Commission d'évaluation : Réalisation du 23/09/2026

LA DOLCE VIA (06)



MOA	Architecte	BE Technique	AMO QEB	Contrôle technique	Gestionnaire
BNPPI	IN SITU / F NAVARRO	ECB Moexe Cinfora std	APAVE NICE	APAVE NICE	CDC HABITAT

Contexte

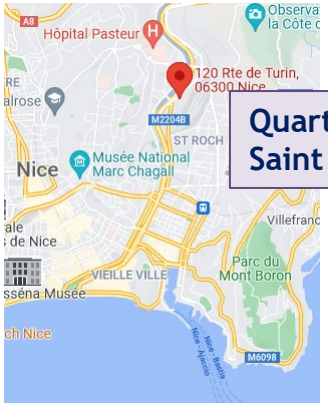


Occupation du site :

Ancien site industriel occupé par la société CML (Comptoir Métallurgique du Littoral), du groupe Acelor-Mittal, spécialisé dans le négoce de produits métallurgiques jusqu'en 2014

- Engagement dans une démarche BDM (Bâtiments 5B et 5C)
- Permettre la mutation et la revalorisation du site, en y créant un quartier composé d'habitat, de services et commerces
- Irriguer et désenclaver le site pour le reconnecter au reste de la ville
- Insérer le site dans la requalification globale des quartiers Est de Nice, dont il serait l'un des pôles de centralité
- Répondre aux attentes des nouvelles activités et équipements qui y seront implantés dans le respect de celles existantes







Enjeux Durables du projet



Amélioration de la qualité paysagère du quartier en faveur d'une qualité d'usage

- Remplacer le côté minéral par des espaces verts
- Insertion du végétal au sein des bâtiments avec des espaces partagés, cœurs d'ilots

Démarche écoresponsable

- Réemploi de matériaux de démolition
- Matériaux et entreprises locales

Sobriété énergétique

- Compacité des bâtiments
- Equipement énergétique à haut rendement

Réduction des pollutions et nuisances

- Nuisances acoustiques
- Gestion de la pollution des sols

Insertion sociale

L’ existant dans son territoire

Vues satellite





Le plan masse réalisé avec la future connexion



Le terrain et son voisinage









Le projet réalisé



Coûts

Le projet a été impacté financièrement par le COVID, les augmentations des matières premières dues au contexte géopolitique mondial => BNP immobilier a maintenu la qualité de celui-ci

COÛT TRAVAUX*

16 790 000€ H.T.

HONORAIRES MOE

439 280 € H.T.

AUTRES TRAVAUX

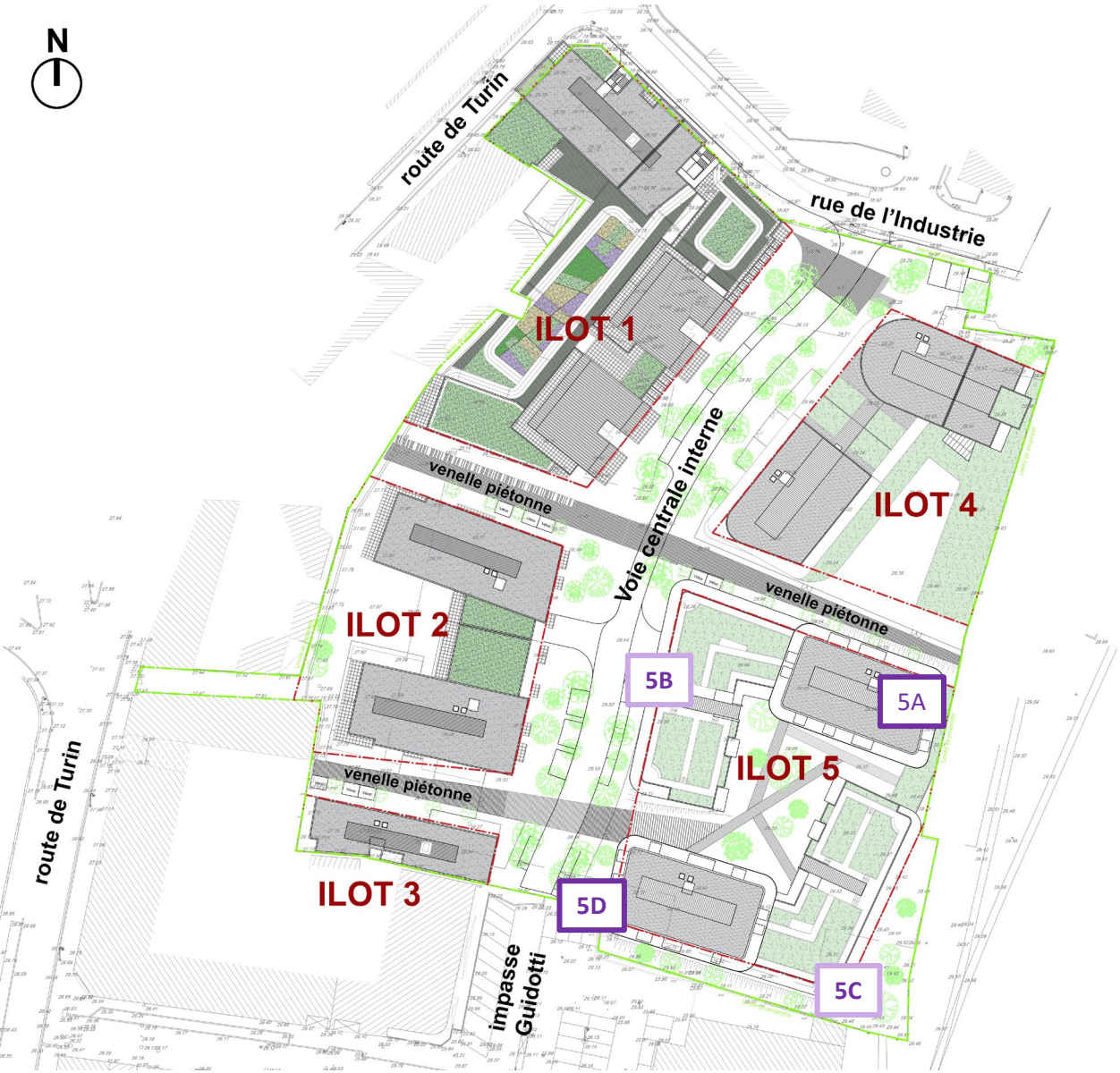
- VRD : 237 k€
- Parkings : 2 480 k€
- Fondations spéciales : 608 k€

RATIOS*

1 533 € H.T. / m² de sdp
93 278 € H.T. / logement

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

PLAN MASSE GENERAL



SDP TOTALE : 36 383 m²
521 logements

ILOT 1
- 4 bâtiments d'habitation en R+8
- SDP : 8 674 m²
- Une grande surface : LIDL - SDP 2 301 m²
- Une piste de course au R+1
- 1 jardin commun

ILOT 2
- 2 bâtiments d'habitation en R+7
- SDP : 6 449 m²
- 3 commerces - SDP : 309 m²

ILOT 3
- 1 bâtiment d'habitation en R+6
- SDP : 1 433 m²

ILOT 4
- 2 bâtiments d'habitation en R+7
- SDP : 4 607 m²
- 1 école maternelle et primaire

- SDP : 1 894 m²

ILOT 5
- 4 bâtiments d'habitation en R+7
- SDP : 10 954 m²
- 1 jardin partagé R+6 du 5C

Projet BDM : 5B et 5C en R+5

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET ACHETEURS

BNP PARIBAS IMMOBILIER

cdc habitat | Caisse des Dépôts Groupe

MAITRISE D'ŒUVRE (mission VISA) et MOEXE execution

IN·SITU BENAÏM+NIVAGGIONI ARCHITECTES

ATELIER FRANCOIS NAVARRO

ECB BARBERA

AMO BDM en réalisation

apave

Les acteurs du projet

TERRASSEMENT GENERAL	**PAROIS BERLINOISES CONFORTEMNT SOL CUVELAGE**	**GROS ŒUVRE**	**ETANCHEITE**
TDCA (06)	DTS (92) MENARD (13) GERFA (06)	DA MOTA (06)	PROETANCH83 (83)
ENS MENUISES	**MENUISERIES EXTERIEURES PVC**	**CLOISON / DOUBLAGE/ FX-PLAFOND**	**MENUISERIES INTERIEURES**
NTM ALU (06)	NTM PVC (06)	AZURPLAC(06)	A et B (06)
REVETEMENT DE SOL / FAIENCE	**PEINTURES INTERIEURES /NETTOYAGE**	**SERRURERIE METALLERIE**	**VENTILATION /PLOMBERIE**
SOLS+ (06)	EPM (06)	REGIS (83)	CGCC (06)

Les acteurs du projet

ELECTRCITE	RAVALEMENT	ASCENSEURS	VRD
MIE(06)	GIANI (06)	SCHINDLER (06)	CREAZUR06 (06)

ESPACES VERTS	CUISINES
REV (06)	AGENCEMENT CUISINE (06)

1 seule entreprise non locale

SPS	BUREAU DE CONTROLE
EUROPREVENTION+ (06)	APAVE (06)

Fiche d'identité

Typologie	• Logements
Surface	SHON RT • BAT 5B : 3 492.92 m² • BAT 5C : 3 217,58 m² SDP : 5 887m²
Altitude	• 20 m
Zone clim.	• H3d
Classement bruit	• BR 1 • Catégorie CE1

Bbio (neuf)	BAT 5B • Bbio = 16,6 Gain Bbio max = 60,5 %
	BAT 5C • Bbio = 12,9 Gain Bbio max = 63,3%
Consommation d'énergie primaire (selon Effinergie)*	BAT 5B • Cep = 41,8 kWhep/m² Gain Cepmax = 19,1 %
	BAT 5C • Cep = 36,4 kWhep/m² Gain Cep max =29,2 %
Production locale d'électricité	• Sans
Planning travaux Délai	• Début : avril 2024 pour l'ilot 5 • Fin : juin 2026 • Délai : 24 mois

Enveloppe	R (m².K/W)	Composition prévue en conception	Evolution en réalisation
MURS EXTERIEURS	Prévu 3,4 Réalisé 3,4	Béton à impact carbone réduit 20 cm Isolant 100 mm type Doublissimo BA13 13mm Chainage Thermédia	• C25/30 à128 kgCO2/m 3 Solution Béton / BPS LBN / BPPS LBN C25/30 XC2 : 245 / 160 / 128 C25/30 XC4 : 261 / 171 
TOITURE TERRASSE ACCESSIBLE	Prévu 3,6 Réalisé 3,6	Béton à impact carbone réduit 20 cm Isolant 100 mm type Doublissimo BA13 13mm Chainage Thermédia	SOPREMA Efigreen duo+ 3.60 (ép.80mm) R+6 - Terrasses accessibles lames bois + dalles grès cérame
TOITURE TERRASSE VEGETALISEE	Prévu 5,45 Réalisé 5,45	Etanchéité Isolant en mousse de PU expansée type Effigreen Duo 12 cm Béton 20 cm	SOPREMA Efigreen duo+ 5.50 (ép.120mm)
Menuiseries extérieures	Prévu .. Réalisé	• Uw = 1,4 • Sw =0,45	• **Résultat Uw = 1,39** W/(m²k) **Résultat Sw = 0,44**

Equipements énergétiques

CHAUFFAGE

Bâtiment 5B et 5C :

- Production : chauffage individuel électrique
- Émission : panneaux rayonnants + sèches-serviettes SdB

REFROIDISSEMENT

Absence de refroidissement

ECLAIRAGE

Puissance installée 1,4 W/m²

VENTILATION

Bâtiment 5B et 5 C :

Simple flux hygro A

ECS

Bâtiments 5B et 5C

ECS Collective par PAC air/ eau haute température

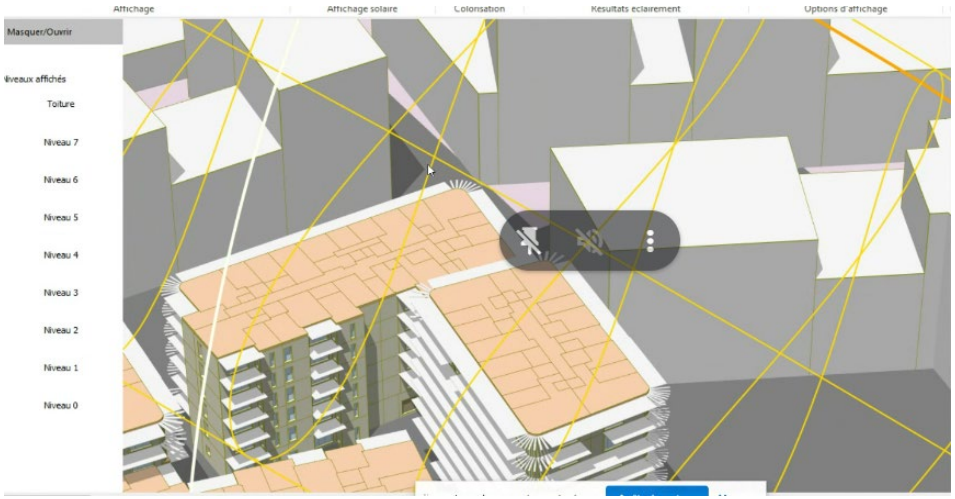
PRODUCTION D'ENERGIE

Absence d'ENR

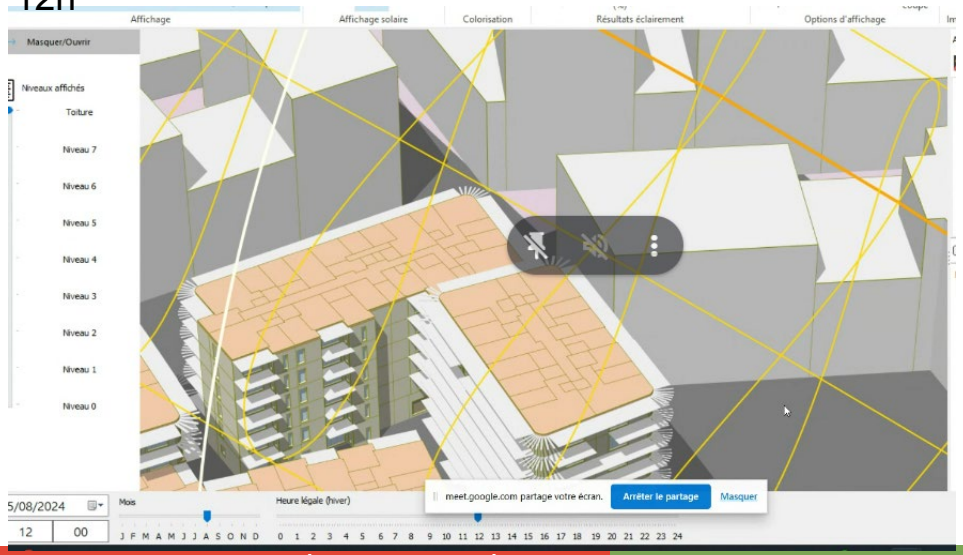
- ✓ **Absence de climatisation pour l'ensemble des logements**
- ✓ R290 un gaz naturel avec un impact environnemental très faible (GWP = 3)

Amélioration de certaines protections solaires au démarrage chantier de l'ilot 5

Cage B vue APPARTEMENTS 1 et 2 Est Est Sud
31 mai (solstice printemps)
12h



15 aout (solstice été)
12h



Les héliodons ont été vérifiés:
façade par façade
et appartement/ appartement
par pas de 2 heures
en solstice printemps et été
de 8h à 18h pour montrer que les châssis n'étaient pas impactés par plus de 2 h de soleil direct/ jour

⇒ ***au final pour répondre à cette exigence et aux heures d'inconfort dans certains logements***

49 VRO et 17 brasseurs, étudiés pièces par pièces

Amélioration de certaines protections solaires au démarrage chantier de l'ilot 5



Rajout des VRO en phase chantier

Sonde température
10 sondes sur ilot 5 B et C



Brasseur d'air

Volet roulant orientable / VR simple



Protections solaires fixes déjà présentes sur le projet





Social et économie

- **Typologies de logements variées** : 180 logements du T1 au T4, ILOT 5 complet

T1	T2	T3	T4
5	58	93	24



- **Utilisation de matériaux locaux (peinture, fabrication garde corps et châssis vitrés, provenance des terres végétales) et d'entreprises locales**
- **Espaces favorisant le « bien vivre ensemble »** dans l'enceinte du projet :

- Cœur d'ilot planté agréable à vivre
- Jardin partagé en toiture de l'ilot 5C
- Piste de course de l'ilot 1 accessible pour les habitants de l'ilot 5 avec équipements sportifs: barre de traction, planche abdos…
- Un nichoir (mésange) sur la toiture de l'ilot 1 non accessible au R+5
- Hôtel à insectes en toiture de l'ilot 1 non accessible
- 2 bancs assises en bois au niveau de la piste de course de l'ilot 1
- Circulations piétonnes

Piste de course de l'ilot 1

Equipements sportifs







Social et économie en conception

Upcycling de matériels et de mobiliers présents sur le site - Illustrations

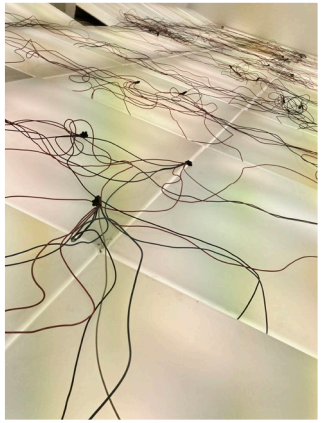

« Eplucheuse à patates


Table basse



Création d'œuvres artistiques





Œuvre d'un étudiant de la Villa Arson

119 luminaires carrés de 60*60 disposés au sol sur une surface de 44 m^2 tous connectés entre eux par un réseau de câbles électriques chaque luminaire contient 4 tubes fluorescents de 20 W

ilot 5



Vue générale depuis la voie centrale

Façades ilot 5



*Façade **nord***



Façade Sud

*Façade **ouest sur rue***



Coeur ilot 5



*Façade **nord***



Façade Sud 2



Façade Sud 1

Chronologie du chantier

Terrassement en phase antérieure sur les autres lots





Avril 2024 suivi BDM fait par APAVE

Chronologie du chantier





GO

Chronologie du chantier





Début des châssis et fin des planchers

Chronologie du chantier





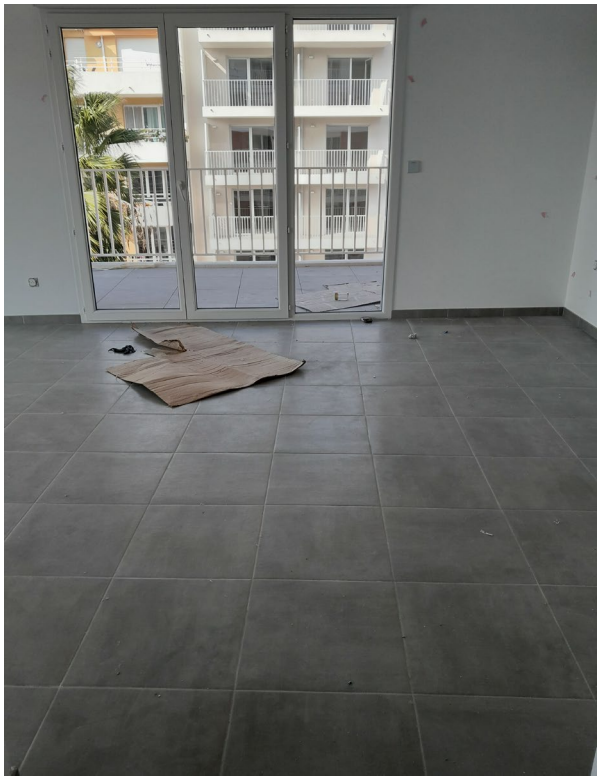


CLOS
COUVERT
2ND OUEVRE

Chronologie du chantier







FINITIONS

Photos du projet fini





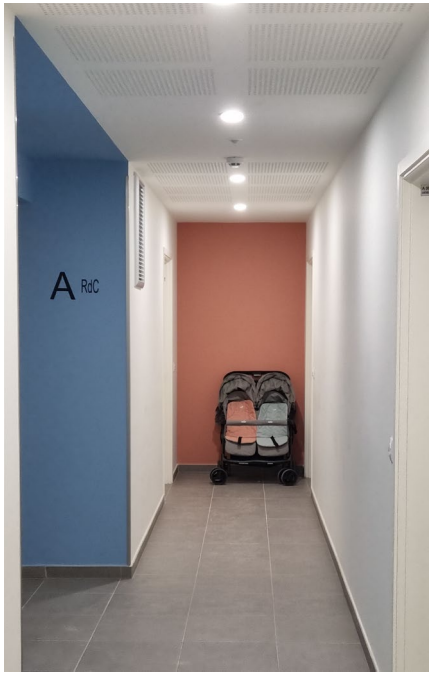


Filtre visuel sur les balcons

Photos du projet fini







Difficultés du chantier

Les bungalows de chantier sans protections spécifiques alors qu'ils ont été présents plus d'1 an



Tri des déchets car c'est une lutte constante



Points positifs du chantier

Cuisines posées dès réception : robinet ECAU/ ventilation adéquate avec meuble haut / confort des usagers



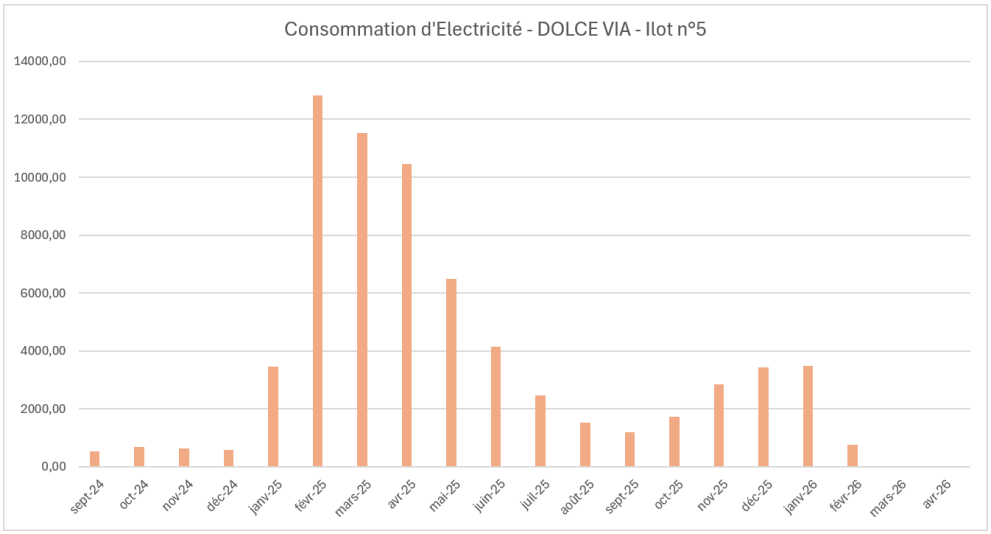
Double certification BDM/ NF Habitat HQE (obtenue)

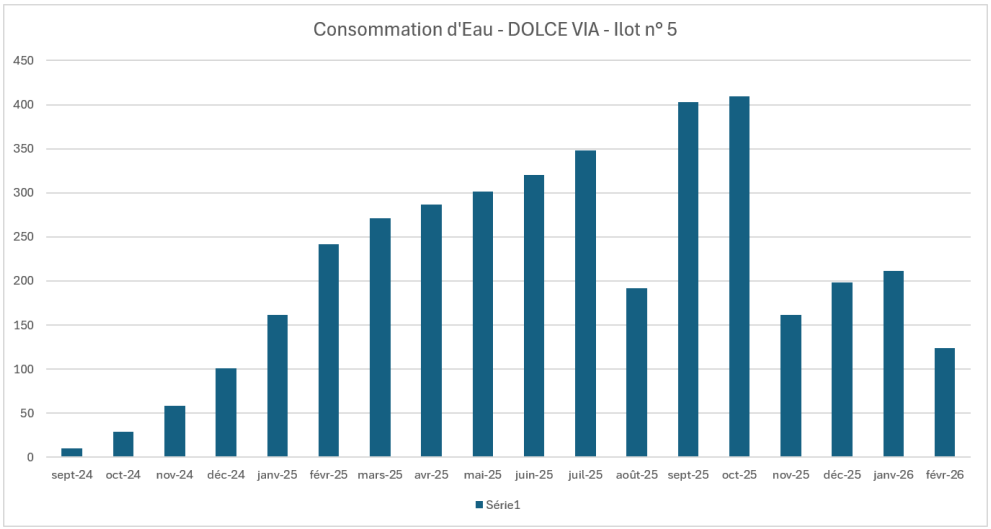
Bâtiments Durables Méditerranéens

Test de perméabilité à l'air intermédiaire

Réception avec le bailleur, CDC habitat, le Moexe, entreprises

Maitrise des conso chantier





Comparaison valeurs moyennes BDM /m²

ELEC = 7 kWhef/m² SDP < 17
=> Des travaux entre les ilots difficiles à séparer dans les phases du début

EAU = 349 l/m² SDP > 306 BDM

Pollutions et déchets



Laitances béton



Rétention sous huile décoffrage



Déchets dangereux

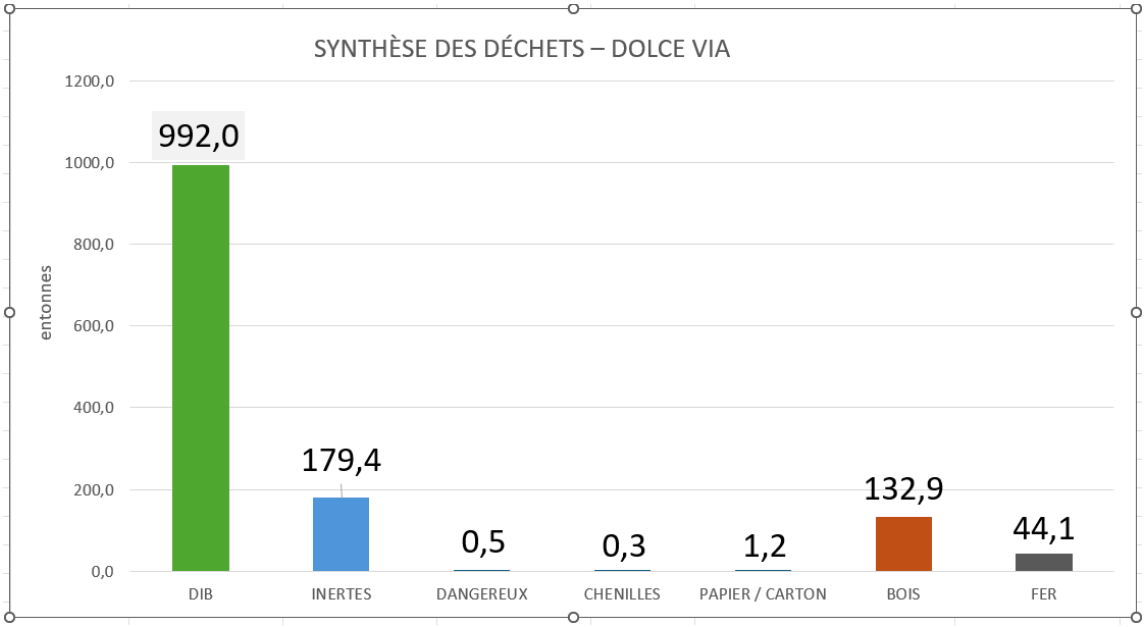


Bennes déchets

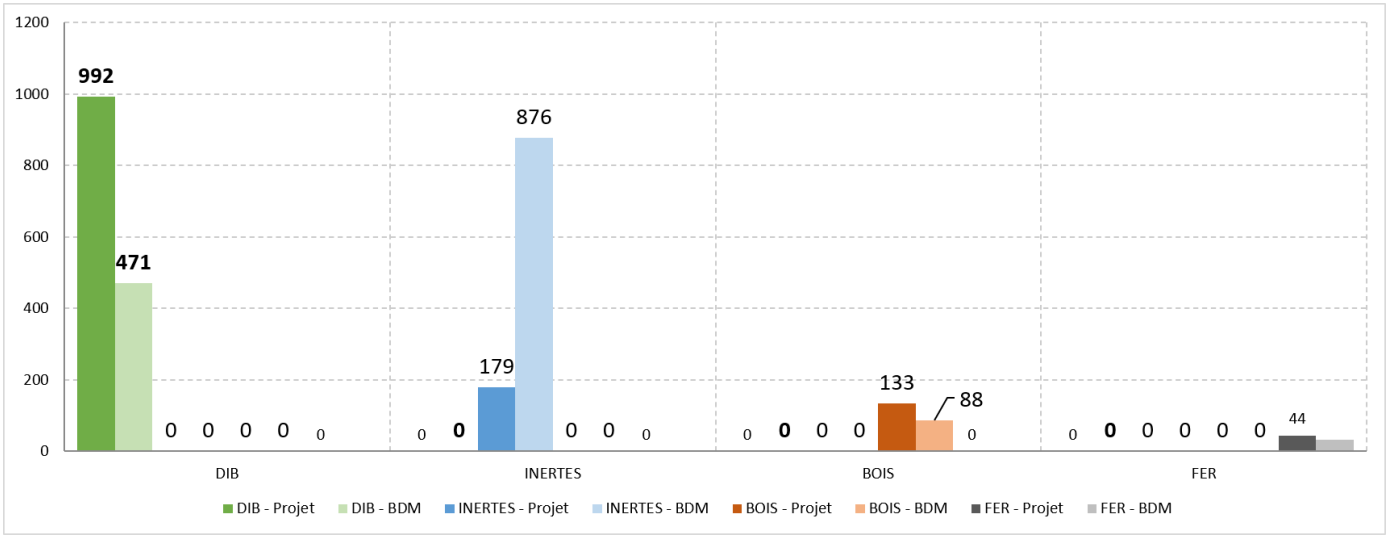


Zone déchets avec étiquetage

Déchets



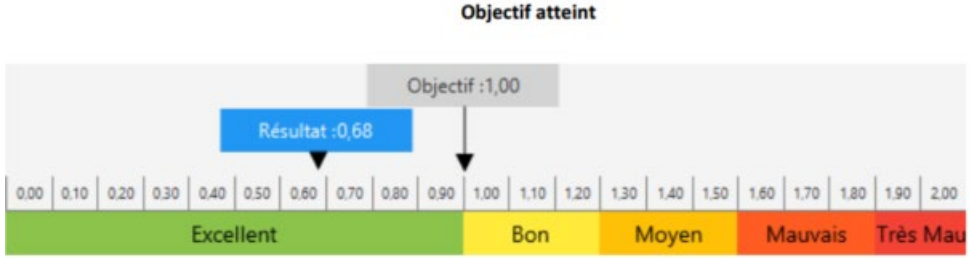
Il a été délicat de dissocier le suivi de l'ilot 5 des autres ilots concomitants.
TOTAL 1350 tonnes



Les comparaisons en DIB, et inertes semblent inadéquates vis-à-vis des moyennes BDM

Les différents tests à la réception

Perméabilité à l'air intermédiaire à 0,7 et final à 0,68



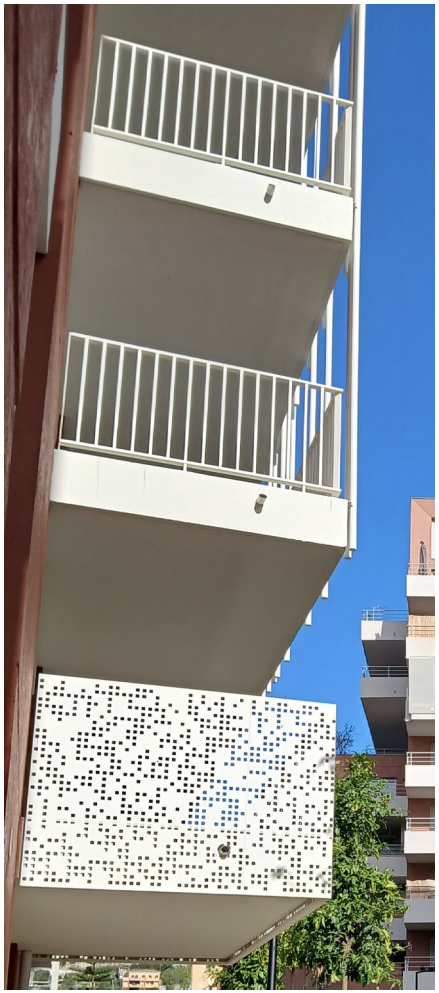
Résultats des tests acoustiques

Type de contrôle	Nombre de mesures réalisées	C	CT	NC	Commentaires ou avis reservé
Bruits aériens intérieurs	12	9	3	0	
Bruits aériens extérieurs	2	2	0	0	
Bruits de chocs	10	10	0	0	
Equipements individuels	4	4	0	0	
Equipements collectifs	20	18	2	0	
Aire d'Absorption Equivalente	4	4	0	0	

Nombre total de mesures réalisées	52

- *Promevent*
- *Tests acoustiques*
- *Rapport des tests sur adoucisseurs, mise en service fabricant*
- *Réception de la production ECS par BET spécialisé*
- *ECS collective : tests de potabilité, relevage de la température de départ et de retour du bouclage ECS*
- *Tests usuels : analyse potabilité eau, tests des évacuations …*

Les matériaux mis en œuvre



Tous les garde-corps produits par le serrurier REGIS

Tous les châssis PVC assemblés par NTM

Peinture Sterma produite dans le Var

PEINTURES STERMA

Depuis 1970, à **Draguignan (Var - 83)**, STERMA vous propose une gamme complète de produits pour le bâtiment : Produits pour façades, Enduits pour intérieur, Peintures décoratives, Produits pour bois, Produits anticorrosion, Produits pour sols, Produits Anti graffiti, Lasures béton...

Terre végétale de Beaulieu sur mer



Béton bas carbone

LBN - Les Bétons Niçois

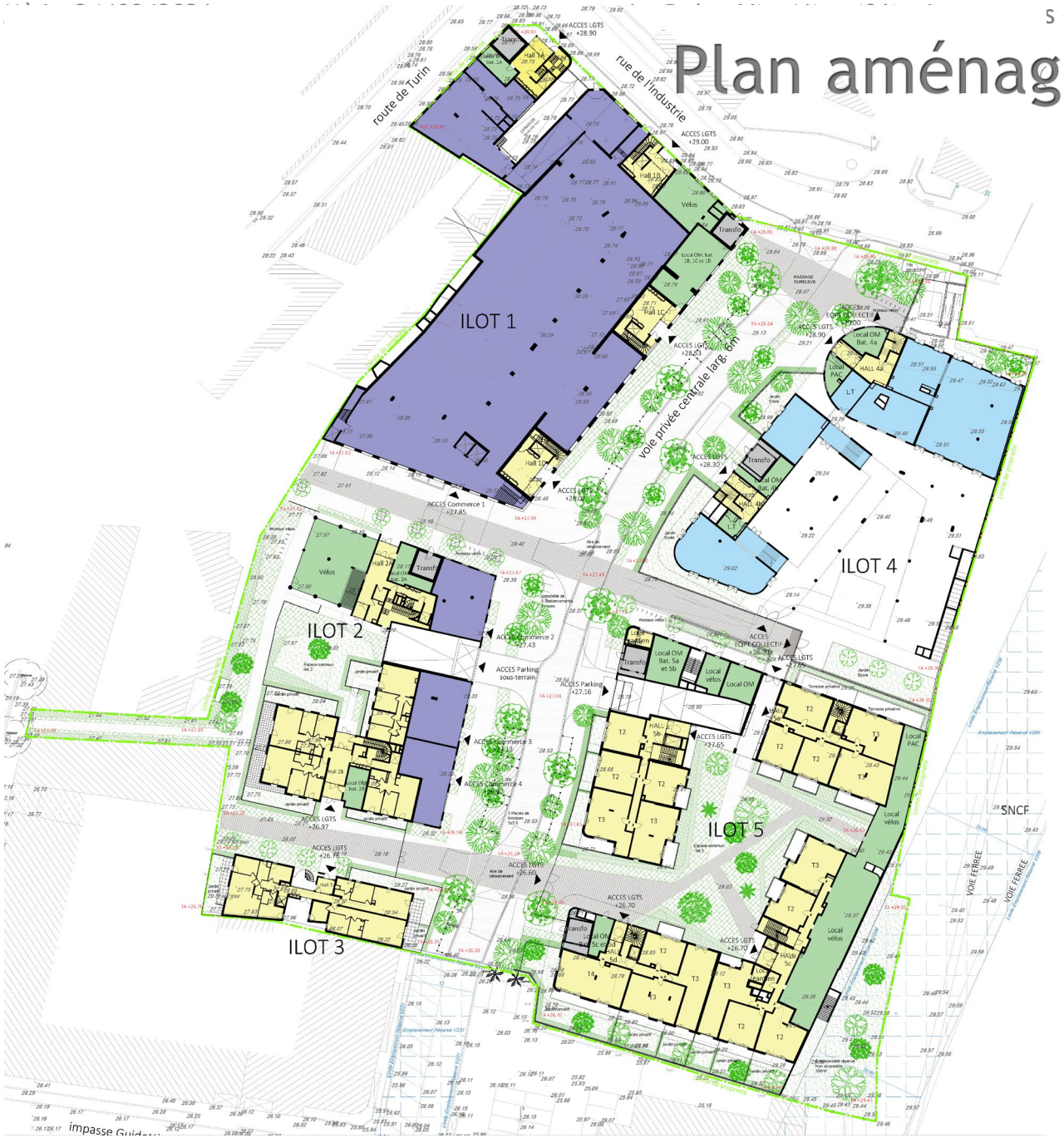
Centrale des Pont Jumeaux
Pont Garigliano 06300 Nice

Centrale Nice 202
Route de Grenoble 06200 Nice

Centrale de Carros
14ème Rue, 1ère Avenue 06510 Carros

	Solution Béton	BPS LBN	BPPS LBN
C25/30 XC2	245	160	128
C25/30 XC4	261	171	
C30/37	261	168	130
C35/45	305	208	
C40/50	350	128	160

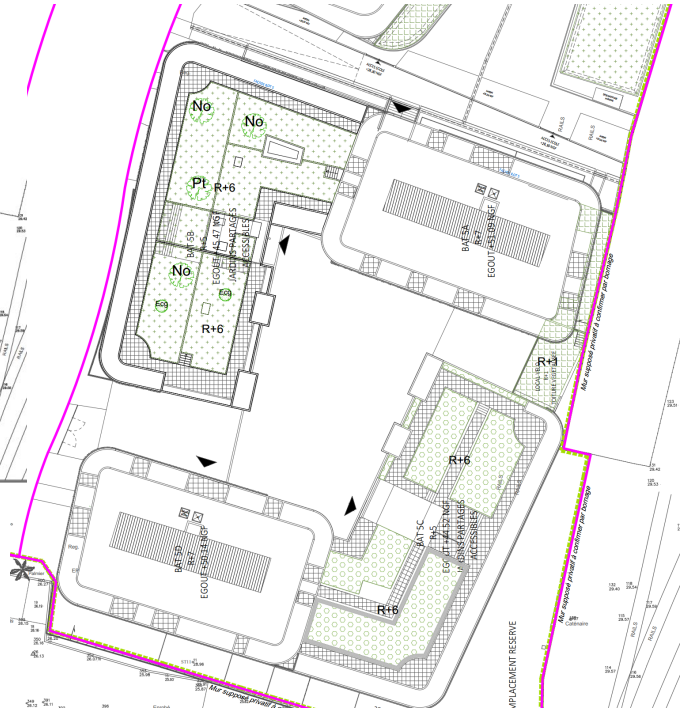
Plan aménagement paysager



Toiture 390m2 / R+1 90m2







Espace vert pleine terre : 824 m²

Espace vert pleine terre en zone emplacement réservé : 325 m²

Surface Ilot 5 : 4 138 m²

Total espaces verts de pleine terre : 28%

surfaces végétalisées en toiture 390 m² en toiture en 90m² en R+1

Jardin partagé en terrasse



La première habitante du jardin partagé



Floraison spontanée du jardin partagé profondeur 80 cm



- *De sensibiliser les résidents aux pratiques de jardinage, à la biodiversité et aux enjeux environnementaux.*
- *De proposer des ateliers participatifs autour de la plantation, de l'entretien du jardin et de la récolte.*

Pilotage par le responsable de secteur et le gardien qui assureront la coordination avec l'association GRAINES DE FERMIERS.
CDC a attendu la livraison complète des logements afin de favoriser une participation plus large des locataires.

Espaces verts : biodiversité

- *Pas de produits toxiques ou nocifs*
- *3 Strates végétales*
- *Arrosage automatique contrôlé à chaque passage des jardiniers 2fois/mois via un programmateur type « solem » en Bluetooth*
- *3 Strates végétales*
- *Une stratégie de désaccoutumance est programmée sur 3 ans.*
- *Entreprise en démarche Qualité paysage*

nichoirs



éclairage vers le bas





Plusieurs strates végétales, plantes indigènes, plantes mellifères

A suivre en fonctionnement

Suivi

- Suivi des consommations d' eau commune
- Suivi des températures des sondes de certains logements
- Suivi des consommations par Clea
- Suivi des consommations ECS par débitmètre / logement

Satisfaction des occupants

- Fonctionnement du jardin partagé
- Questionnaire sur le confort locataires

Espaces verts

- Suivi de l'entretien Eco phyto 2+=> zéro chimie uniquement des produits de biocontrôle
- Suivi des consommations d'eau d'arrosage

Biodiversité

- Luminaires extérieurs extinction nocturne à confirmer en usage

Pour conclure

Points forts sur le chantier

- **Qualité des aménagements extérieurs, toitures végétalisées et jardin partagé**
  - Limitation de l'imperméabilisation et des effets ilot de chaleur
  - Favorable à la biodiversité et à la vie sociale des résidents
- **Intégration réussie dans un contexte urbain contraint**
  - Connections avec l'existant en matière de bâti et de trame viaire
- **La mise en œuvre de protections solaires en cours de chantier**

Points d'amélioration sur le chantier :

- ✓ **La gestion des déchets**
- ✓ **La performance thermique de la base vie de chantier**

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

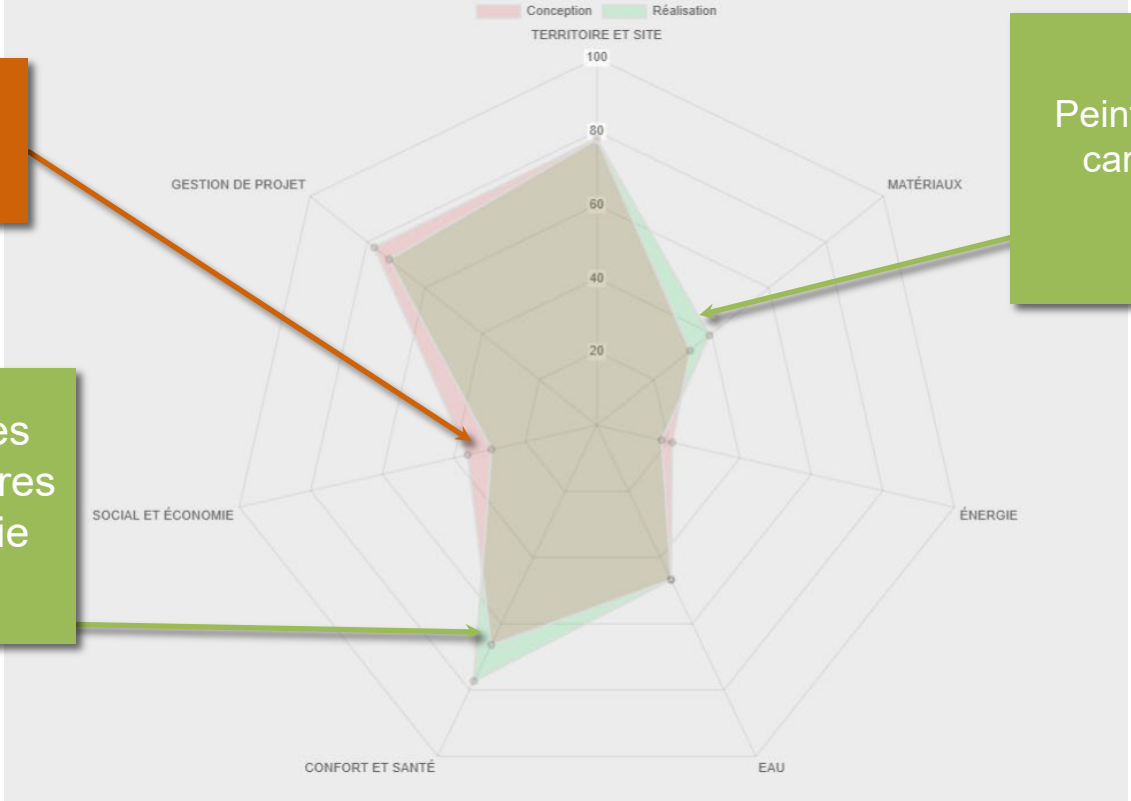
CONCEPTION
2/12/2021
46 pts
+ 7 cohérence durable
+ _ d'innovation
53 pts - BRONZE

REALISATION
23/09/2026
46 pts
+ 5 cohérence durable
+ _ d'innovation
52 pts - BRONZE

USAGE
Date commission
__ pts
+ _ cohérence durable
+ _ d'innovation
__ pts - NIVEAU

Dévalidation des équipements entre quartier et bâtiment

Amélioration des protections solaires
Validation inertie moyenne



Peinture et béton bas carbone fabriqués localement

	49	17	10	
	VRO	brasseurs	sondes	
		B003 / B103 / B203 / B303 / B403 / B503	B105 / B304 / B501 / B504 / B507 / C301 / C304 / C501 / C504 / C506	

Cage	Étage	Logement	Nb d'heure T°>28°C	Type de pièce	Menuiseries Dimensions	VRO	brasseurs	sondes LOGEMENTS CONCERNES : B105 / B304 / B501 / B504 / B507 / C301	2 systemes
B	R+1	B103	190 h	Chambre	1,00 x 2,15 m ht	Oui			B103
B	R+2	B203	195 h	Chambre	1,00 x 2,15 m ht	Oui			B203
B	R+3	B303	201 h	Chambre	1,00 x 2,15 m ht	Oui			B303
B	R+4	B403	209 h	Chambre	1,00 x 2,15 m ht	Oui			B403
B	R+5	B403	199 h	Chambre	0,60 x 2,05 m ht	Oui			B403
		B503	231 h	Chambre	1,00 x 2,15 m ht	Oui			B503
C	R+3	C301		Chambre	0,60 x 2,05 m ht	Oui			C301
C	R+5	C501		Chambre	0,60 x 2,05 m ht	Oui			C501
		C506		Chambre	1,00 x 2,15 m ht	Oui			C506