envirobatbdm

Rénovation en centre urbain très performante :

FACADE PATRIMONIALE

BBC EFFINERGIE RENOVATION 2011

CONFORT D'ÉTÉ SANS CLIMATISATION

BIOSOURCE NIV 3

10 Rue de suisse NICE ERILIA

CCI NICE CÔTE D'AZUR

Au cœur de votre histoire

L'EPF PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

NICE
10 RUE DE SUISSE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

UN ACTEUR ENSEMBLIER

POUR UN PROJET
« CLÉS EN MAINS »
AUX COLLECTIVITÉS

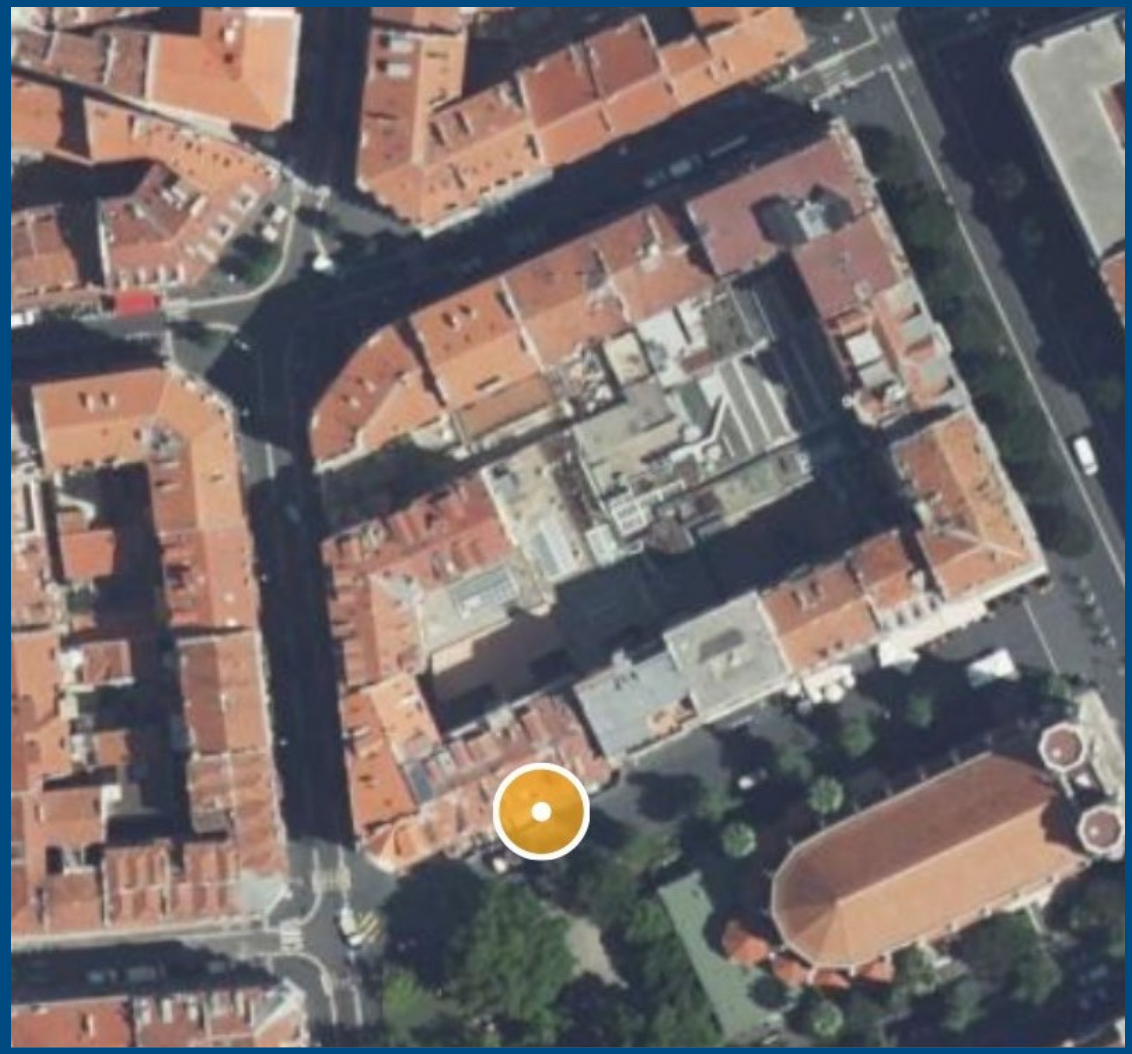
- Ingénierie foncière
- Acquisition et portage du foncier
- Transformation du foncier (déconstruction)
- Cession aux opérateurs (bailleurs, promoteurs, SPL, EPA…) après mise en concurrence

Nice – 10 rue de Suisse

- La mise en conformité
  - de l'organisation
- de l'ensemble immobilier

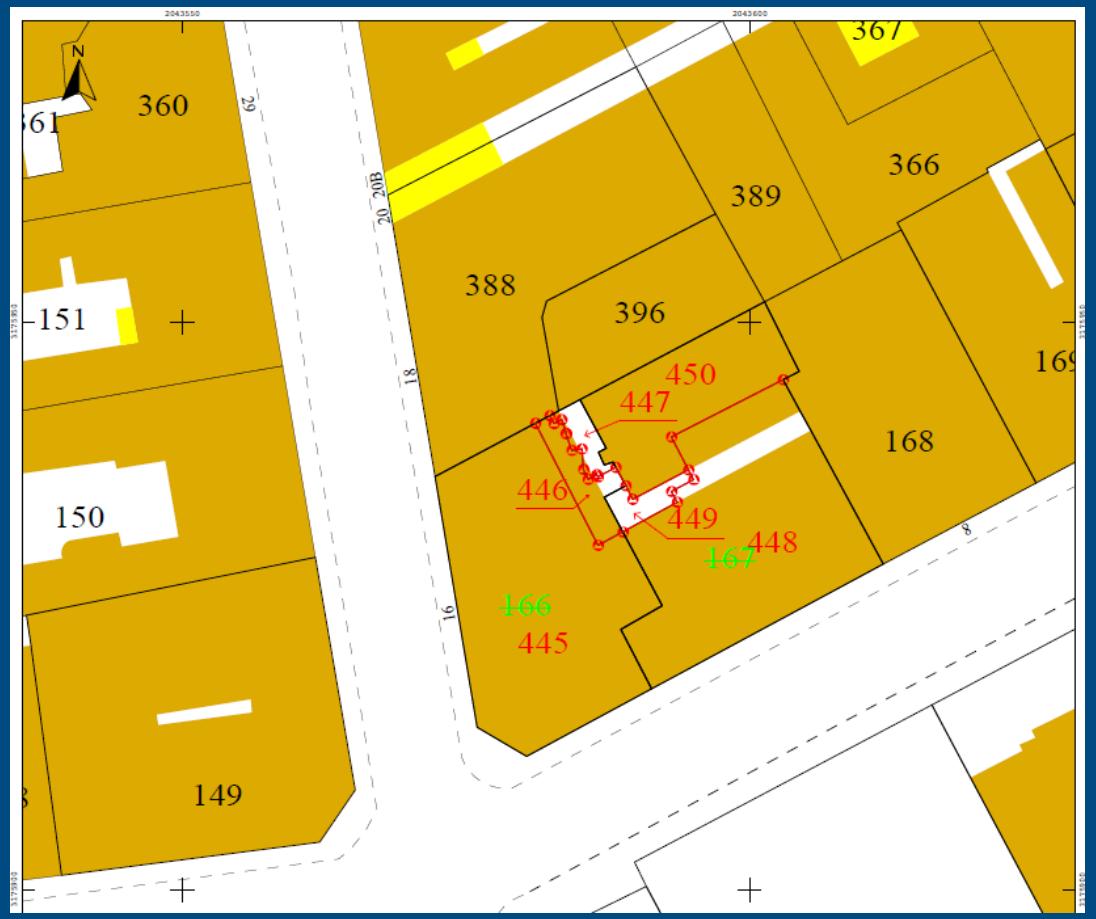
Nice – 10 RUE DE SUISSE

- Un complexe immobilier de 1925 comprenant 3 immeubles répartis sur 2 rues (rue d'Angleterre et rue de Suisse).
- Un cahier des charges commun aux 3 immeubles.
- 3 copropriétés indépendantes avec une verrière commune.



Nice – 10 RUE DE SUISSE

- Un parcellaire qui ne colle pas avec l'emprise des bâtiments.
- Des lots imbriqués sur 2 copropriétés.
- Une verrière commune aux 2 copropriétés à isoler.



Nice – 10 RUE DE SUISSE

➲ 1 seule solution possible
la mise en volume des 2 copropriétés en créant 3 volumes :

- 10 rue de Suisse
- 16 rue d'Angleterre
- La verrière commune

➲ Actions mises en œuvre :

- Visite des lots mitoyens des 2 copropriétés pour déterminer à qui appartiennent les pièces.
- Mise à jour des EDD (tantièmes, assiettes des copropriétés, concordances des lots).
- Mise à jour du parcellaire.
- Pédagogie auprès des propriétaires.
- Préparation des A.G. pour adopter les modifications.

Nice – 10 RUE DE SUISSE

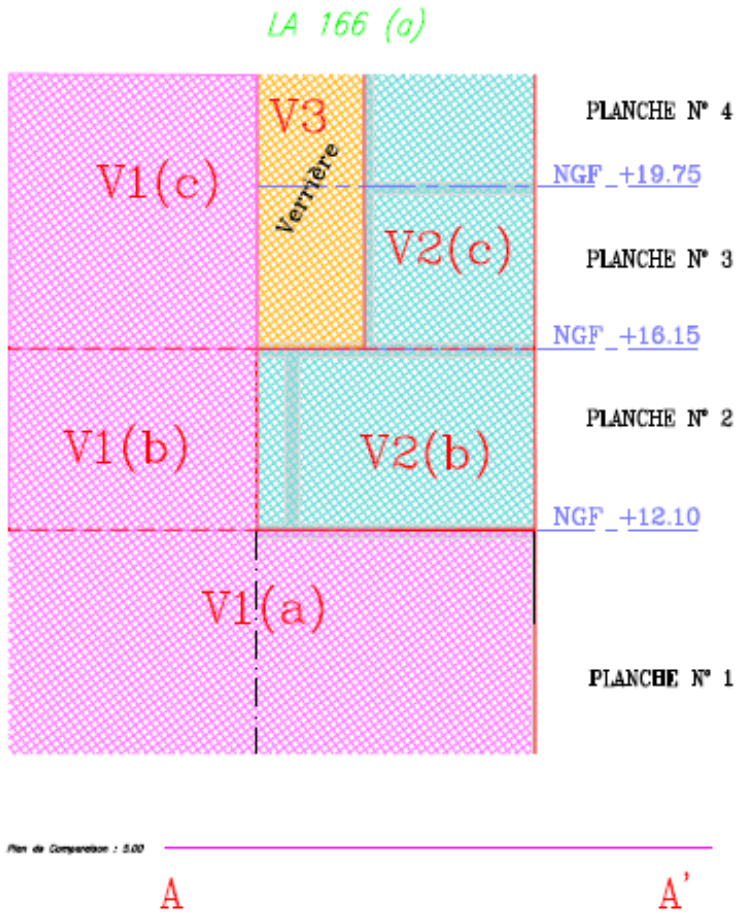
VOLUME 1
" 16 RUE D'ANGLETERRE"

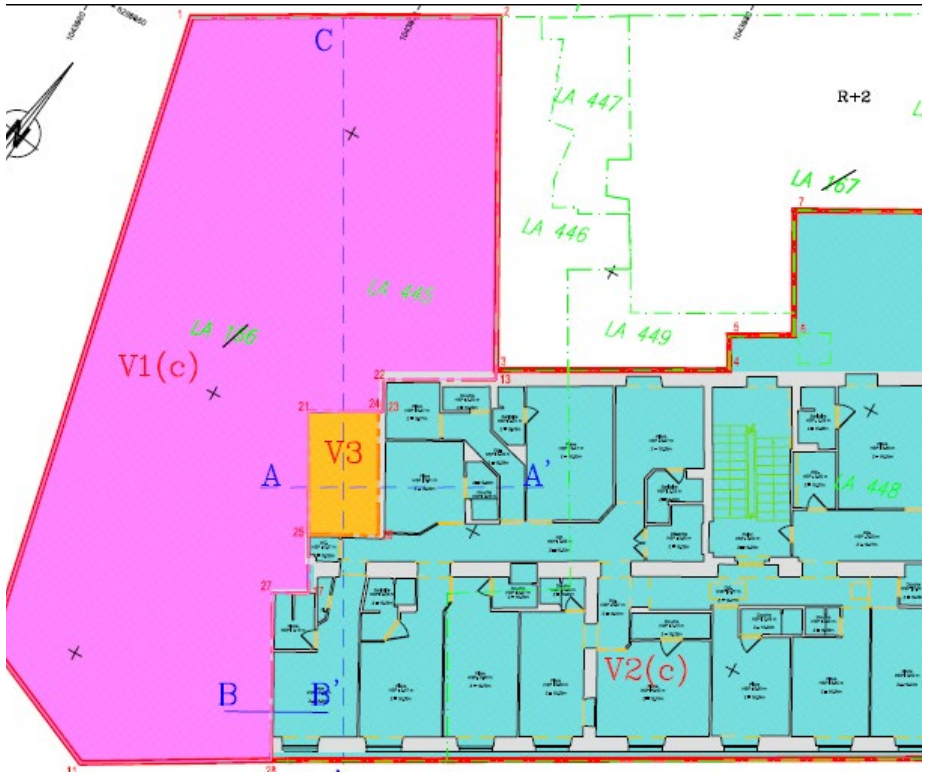
VOLUME 2
10 RUR DR SUISSE "

VOLUME 3
"VERRIERE"

LIMITE ENTRE LES VOLUMES

LIMITE DE SOUS-VOLUMES





Nice – 10 rue de Suisse

- Un travail nécessitant un grand nombre d'acteurs :

  - EPF
  - LOGIREM
  - Géomètre
  - Notaires
  - Syndics
  - Conseil syndicaux

Matthieu MARIN,

MARIN ARCHITECTES

Architecte - gérant

- **Quentin HETMAN,**
- ERILIA,
- Responsable d’opération

- **Cédric GENTIL,**
- SOWATT,
- Ingénieur, Co-gérant

1. Bâtiment existant

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

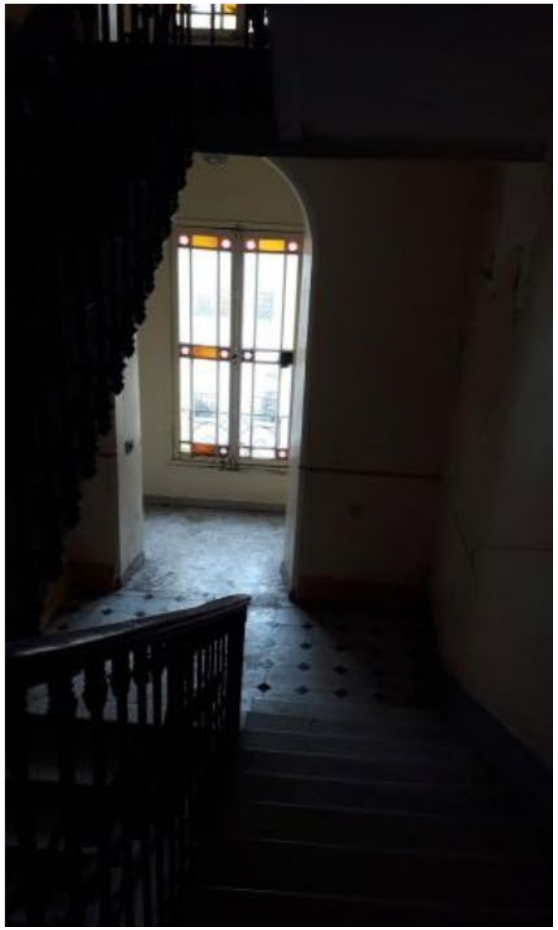
Erilia

MARIN Architectes

ACA ARCHITECTES CÔTE D'AZUR

1. Bâtiment existant

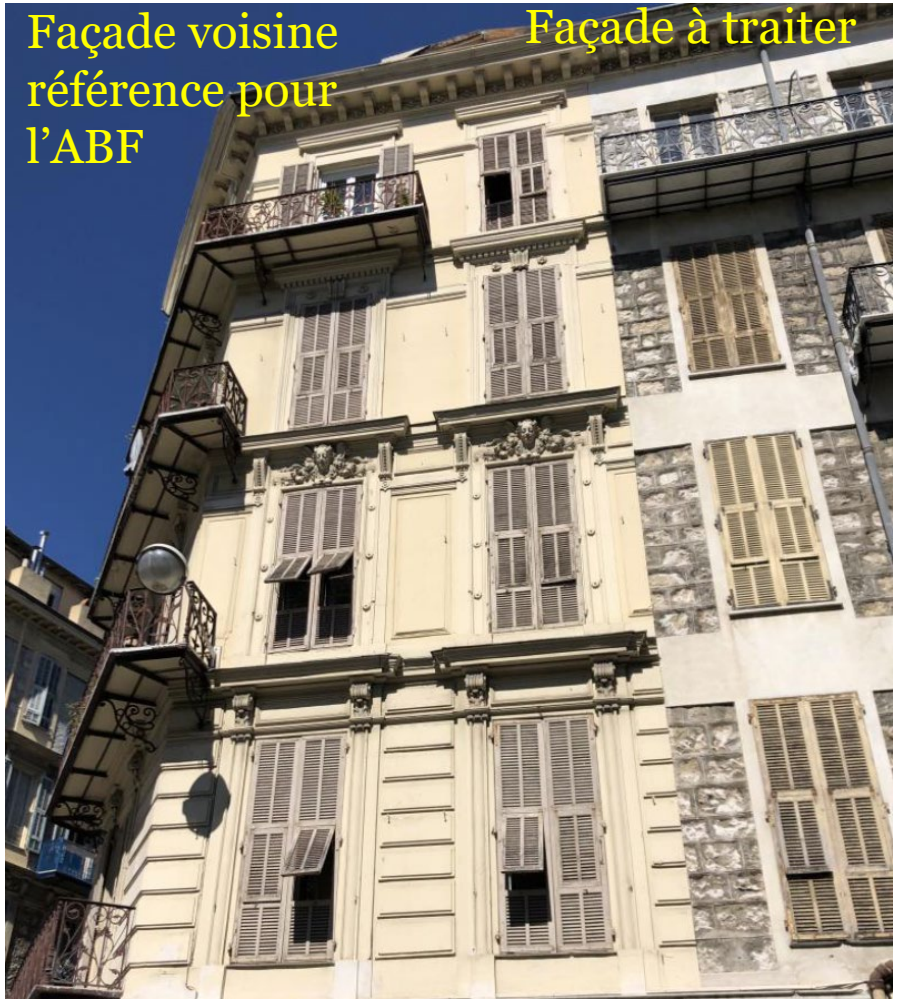
1. Bâtiment existant



1. Bâtiment existant

Façade Sud patrimoniale avec des exigences fortes des ABF.
Des volets persiennés en bon état.

Façade Nord très dégradée mais dot les volets sont aussi interressants

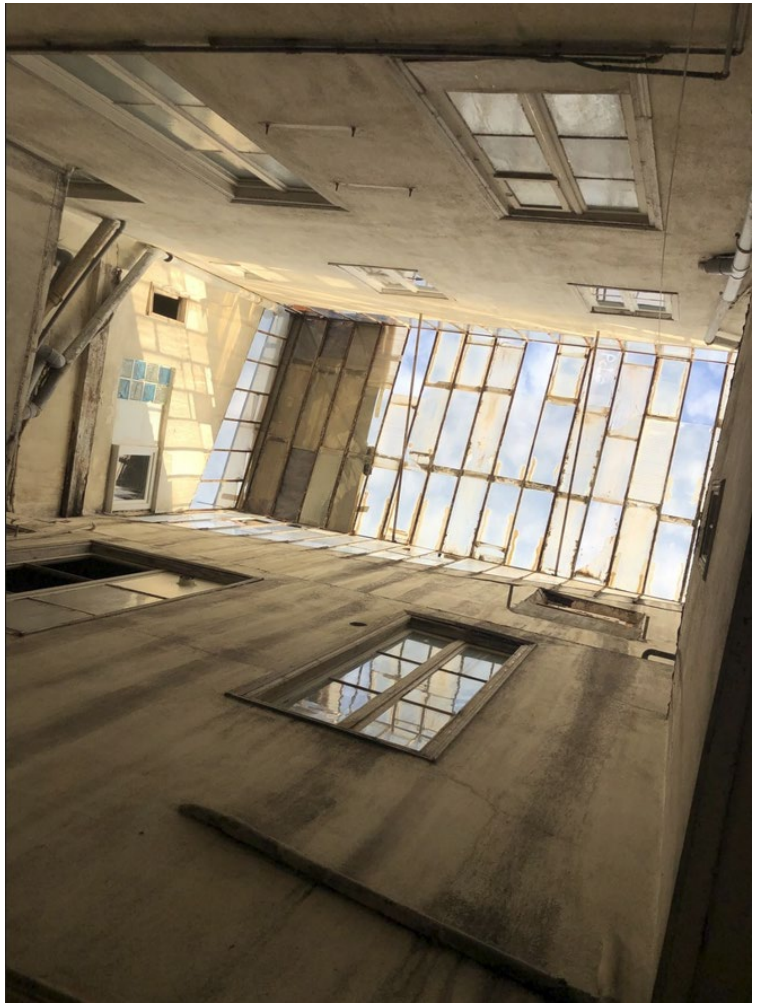


1. Bâtiment existant

Des réseaux extérieurs au nord

un voisinage en vue directe à 20m (contrainte acoustique)

Une verrière source de lumière naturelle mais également sensible pour le confort d'été.



1. Bâtiment existant

des normes de sécurité à atteindre

Une structure mise à nue, à renforcer

1. Ambition d’ERILIA

URBANISME:

Requalification du quartier de la gare Thiers

Offre de logement diversifiée en centre-ville à vocation sociale

Redonner au quartier une qualité architecturale patrimoniale digne d’un centre ville .

BATIMENT :

Façade patrimoniale à rénover
Conformité aux dernières normes Sismiques, acoustiques,
Adaptations pour les PMR
HANDITOIT
BEE Logement Rénovation – Version H (PRESTATERRE)
BBC EFFINERGIE RENOVATION (version du 08/11/2011)
Confort d’été ERILIA (moins de 120 H > 28°C)
BIOSOURCE NIV 3

Chantier Vert / insertion

1. Traduction en objectifs MOE

Actions prioritaires :

Conception d'une façade patrimoniale au budget acceptable
Refonte de la distribution des pièces
Ajout d'un dernier étage sous toiture rampante avec chiens assis
Accessibilité PMR à créer au RDC avec changement de l'ascenseur
Validation HANDITOIT
Renforcement des planchers
Rénover les volets (atouts pour le confort d'été) et les menuiseries.
Concevoir une enveloppe aux standards thermiques actuels.
Conserver au maximum les hauteurs sous plafond

Points de vigilance :

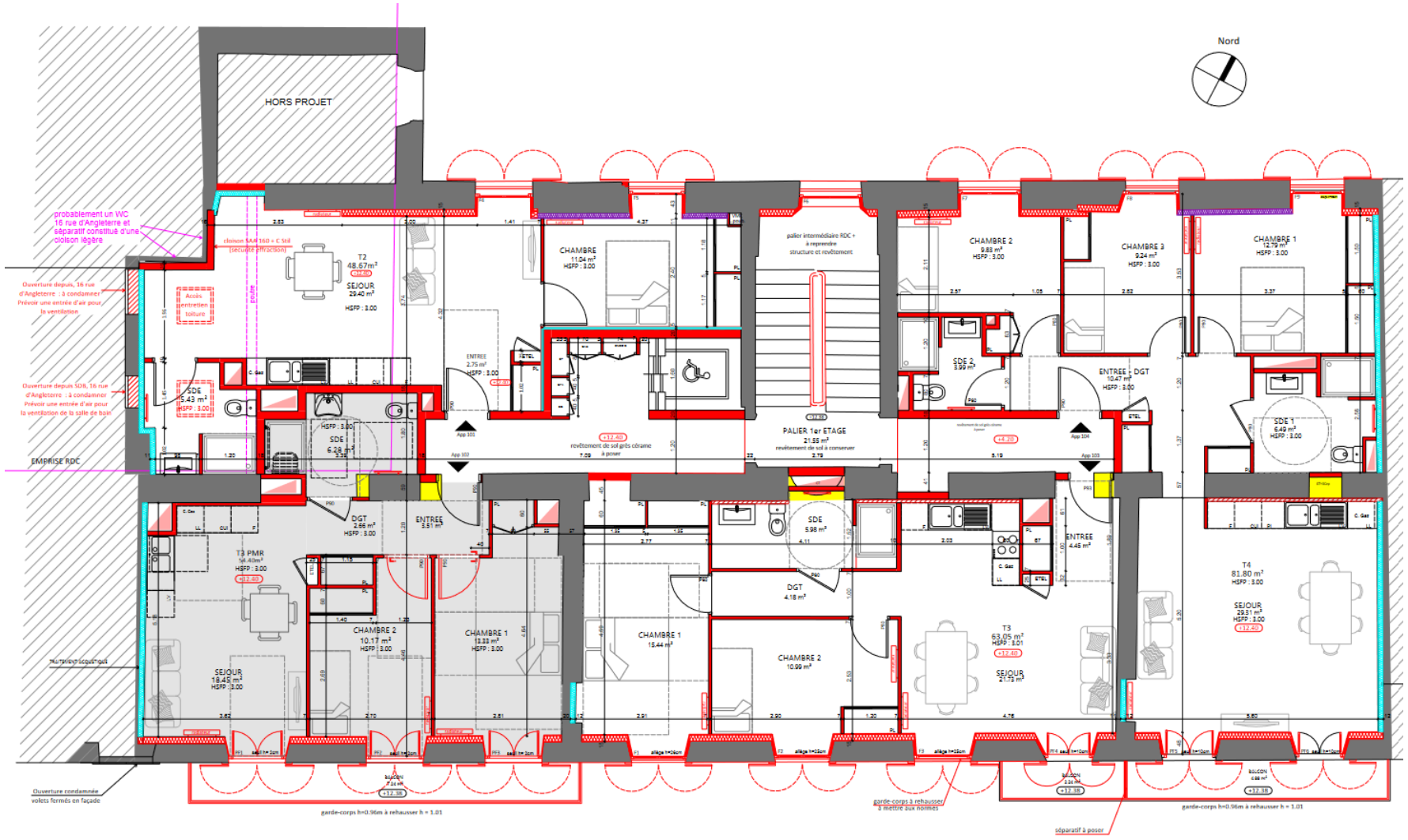
Gestion de l'humidité dans les parois
Émergences acoustiques au nord d'éventuelles PAC => GAZ retenu
Confort d'été sans appartement traversant (STD)
ITI et SHAB

1. Redistribution et accès PMR

RDC

1. Redistribution et accès PMR

R+1



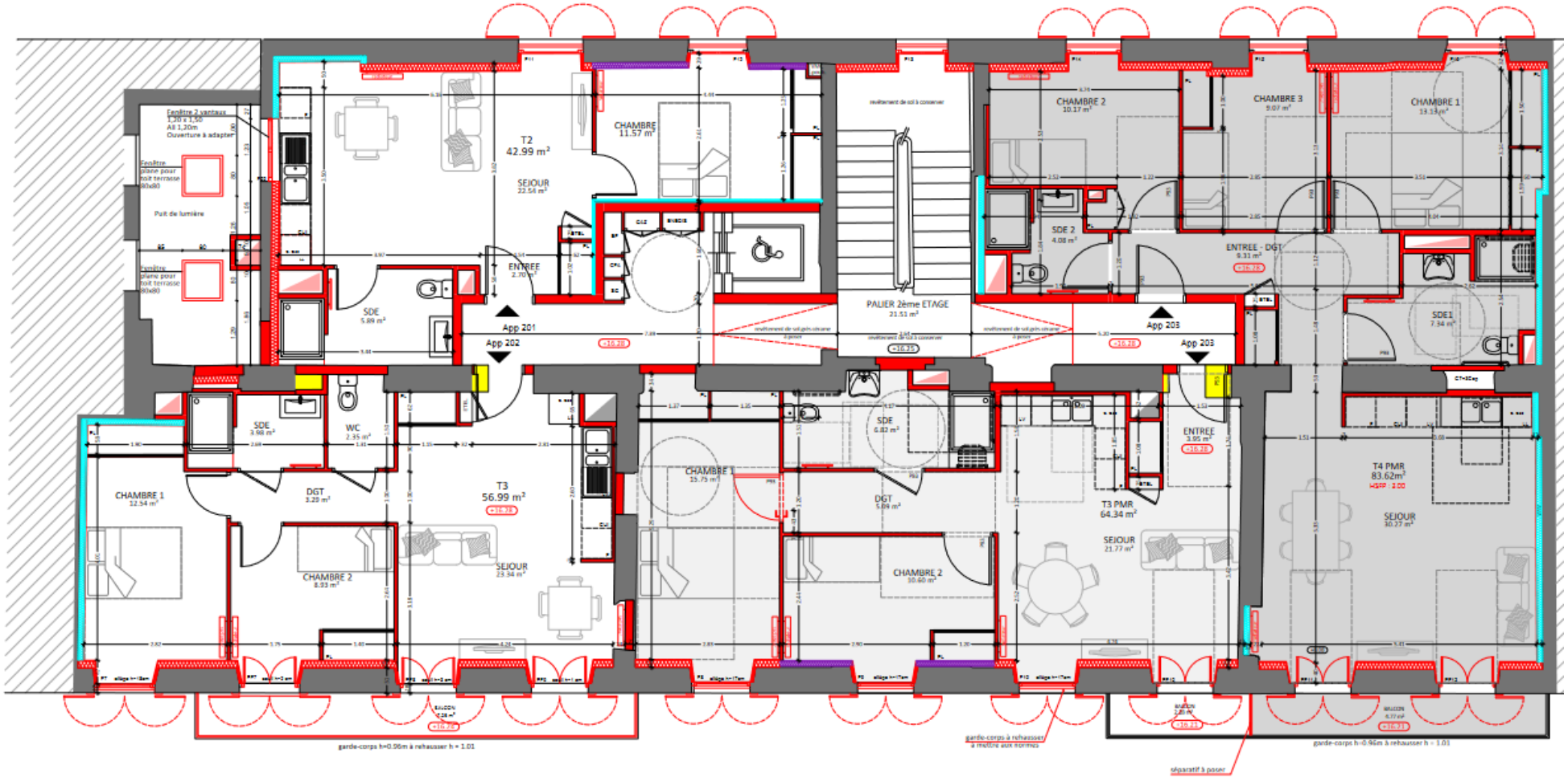
LEGENDE ISOLANTS

- TRAITEMENT ACOUSTIQUE
- ISOLATION THERMIQUE 14 cm
- ISOLATION THERMIQUE 10 cm

- A démolir
- A contruire

1. Redistribution et accès PMR

R+2



LEGENDE ISOLANTS

TRAITEMENT ACOUSTIQUE

ISOLATION THERMIQUE 14 cm

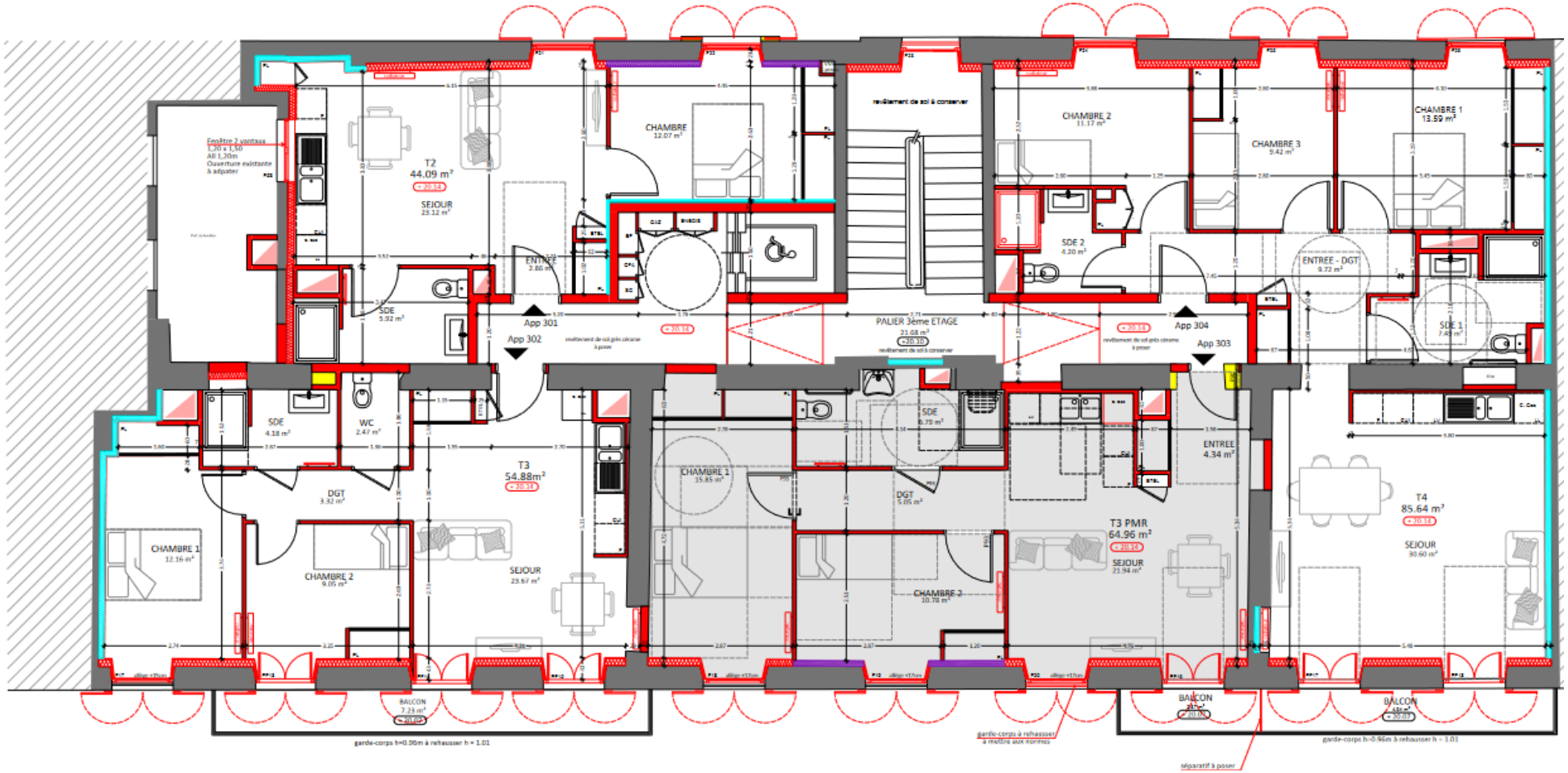
ISOLATION THERMIQUE 10 cm

A démolir

A contruire

1. Redistribution et accès PMR

R+3



LEGENDE ISOLANTS

TRAITEMENT ACOUSTIQUE

ISOLATION THERMIQUE 14 cm

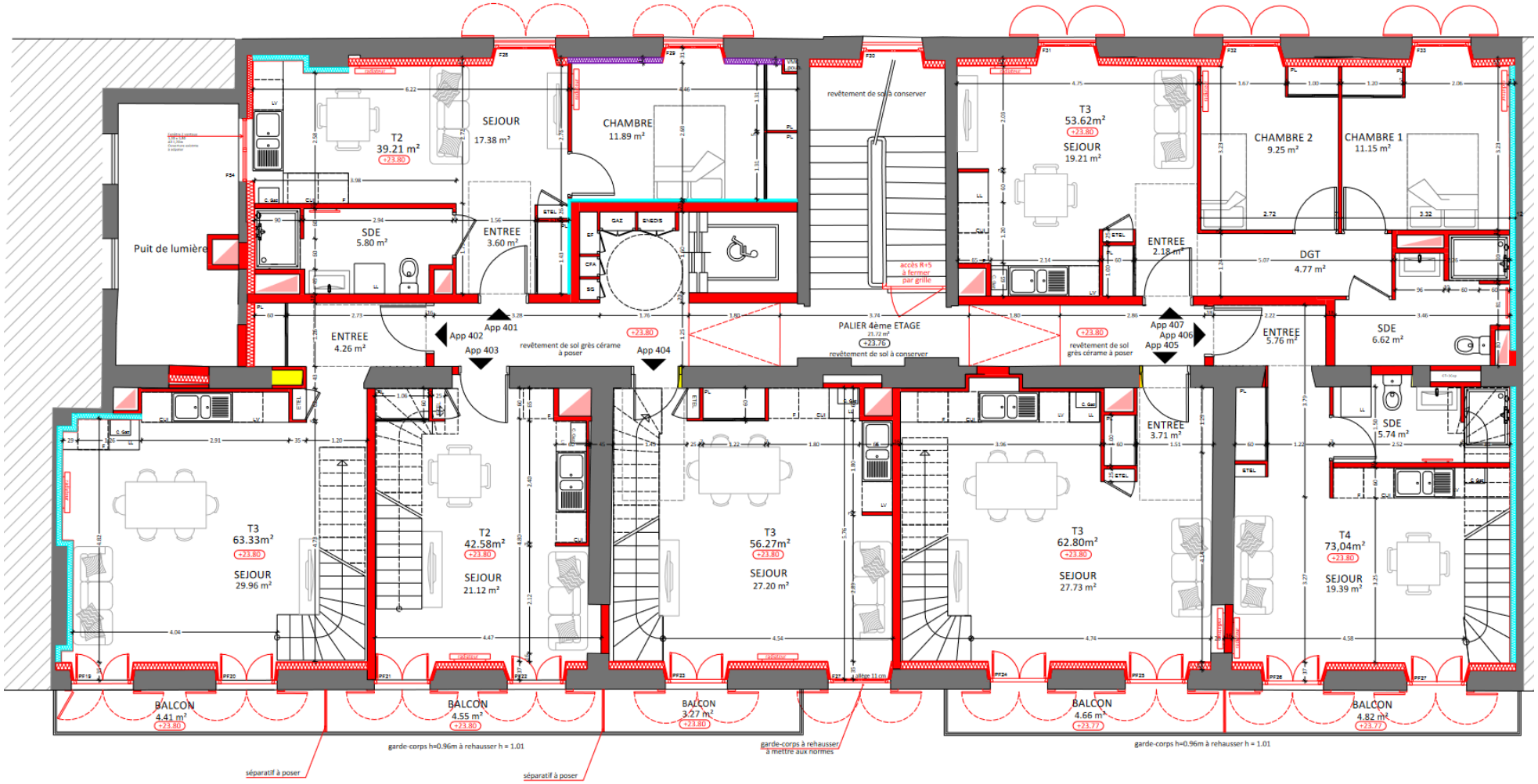
ISOLATION THERMIQUE 10 cm

A démolir

A contruire

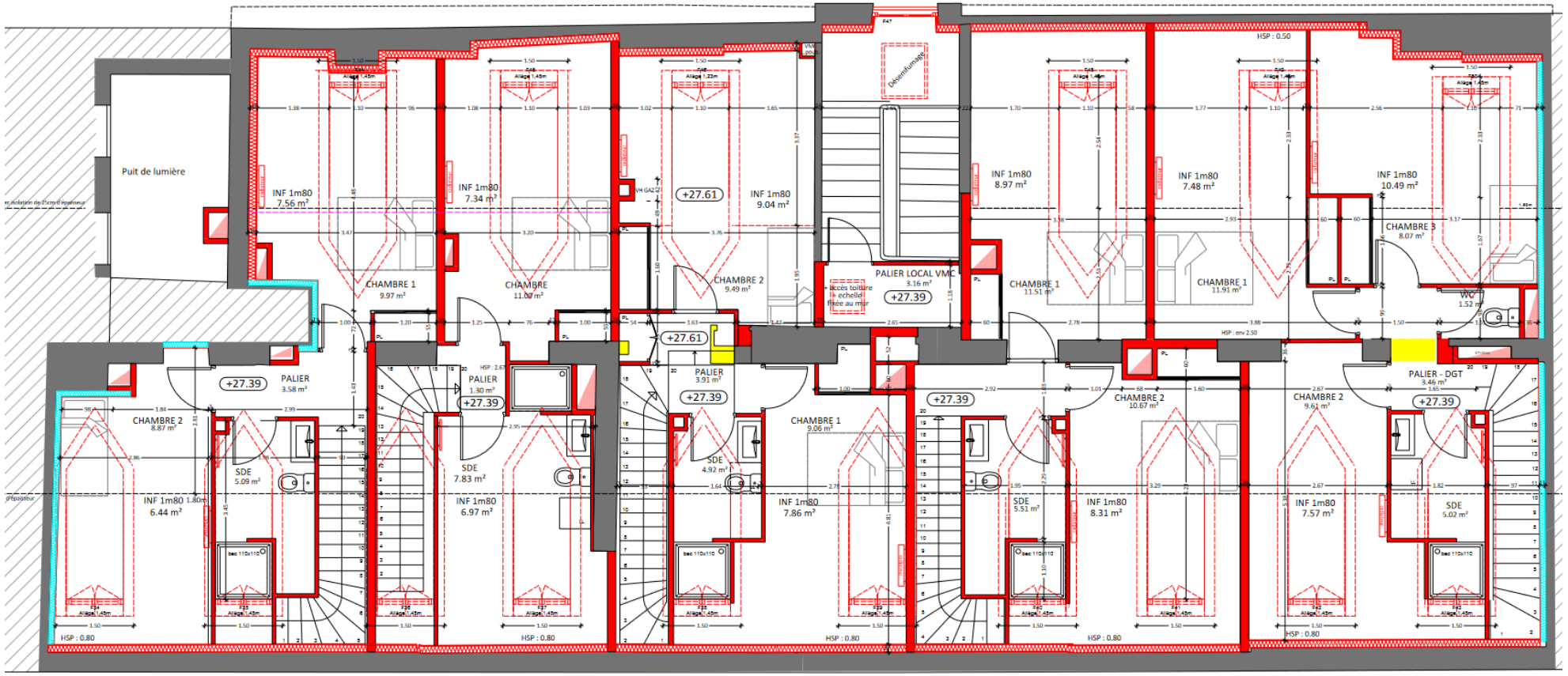
1. Redistribution et accès PMR

R+4



1. Redistribution et accès PMR

R+5

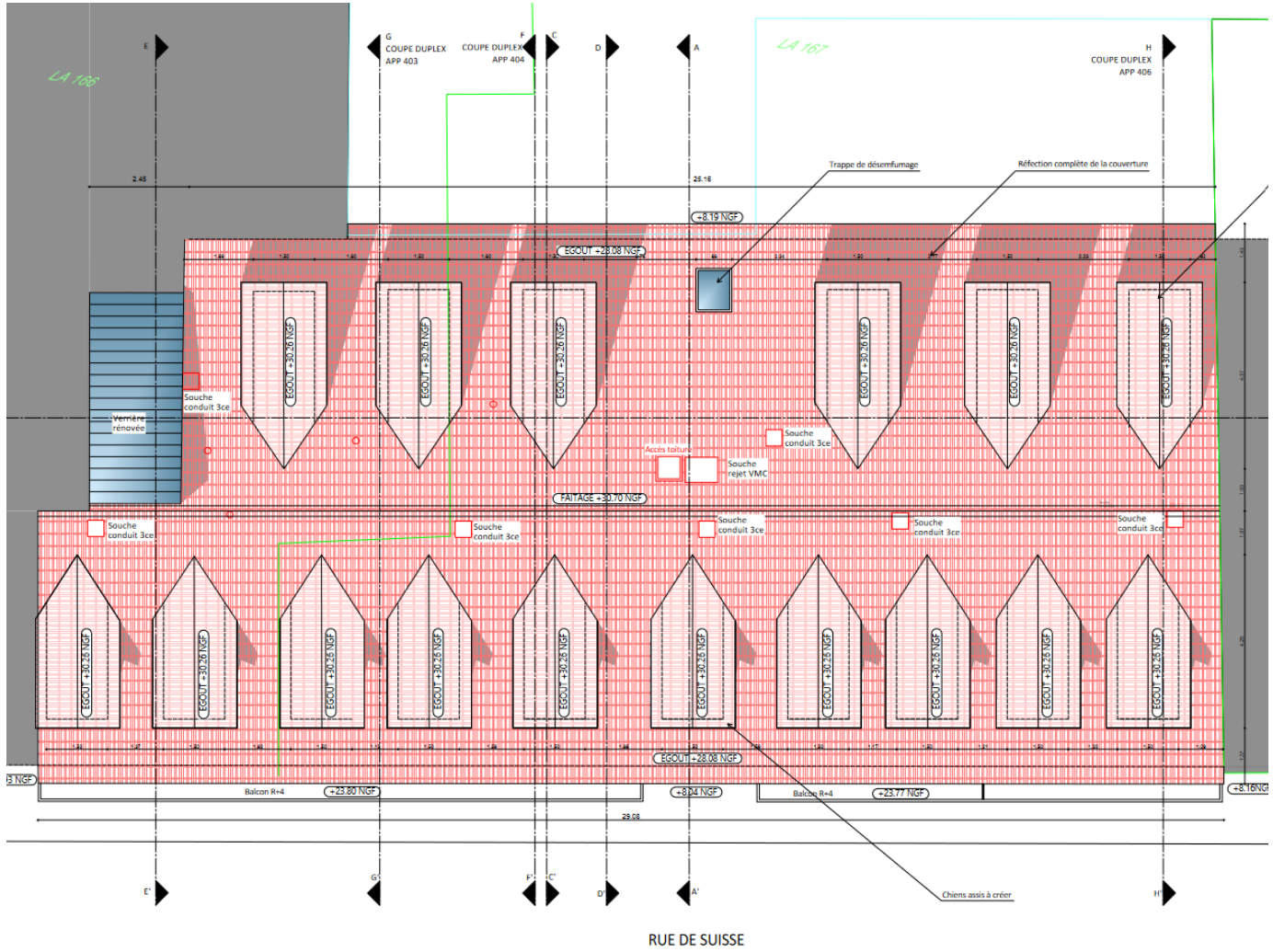


LEGENDE ISOLANTS

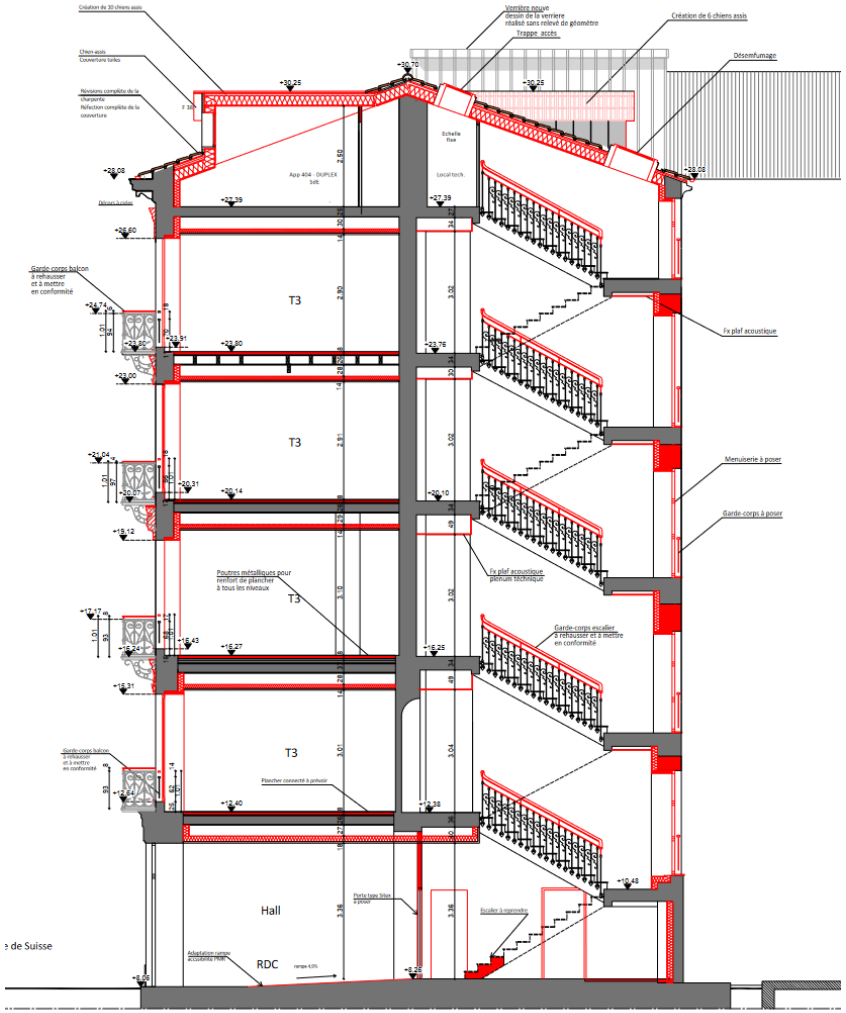
- TRAITEMENT ACOUSTIQUE
- ISOLATION THERMIQUE 14 cm
- ISOLATION THERMIQUE 10 cm

- A démolir
- A contruire

2. Plan de toiture



3. coupe



e AA' - PROJET

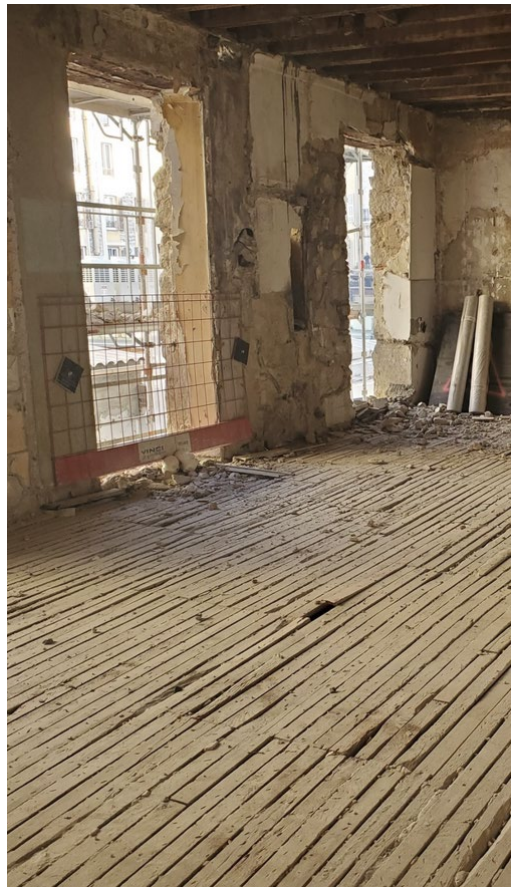
Coupe CC' - PROJET

1. Façade Sud (place)

1. Façade nord (cour)

1. Solutions techniques

Reprise structurelle



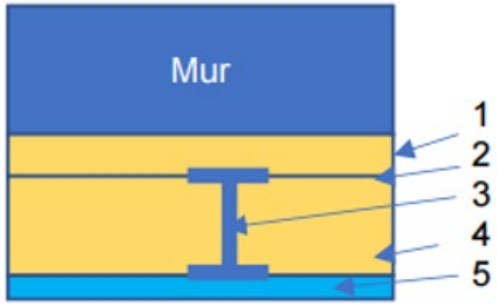
1. Solutions techniques

Refonte des façades : modénatures , trompe l'œil gardes corps

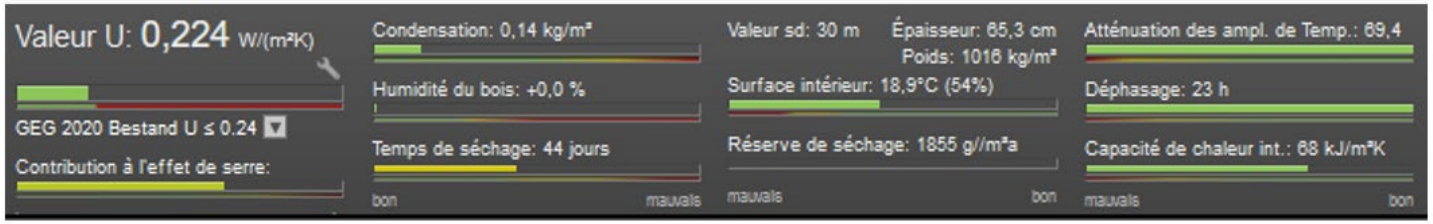
1. Solutions techniques

Perspirance / pérennité du complexe isolant

Enduit perspirant (chaux)



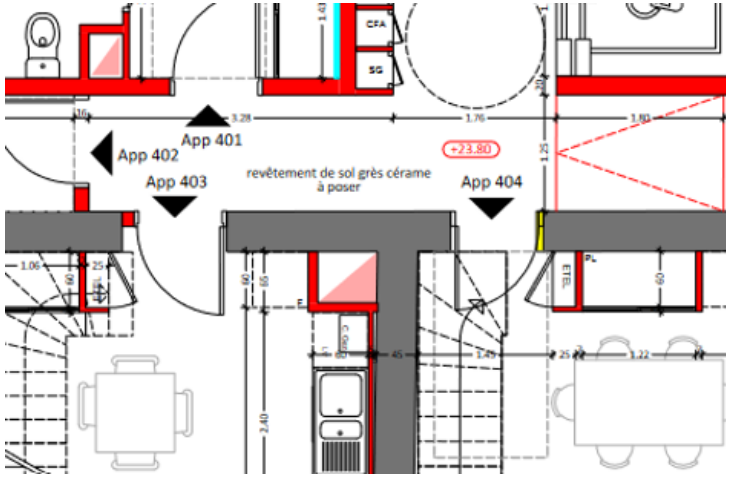
1 : Isolant fibre de bois ép 60 mm
2 : pare vapeur
3 : Rail alu 80mm
4 : Isolant fibre de bois ép 80 mm
5 : BA13



1. Solutions techniques

Confort d’été sans climatisation : 26 H> 29°C (brasseurs)

50 à 60 cm d’épaisseur de murs

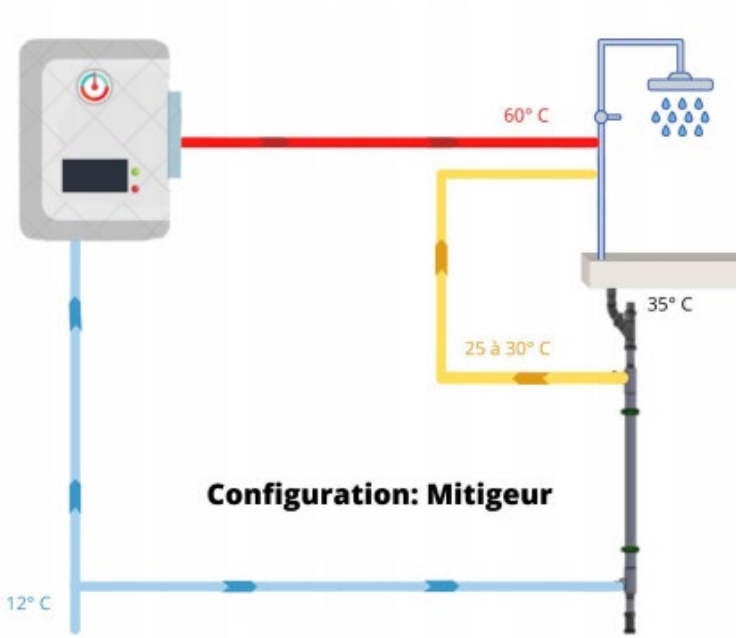


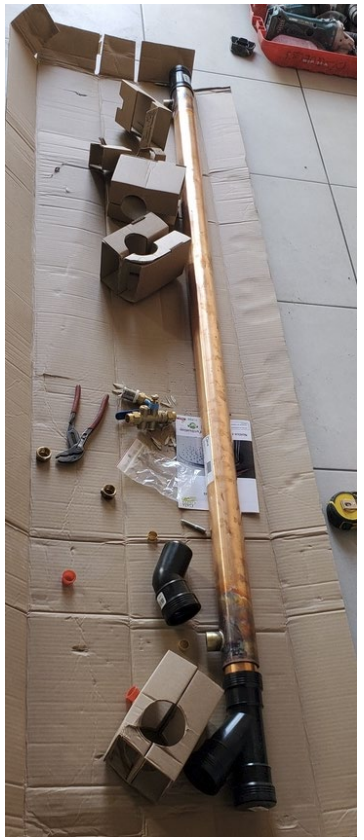
1. Solutions techniques

Récupération de chaleur sur eaux grises

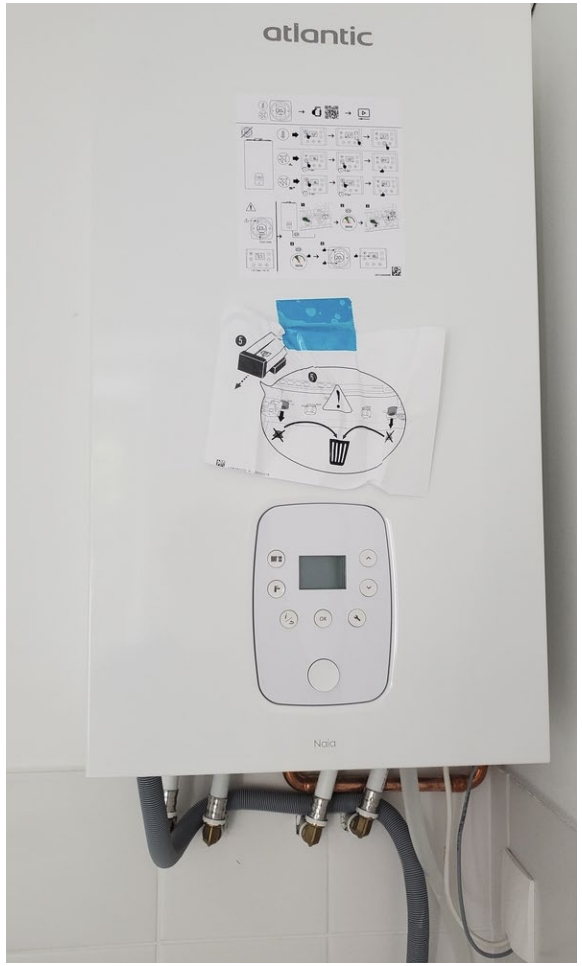
Consommations en énergie primaire (kWh-ep/m² SHON)	Initial (a)	Projet (b)
Coefficient Cep	417	46.24

-89%





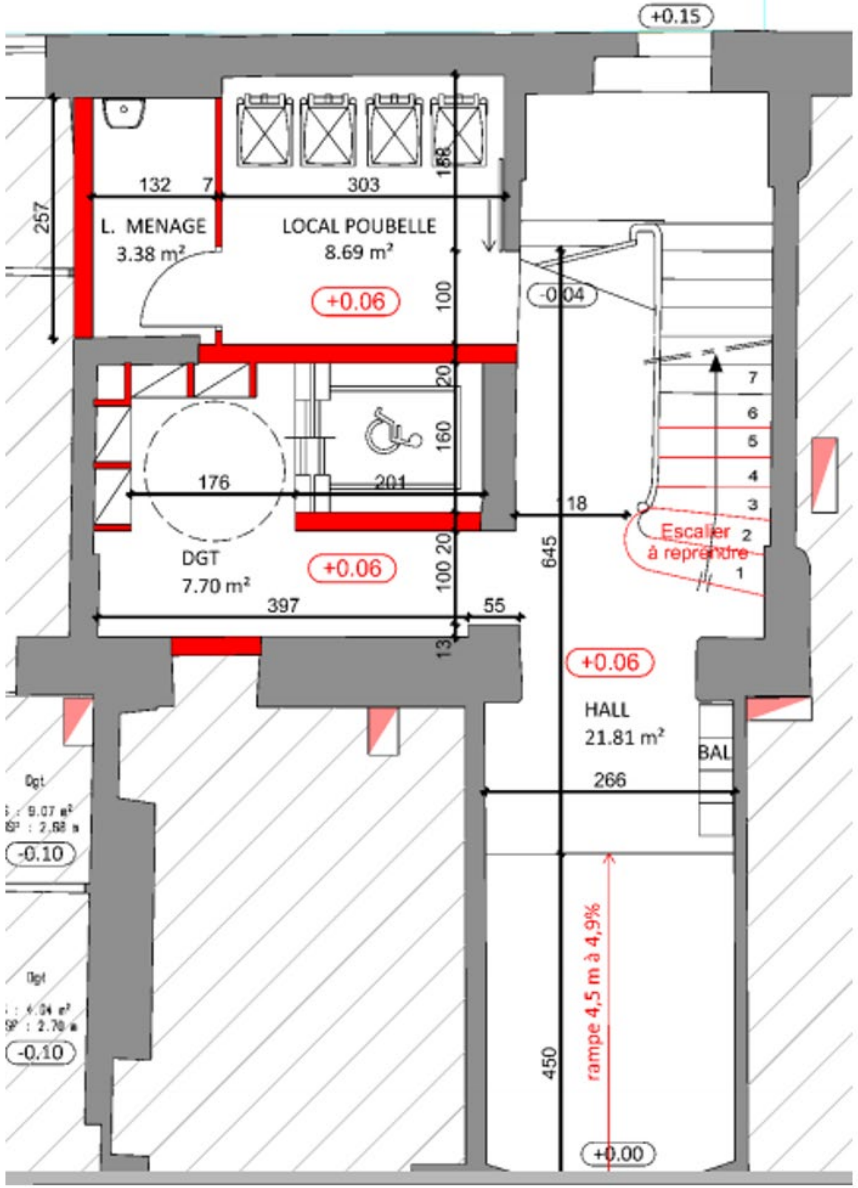
1. Solutions techniques



Besoins de chauffage à 20 kWh/m² (STD, à 20°C)

1. Solutions techniques

Accessibilité PMR



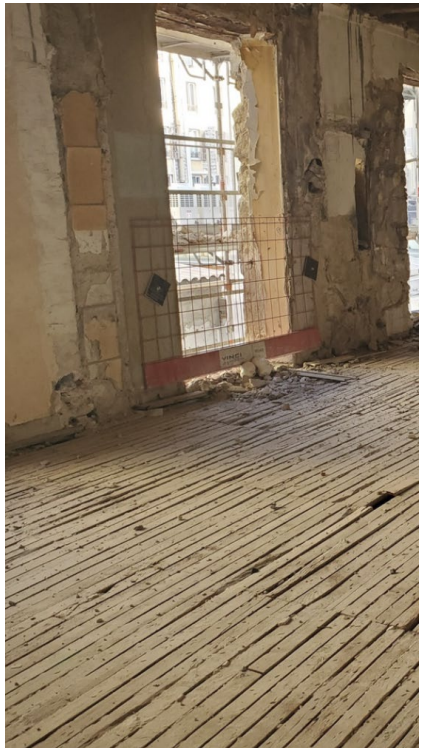
1. Solutions techniques

Confort et performance assurés par une série de Tests qualité à réception généralement **réservés au neuf** :

- Bruit de chocs cible 58 dBA
- PROMOVENT avec test d'étanchéité des réseaux aérauliques (classe A)
- Etanchéité à l'air (intermédiaire et final) valeur visée **Q4 < 1 m3/(h.m²)**

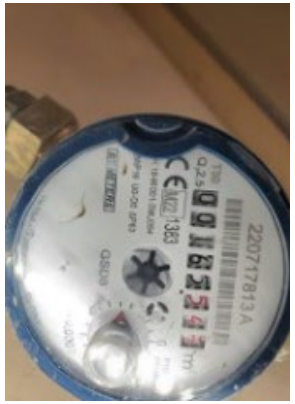
1. Solutions techniques

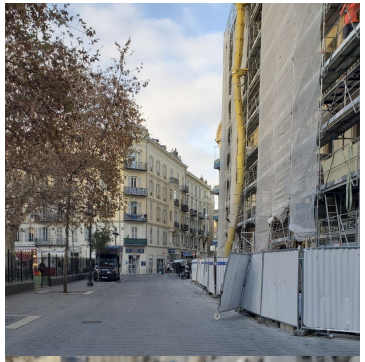
Label biosourcé 39 kg/m² SDP = niv 3



2. Déroulement du chantier

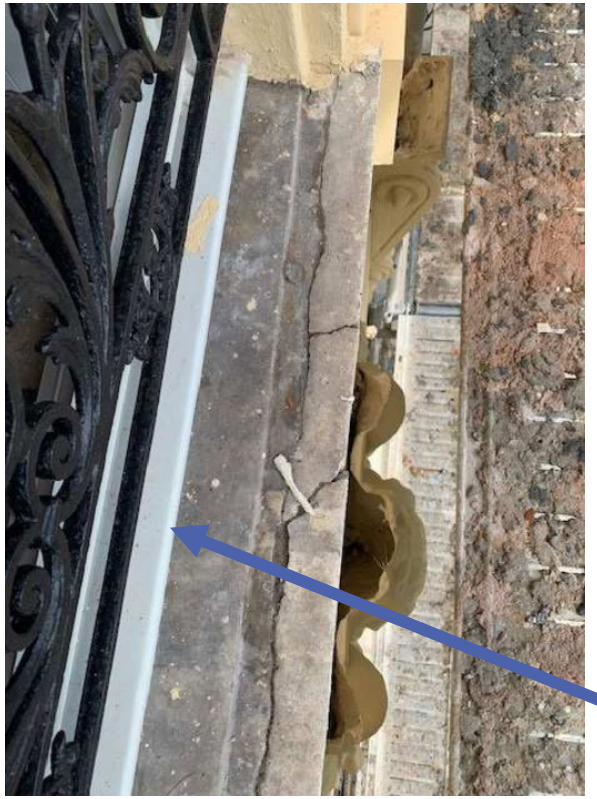
- Gestion du chantier vert en centre ville





2. Déroulement du chantier

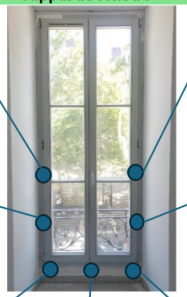
- Etanchéité des liaisons Menuiseries extérieures et murs.



MENUISERIE B

Valeurs en pourcentage (%)

Présence d'une bavette en zinc sur l'appui de fenêtre



POINT1 (1m du sol)			
J0	2,4	J10	0,9
J2	1	J14	1,3
J4 matin	1,2	J15	0,9
J8 soir	0,5	J16	0,5
J9 matin	0,5		
J9 soir	1		

POINT 7 (1m du sol)			
J0	0,5	J10	0,8
J2	0,5	J14	0,9
J4 matin	0,8	J15	1
J8 soir	0,8	J16	1,4
J9 matin	0,5		
J9 soir	11,1		

POINT 2 (50cm du sol)			
J0	6,1	J10	0,8
J2	1,8	J14	1,6
J4 matin	1,8	J15	0,7
J8 soir	0,5	J16	1
J9 matin	0,5		
J9 soir	0,6		

POINT 6 (50m du sol)			
J0	2,7	J10	0,8
J2	1,6	J14	0,4
J4 matin	0,4	J15	0,9
J8 soir	0,8	J16	0,4
J9 matin	0,5		
J9 soir	0,5		

POINT 3			
J0	11,7	J10	5,7
J2	9,9	J14	5,5
J4 matin	10	J15	5,5
J8 soir	7,3	J16	8
J9 matin	6,6		
J9 soir	6,6		

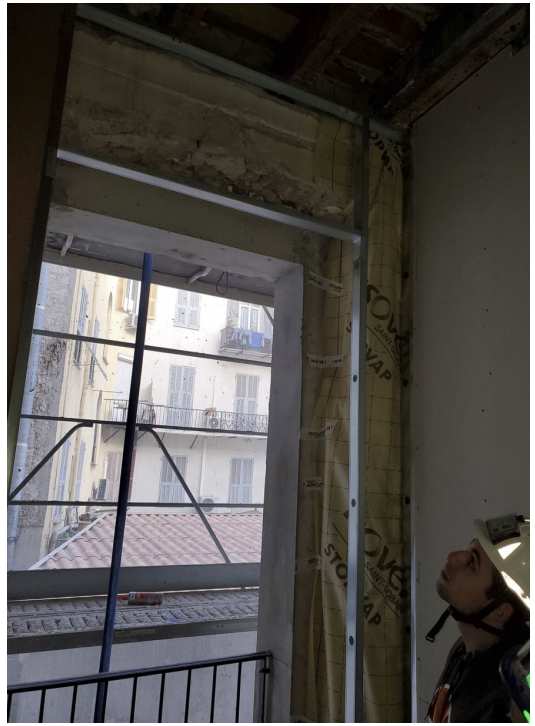
POINT 4			
J0	12,5	J10	10
J2	12,8	J14	10,7
J4 matin	10,4	J15	9,9
J8 soir	9,9	J16	11
J9 matin	8,2		
J9 soir	9,7		

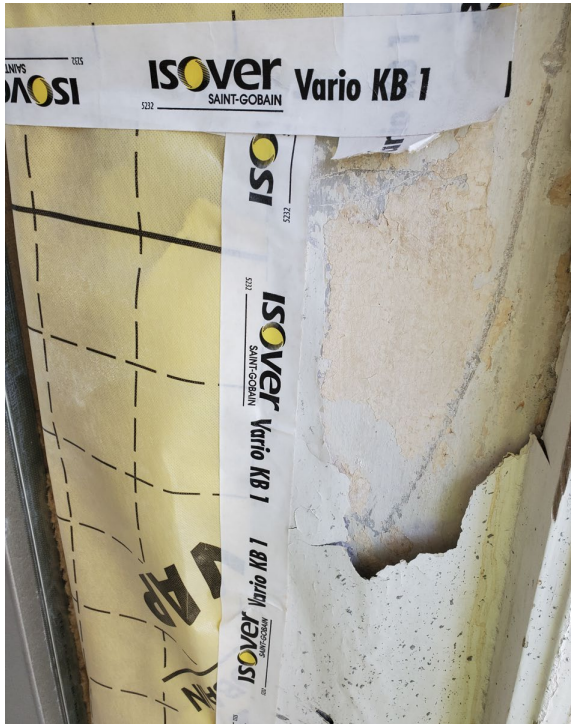
POINT 5			
J0	12,5	J10	6,5
J2	12,1	J14	6,1
J4 matin	10	J15	5,7
J8 soir	10	J16	6,2
J9 matin	6,8		
J9 soir	6,2		

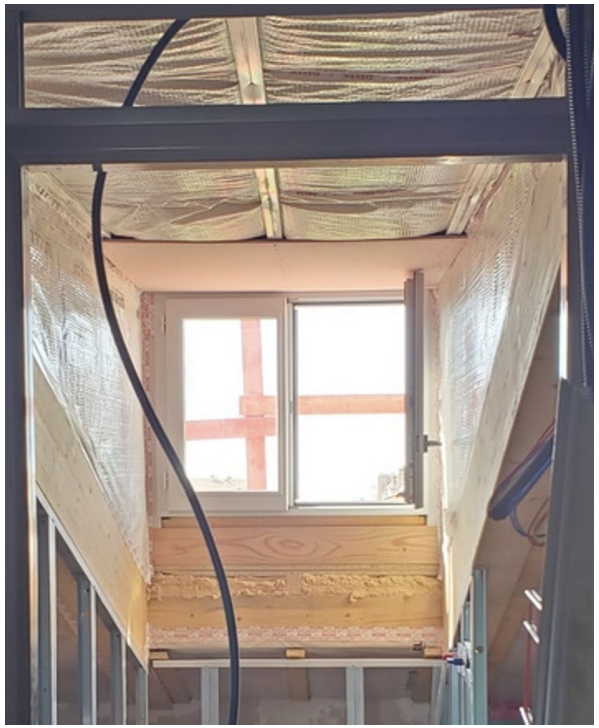
Ajout d'une bavette sur l'appui

2. Déroulement du chantier

- Casse tête sur de la pose du frein vapeur





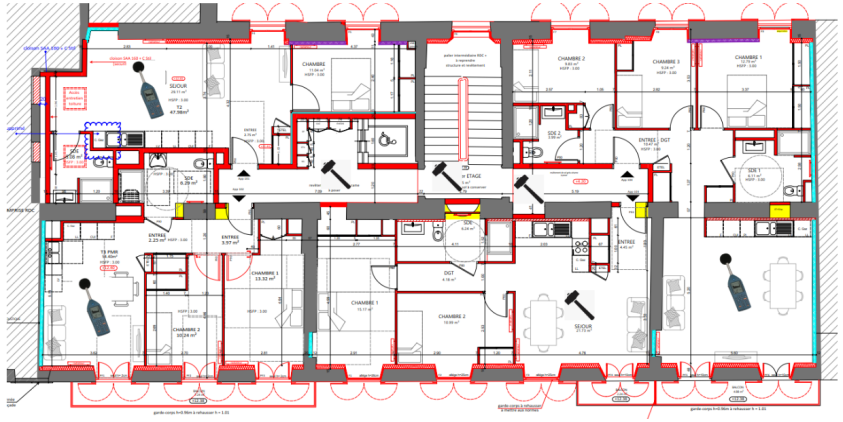


2. Déroulement du chantier

- Processus de Tests à réception

Bruits de choc = conforme

R+1

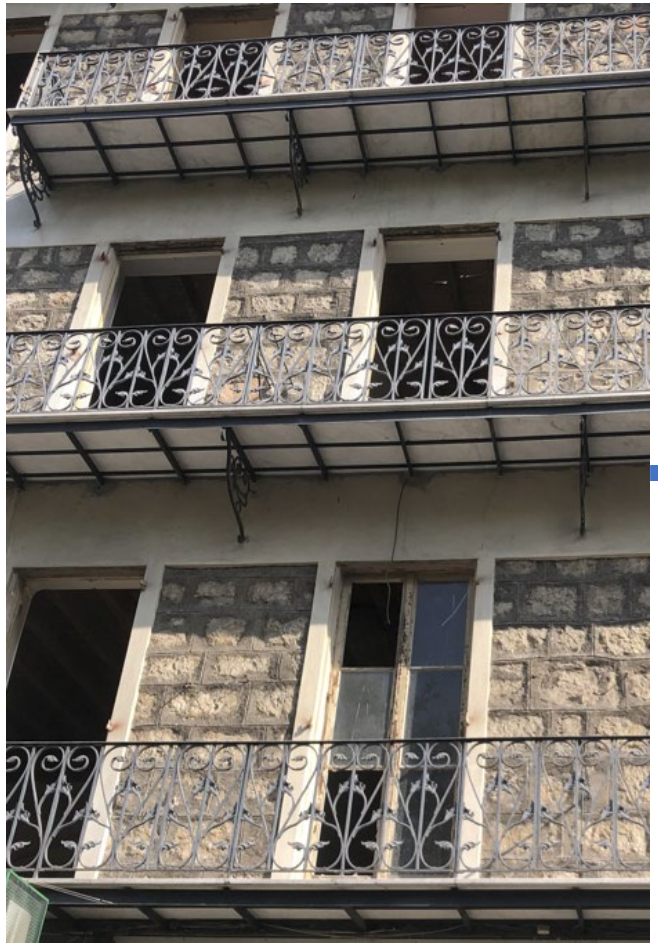


PROMOVENT à venir sur réseau aéraulique

Etanchéité à l'air intermédiaire à reprendre sur les passages de réseaux principalement

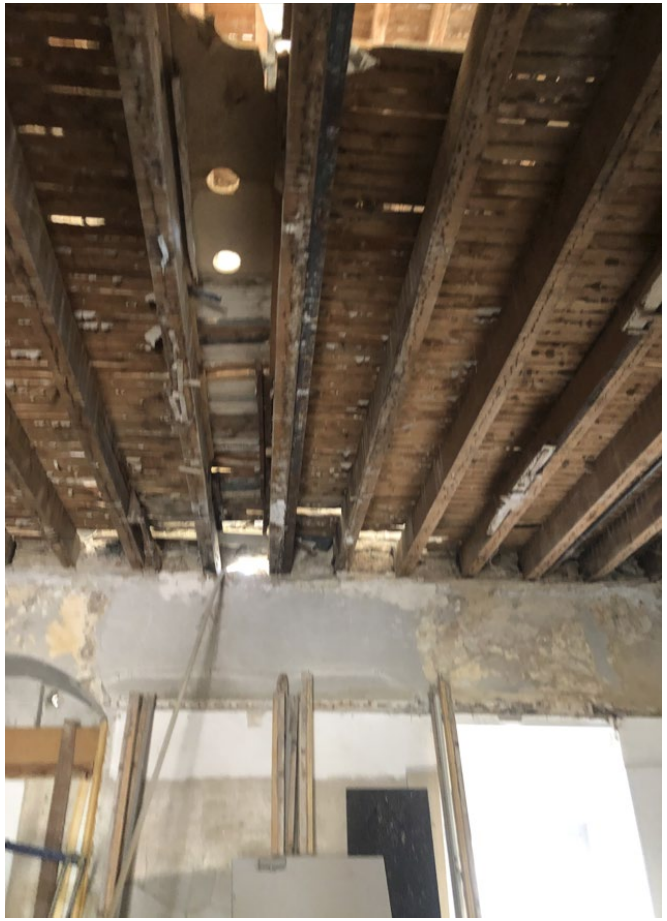
Synthèse des résultats pour Bâtiment 1			Objectif non atteint
Date de la mesure :	01/07/2024		
Objectif en $m^3/(h.m^2)$	1,00	$Q_{4Pa-surf}$ en $m^3/(h.m^2)$	2,38

1. Visuels avant- après



Visuels avant- après

Visuels avant- après



Visuels avant- après

Visuels avant- après

4. Les enseignements à retenir

- éléments reproductibles :
  - Récupération de chaleur sur eaux grises (ENR en ville)
  - isolation biosourcée bicouche avec pare vapeur intermédiaire)
  - Processus de réception identique au neuf (test étanchéité à l'air, PROMOVENT, étanchéité des réseaux aéraulique)

- Points de vigilance
  - Formation systématique du personnel sur la pose du pare vapeur
  - Implications techniques d'un test à l'étanchéité à l'air.

4. Les enseignements à retenir

- points de vigilance :
  - étanchéité des appuis de fenêtres
  - Position du pare vapeur dans les tableaux de menuiserie
  - Étanchéité à l'air des passages de réseaux
- éléments clés de la réussite du projet
  - Des entreprises compétentes et réactives
  - Une maitrise d'ouvrage qui maintient ses objectifs et appuie la MOE

JEUX
DE BALLONS
INTERDITS
CHANTIER
AU PUBLIC

3

4

Merci pour votre attention

restons en contact :

- **Matthieu MARIN**,
- MARIN ARCHITECTES
- Architecte – gérant
- matthieu@marin-architectes.fr

- **Quentin HETMAN**,
- ERILIA,
- Responsable d’opération
- quentin.hetman@erilia.fr

- **Cédric GENTIL**,
- SOWATT,
- Ingénieur, Co-gérant
- Cedric.gentil@sowatt.fr

Retrouvez ce retour d’expériences :

www.enviroboite.net