

Commission d'évaluation : Conception du 24/03/2026

Canta Galet (06)



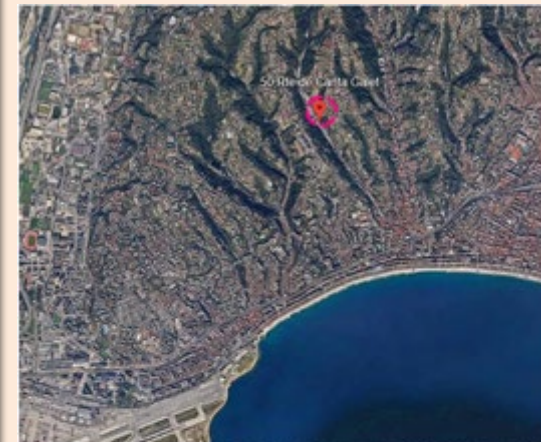
Maîtrise d'ouvrage	Architecte	BE Technique Economiste	AMO QEB	Contrôle technique
CDC Habitat Social	FERLA	SIGMA CEEC	SOWATT	Qualiconsult

Contexte

Bâtiment de 57 logements construit en 2003

Travaux initiés suite à une enquête auprès des locataires témoignant de plusieurs sujets d'insatisfaction vis-à-vis du confort de la résidence :

- Des PAC air air qui créent de la condensation et ne brassent pas l'air suffisamment
- Des compléments de protections solaires nécessaires
- Un sujet prévention inondation à traiter
- Un sujet PMR à traiter
- Des améliorations thermiques nécessaires

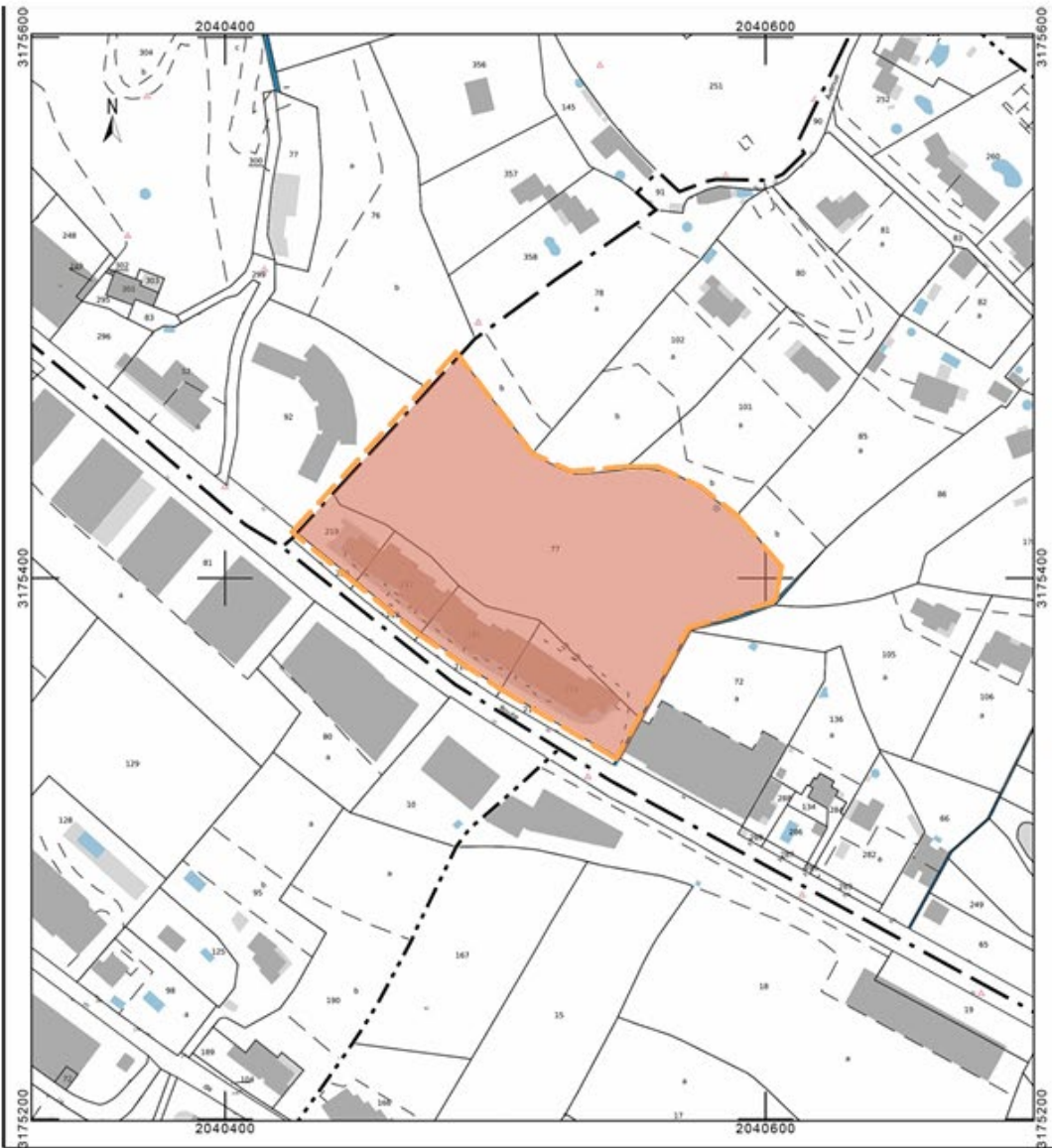


Enjeux Durables du projet

- Amélioration thermique sans dégradation du confort d'été
 - Bouquet de travaux ajusté
 - Protections solaires complétées
- Prise en compte des risques inondations
 - Batardeaux
- Chantier en site occupé proche d'un bois classé en zone rouge PPRIF
 - Charte chantier propre adaptée
 - Protection des arbres existants

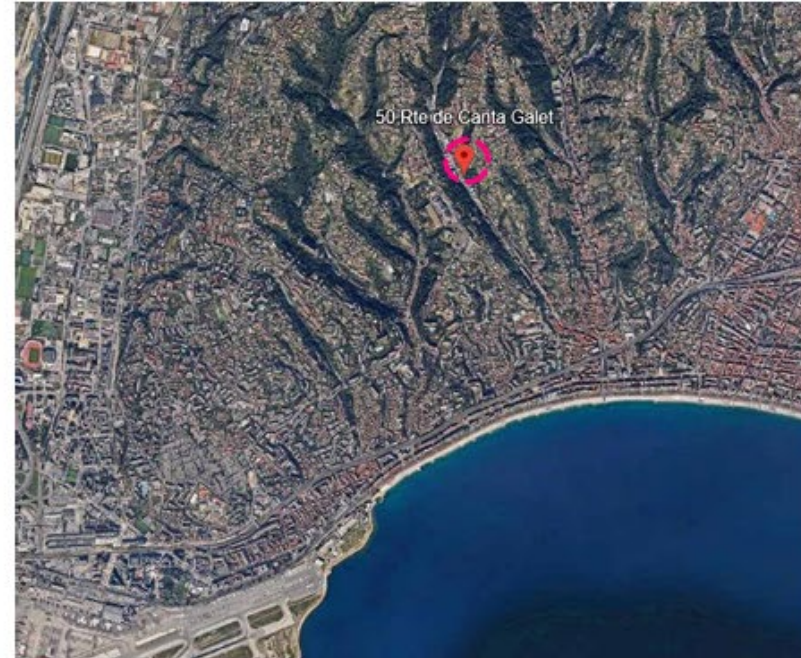


Le projet dans son territoire



Extrait du cadastre _ parcelles 000 MT 215 - 213 - 219 - 217 - 77 - Surface totale = 12694 m² dont 9405 m² d'espace vert non construit

Accompagnatrice : Sophie GENTIL



Plan de situation - 50 Route de Canta Galet 06200 Nice

Le terrain et son voisinage

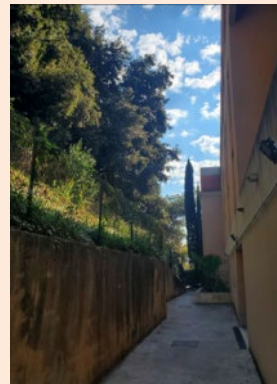




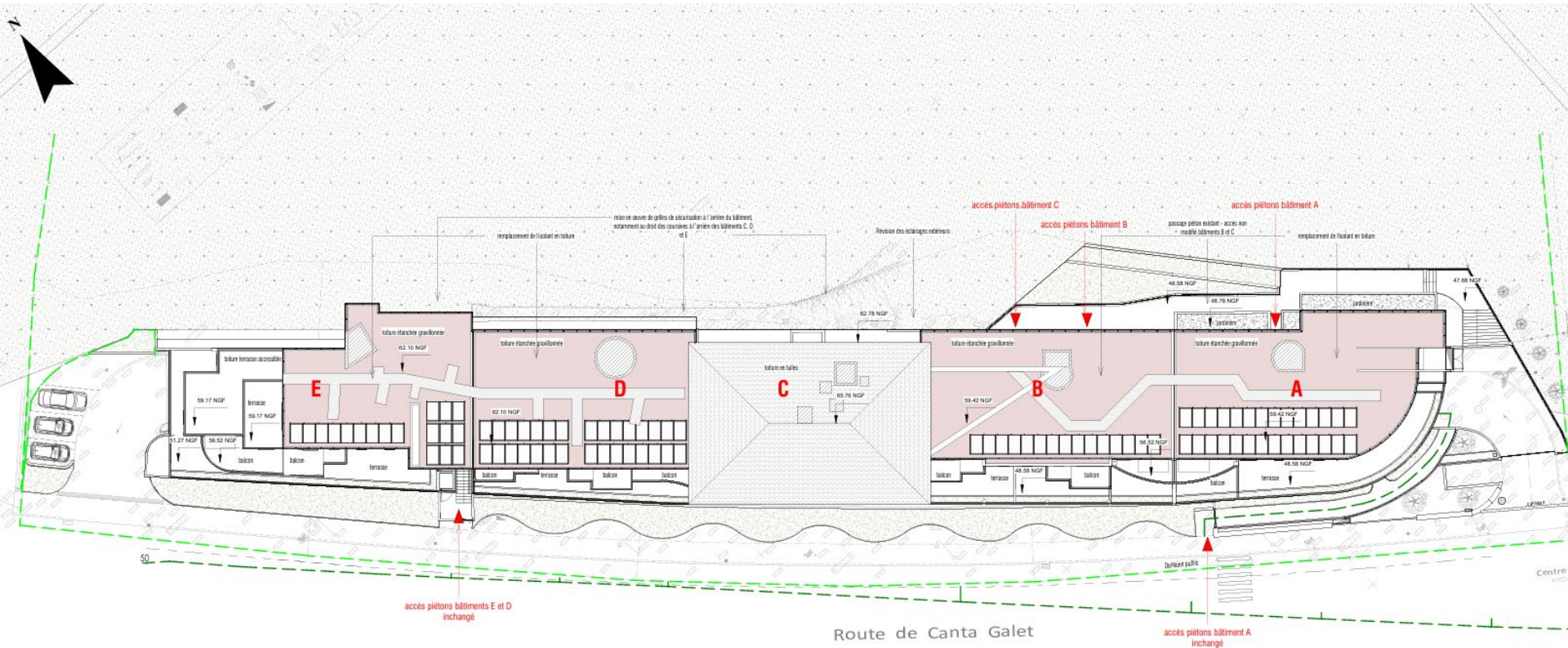
Masques proches importants côté NE et SO

Les espaces verts sont très limités sur la résidence côté rue Canta Galet et correspondent à un bois classé et en zone rouge PPRIF côté Nord Est

Ils sont de bonne qualité et non arrosés



Plan masse - Existant

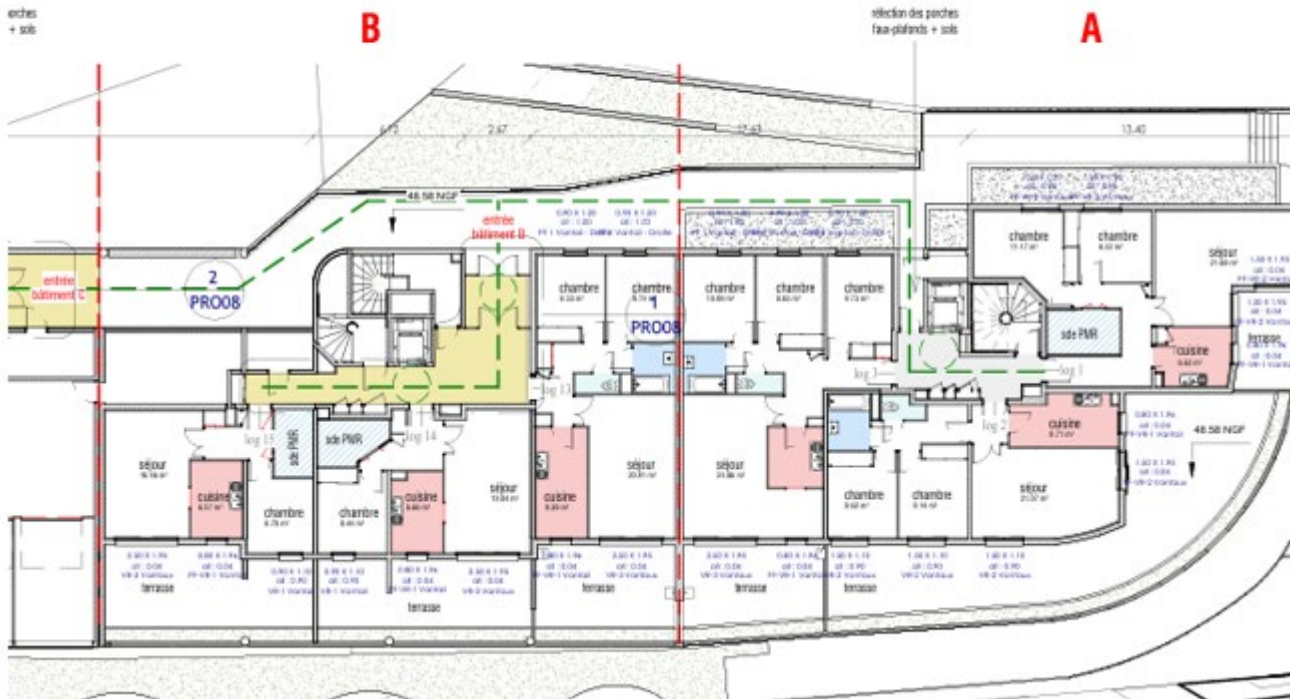


Catégorie 5

Existant



enches
+ solé



Performance thermique de l'existant :

Parois béton ITI PSE 8cm
R2,1 m²K/W

Plancher bas béton isolé en sous face Fibralth 6cm R1,7 m²K/W

Toiture Terrasse isolée PU 8cm R 3,65 m²K/W

Toiture combles isolée LV14cm R5 m²K/W

Menuiseries PVC 4/16/4
Ug=2,7w/(m²K)

Uw=2,8w/m²K

Coffres non isolés

ECS : chauffe eau individuels électriques

Chaud/froid : PAC individuelles mal régulées, absence de conduits et thermostats altérés

Radiateur SDB peu performant

Eclairage sans gestion

VMC simple flux autoréglable

	Mono orientés	Bi orientés	Traversants
Niveaux 0 et 1	2	2	2
Niveaux 1 et 2	9	6	13
Niveaux 3 et 4	7	3	13
Total	18	11	28
Répartition en %	32	19	49

Niveau 1



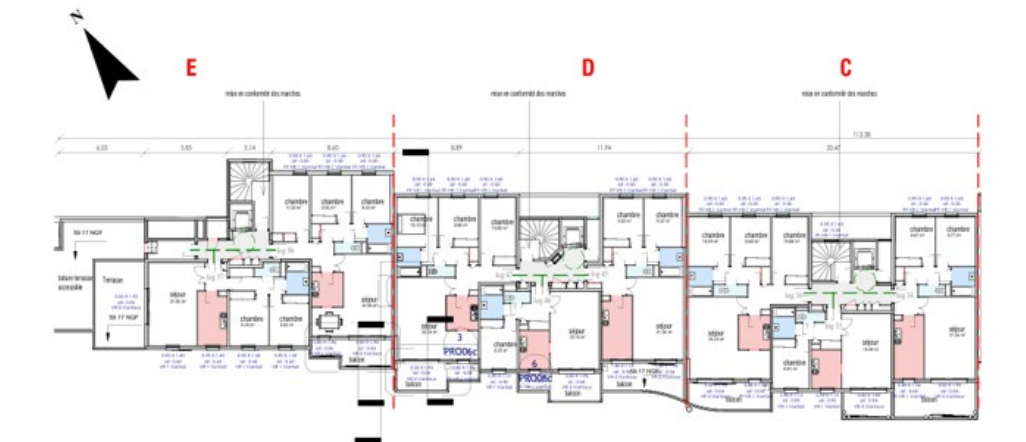
Niveau 2



Niveau 3



Niveau 4



Travaux prévus :

- Isolation en sous face du plancher bas donnant sur hall et parking
- Réfection de l'étanchéité de toiture terrasse et combles et amélioration de l'isolation
- Changement des menuiseries en rénovation et des volets roulants des chambres
- Amélioration de l'étanchéité à l'air des logements avec tests prévus et objectif $Q4 < 1,2 \text{ m}^3/\text{h} \cdot \text{m}^2$
- Nettoyage des conduits et changement des moteurs de ventilation
- Changement des PAC et amélioration de leur performance (gainables) et de la régulation par pièces (airzone)
- Pose de batardeaux en entrée parking
- Remise en état des halls et parties communes avec réfection éclairage
- Création de 5 SDB PMR
- Pose de sous comptages dans quelques logements représentatifs
- Création d'une place PMR

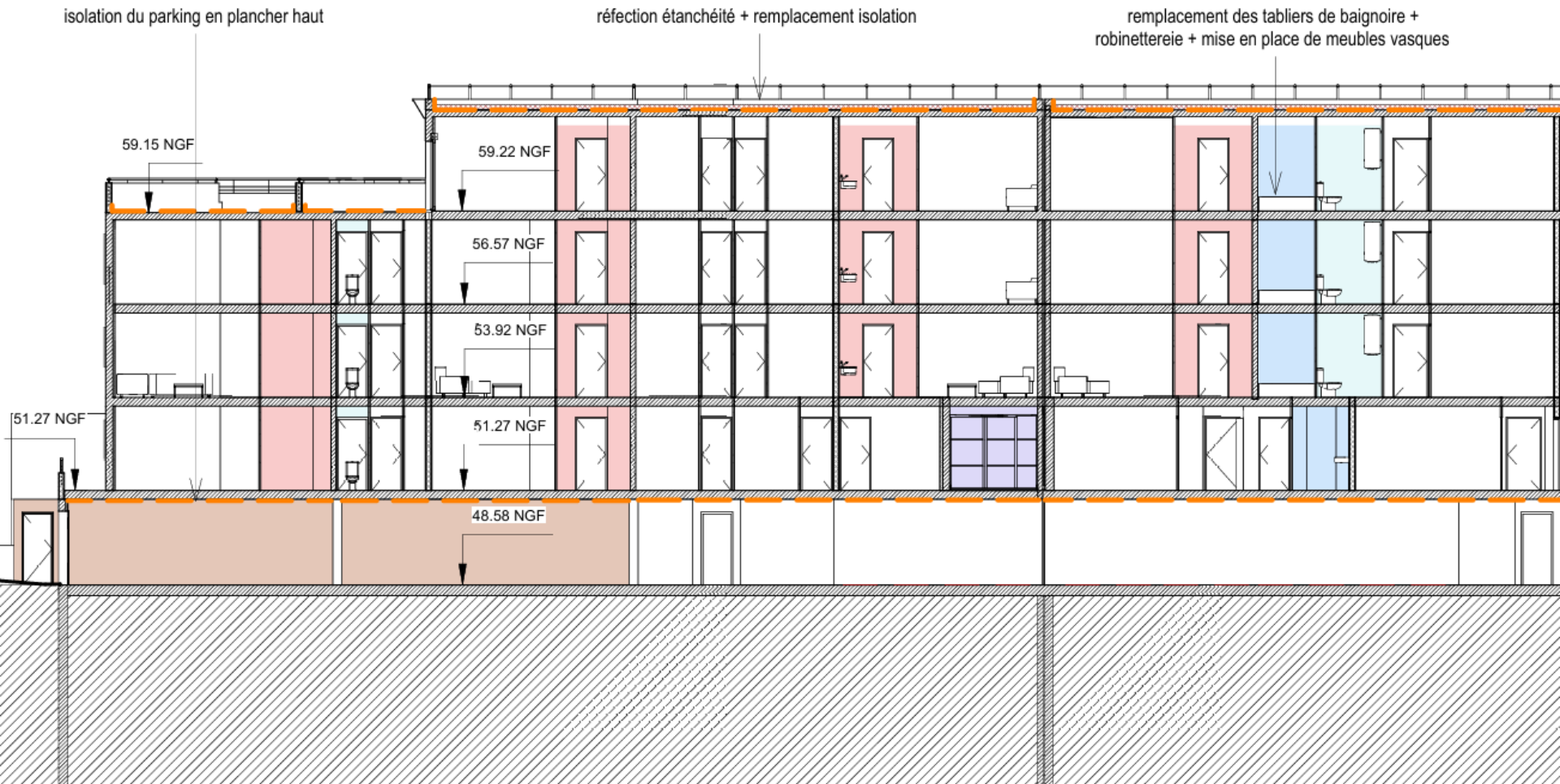
Façades et protections solaires



Protections complémentaires prévues sur tous les salons en façades Sud et Ouest de type persiennes coulissantes en aluminium (recyclé si possible) voir fin de présentation

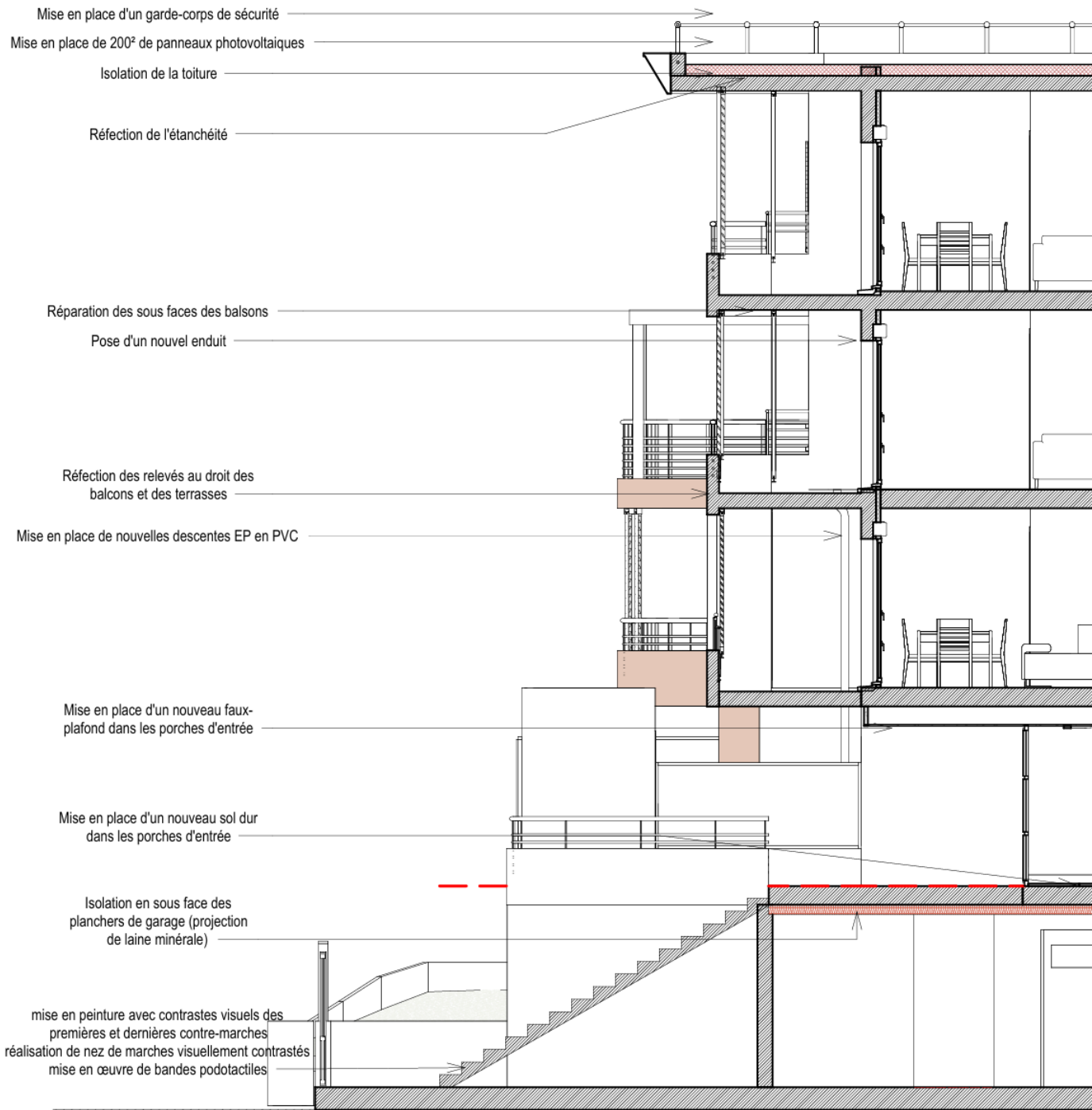


Coupes Projet



COUPE LONGITUDINALE - ECH 1/200

Coupes Projet



Façades Projet



FAÇADE NORD



FAÇADE SUD



FAÇADE EST



FAÇADE OUEST



Fiche d'identité

Typologie	<ul style="list-style-type: none">• Logement social• 57 logements• Parking souterrain de 55 places + 2 ext	Ubat (reno)	<ul style="list-style-type: none">• Non calculé
Surface	4696 m2 de SdP	Energie primaire	<ul style="list-style-type: none">• Cep = 159kWhep/m² avant travaux• Cep =95 kWhep/m² après travaux
Année de construction	du bâtiment existant 2003 - PC 1997	Production locale d'énergie	<ul style="list-style-type: none">• Aucune mais étude faite
Altitude	93 m	Planning projet	<ul style="list-style-type: none">• Dépôt PC : Avril 2026• Début travaux :sept 26• Délai travaux : 12 mois
Zone clim.	H3		
Classement bruit	BR3 Canta Galet (cat 5) BR1 côté NE		

Coûts

COÛT PRÉVISIONNEL TRAVAUX*

2,6 M€ H.T.

HONORAIRES MOE

217 k€ H.T.

SUBVENTIONS

- Visées en conception
770 k€ TTC

RATIOS*

547 € H.T. / m² de sdp
45 000 € H.T. / logement

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

Le projet au travers des thèmes BDM

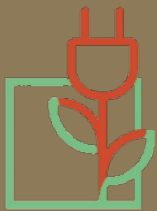
GESTION ET ECONOMIE DE PROJET



TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE



GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE, SITE ET BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES ET MATERIAUX



CONFORT ET SANTE

Territoire, site et biodiversité

Pas d'action particulière sur les espaces verts déjà satisfaisants

La charte chantier propre décrit les moyens pour protéger les arbres existants et pour prévenir du risque incendie lié à la proximité du bois classé et en zone PPRIF rouge

Ajout de nichoirs ou autres abris faune non prévus : le bois classé au Nord Est est un habitat naturel bien plus séduisant !





GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



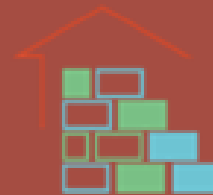
USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Ressources et Matériaux

		R
		(m ² .K/W)
MURS EXTÉRIEURS	Ravalement de façade : enduit	1,3
	Existant Béton conservé	
	ITI Laine de verre existante conservée	
TOITURE TERRASSE	Réfection étanchéité PU 120mm	5,45
	Existant Béton conservé	
	Existant conservé	
TOITURE COMBLES	Remplacement LV existante par 450mm LV	10
PLANCHER SS-1 / RDC	Isolant Fibralth 130mm	3,4
	Existant Béton conservé	

Pas d'intervention dans les logements – second œuvre conservé

Etude faisabilité d'un enduit chaux chanvre en façade pour améliorer les ponts thermiques

Contact avec Weber : Tradical® Thermo de chez weber $\lambda = 0,092$ W/m.K Pour une épaisseur d'enduit de 4cm la performance thermique R (résistance) = $0.43 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$

Abandon pour non respect des ratios $1/4 \leq \text{RITI/RITE} \leq 2/3$

En effet le bâtiment existant est isolé en ITI avec un R de $1,25 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$





GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

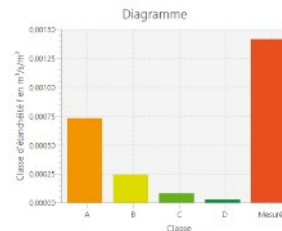
Gestion et économie de projet

Enquête et diagnostics poussés avant travaux

Test étanchéité à l'air 27/02/25



Test étanchéité réseaux



Analyse de site complète avec mesures bruit et champs EM

STD et SED faites en APD et PRO



Champs E : 1V/m

Champs M : 19nTesla

cdc habitat



Fiche résultats enquête locataires – mars 2023

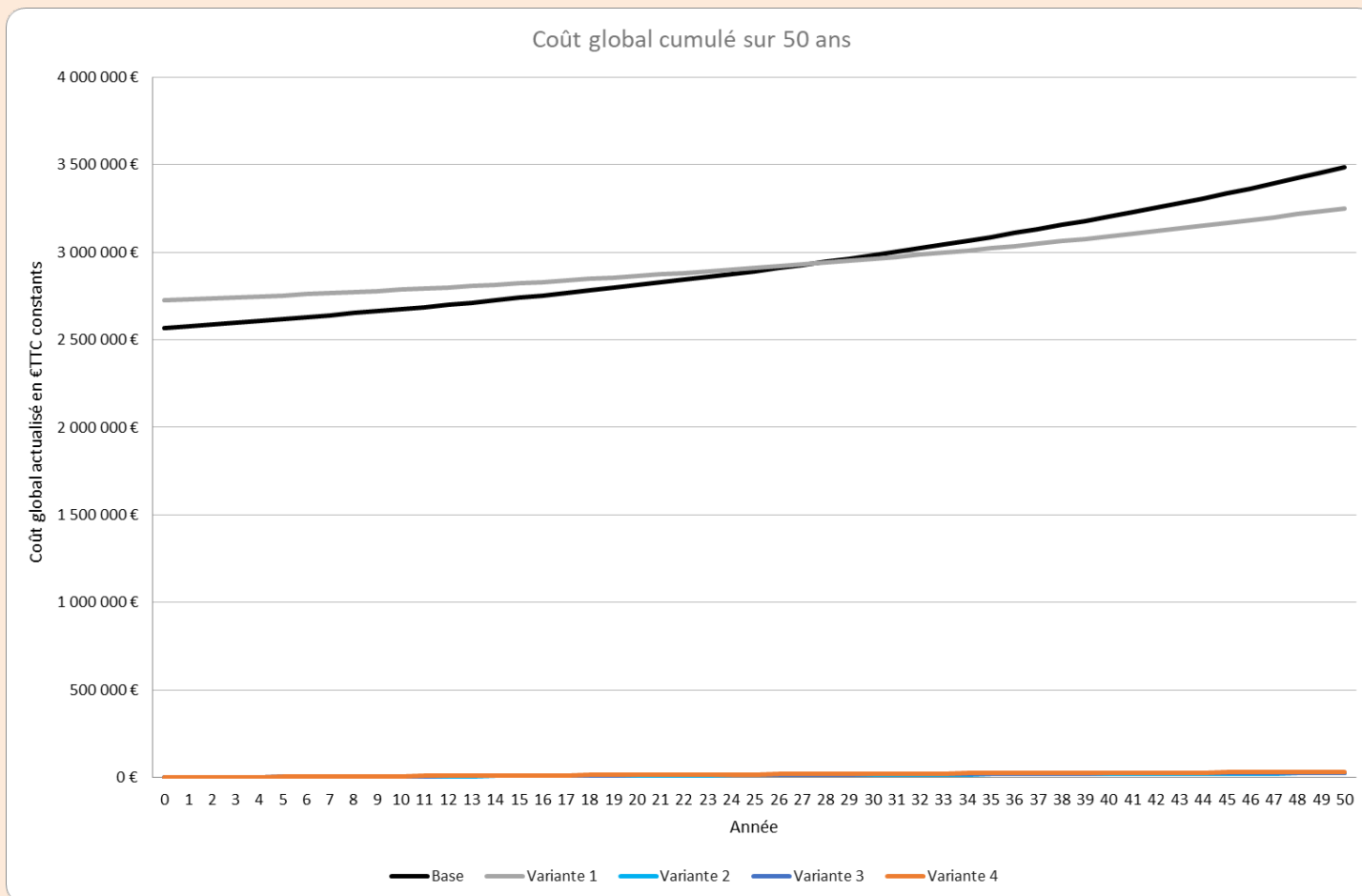
Type d'enquête :	Pré travaux
Contact pour cette enquête :	Cyril RAJOL

Entité :	DIR PACAC – CDC Habitat social
N° et nom résidence :	479D – Nice Canta Galet
Date de l'enquête :	Février 2023
Nbre loc. interrogés / répondants :	26/56
Taux de retour :	46%

↳ Principaux de taux de satisfaction (% de locataires se déclarant très ou assez satisfait) :

Satisfaction globale :	70%	Les locataires sont moyennement satisfaits.
Résidence :	46%	Les locataires sont insatisfaits de leur résidence. Les locataires sont principalement insatisfaits des prestations suivantes :
La porte d'entrée du hall	27%	- Le fonctionnement de la porte d'entrée : porte cassée, ouverte en permanence, absence de sécurisation.
L'aspect du hall	27%	- Le manque général de propreté : les locataires constatent la présence de détritus dans les espaces verts, des parties communes et locaux OM sales avec des déchets qui débordent.
L'aspect des escaliers et paliers	31%	- La vétusté des PC : les murs des PC se fissurent, des carreaux sont cassés, la peinture est défraîchie.
Les espaces extérieurs	37%	- Signalétique : absence d'indications.
Les espaces de traitement des OM	38%	- Le stationnement : stationnement anarchique et manque de sécurisation.
La signalétique	43%	- La façade : le crépi de la façade est mal entretenu.
Le stationnement	44%	- Eclairage : Absence d'éclairage extérieur et dysfonctionnement de l'éclairage des halls d'entrée.
La façade de la résidence	47%	
L'éclairage extérieur	56%	
Le contrôle d'accès	56%	
Logement :	81%	Les locataires sont globalement satisfaits de leur logement. Plusieurs points d'insatisfaction sont à relever :
Isolation thermique	41%	- L'isolation thermique : les locataires constatent la présence d'humidité, des moisissures dans les logements. Air qui passe au niveau des fenêtres et porte d'entrée.
La porte d'entrée	50%	- Les fenêtres : vétusté des fenêtres qui ne ferment pas correctement.
Fonctionnement du chauffage	53%	- Le fonctionnement du chauffage : les locataires se plaignent d'appartements difficiles à chauffer et des dysfonctionnements depuis novembre.
Les fenêtres	53%	

Coût global



Coût global effectué en APD

Base : sans ITE

Variante 1 : avec ITE le temps de retour supérieur à 25 ans n'incite pas à effectuer des travaux d'ITE sur ce bâtiment assez récent et déjà légèrement isolé



GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Usage et Responsabilité Sociétale

CDC Habitat Social dispose d'un service interne de proximité qui fait remonter les problèmes et peut accompagner les usagers

Insertion prévue en chantier >10% heures travaillées

Chantier propre prévu avec charte - gestion des déchets au compte prorata affecté à l'entreprise Lot finitions



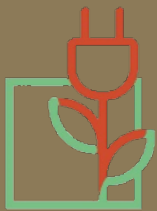


GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Energie

CHAUFFAGE



- PAC individuelles gainables soufflage en vrac dans plénum
- Convecteur dans SDB

REFROIDISSEMENT



- PAC individuelles gainables soufflage en vrac dans plénum

SYSTÈME PASSIF



Aucun

CHAUFFAGE



- Pac air air gainable TAKAO PLUS de chez ATLANTIC, avec régulation SHOGUN NAVIZONE
- Emission : ventilo convecteur
- Puissance : 80 à 100 W/m²

REFROIDISSEMENT



- Pac air air gainable TAKAO PLUS de chez ATLANTIC, avec régulation SHOGUN NAVIZONE
- Emission : ventilo convecteur
- Puissance : 80 à 100 W/m²

SYSTÈME PASSIF



Aucun

Energie

VENTILATION



- VMC simple flux autoréglable

VENTILATION



- VMC hygro B

ENERGIES RENOUVELABLES



- aucune

ECLAIRAGE



- Puissance installée en W/m² - du bâti existant inconnue
- Pas de gestion

ECLAIRAGE



- 7W/m²max – halls et circulations
- Leds détection de présence et arrêt automatique

ENERGIES RENOUVELABLES



- aucune

ECS



- Chauffe eau individuel

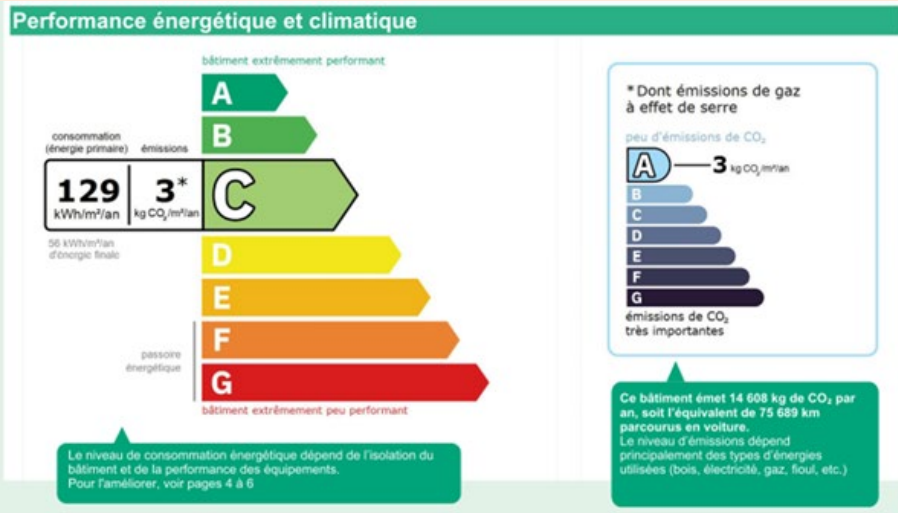
ECS



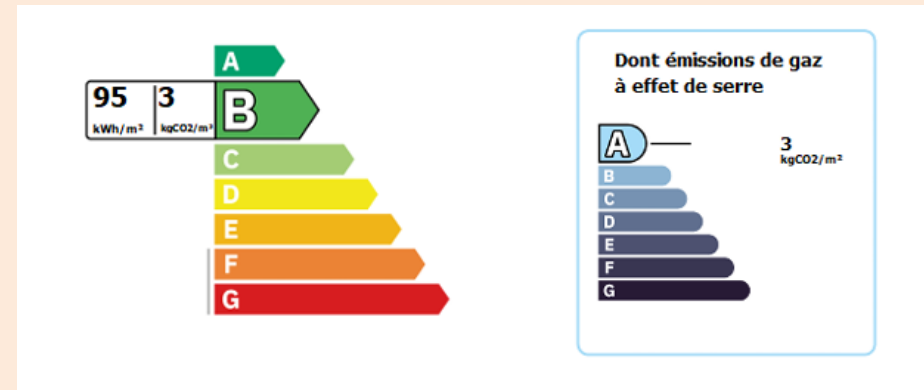
- Chauffe eau individuel conservé

Energie

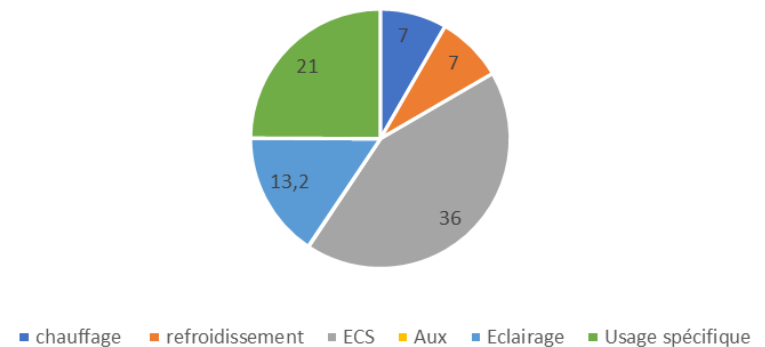
Méthode 3CL avant travaux



Méthode 3CL après travaux



Répartition consommations projet estimées en SED en KWh Efinale/m²



	Conventionnel (3CL)	Prévisionnel (SED)
5 usages (en kWh _{ep} /m².an)	95	160
Tout usages (en kWh _{ep} /m².an) +70 en logements	154	230

Energie - Performance énergétique

Existant

- Besoins de chauffage totaux du bâtiment en [kWh_{eu}/m²sdp.an] et en
24 kWh/m²chauffé.an
- Besoins de refroidissement totaux du bâtiment en [kWh_{eu}/m²sdp.an] et en [kWh_{eu}/m²refroidi.an]
10 kWh/m²chauffé.an

Projet

- Besoins de chauffage totaux du bâtiment en [kWh_{eu}/m²sdp.an] et en
18 kWh/m²chauffé.an
- Besoins de refroidissement totaux du bâtiment en [kWh_{eu}/m²sdp.an] et en [kWh_{eu}/m²refroidi.an]
9,5 kWh/m²chauffé.an

Estimations issues de la STD en phase PRO
Sous comptage dans 5 logements représentatifs des typologies pour ECS et PAC

Energie - faisabilité PV

	SUPERFICIE TOTALE DE LA TOITURE	1300 m²
	ORIENTATION	Sud-Ouest
	INCLINAISON TOITURE	30° (hypothèse)
	RECOUVREMENT	Toit terrasse/ toit tuile
	SURFACE UTILE	200 m²
	PUISSANCE INSTALLÉE	36.5 KWC
	NOMBRE DE PANNEAU	73
	PRODUCTION ANNUELLE	47 239 KWH
	EMPREINTE SUR 30 ANS	35.93 g CO₂ éq/kWh
	TEMPS DE RETOUR ÉNERGETIQUE	1.5 ans

➤ Implantation de la centrale sur la toiture

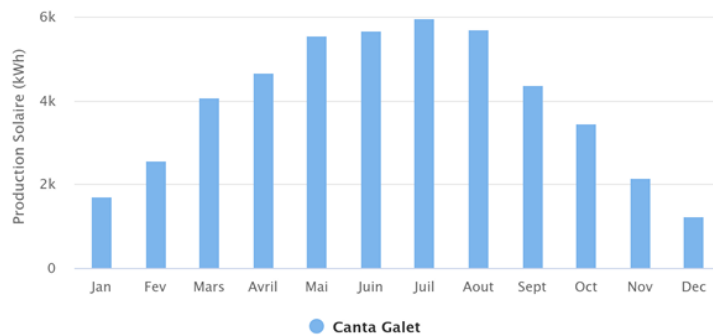


Solution non retenue pour le projet en raison de REX négatif par le MOA en revente (prix inférieurs à l'étude) et d'une faible auto consommation en parties communes

III. Les données de l'étude

Répartition des productions mensuelles PV (kWh)
 Production annuelle totale : **47239 kWh**
 Irradiation annuelle totale : **1655 kWh/m²**

Source : PVGIS TMY (2005 - 2020) + INES PFE (Simulation)

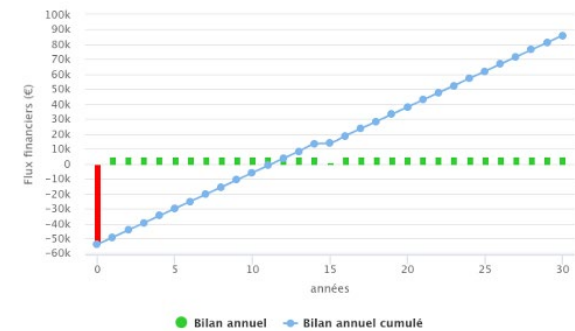


Highcharts.com

IV. Etude financière du projet

	Investissement	TRI	Vente
Vente Totale	54 000 €	12 ans	160 423 €

Flux financiers - Vente totale





GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



RESSOURCES
ET MATERIAUX

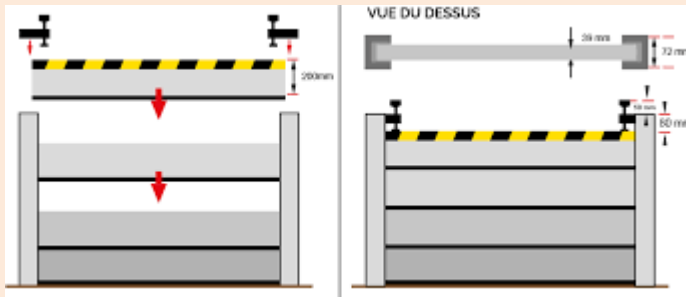


CONFORT
ET SANTE

Les espaces verts ne sont actuellement pas arrosés - pas de changement

Des batardeaux sont prévus pour protéger les parkings

Les Robinetteries changées seront hydro économes





GESTION ET ECONOMIE DE PROJET

TERRITOIRE,
SITE ET
BIODIVERSITE



USAGE ET RESPONSABILITE
SOCIETALE



ENERGIE



EAU



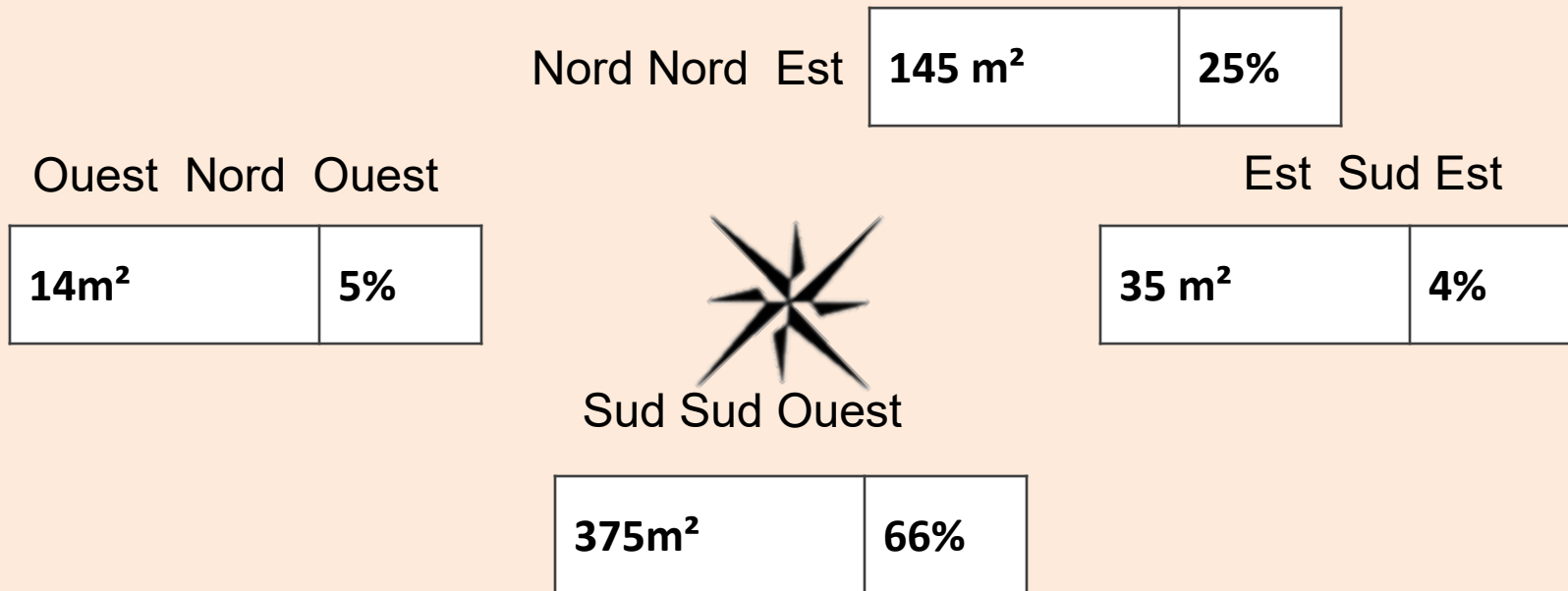
RESSOURCES
ET MATERIAUX



CONFORT
ET SANTE

Confort et santé : surfaces vitrées

Menuiseries	
Menuiseries	<ul style="list-style-type: none"> • Châssis PVC- Planitherm XN 8/16/4 argon - Déperdition énergétique $U_w = 1,9W/m^2K$ - Facteur solaire des vitrages $S_g = 65\%$ • Nature des occultations : Chambres Volets roulants / salons Volets roulants + persiennes coulissantes ou repliables • Isolation des Coffres de Volets Roulants $R = 0,71m^2K/W$

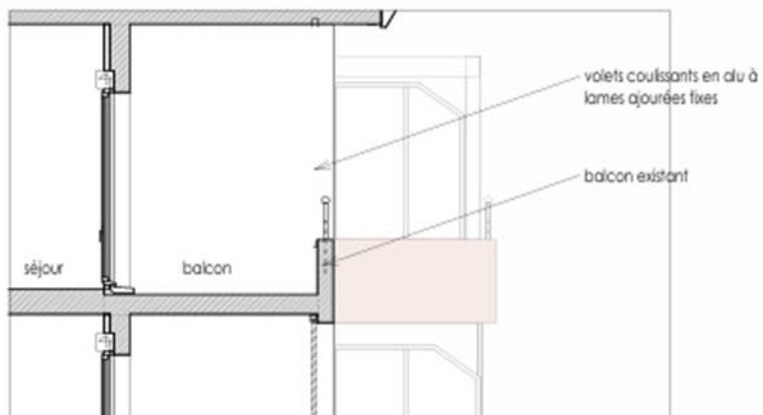
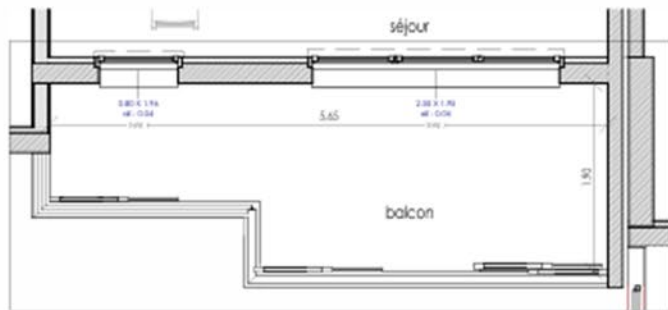




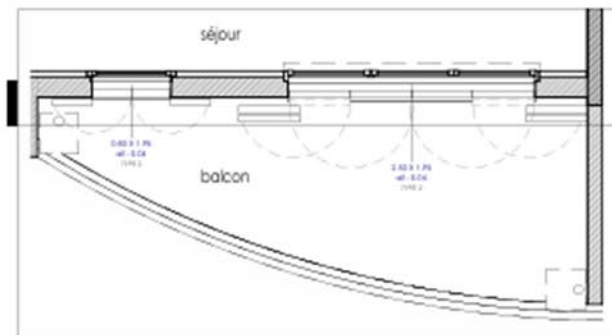
- Type 1
- Type 2
- Type 3
- Type 4



**TYPE 1 :
PERSIENNES FIXES AU NU DES BALCONS**

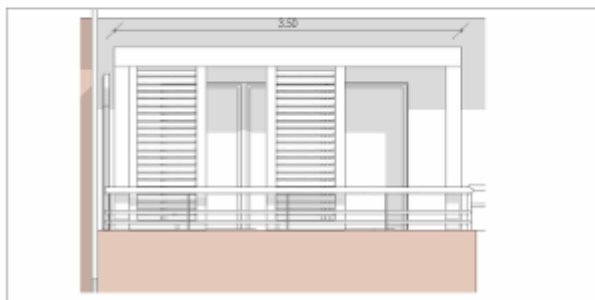
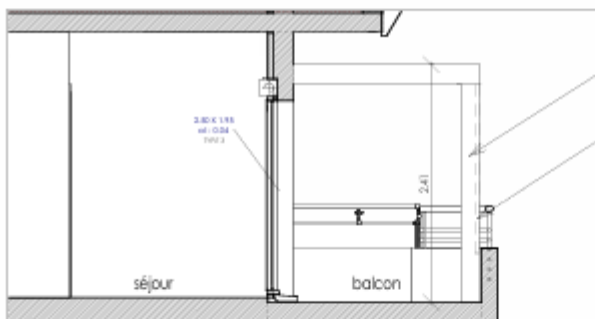
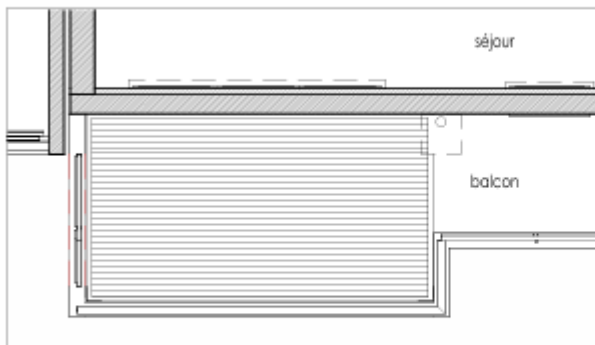


**TYPE 2 : PERSIENNES FIXES AU NU DES MENUISERIES
VOLETS BATTANTS OU COULISSANTS PLIABLES**

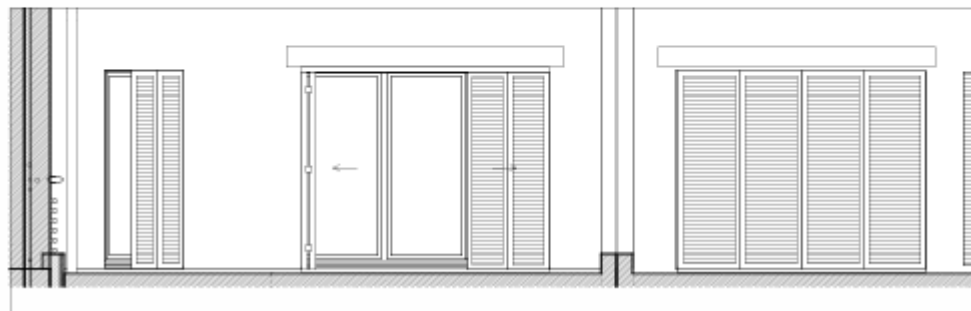
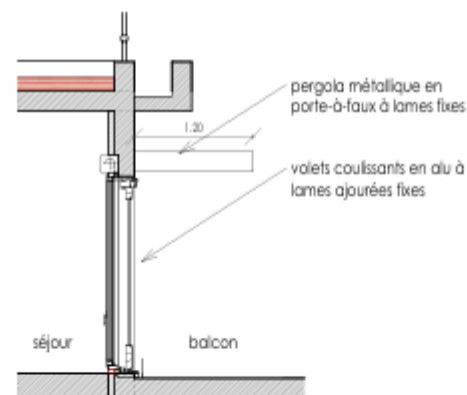
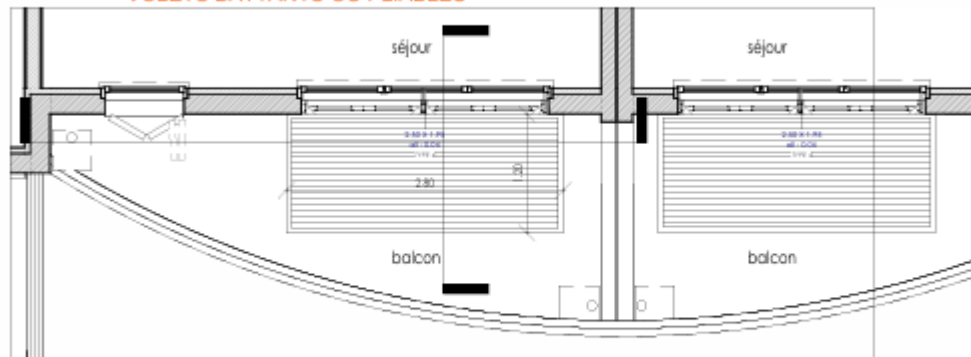


sur ce dessin, c'est la version volets battants qui est représentée

TYPE 3 :
PERGOLA PERSIENNÉE FIXÉE SUR LA FAÇADE ET SUR DES POTEAUX +
PERSIENNES COULISSANTES SUR LE NŪ EXTÉRIEUR DE LA PERGOLA



TYPE 4 :
AUVENT PERSIENNÉ EN PORTE À FAUX FIXÉ SUR LA FAÇADE +
PERSIENNES FIXÉES AU EN APPLIQUE DE LA MENUISERIE DU SÉJOUR
VOLETS BATTANTS OU PLIABLES

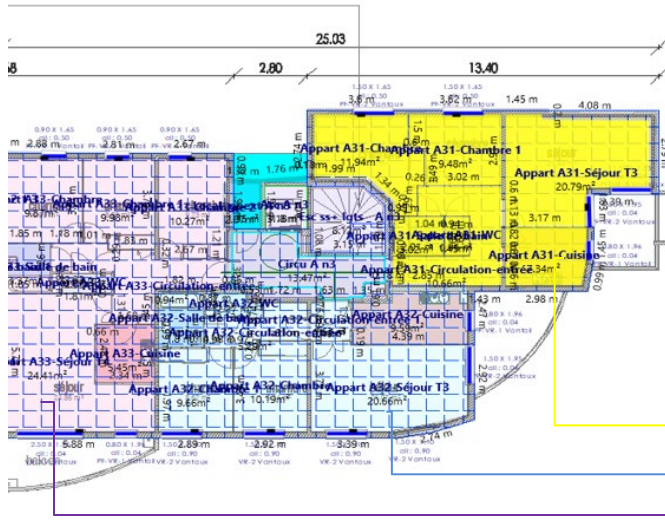


sur ce dessin, c'est la version volets coulissants pliables qui est représentée



Confort et santé: Indicateurs

Zoom sur bâtiment A du RDC au Niveau 3



Canta Galet STD PRO Nombre d'heures >28°C					
N°	Existant	Avec protections Projet	Gain en %	Après travaux (protections et rénovation énergétique)	Gain en %
A01T3	144	93	-35%	144	0%
A02T3	301	178	-41%	271	-10%
A03T4	290	154	-47%	264	-9%
A11T3	269	176	-35%	238	-12%
A12T3	440	311	-29%	376	-15%
A13T4	470	312	-34%	393	-16%
A21T3	366	240	-34%	304	-17%
A22T3	553	398	-28%	465	-16%
A23T4	602	422	-30%	508	-16%
A31T3	448	350	-22%	370	-17%
A32T3	637	501	-21%	552	-13%
A33T4	714	544	-24%	592	-17%

- Les protections rajoutées sont efficaces – elles permettront aussi de résoudre les sujets d'intimité
- Le nombre d'heures d'inconfort sans surprise est plus élevé au fur et à mesure que l'on monte dans les niveaux supérieurs
- Les travaux d'étanchéité du bâtiment, d'isolation et de modification de la VMC réduisent la performance du confort d'été mais ne la dégradent pas
- Les valeurs sont élevées – les PAC permettront d'atteindre le confort
- Les brasseurs d'air non pas été retenus (HSP de 2,4m)

Points Forts :

Traitement adapté des protections solaires

Prise en compte des retours usagers

Etudes ayant permis au MOA d'ajuster ses décisions

Démarche BDM permettant un suivi chantier et une phase usage

Pour conclure

Opportunités :

Isolation en comble variante biosourcé ?

Menuiseries et VR en PVC recyclé ?

Volets roulants ajourés ?

Protections solaires en alu recyclé ?

PV en réduisant la surface ?

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION

26/03/2026

41 pts

+ 6 cohérence durable

+ _ innovation

46 pts - BRONZE

REALISATION

Date commission

XX pts

+ _ cohérence durable

+ _ innovation

XX pts - NIVEAU

USAGE

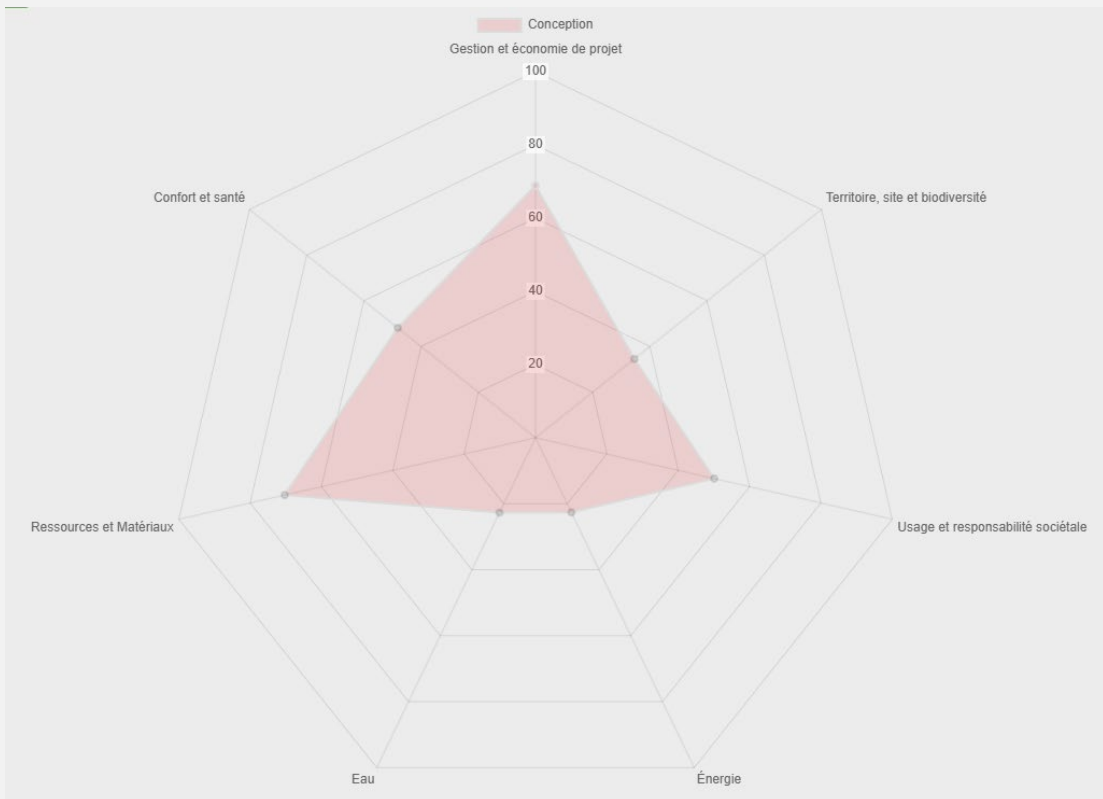
Date commission

XX pts

+ _ cohérence durable

+ _ innovation

XX pts - NIVEAU



Référentiel

- Gestion et économie de projet: 8.86/12.86 (68.91%)
- Territoire, site et biodiversité: 4.44/12.86 (34.53%)
- Usage et responsabilité sociétale: 6.44/12.86 (50.09%)
- Énergie: 2.91/12.86 (22.63%)
- Eau: 2.92/12.86 (22.71%)
- Ressources et Matériaux: 9.04/12.86 (70.31%)
- Confort et santé: 6.19/12.86 (48.14%)

Synthèse

- Nombre de points total: 40.80/90.00
- Pourcentage des points du projet: 45.00%

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE

CDC HABITAT
SOCIAL (06)



AMO QEB

SOWATT (06)



UTILISATEURS

CDC HABITAT
SOCIAL(06)



MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE

FERLA (06)



BE THERMIQUE

SIGMA(13)



ECONOMISTE/ Maitrise d'oeuvre d'EXE

CEEC(06)



Merci pour votre attention Avez-vous des questions ?

