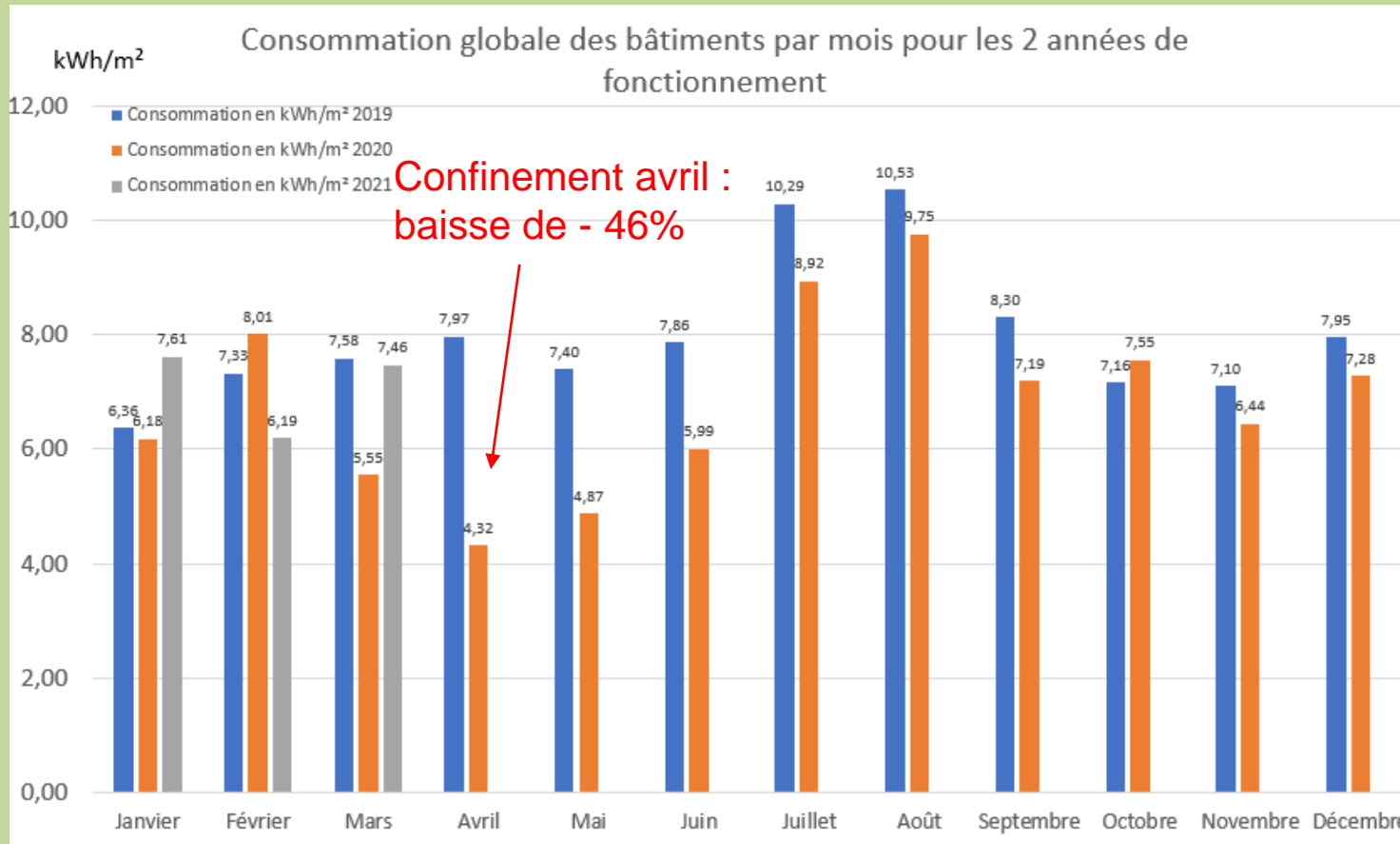
Equipements / Energie



Report des comptages non effectif. Résolu pour bat A et C;

Bat B en attente pb accès données

Energie



Stratégie confinement :
 Disjonction de 60 apptms – regroupement des locations sur un étage du bâtiment B – locataires longues durées non déplaçables

Energie finale :

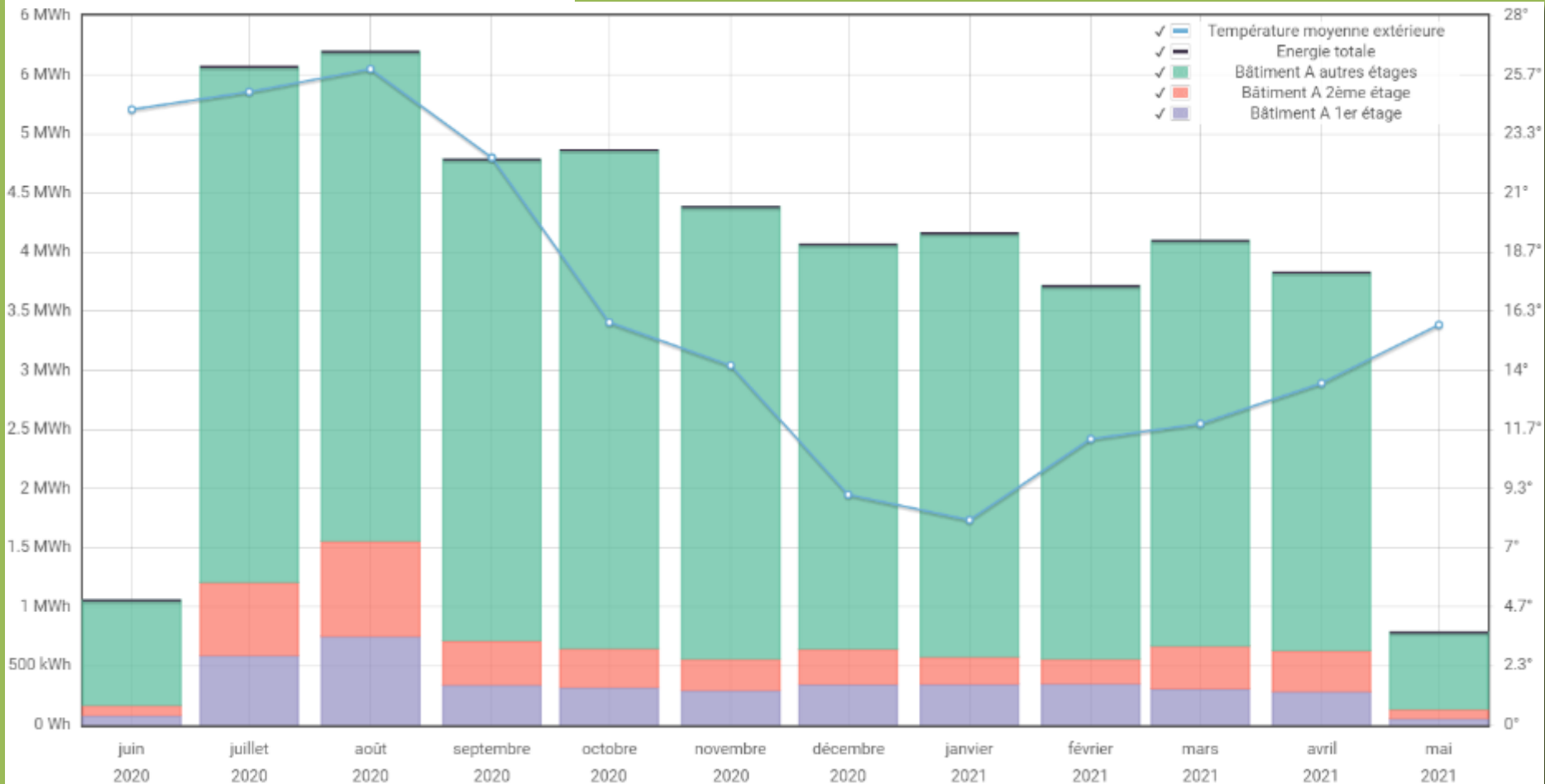
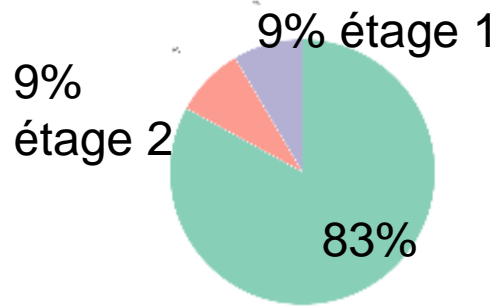
Consommation 2019 : 470 MWh → 96 kWh_{ep}/m².an

Consommation 2020 : 402 MWh → 82 kWh_{ep}/m².an -15%

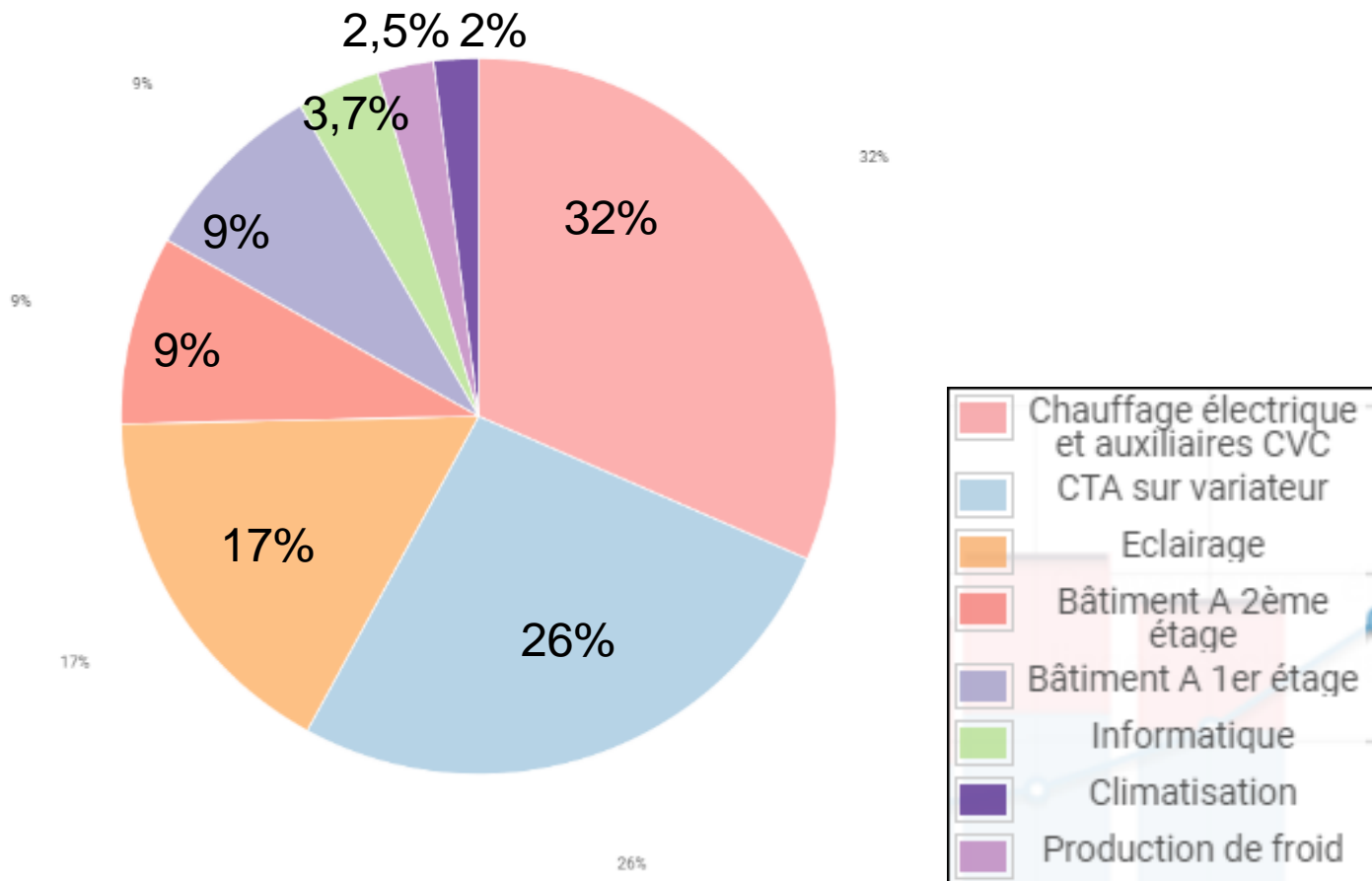
Consommations élevées

Consommation énergie primaire	Conventionnelle (RT) kWh _{ep} /m ² .an	Prévisionnelle (STD)	Réelle kWh _{ep} /m ² .an
5 usages (en kWh _{ep} /m ² .an)	63,2	Pas de STD réalisée	
Tous usages (en kWh _{ep} /m ² .an)	63,2+100 (Effinergie)		2019 : 247 2020 : 216

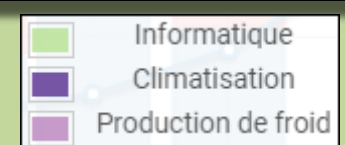
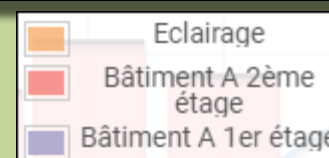
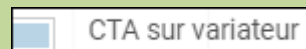
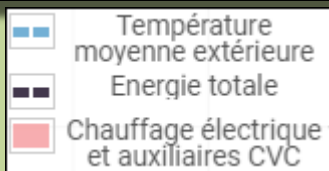
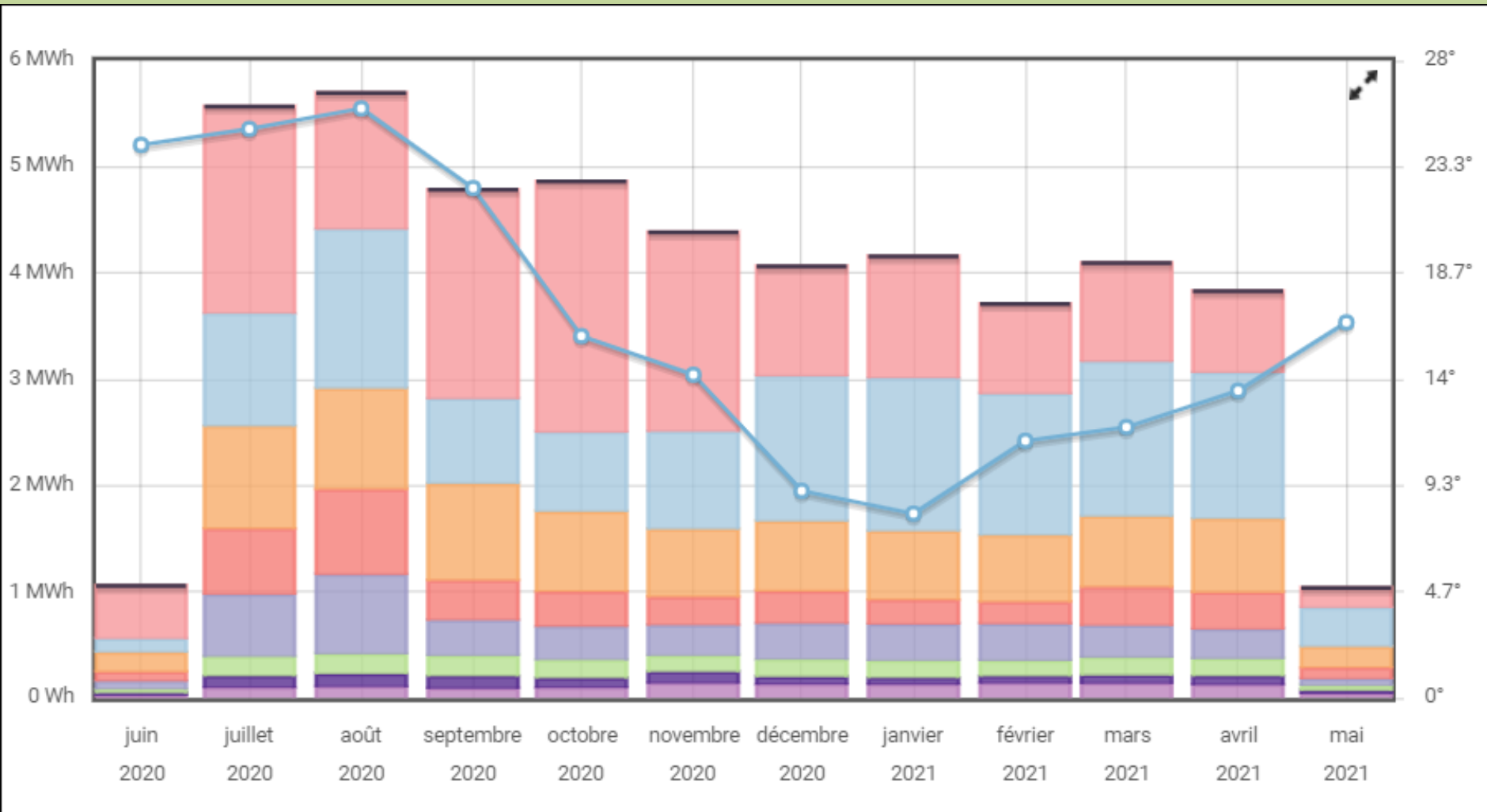
Energie Bâtiment A



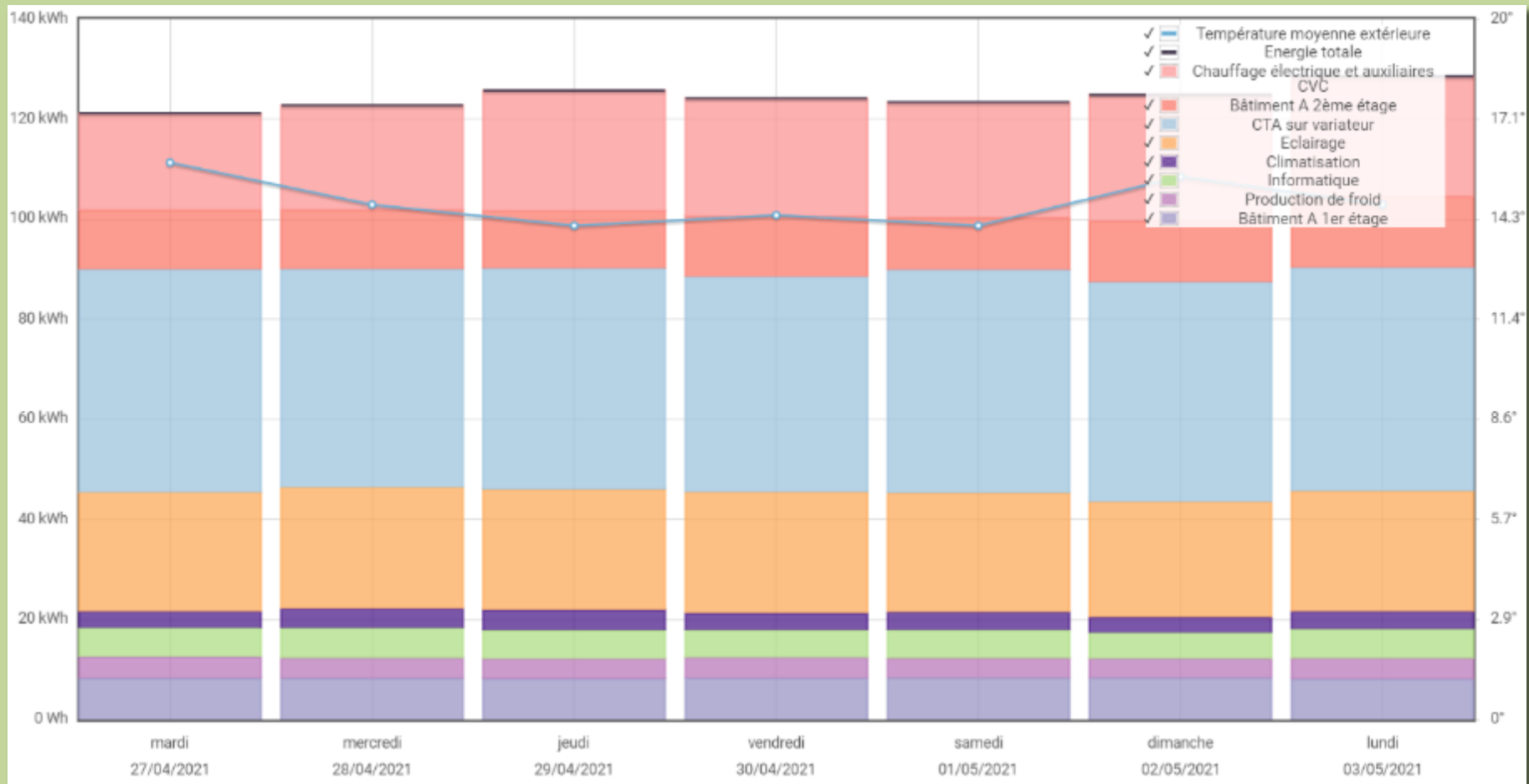
Energie Bâtiment A juin 2020 à mai 2021



Energie Bâtiment A juin 2020 à mai 2021



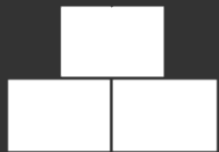
Energie Bâtiment A semaine du 27/04 au 03 mai 2021



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE

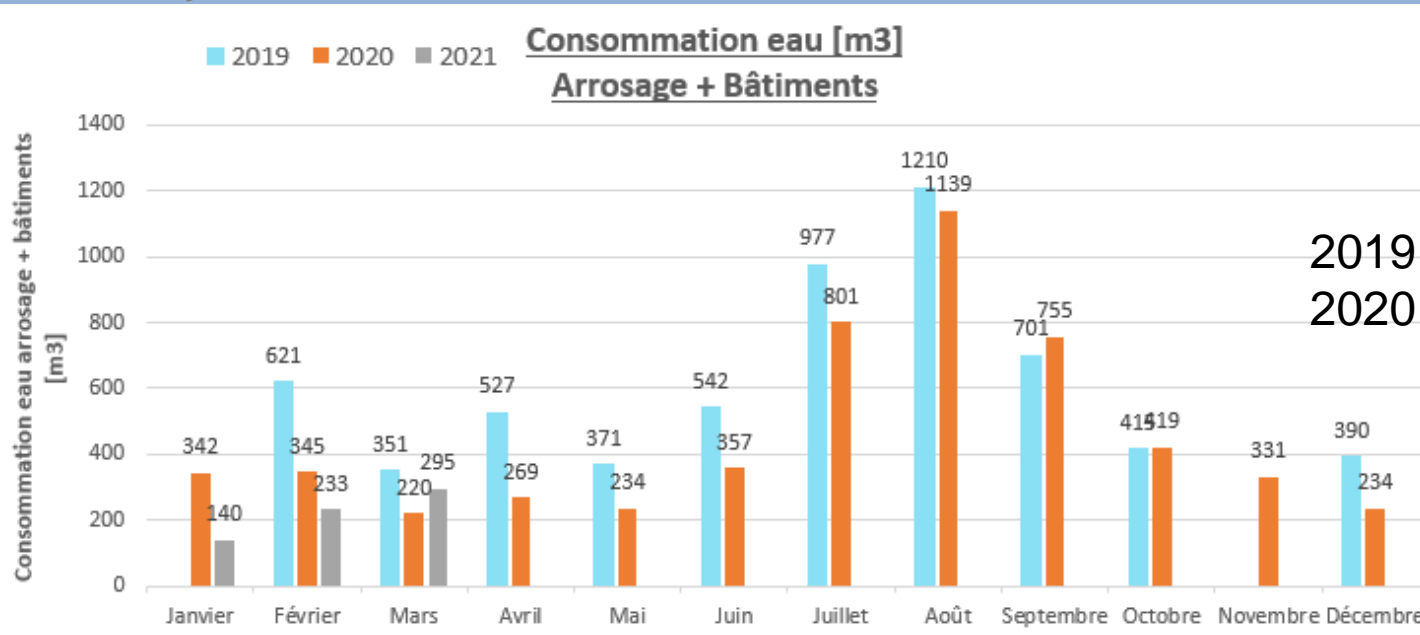


EAU



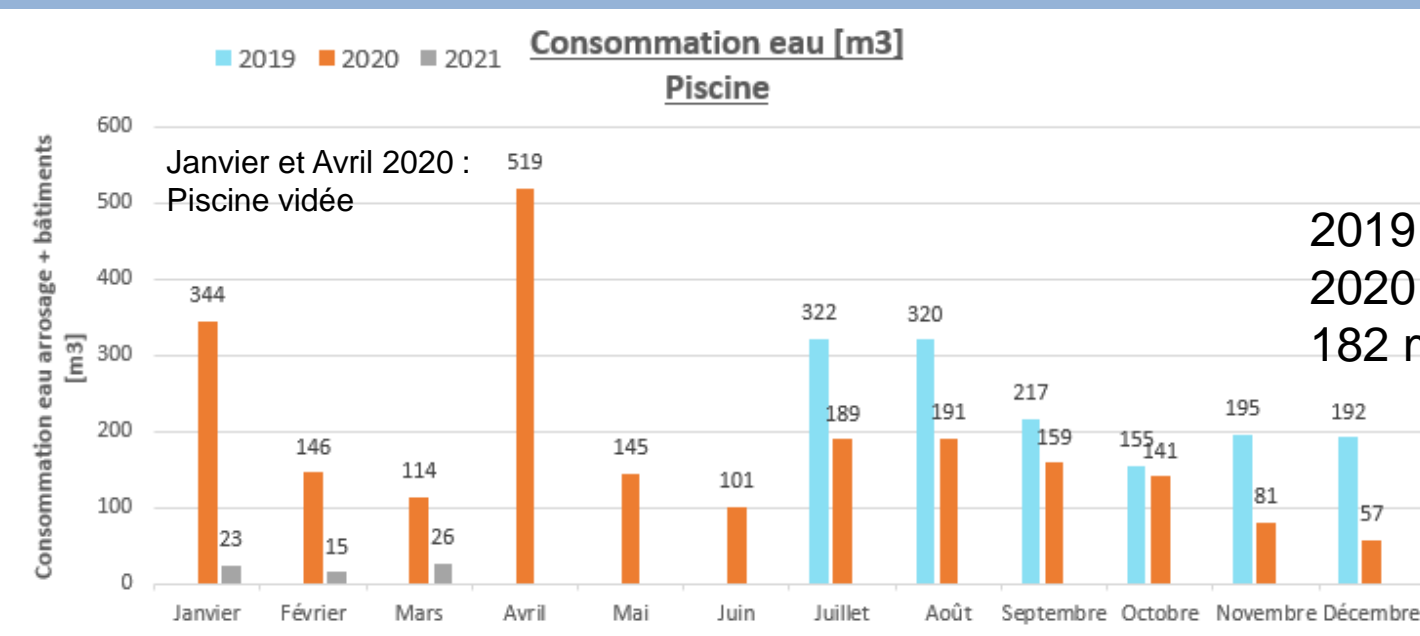
CONFORT ET SANTE

Eau



2019 : 6105 m3
2020 : 5432 m3 -11%

Consommations normales



2019 : 233 m3/mois
2020 : 2187 m3 soit
182 m3/mois -22%

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



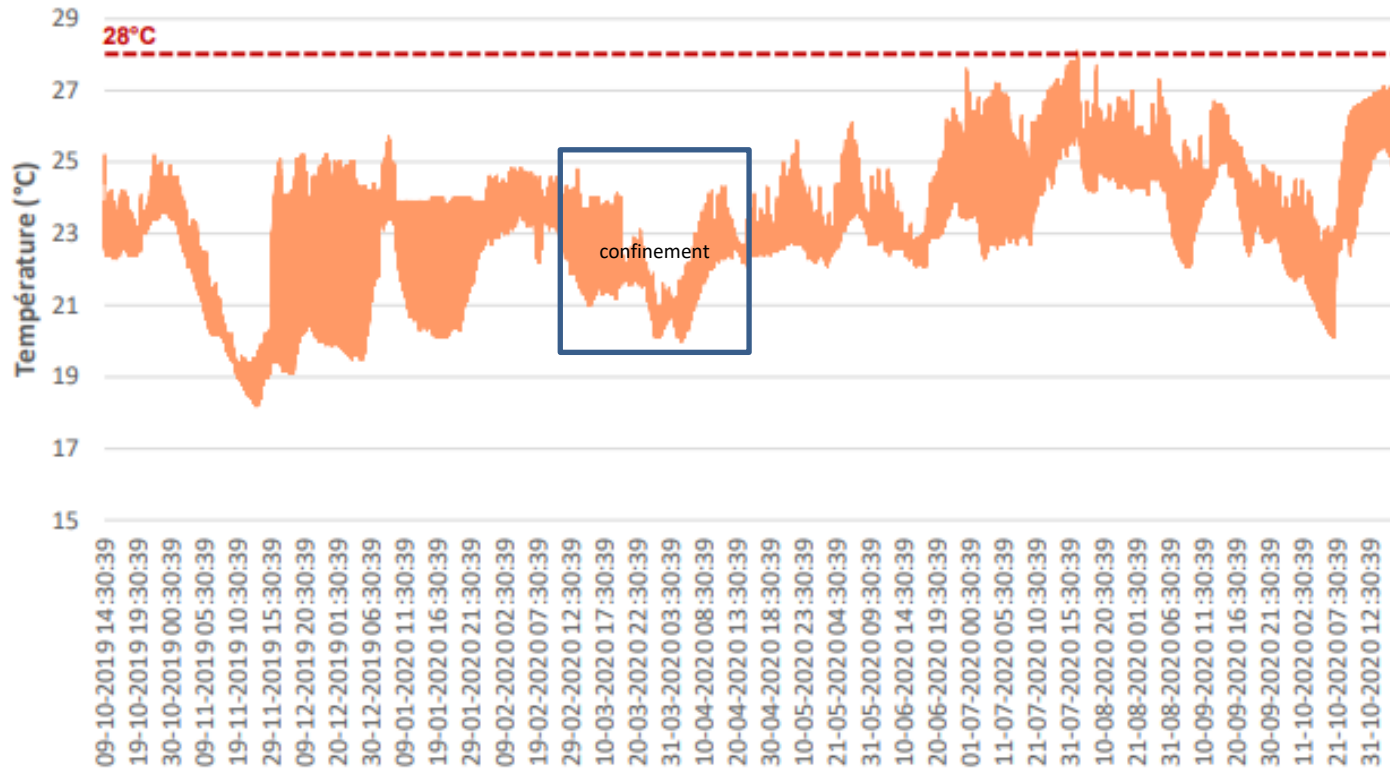
EAU



CONFORT ET SANTE

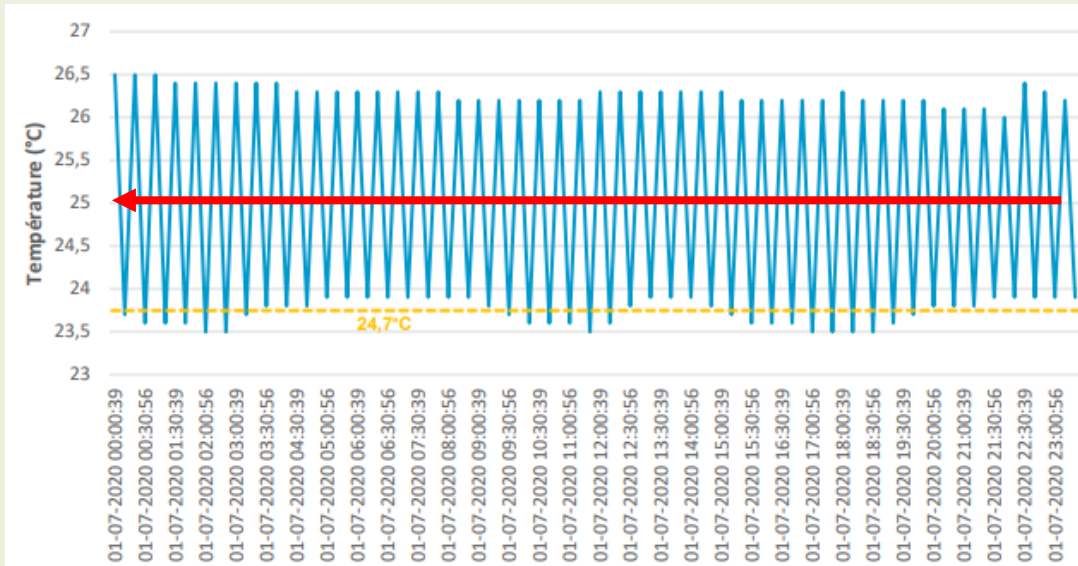
Confort et santé

Bât B - R+2 Relevé de température sonde n°2 : Studio 206



Salon - Chambre : Ouest
Occupation 100% l'été

Confort et santé



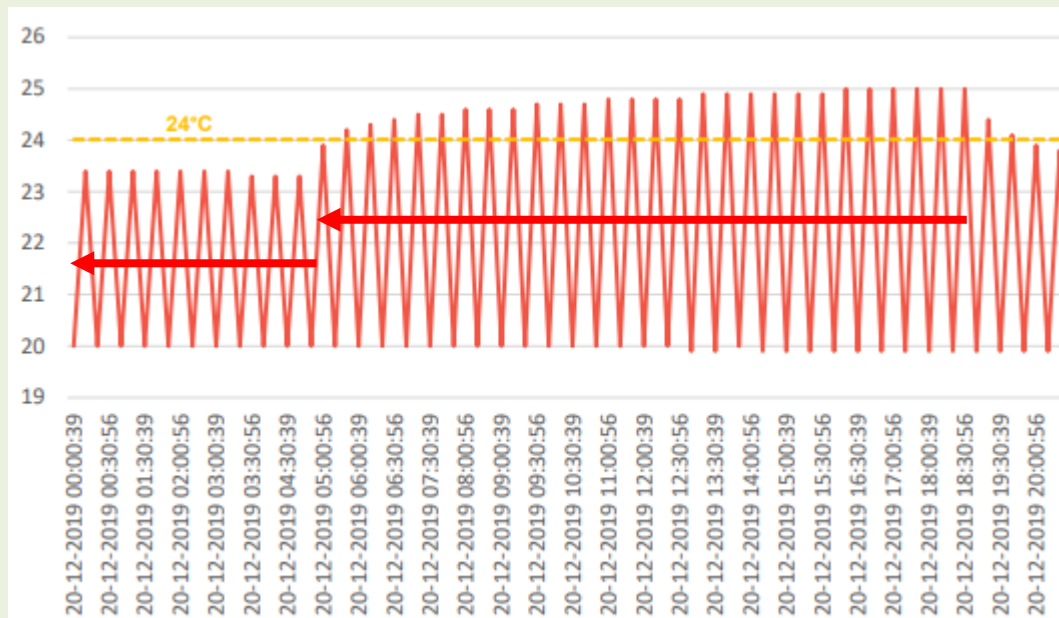
Bât B - R+2

Consignes constatées :
chauffage 22°C

rafraichissement 25°C

Consignes programmées :
chauffage 16-22°C

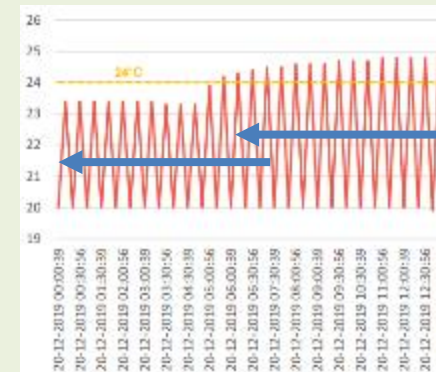
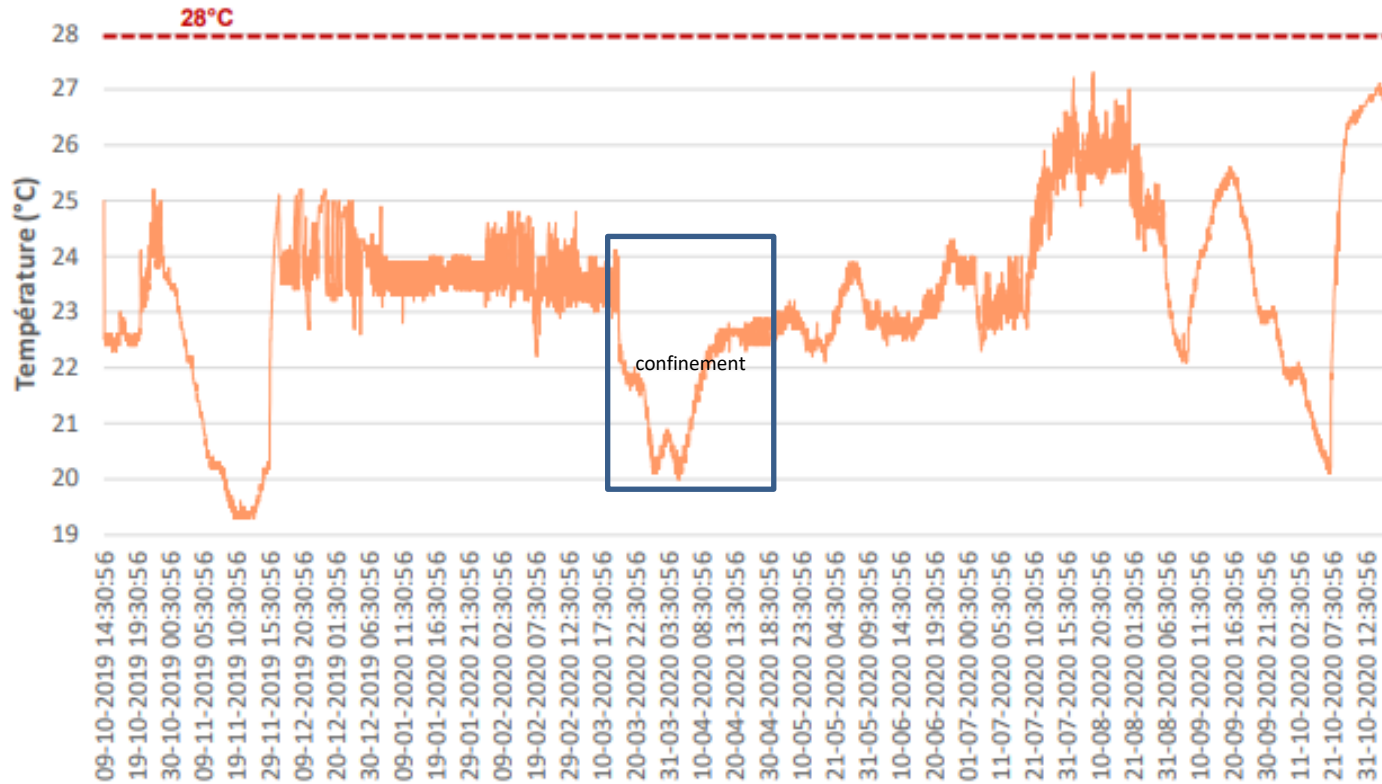
rafraichissement 23-29°C



Hiver : Chauffage
d'appoint nécessaire dans
certains studios du
bâtiment B orientés Nord

Confort et santé

Bât A - R+1 Relevé de température sonde n°3 : Studio 112



Salon : Nord-Est

Chambre Nord/Nord-Ouest

Consignes constatées chauffage à 21,5 / 22,5°C



Plaintes des occupants sur le confort d'été malgré le rafraîchissement sur ces derniers étages non protégés

Suggestion faite en suivi usage de stores bannes et brasseurs d'air – à suivre



Pour conclure

Site agréable et répondant aux objectifs MOA

Améliorations possibles :

Protections solaires et brasseurs d'air au bâtiment B dans les appartements concernés

Raccordement Bâtiment B au système smart impulse pour analyse des consommations identique au Bâtiment A (en cours)

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION

4 Avril 2017

51 pts

+ 3 cohérence durable

54 pts CAP BDM



REALISATION

14 Mai 2019

53 pts

+ 5 cohérence durable

58 pts BRONZE



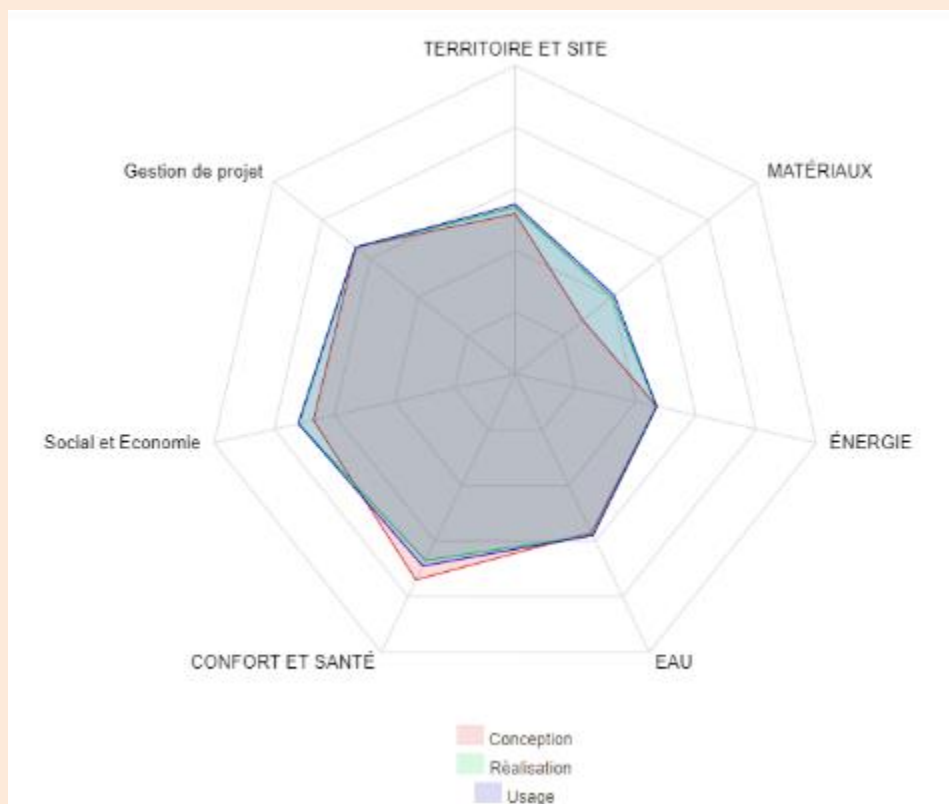
USAGE

11 Mai 2021

53 pts

+ 6 cohérence durable

59 pts CAP BDM



- TERRITOIRE ET SITE - 7.01/12.6 (55%)
- MATÉRIAUX - 5.29/12.6 (41%)
- ÉNERGIE - 6/12.6 (47%)
- EAU - 7.37/12.6 (58%)
- CONFORT ET SANTÉ - 8.71/12.6 (69%)
- Social et Economie - 9.83/13.5 (72%)
- Gestion de projet - 8.96/13.5 (66%)

Merci pour votre attention

**Nous attendons vos questions
et remarques**

