

Commission d'évaluation : Réalisation du 12/06/2025



9 MAION



Maîtrise d'ouvrage	Architecte	BE Technique	AMO QEB	Contrôle technique
SPY CASSIOPEE	DAVID CISAR	SALADINO / ICA / ACUNA / MARSHALL DAY	ACUNA	APAVE

Contexte

9 MAION

Programme immobilier de 24 logements collectifs sur un bâtiment.

Parcelle contrainte située en centre ville de Nice dans le quartier de la Saint Barthélémy.

Maîtrise d’Ouvrage Privée – Logements en accession.

Volonté du promoteur de répondre aux exigences environnementales du PLUM de la Métropole Nice Côte d’Azur.

Première opération BDM pour SPY CASSIOPEE.

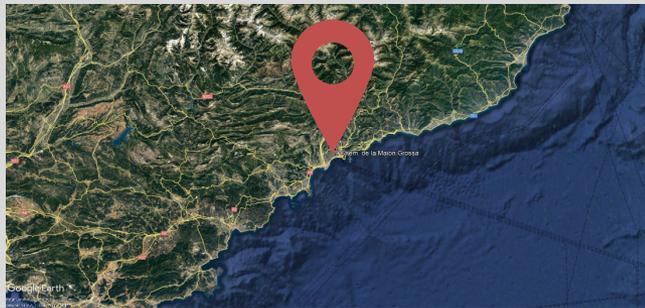
LE MOT DE L'ARCHITECTE

Dans le quartier authentique de St barthélémy, mêlant une architecture typiquement niçoise et belle époque, il était important de proposer un bâtiment respectueux des lieux.

Le projet s’est naturellement imposé avec des lignes sobres et épurées.

La singularité des bow-windows nous a permis de traiter les façades comme des ateliers d’artistes en permettant un apport de lumière naturelle et d’exception.

Le dernier étage, coiffé d’un attique, est organisé sur deux expositions au bénéfice de séjours traversants et ouverts sur de vastes terrasses qui surplombent des jardins végétalisés en cœur d’îlot.



Enjeux Durables du projet



- Maîtriser le contexte
- Inscrire le projet dans son environnement urbain dense



- Utiliser des matériaux performants
- Béton bas carbone
- Utilisation de matériaux isolants biosourcés



- Maîtriser les consommations énergétiques
- Respect de la réglementation énergétique RT2012



- Intégrer une démarche environnementale
- Démarche environnementale intégrée dès la phase conception
- Charte Chantier Faibles Nuisances



- Prendre en compte la diversité des usages
- Typologies des appartements adaptées
- Maîtrise des charges pour les futurs occupants

Le terrain et son voisinage



Le terrain et son voisinage



Le terrain et son voisinage



COÛT PRÉVISIONNEL TRAVAUX*

2 280 000 € H.T.

HONORAIRES MOE

250 000 € H.T.

AUTRES TRAVAUX

- VRD _____ 20 000 k€
- Parkings _____ 265 000 k€
- Fondations spéciales_ 63 000 k€

RATIOS*

1 664 € H.T. / m² de sdp
95 000 € H.T. / logement....

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

Enveloppe	R (m ² .K/W)	Composition prévue en conception	Evolution en réalisation
Murs extérieurs	Prévu 2.6 Réalisé 2.75	<ul style="list-style-type: none"> • Placo BA13 • Isolant Biofib Trio 100mm • Voile béton armé 160mm • Enduit 	<ul style="list-style-type: none"> • Placo BA13 • Isolant Fibre de bois 100mm • Voile béton armé 160mm • Enduit
Toiture terrasse	Prévu 4.5 Réalisé 4.5	<ul style="list-style-type: none"> • Revêtement de sol dur • Etanchéité • Isolant polyuréthane 100mm • Dalle béton armée 200mm 	Equivalent conception
Combles perdus	Prévu 7.1 Réalisé 7.5	<ul style="list-style-type: none"> • Charpente bois / Couverture tuiles • Isolant soufflé Métisse Flocon 335mm • Dalle béton armée 200mm 	<ul style="list-style-type: none"> • Charpente bois / Couverture tuiles • Ouate de cellulose 375mm • Dalle béton armée 200mm
Plancher bas sur parkings	Prévu 3.0 Réalisé 3.0	<ul style="list-style-type: none"> • Dalle béton armée 230mm • Laine minérale projetée 120mm • Traitement des poutres sur trois faces 	Equivalent conception
Menuiseries extérieures	Prévu .. Réalisé	<ul style="list-style-type: none"> • Châssis aluminium ou PVC • Double Vitrage 4/16/4 • $U_w = 1.4 \text{ W/m}^2.k$ • Facteur solaire des vitrages $S_g = 0.6$ 	Equivalent conception

Equipement	Puissance	Prévu en conception	Evolution en réalisation
Ventilation		<ul style="list-style-type: none">• VMC hygroréglable type B	Equivalent conception
Chauffage		<ul style="list-style-type: none">• Panneaux rayonnants électriques• PAC Air/Air pour les duplex du dernier étage.	Equivalent conception
ECS		<ul style="list-style-type: none">• Production individuelle par Chauffe-eau thermodynamiques sur air extrait	Equivalent conception
Refroidissement		<ul style="list-style-type: none">• PAC Air/Air pour les duplex du dernier étage.	Equivalent conception

Plan masse



Façade Nord



Façade Sud



Chronologie du chantier



Démarrage
travaux

Chronologie du chantier



Travaux
infrastructure

Chronologie du chantier



Travaux
superstructure

Chronologie du chantier



Travaux CES /
CET

Chronologie du chantier



Travaux CES /
CET

Chronologie du chantier



Volets roulants à lames orientables



Isolant ouate de cellulose en combles

Travaux CES /
CET

Photos du projet fini

Vues extérieures



Photos du projet fini

Logements

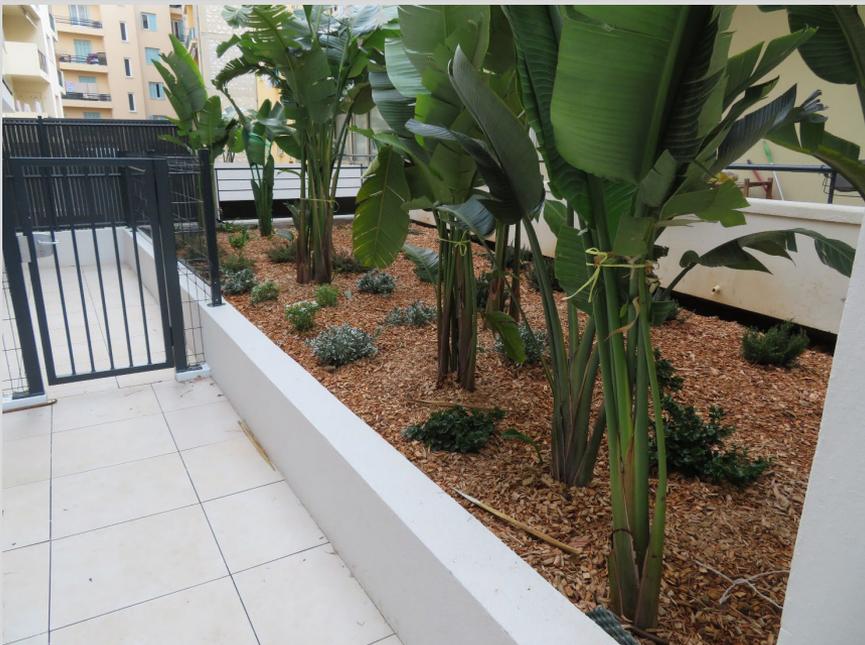


Stores bannes



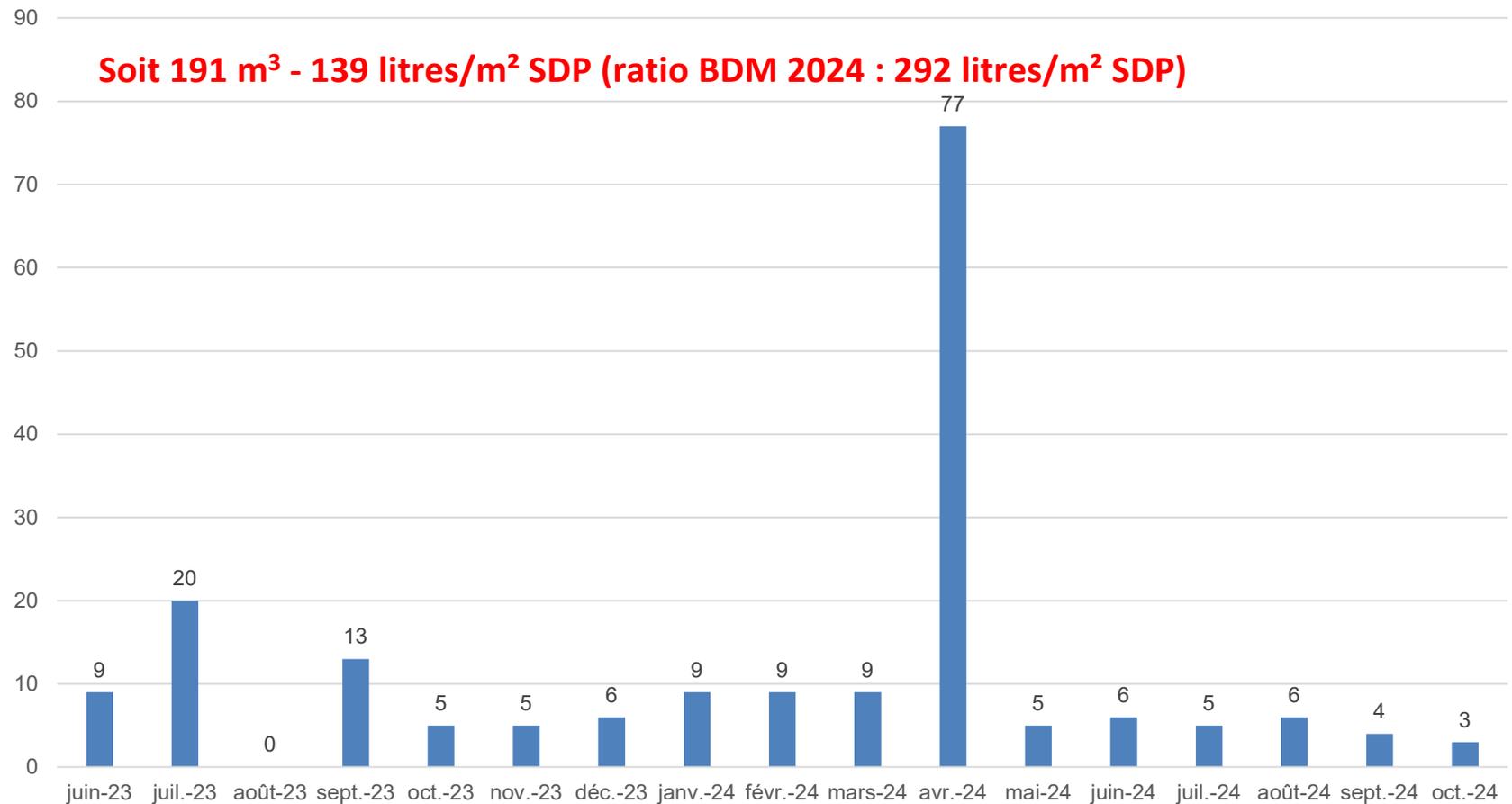
Photos du projet fini

Végétalisation



Maitrise des impacts environnementaux du chantier

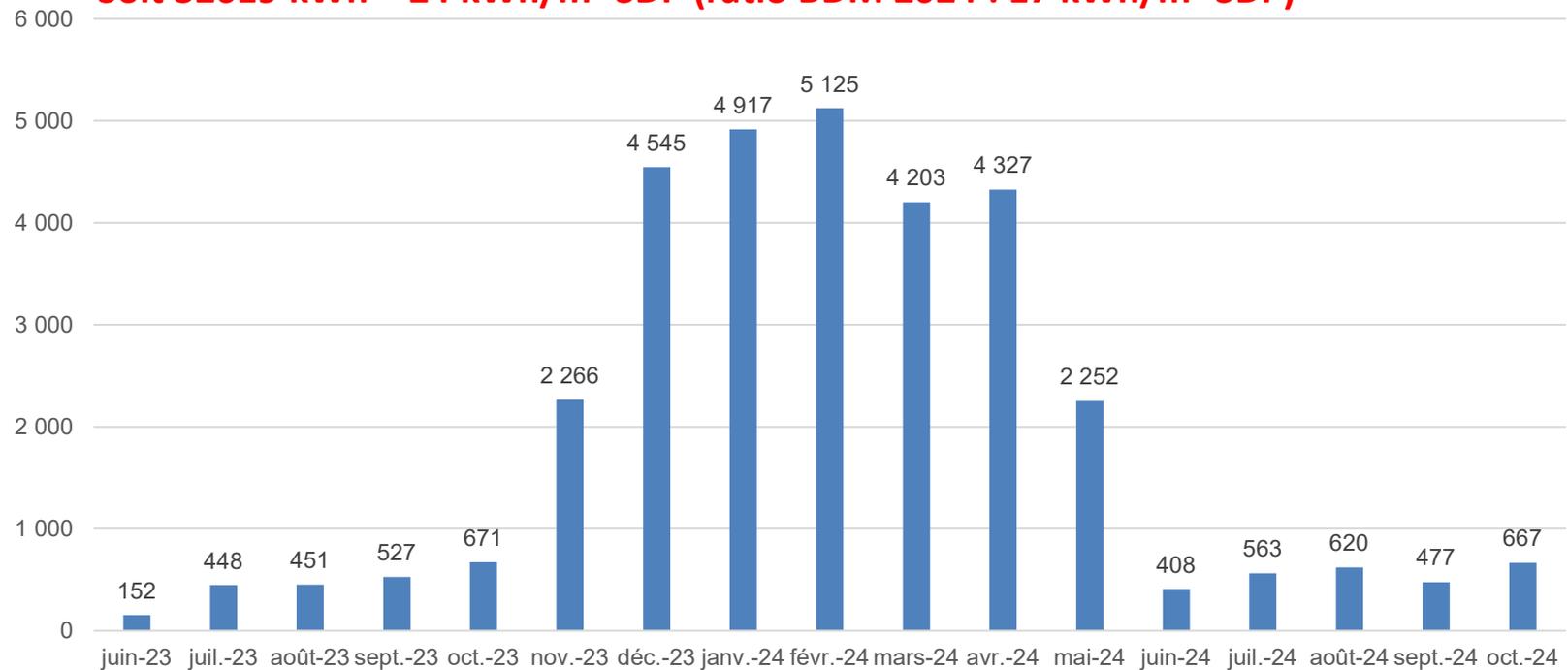
- Relevé des consommations d'eau :



Maitrise des impacts environnementaux du chantier

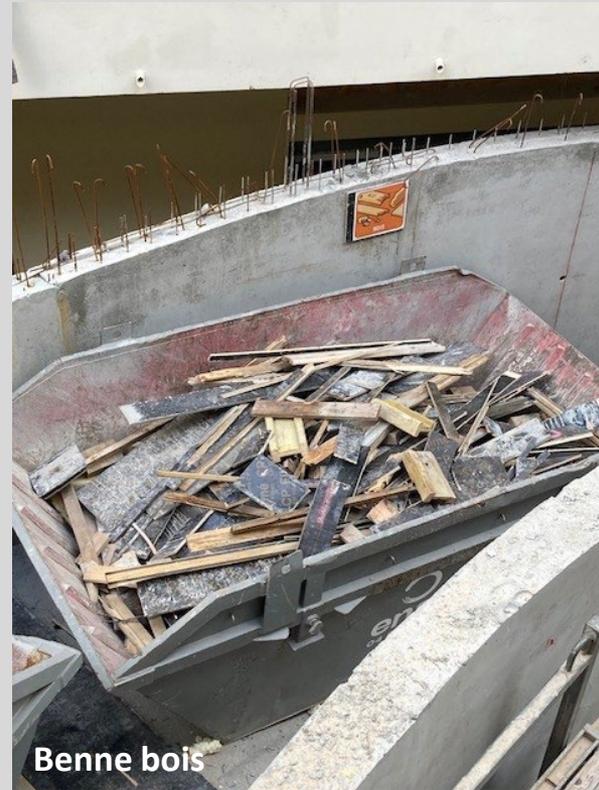
- Relevé des consommations d'électricité :

Soit 32619 kWh – 24 kWh/m² SDP (ratio BDM 2024 : 17 kWh/m² SDP)



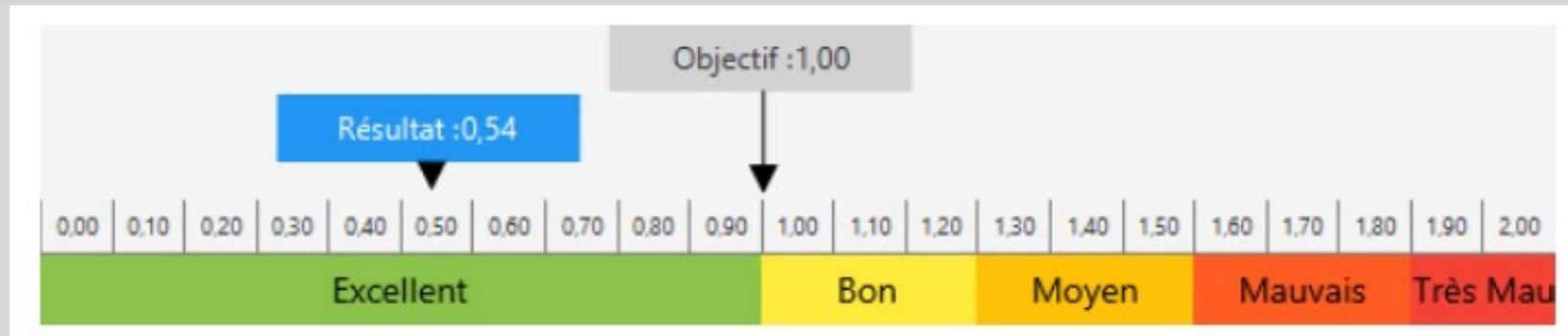
Les Déchets

- Premier tri des déchets effectué en étages dans des big bags du fait de l'absence de place, déplacements par grue, deuxième tri effectué au RDC dans bennes,
- Suivi mensuel et BSD transmis par l'entreprise de gros œuvre en charge de l'évacuation,
- **81 Tonnes de déchets générés, soit 59 kg/m²SDP** (ratio BDM : 60 kg/m² SDP).



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

- Perméabilité à l'air de l'enveloppe : **Q4Pa-surf = 0,54 m³/(h.m²)** bien inférieur à l'objectif réglementaire.



A suivre en fonctionnement

- **Suivi des consommations** grâce aux dispositifs de comptage mis en œuvre,
- **Confort des usagers.**



Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE

MAITRE D'OUVRAGE

SPY CASSIOPEE



AMO

PETRA CONSEIL



AMO QEB

ACUNA



MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE

DAVID CISAR

BE THERMIQUE ET
FLUIDES

ACUNA



BE STRUCTURE

ICA



ECONOMIE ET MAITRISE
D'ŒUVRE

SALADINO



BET ACOUSTIQUE

MARSHALL DAY



BUREAU CONTRÔLE

APAVE



Les acteurs du projet

Entreprises – Marché en lots séparés

DEMOLITIONS –
TERRASSEMENT

SOTECO (06)

GROS ŒUVRE

FREJUS
CONSTRUCTION
(83)

CHARPENTE – COUVERTURE

COUVERTURE
VAROISE (83)

ETANCHEITE

E2J (83)

MENUISERIES EXTERIEURES
ET GARDE CORPS

NTM ALU (06)

CLOISONS – DOUBLAGES –
FAUX-PLAFONDS

AZURPLAC (06)

MENUISERIES INTERIEURES

MENUISERIE A&B
(06)

CARRELAGE – FAIENCES

ELITE CARRELAGE
(06)

PEINTURE – RAVALEMENT

ADP CAPPELLI (06)

ELECTRICITE

TCHAH ELECTRICITE
(06)

PLOMBERIE-SANITAIRE-
VENTILATION

MPC (06)

SERRURERIE

GIRAUDO
FERRONNERIE (06)

Pour conclure

- Conservation des Matériaux biosourcés prévus en phase conception
 - Protections solaires adaptées
- 1^{ère} expérience de démarche environnementale pour le maître d'ouvrage et les entreprises réussie malgré les contraintes

- Contrainte liée à la gestion des déchets due à la taille de la parcelle
 - Modifications TMA

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION

28/06/2023

41 pts

+ 8 cohérence durable
+ 4 d'innovation
52 pts - BRONZE

REALISATION

12/06/2025

38 pts

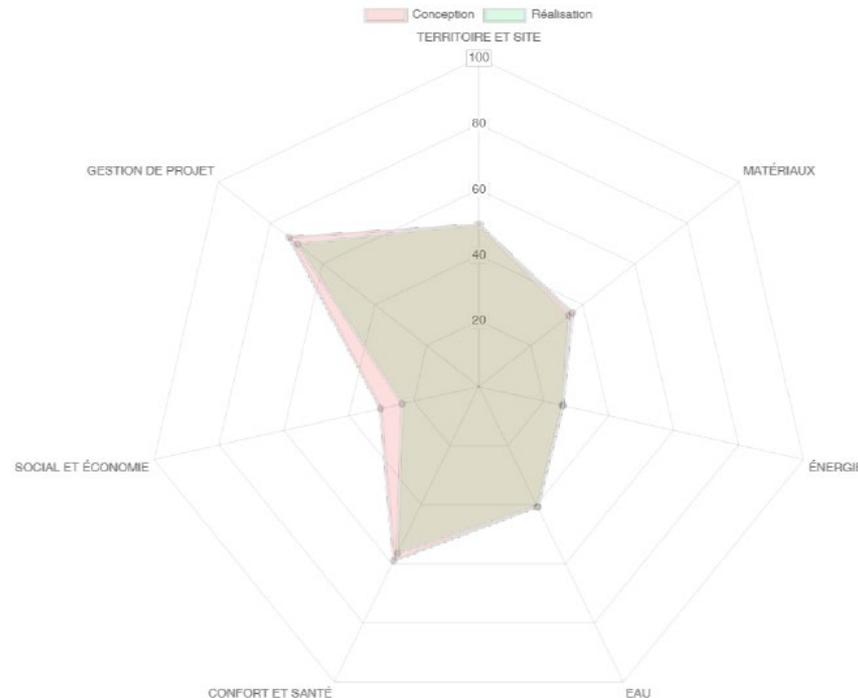
+ 7 cohérence durable
+ 4 d'innovation
49 pts - BRONZE

USAGE

Date commission

__ pts

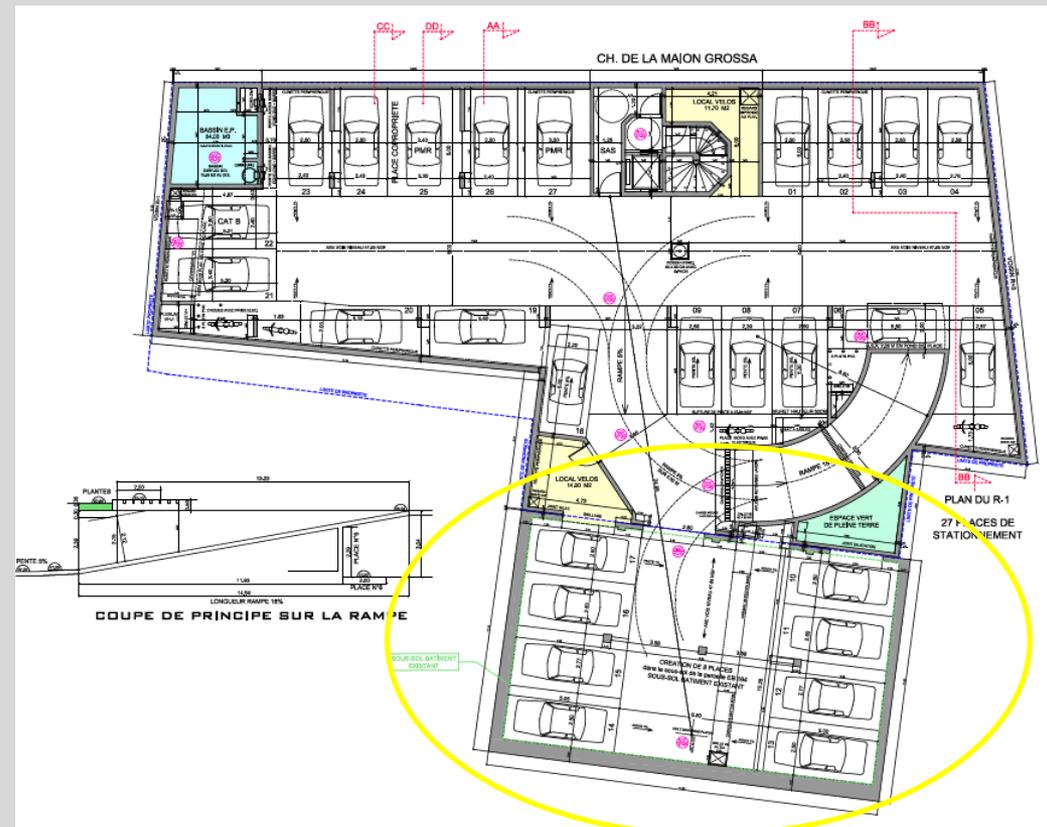
+ __ cohérence durable
+ __ d'innovation
__ pts - NIVEAU



Points innovation proposés à la commission

Démarche mise en place afin d'atteindre le seuil réglementaire de place de parkings sans construction d'un niveau de sous-sol supplémentaire :

- Constat d'un espace disponible non utilisé et désaffecté dans la copropriété voisine
- Achat de l'espace évoqué
- Dépôt d'un Permis de Construire complémentaire avec changement de destination





Annexes - Fiche d'identité

Typologie

- Logements collectifs
- 24 logements

Surface

1 370 m² SDP

Altitude

48 m

Zone clim.

H3

Classement
bruit

- BR1/2
- Catégorie CE1

Bbio

- 26.1
- -38% / Bbio Max

Energie
primaire

- Cep = 47.9 kWhep/m²
- -4.8% / Cep Max

RE 2020

- Sans objet / Projet RT2012

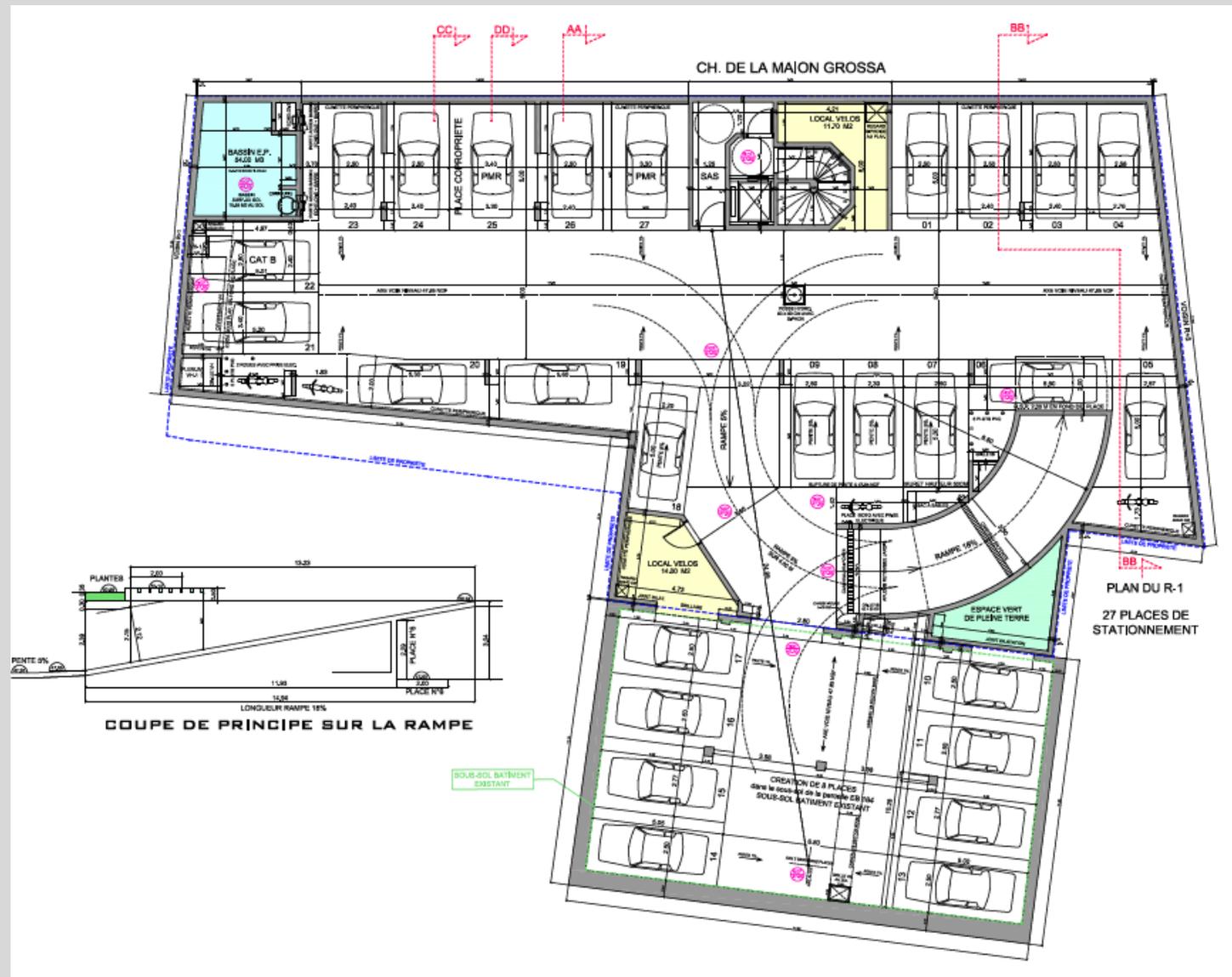
Production
locale
d'énergie

- Sans objet

Planning
travaux

- Début : 04/2023
- Fin : 09/2024
- Délai : 18 mois

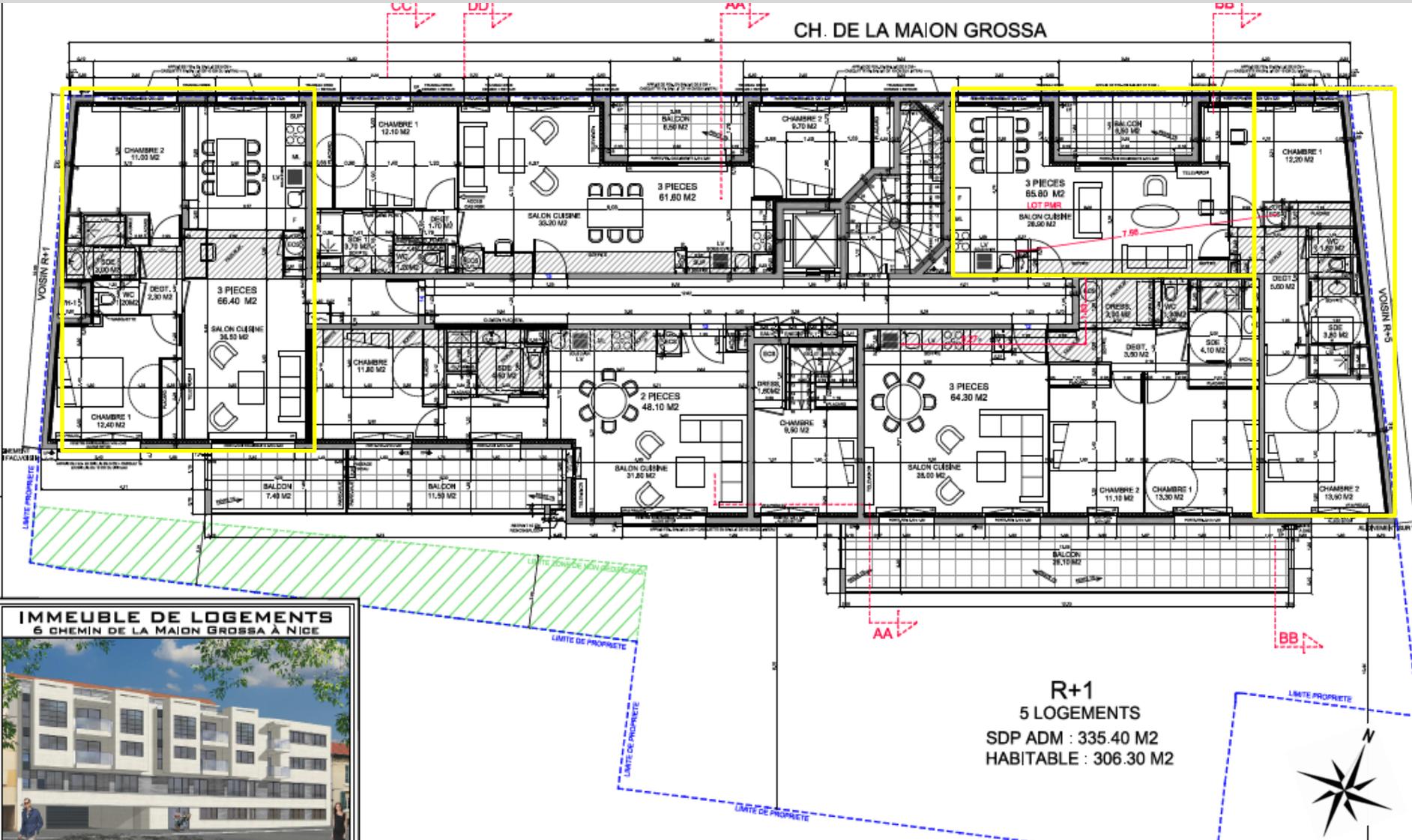
Niveau R-1





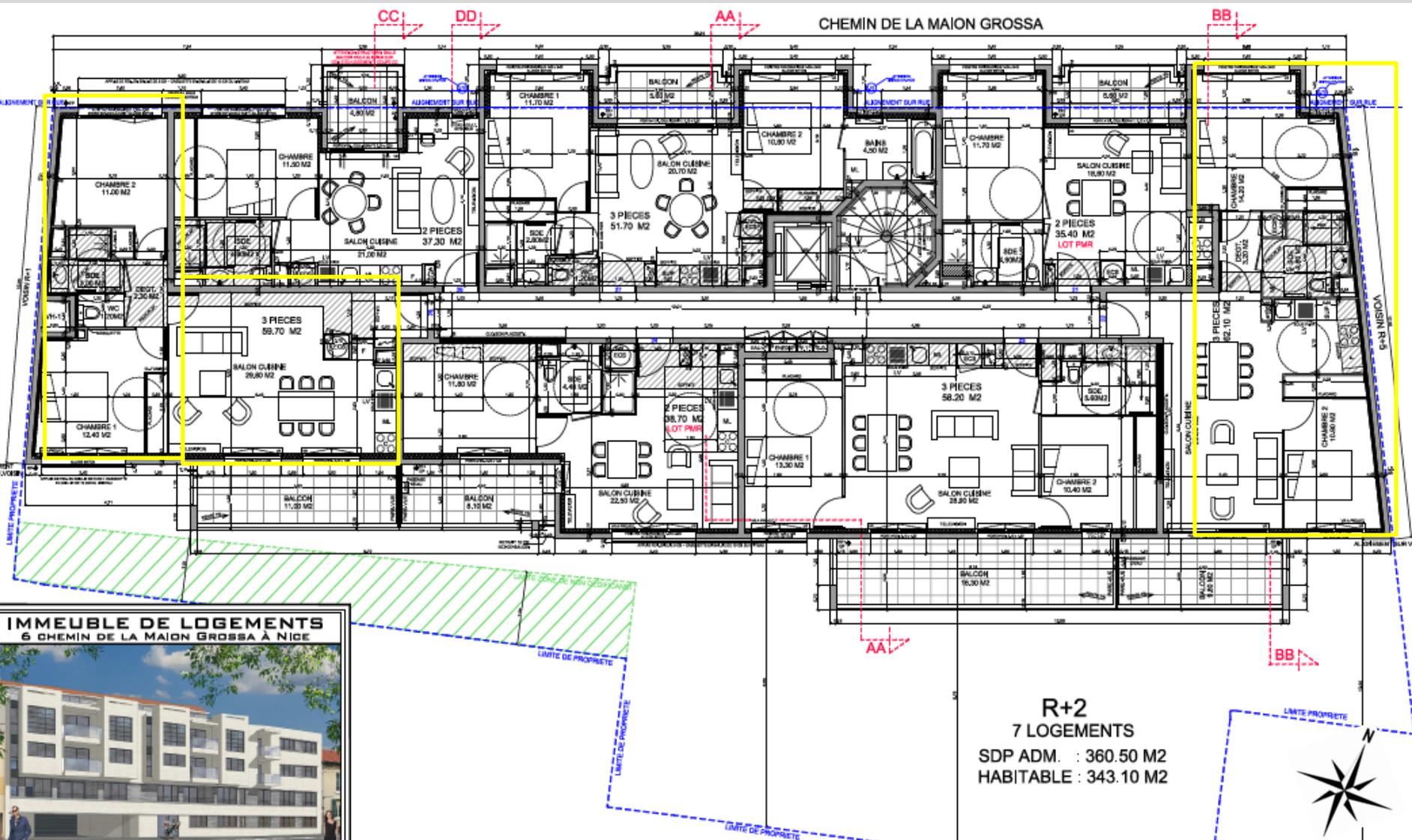
• Logements traversants

Niveau R+1



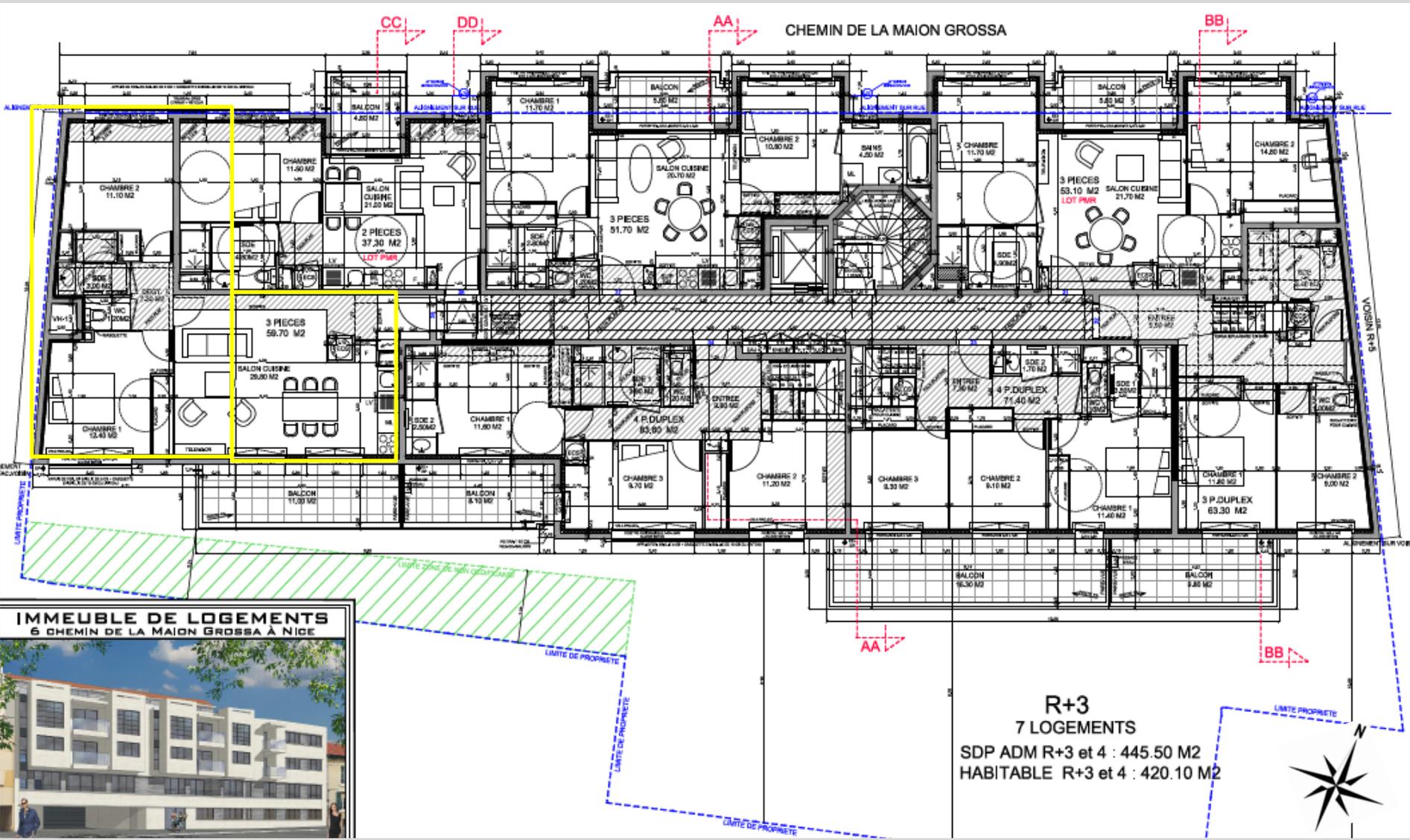
Logements traversants

Niveau R+2

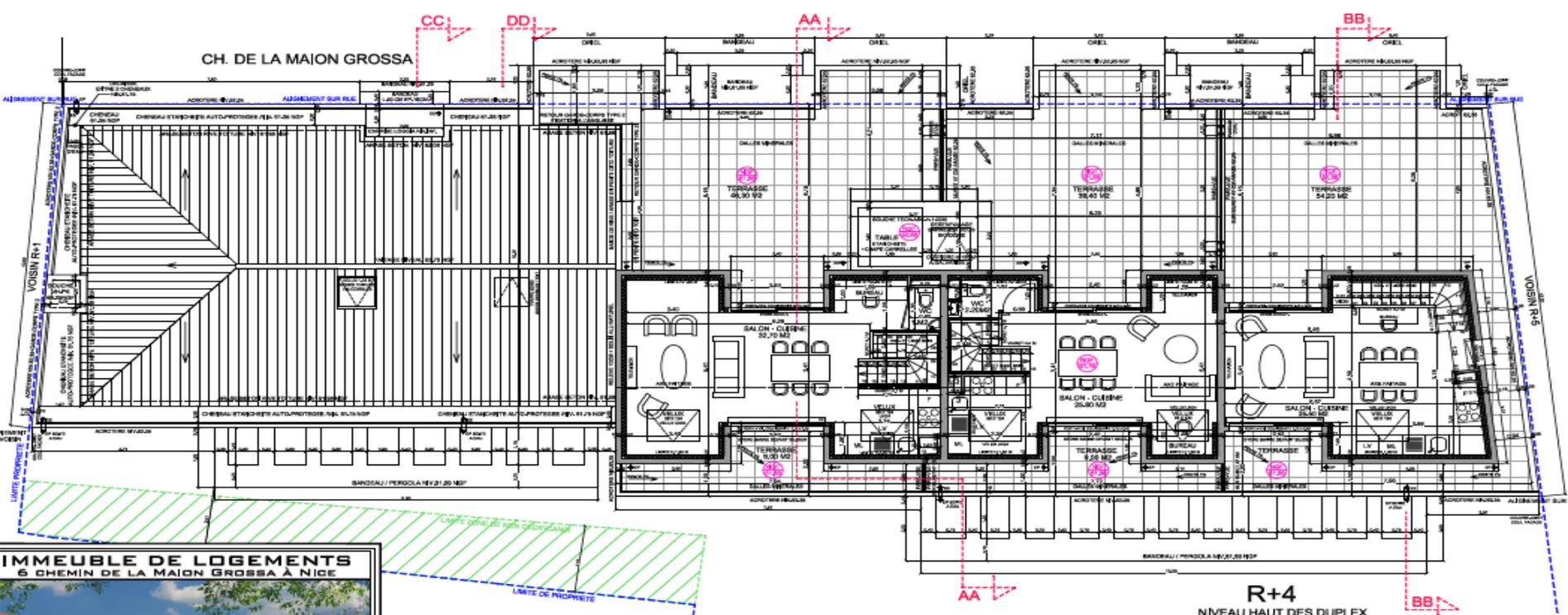


• Logements traversants

Niveau R+3



Niveau R+4 et Toiture



IMMEUBLE DE LOGEMENTS 6 CHEMIN DE LA MAION GROSSA A NICE

MAÎTRE D'OUVRAGE : OPTI CONCEPT 100 Avenue de la République 06100 NICE	ARCHITECTE : ACUNA 100 Avenue de la République 06100 NICE	BUREAU DE CONSTRUCTION / INFO CHANTIER : S&M Bureau Études - 100 000 NICE 100 Avenue de la République - 06100 NICE 04 93 88 11 11 - 04 93 88 11 12
ASSISTANT MAÎTRE D'OUVRAGE : OPTI CONCEPT 100 Avenue de la République 06100 NICE	COORDONATEUR CHANTIER : S&M Bureau Études - 100 000 NICE 100 Avenue de la République - 06100 NICE 04 93 88 11 11 - 04 93 88 11 12	SECOURS EN CAS D'URGENCE : S&M Bureau Études - 100 000 NICE 100 Avenue de la République - 06100 NICE 04 93 88 11 11 - 04 93 88 11 12
DATE : 27/10/2022	ESSELLE : A1	PROJET : 06

DOSSIER DCE
PLAN DU R+4
AVEC TOITURE

