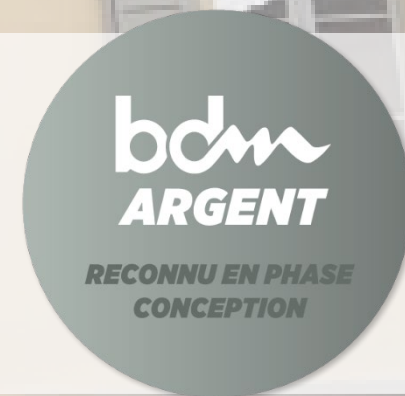



RENCONTRE DU 3 OCTOBRE 2023

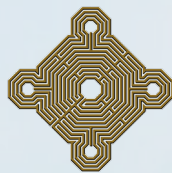
« CONSERVER LE PLUS POSSIBLE »

Visite de chantier

Restructuration de l'îlot d'habitation
Sainte-Marthe II
Création de 6 logements en accession sociale
à Grasse (06)



Maître d'Ouvrage	Architecte	BET	AMO QEB
 SPL - Pays de Grasse Développement	MAES ARCHITECTES URBANISTES	LATHER - SEBA - APAVE - CAOM	SOWATT



SITE PATRIMONIAL
REMARQUABLE

Projet / Contexte

- Un projet de restructuration et de réhabilitation d'un îlot de logements dans le centre historique de Grasse
- Respect des prescriptions du Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (sous l'autorité de l'ABF)
- Au départ un ancien îlot inoccupé depuis 10 ans divisé en 17 logements
- Proposition de 6 logements en accession sociale avec espaces communs : 6 box de rangement individuels, salle commune, terrasse accessible, local commercial au RDC et point d'apport volontaire au RDC
- Mise aux normes de confort actuelles de logements dans leur écrin patrimonial revalorisé
- 2 MOA différentes : SPL de Grasse jusqu'au clos couvert puis le bailleur Unicil

Plan de situation



Enjeux Durables du projet



↪ Restructuration et réhabilitation d'un ancien îlot d'habitation



↪ Maîtriser le confort d'été

↪ Favoriser le confort visuel et acoustique



↪ Conserver et restaurer des éléments patrimoniaux et réemployer des tuiles et des éléments de charpente

↪ Intégrer des isolants biosourcés



↪ Gérer un chantier aux contraintes multiples : accès, voisinage, déchets, ...



↪ Redonner vie à un îlot inoccupé depuis 10 ans

↪ Proposer des logements en accession sociale (T2 et T3) avec atelier au RDC et salle commune, loggias, terrasses, terrasse commune

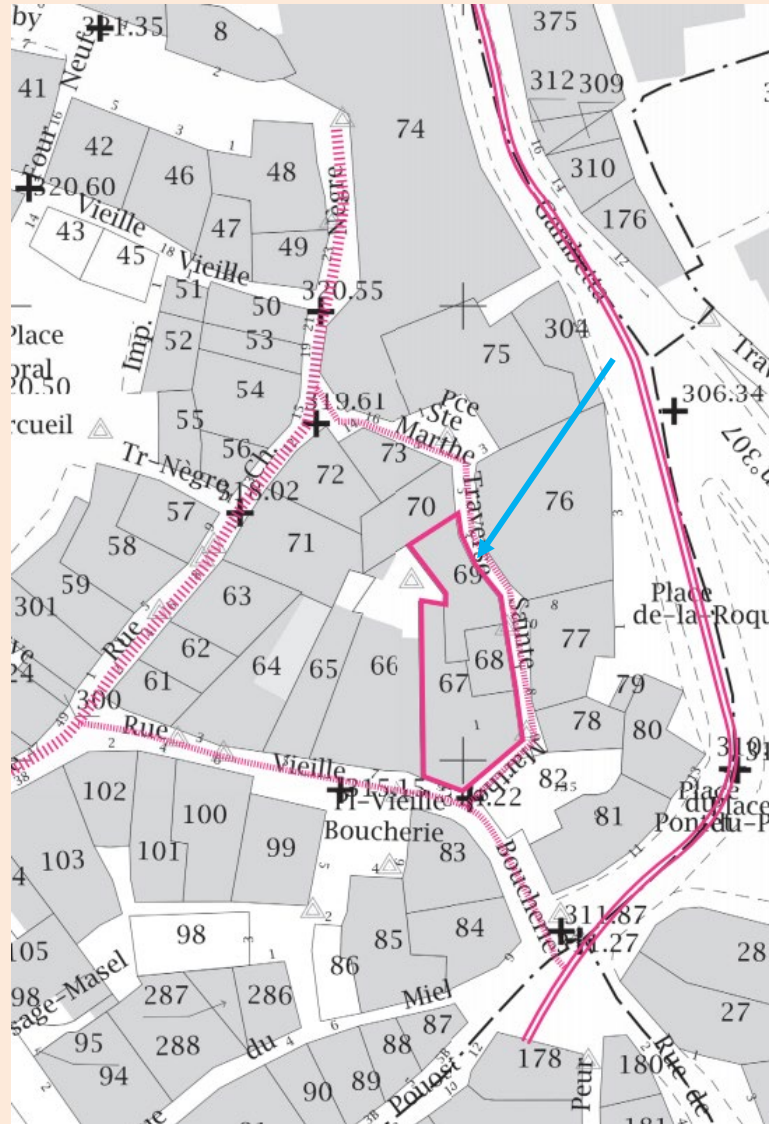
Plan cadastral

Parcelles cadastrales :

→ BE67

→ BE68

→ BE69



Ilot Sainte Marthe II

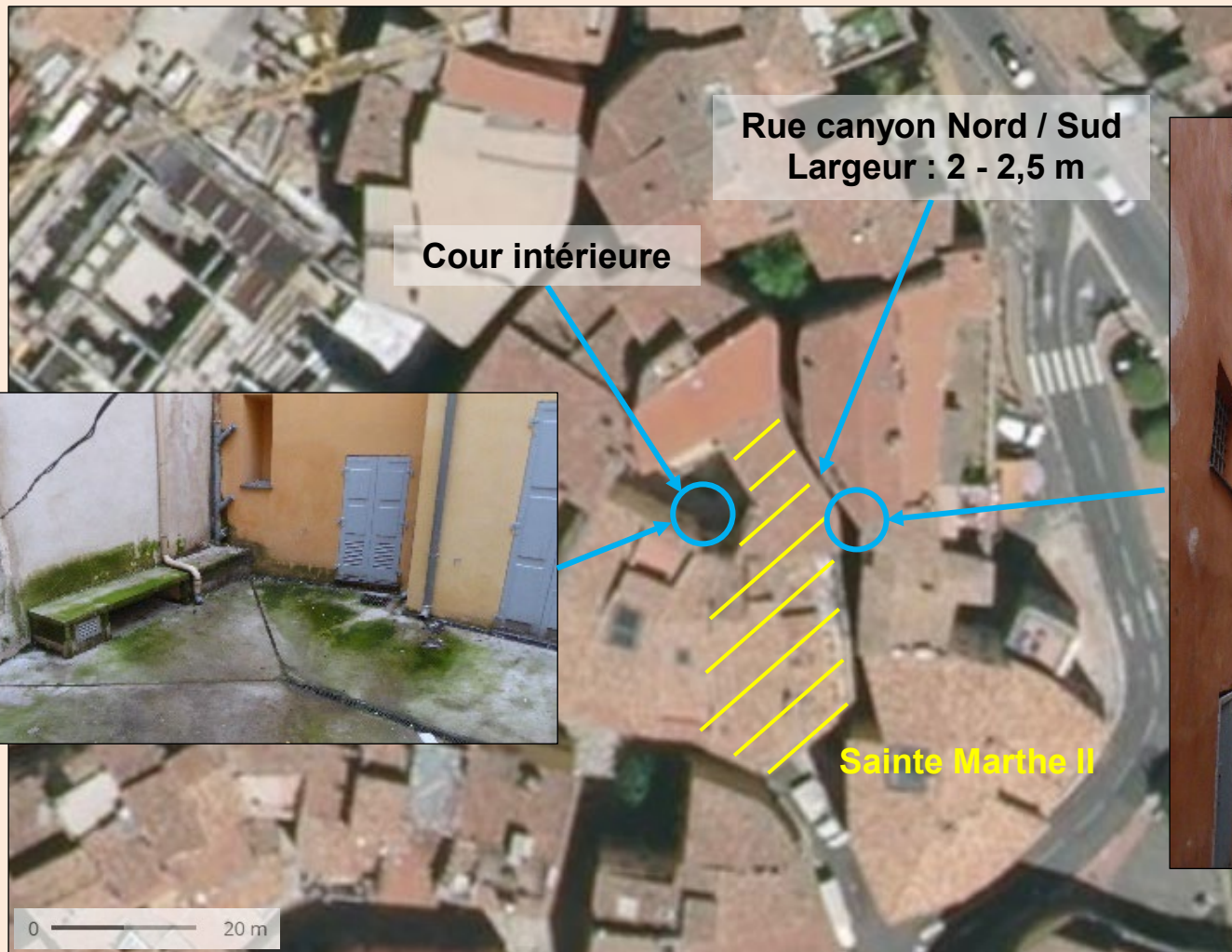
3 immeubles emboîtés

Années de construction :

XVII^{ème} - XVIII^{ème} siècles sur
bases médiévales

Surélévations : XX^{ème} siècle

Plan de situation – Image satellite



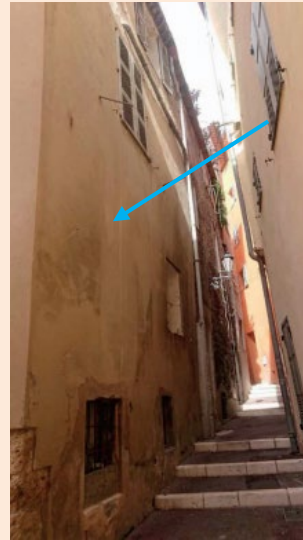
État des lieux



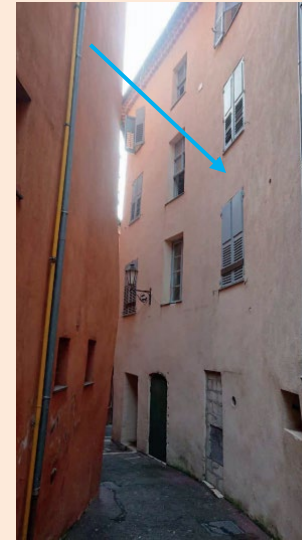
Façade Sud-Ouest / Sud-Est
Place du Pontet



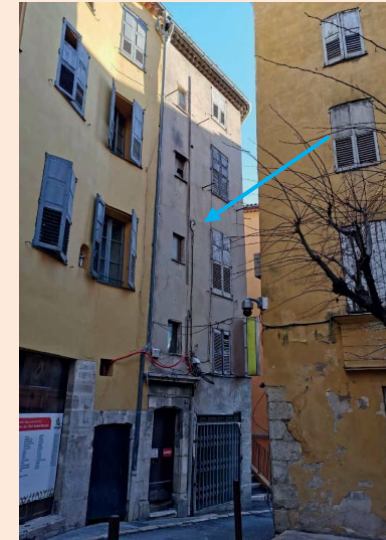
Façade Sud-Ouest
Rue Vieille Boucherie



Façade Est
Traverse Sainte Marthe



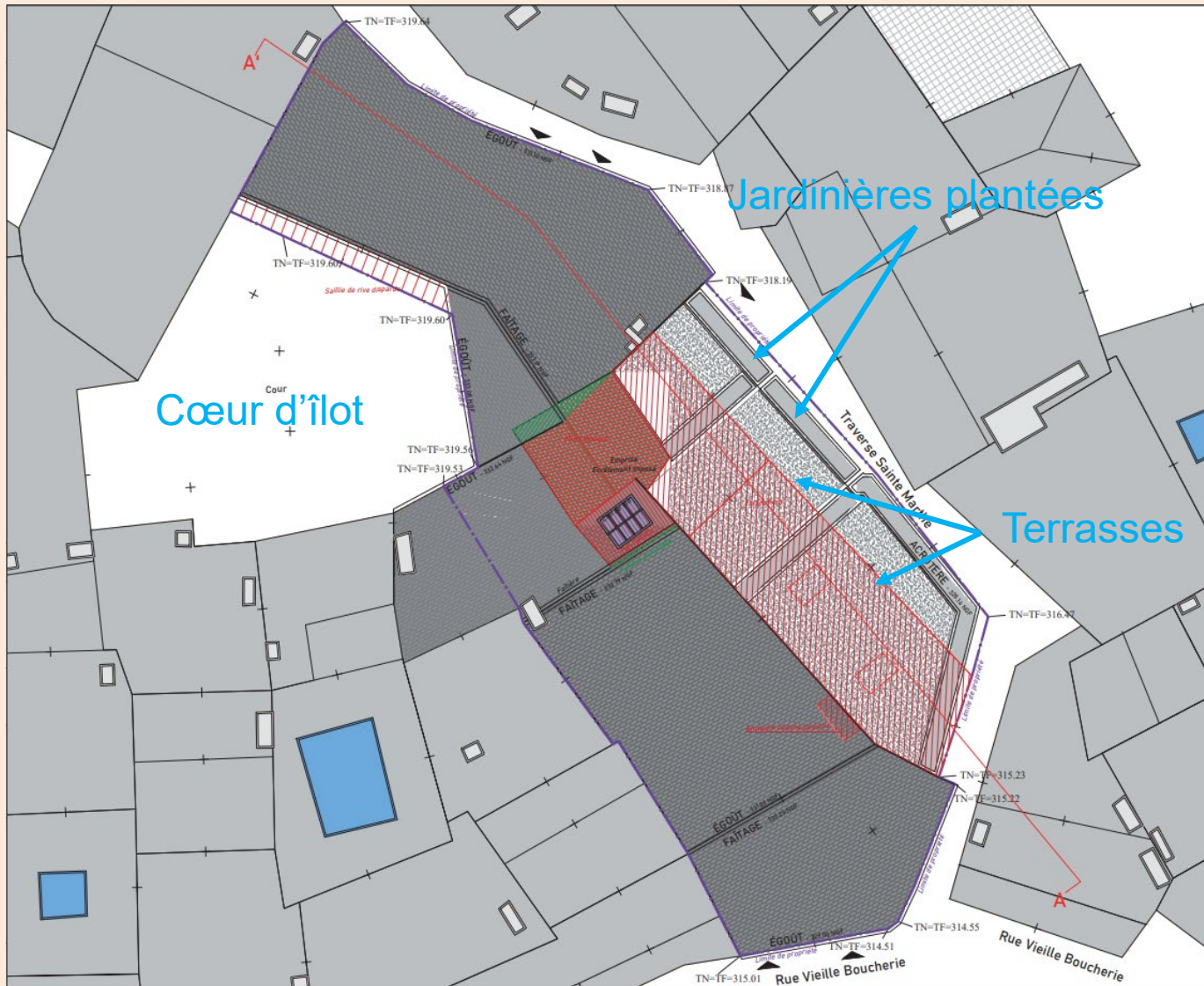
Façade Est
Traverse Sainte Marthe



Façade Sud-Ouest



Plan Masse



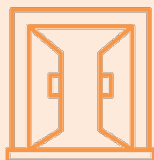
Typologie des logements

Création de 6 logements :

→ 4 bi-orientés

→ 2 traversants sur la cour intérieure

Niveau	Type	Caractéristique	
RDC	T2	bi-orienté	
R+1	T3	bi-orienté	
	T2	traversant	Duplex
R+2	T3	bi-orienté	
R+3	T3	bi-orienté	Duplex
	T3	traversant	Duplex

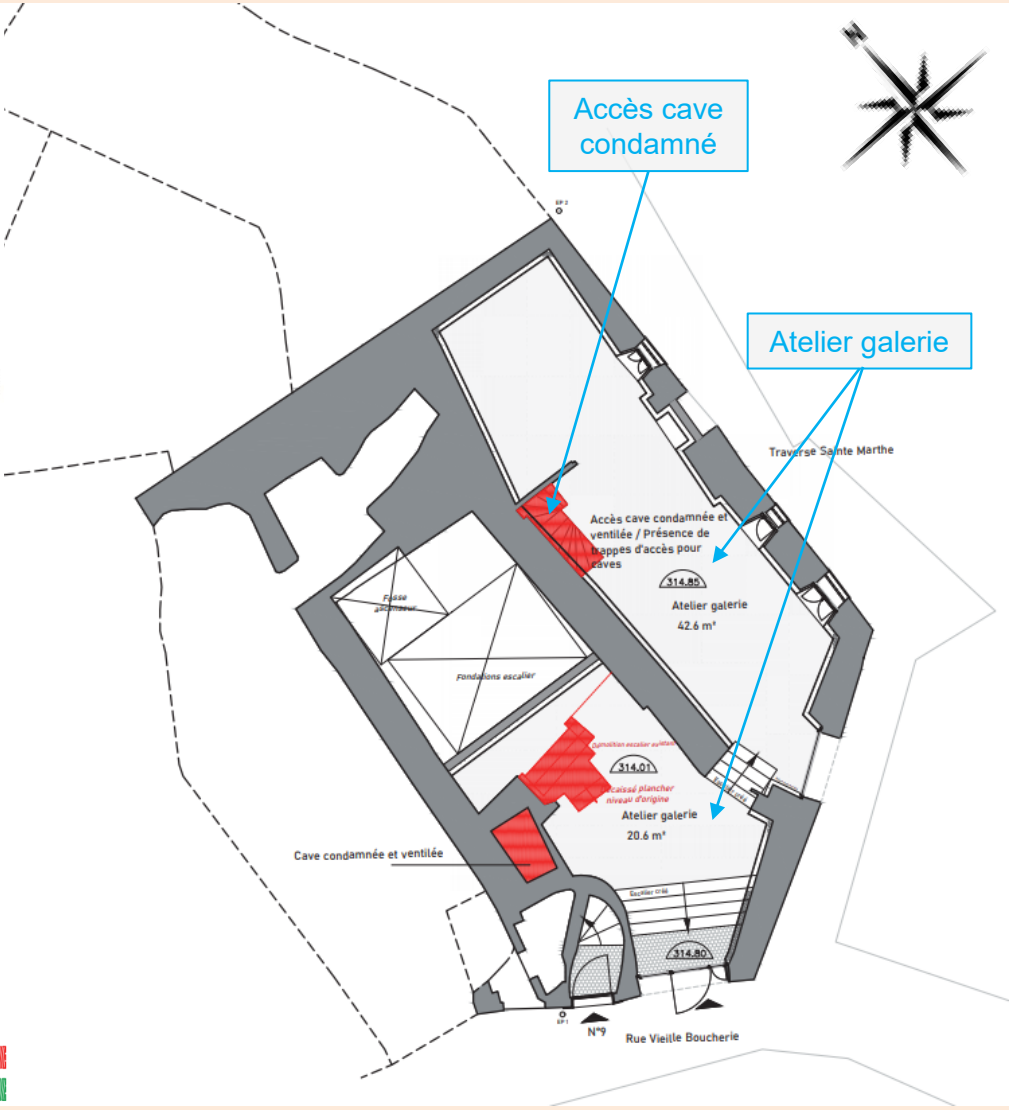
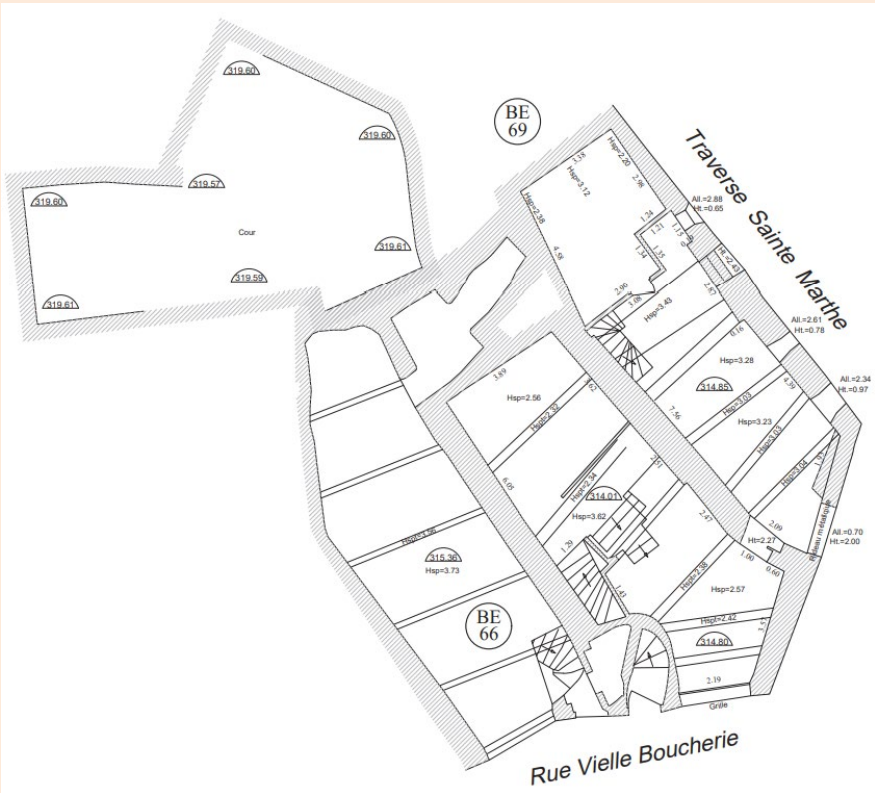


Ventilation naturelle possible

Plan RDC bas

EXISTANT

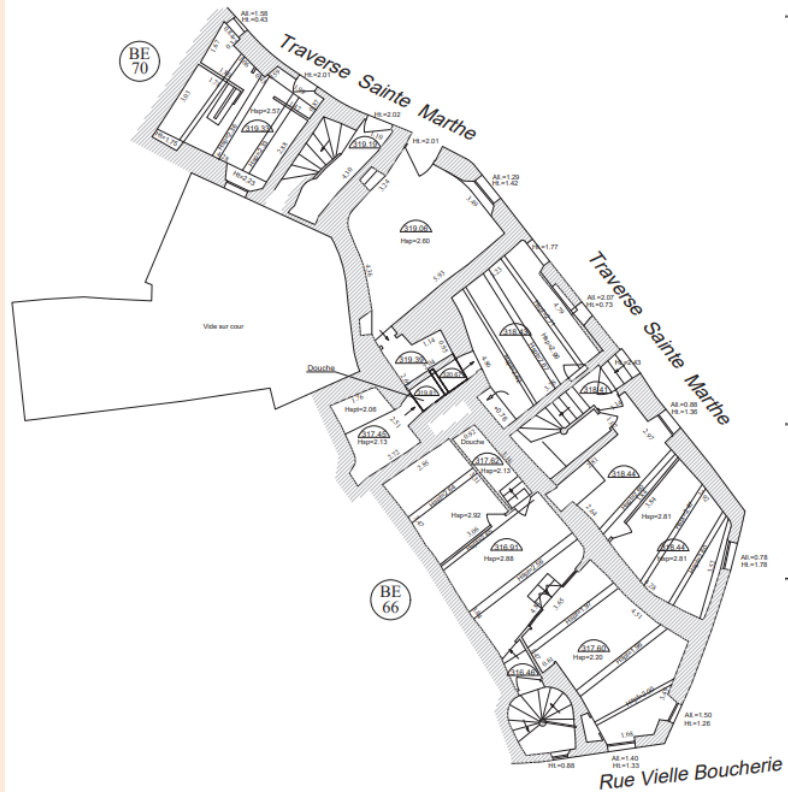
PROJET



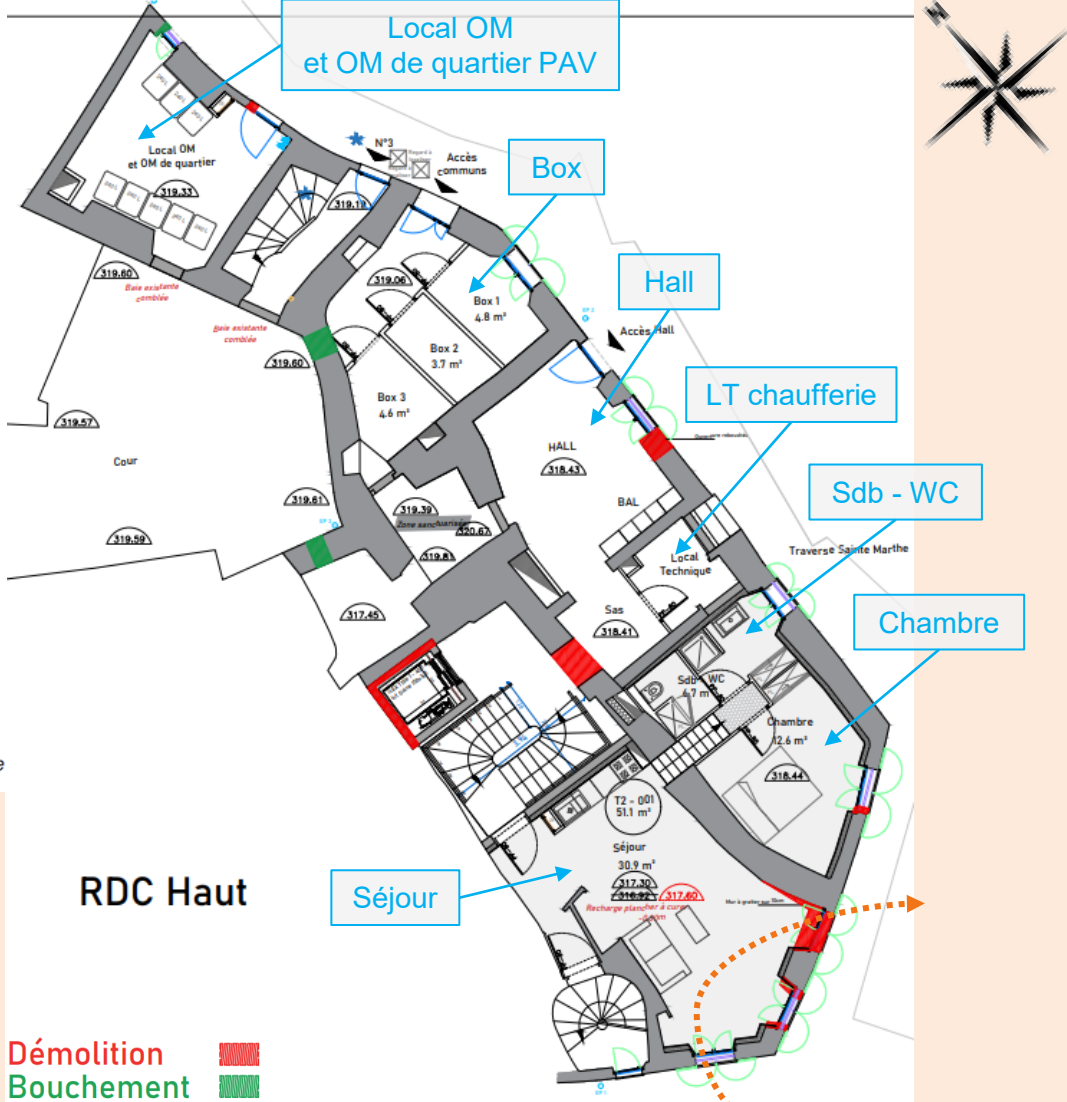
Démolition ■
Bouchement ■

Plan RDC haut

EXISTANT



PROJET

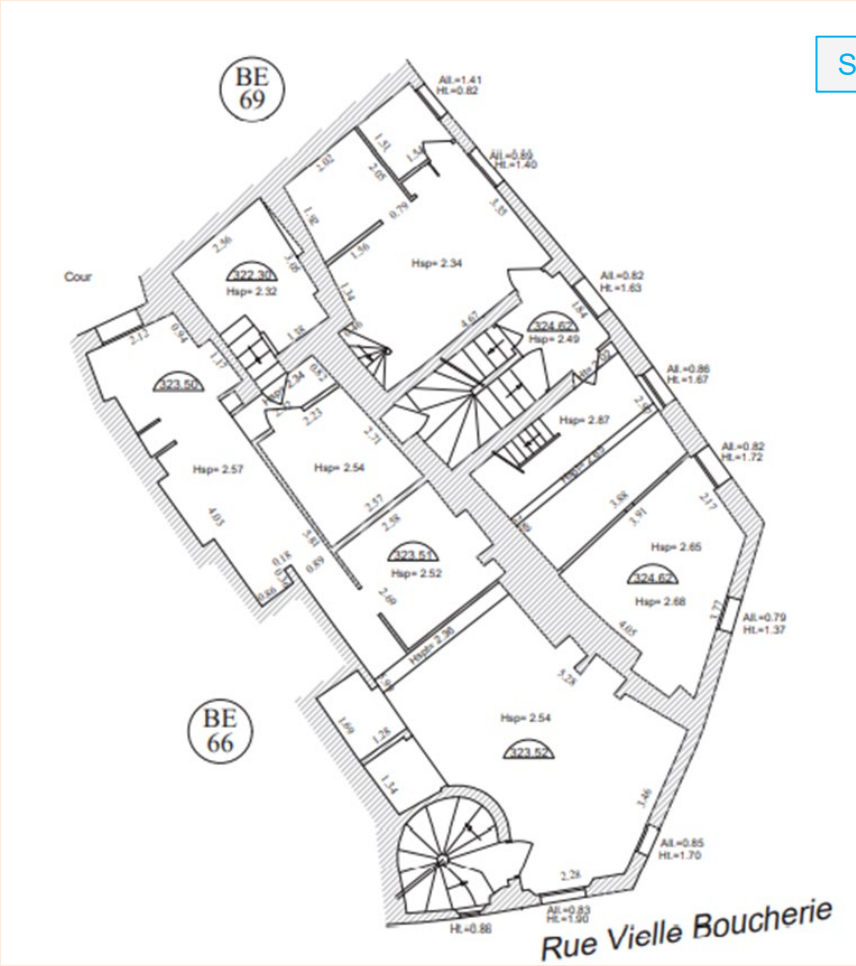


Ventilation naturelle

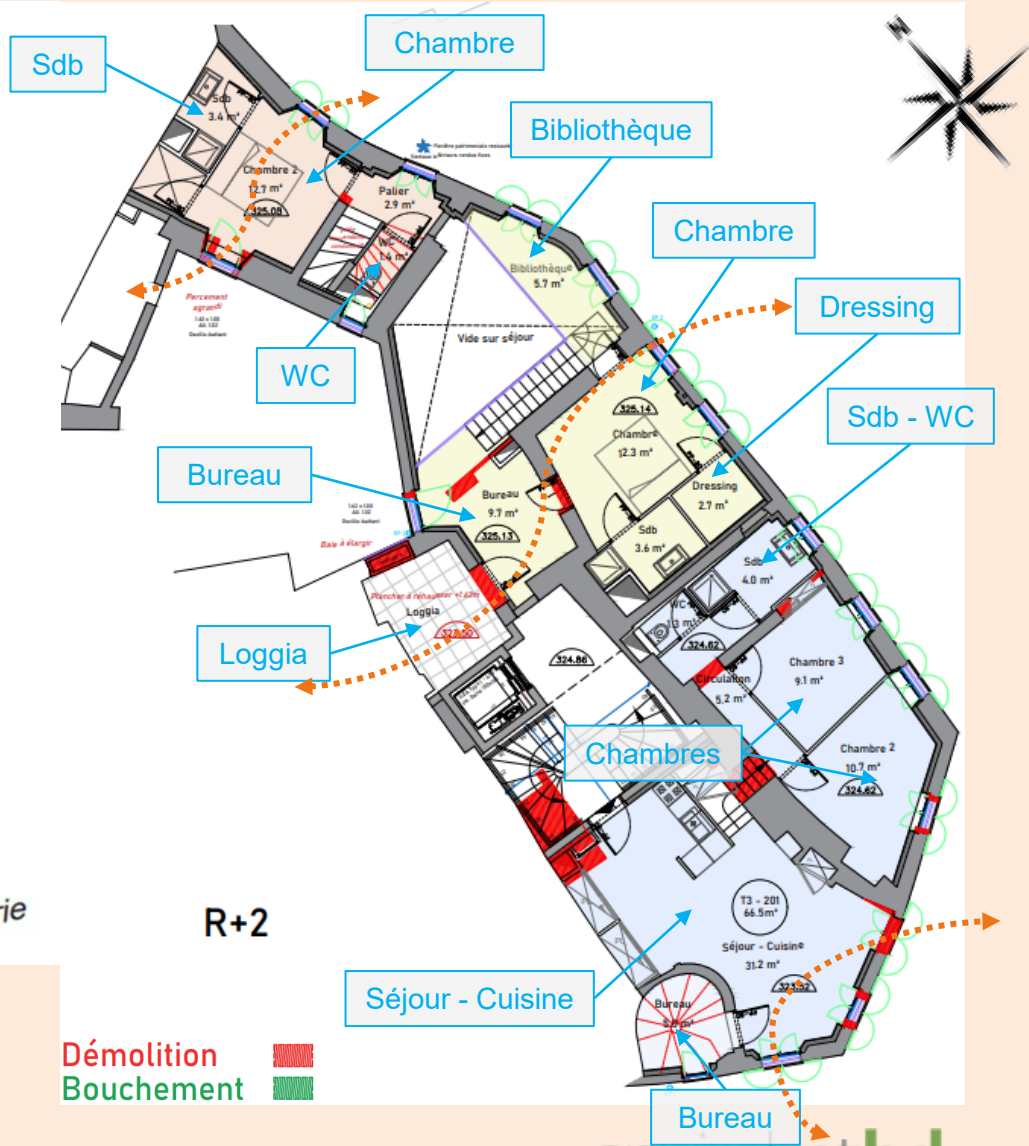
Démolition
Bouchement


Plan R+2

EXISTANT



PROJET

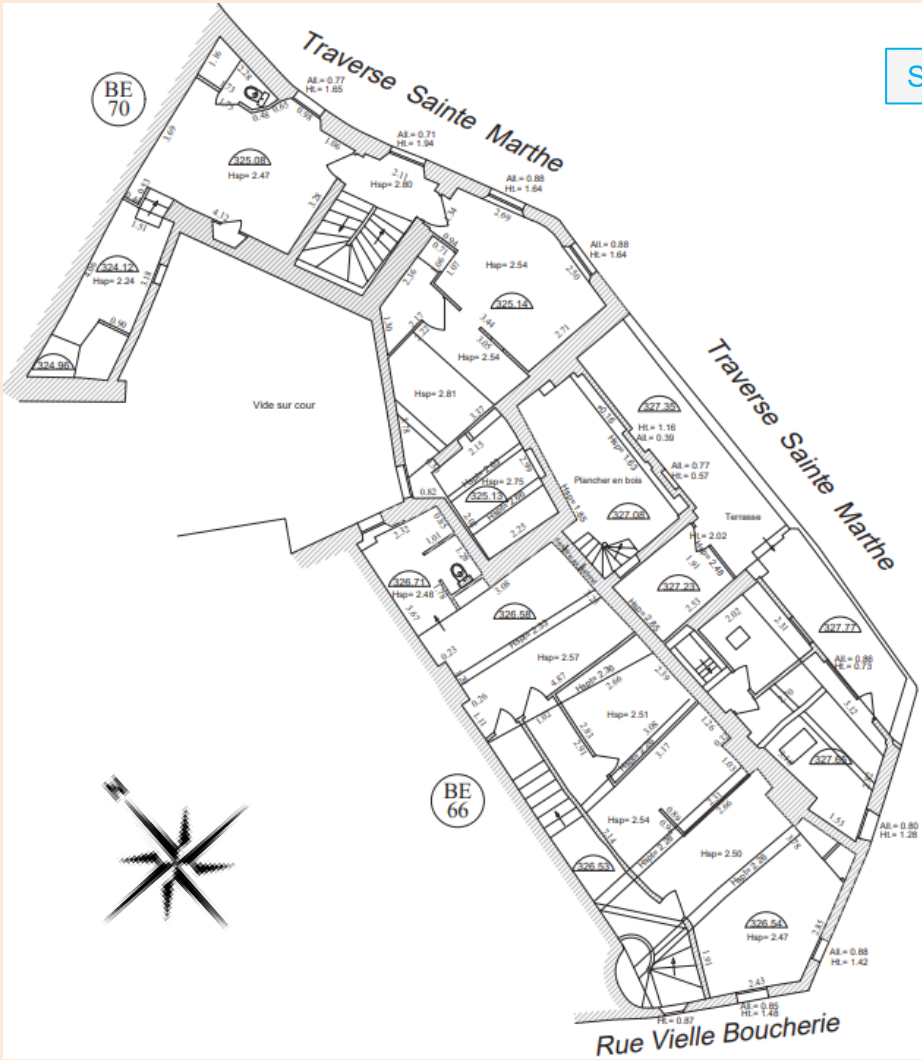


 Ventilation naturelle

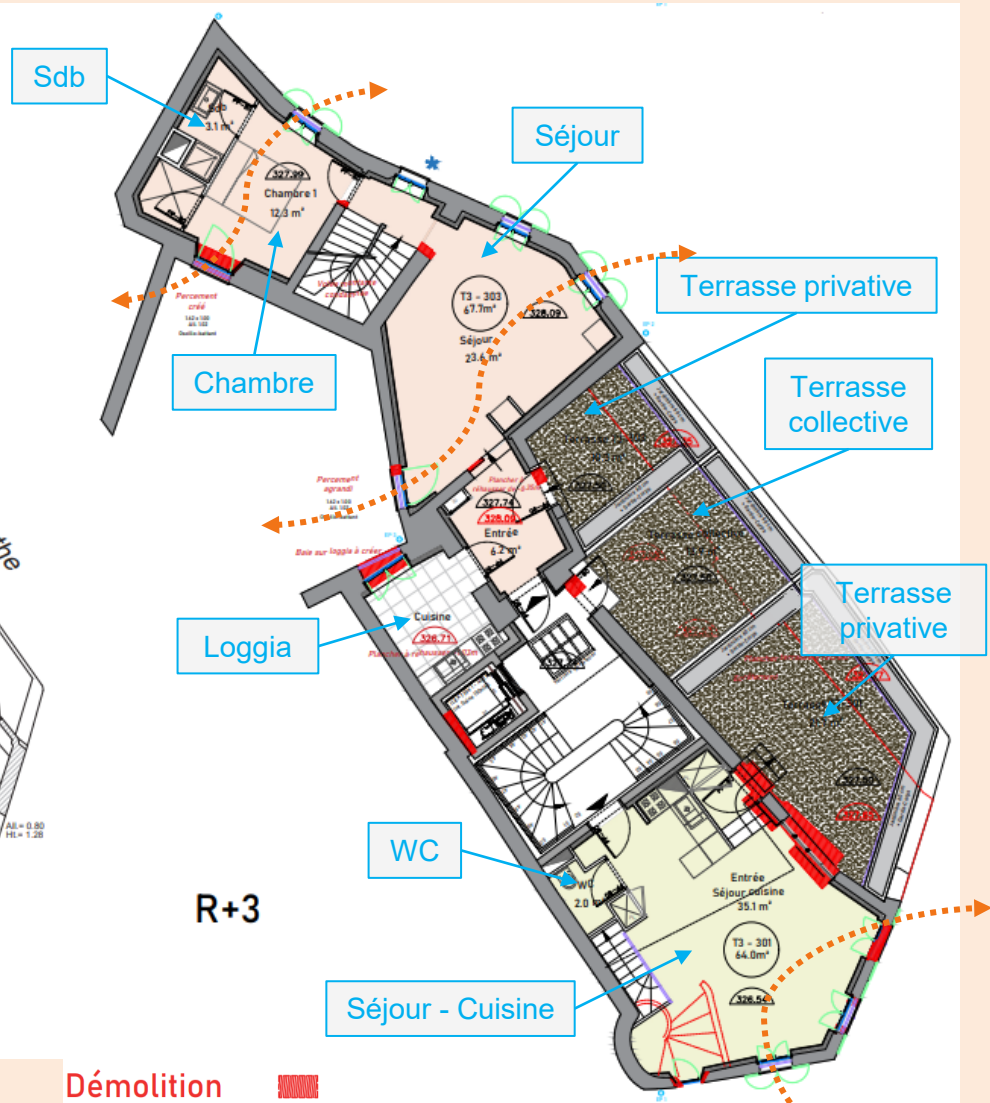
 Démolition
 Bouchement

Plan R+3

EXISTANT



PROJET

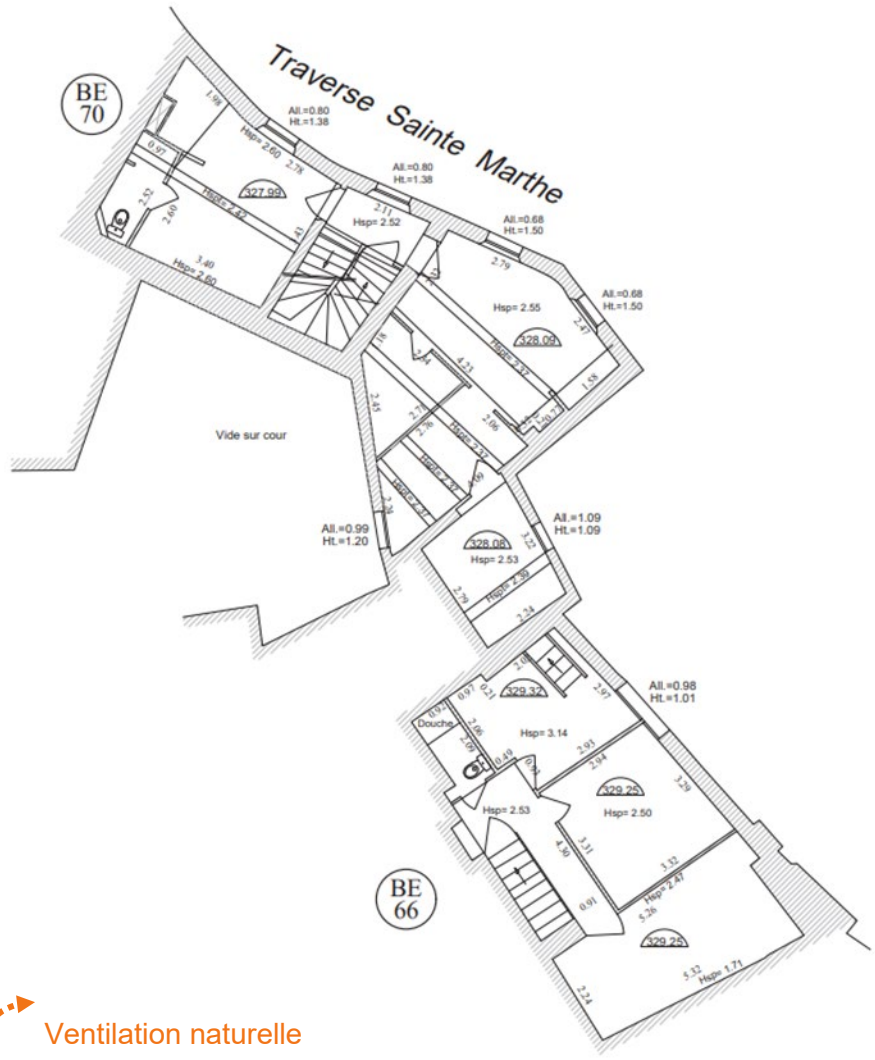


Ventilation naturelle

Démolition Bouchement

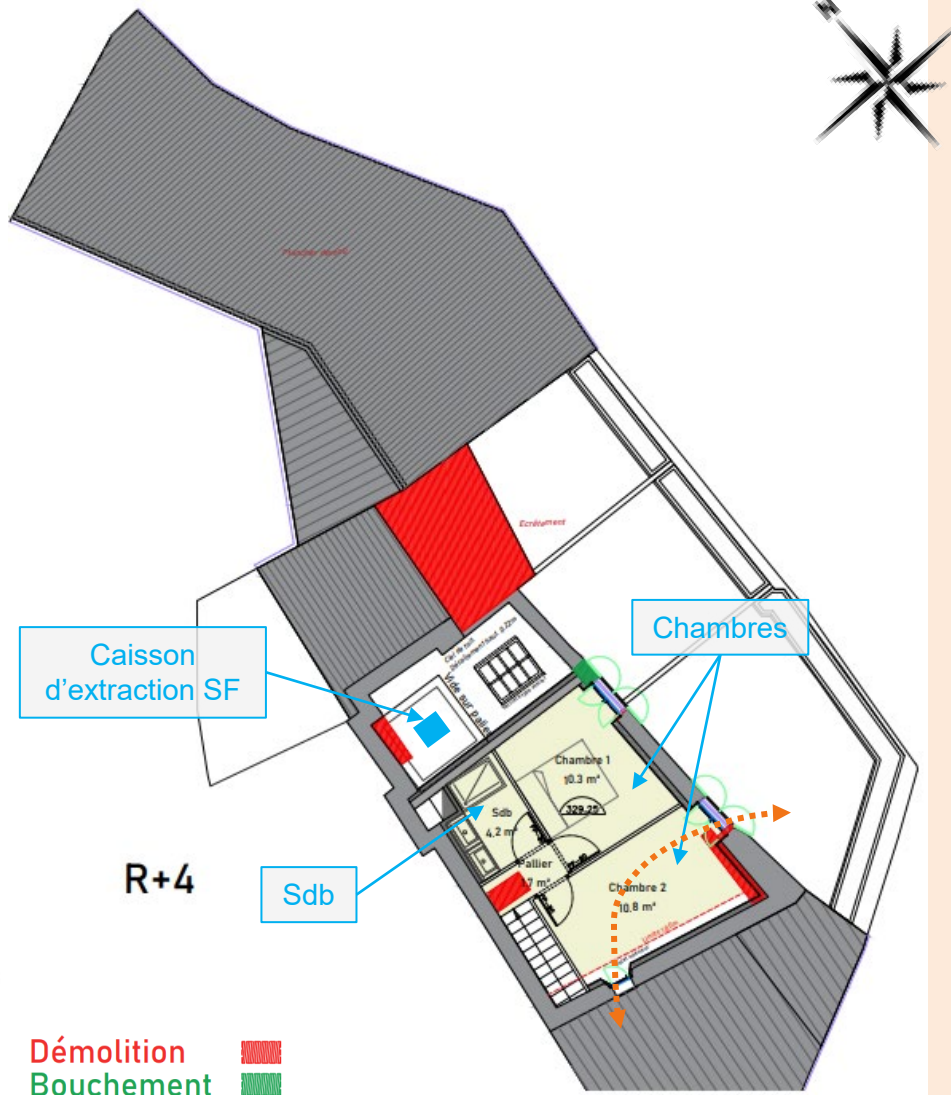
Plan R+4

EXISTANT



Ventilation naturelle

PROJET

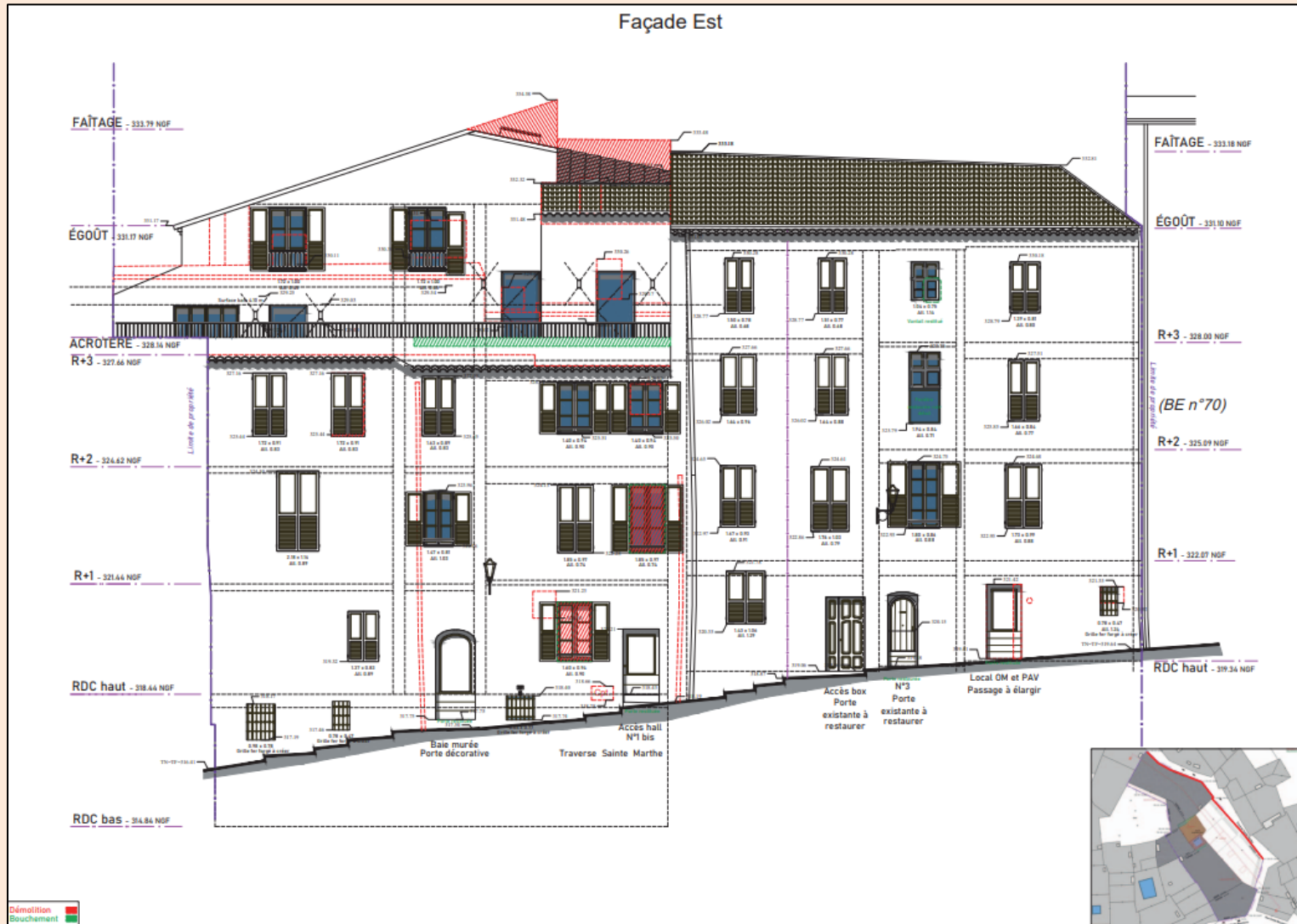


Démolition

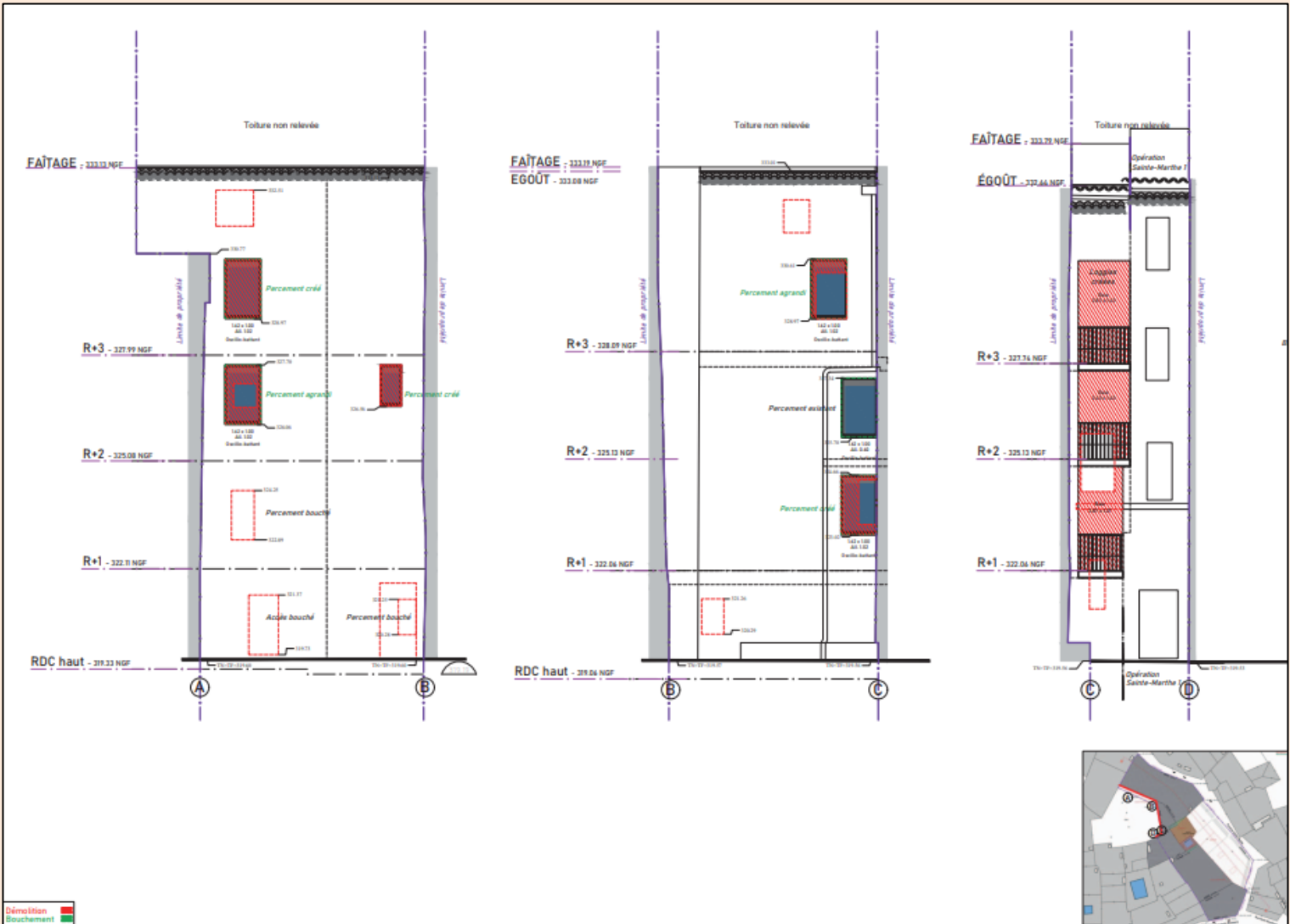
Bouchement

Façades

FAÇADE EST



FAÇADES OUEST / NORD-OUEST

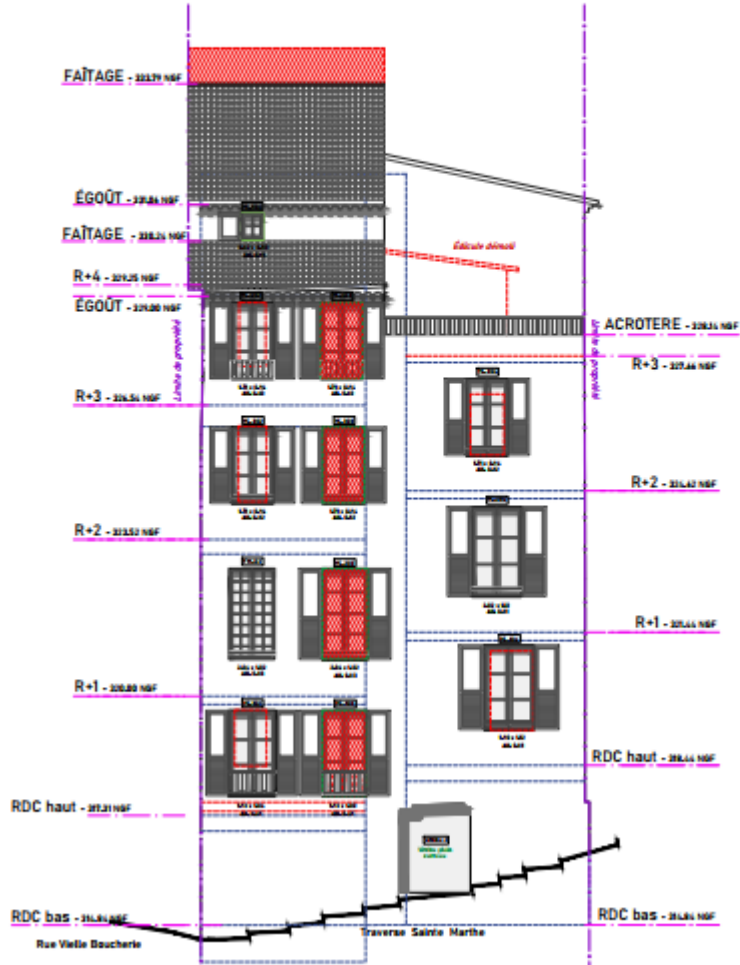
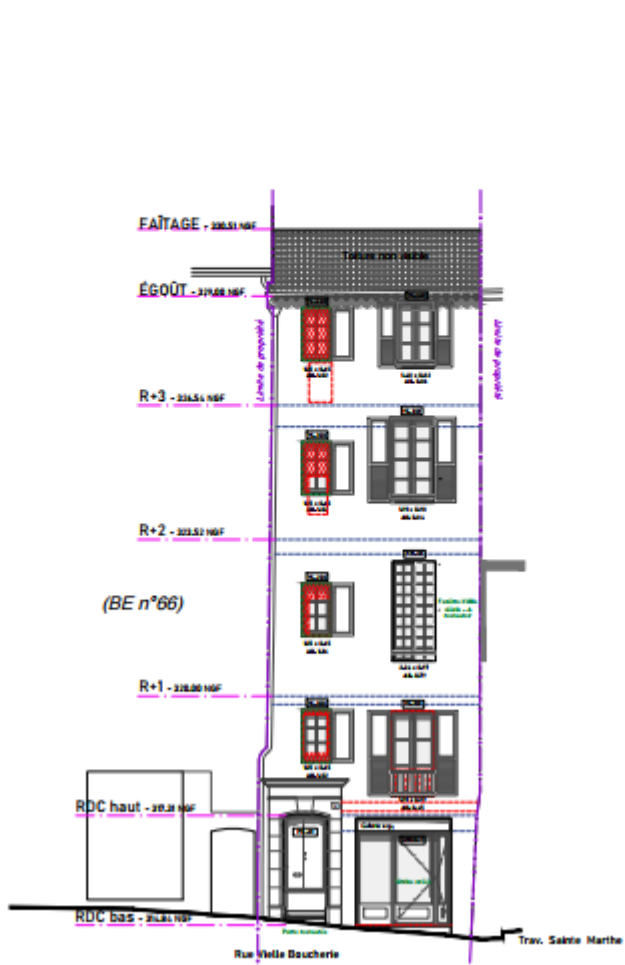


FAÇADE SUD-OUEST / SUD-EST



Façade Sud-Ouest

Façade Sud-Est



Déroulé
Bouchevin

Éléments conservés / restaurés / réemployés

- ↪ Éléments de patrimoine repérés sont conservés et restaurés (Poutres ancienne, cheminées, portes intérieures, ...)
- ↪ Volets en bois sont restaurés
- ↪ Portes sur rue sont restaurées et équipées
- ↪ Menuiseries patrimoniales sont restaurées
- ↪ Tuiles existantes en bon état sont récupérées et réemployées pour la nouvelle couverture



Fiche d'identité

Typologie

> Habitat collectif

Surface

> 480 m² SU
> 655 m²SDP

Altitude

> 304 m

Zone clim.

> H3d

**Classement
bruit**

> BR1

**Classement
Thermique**

> CE1

**U bat
(W/m².K)**

> 0,595

**Consommation
d'énergie
primaire (selon
RT globale) en
kWhep/m².SRT**

> Cep projet = 40 kWhep/m².an
> Cep max BBC = 64
kWhep/m².an
> Gain = 37,5%
> Niveau BBC Effinergie
rénovation

**Production locale
d'électricité**

> Aucune (contraintes du
PSMV)

**Planning travaux
Délai**

> Début travaux : Avril 2022 - 18
mois de restructuration Oct 2023
+ 12 mois de réhabilitation
> Livraison : fin 2024

**Budget
prévisionnel**

> 2,15 M€ H.T.

COÛT TOTAL PREVISIONNEL PROJET

Restructuration : 1 700 000 € H.T.

Réhabilitation : 447 000 € H.T.

Reprises en sous œuvre, écrêtement, reprise
planchers, trémie ascenseur

RATIO(S)

2 600 € H.T. / m² de SDP Restructuration

930 € H.T. / m² SU Réhabilitation

Matériaux

PROJET

Type parois	Composante de la paroi (extérieur vers intérieur)	R isolant (m ² .K/W)
Murs extérieurs ou sur locaux non chauffés	Bloc de pierre non taillé + Isolant biosourcé (8 cm à 12 cm) + Pare-vapeur + Plaque de BA 13	2,10 à 3,15
Plancher bas sur TP isolé	Béton + Isolant biosourcé 10 cm + Chape	2,6
Plancher bois isolé (au-dessus de l'atelier)	Plancher collaborant (bac acier + chape) sur poutres bois ou poutres conservées isolation en sous face coupe feu	3,15
Toiture	Couverture tuiles + Plaque Flexotuile + Pannes bois + Isolant biosourcé (24 cm) + Plaque de BA 13	6,3

⊞ Menuiseries bois / Volets bois

⊞ Portes pleines en bois - Escaliers bois conservés (parties privatives)

Energie

CHAUFFAGE



Chaudière gaz collective

Marque : ATLANTIC

Puissance nominale : 34 kW

Rendement PCI à 100% : 97,2%

Rendement PCI à charge partielle :
108,4%

RAFRAICHISSEMENT



Aucun rafraîchissement par système
actif / brasseurs d'air prévus selon
résultats STD

ECLAIRAGE



LED DOWN LIGHT

- Gestion :

Manuelle avec la lumière du jour

- Puissance :

7 W/m²

VENTILATION



Extraction simple flux collective

Hygroréglable de type B ou A

Puissance totale ventilateur : 20 W

Débit : 306,8 m³/h

ECS



Chaudière gaz collective avec un préparateur ECS de 733 L

Marque : ATLANTIC

Puissance nominale : 34 kW

Rendement PCI à 100% : 97,2%

Rendement PCI à charge partielle :
108,4%

ENR



Aucune

Plusieurs solutions étudiées :

Energie

Objectif : Cep BBC Effinergie rénovation : 64 kWhep/m².an max

- ↪ Tout électrique : non conforme BBC Effinergie rénovation - Cep projet = 135 kWhep/m².an
- ↪ PAC collective ou individuelle : problématique des prises d'air en façade ou sur le toit : contrainte PSMV+ nuisances acoustiques riverains - Cep projet = 66 kWhep/m².an
- ↪ Chaudière bois collective : accès trop complexe pour les livraisons, chaudières individuelles à granules : trop de contraintes incendie à l'intérieur + particules fines en urbain dense
- ↪ Chaudières gaz individuelles : sorties gaz en façades impossibles, trop de canalisations à acheminer - Cep projet = 48 kWhep/m².an
- ↪ Solaire thermique ou photovoltaïque : exclu par ABF
- ↪ Géothermie impossible
- ↪ Eolien impossible
- ↪ Récupération d'énergie sur eaux grises : abandonnée, peu rentable avec 6 logements

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET AMO

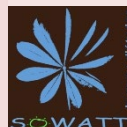
MAITRISE D'OUVRAGE

SPL - Pays de Grasse
Développement



AMO QE

SOWATT



MAITRISE D'ŒUVRE ET INGENIERIE

ARCHITECTE

MAES ARCHITECTES
URBANISTES



BET Energie

LATHER



BET Structure

B2C Ingénierie

Bureau de contrôle

APAVE



OPC

CAOM



CSPS

APAVE



Les entreprises du projet

LOT 00 : Archéologue

INRAP

LOT 01 : Désamiantage

PREMYS

LOT 02 : Curage - GO -
Maçonnerie

SRC BAT

LOT 03 : Etanchéité

CCA

LOT 04 : Charpente - Bois -
Couverture

CCA



LOT 05 : Façades -
Ravalement

EITB



LOT 06 : Echafaudage

EITB



LOT 07 : Menuiserie bois

MENUISERIE DU
CANAL

LOT 08 : Menuiserie
métallique

MD ALU

Les acteurs / destinataires



SPL Pays de Grasse Développement / UNICIL

Le Bailleur social UNICIL et la SPL Pays de Grasse Développement sont en cours de finalisation de la convention de rétrocession des charges foncières.

Par ailleurs UNICIL se chargera de l'ensemble du second œuvre et travaux de finitions et notamment :

- revêtements de sols,
- murs et plafonds,
- les éléments de plomberie sanitaire,
- l'électricité,
- ainsi que les salles d'eau et cuisines

In fine ce sont 6 logements à destination d'accession sociale qui seront proposés

Merci pour votre attention

Nous attendons vos
questions et remarques