

Commission d'évaluation : Fonctionnement du 06/05/2025



Ilot Montety – Hôtel B&B (Toulon, 83)

Maîtrise d'ouvrage	Architecte	BE Technique	AMO QEB	Gestionnaire
SNC Toulon Commandant Nicolas RA – Edouard Denis	MAP	OTEIS	Even Conseil Etikurbaine	SNC Toulon Commandant Nicolas RA – Edouard Denis

Contexte

- **Parcelle globale**

Boulevard Commandant Nicolas et rue Montebello

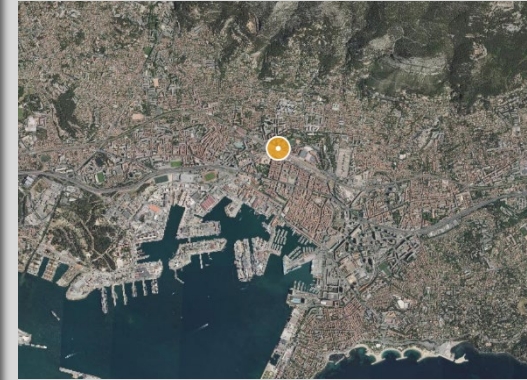
- Hôtel B&B, rénovation et extension
- Hub, co-working et co-living
- Bâtiment de bureaux (BDM Argent)
- Services et parkings

- **Quartier de la gare**

- Développement et revalorisation du secteur Montety
- Situé en centre ville
- Proximité de la gare ferroviaire et routière et du Zenith Oméga

- **Focus sur l'Hôtel BnB**

- Surface utile : 2170 m²
- Sous-sol et R+4
- Accès Boulevard du commandant Nicolas



Parcelle globale

Enjeux Durables du projet



Territoire et site



Matériaux



Eau



Confort et Santé



Energie



Gestion de projet

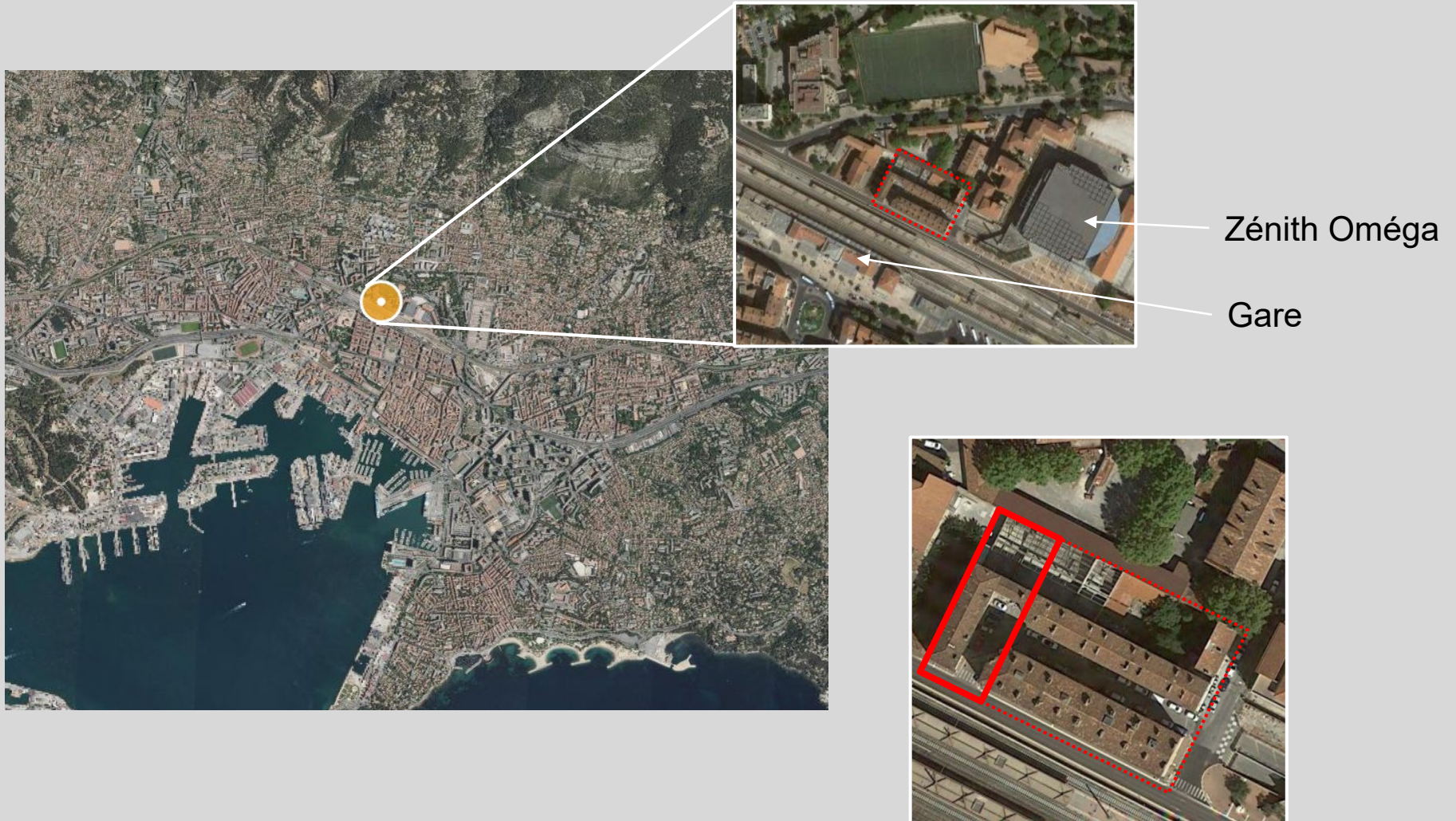


Social et économie

- **Insertion territoriale**
 - Revalorisation du quartier Montety
 - Densification urbaine
 - Site bien desservi
 - Diversité d'usage
- **Prépondérance des éco-matériaux**
 - Béton bas carbone produit localement
 - Isolant en liège et enduit à la chaux
 - Peinture écolabellisée
 - Végétalisation de plus de 50% en toiture
- **Bâtiment performant**
 - Installation de sous-compteurs
 - Optimisation des systèmes techniques
- **Particularités du projet**
 - Typologie hôtel
 - Démarches environnementales engagées sur la partie rénovée et neuve
 - Intervention de la LPO

Le projet dans son territoire

Vues satellite

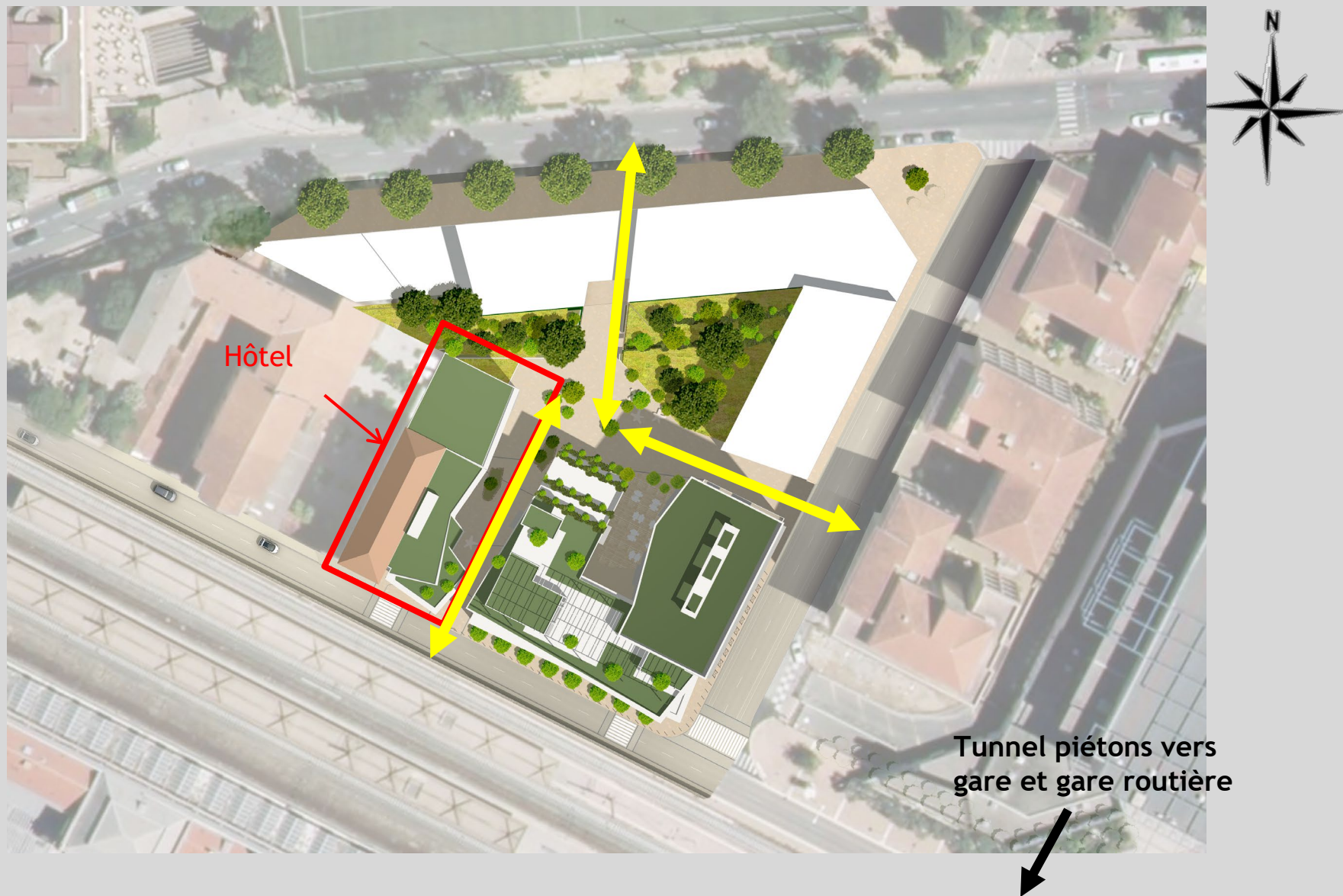


Plan masse

ILOT MONTETY



Plan masse



Le terrain et son voisinage

Façade Sud Ouest
AVANT / APRES
Vue de l'entrée, depuis le Boulevard Commandant Nicolas



Bâtiments
détruits



Bâtiment
conservé

Bâtiment
neuf

Le terrain et son voisinage



Le terrain et son voisinage



Le terrain et son voisinage



Vues intérieures





Vues intérieures



Vues intérieures



Evolutions depuis la conception

Conception

Isolation toiture Liège

Laine de roche

PAC : COP 2,04
EER : 2,69

Réalisation

Isolation toiture Liège + laine de roche

Fibre de cellulose

PAC : SCOP 3,62
EER : 2,71

Pas d'évolution en Exploitation

Fiche d'identité

Typologie

**Tertiaire – Hôtel
Neuf et rénovation**

Surface

- **3 696 m² SRT**

Altitude

21 m

Zone clim.

H3

Classement
bruit

- **BR3**
- **Catégorie CE2**

Budget

- **Budget prévisionnel**
- **Coûts travaux réels**

Ubat (reno)
Bbio (neuf)

- **Valeur par bâtiment**
- **Gain/valeur max.**

Energie
primaire

- **Cep = kWhep/m²**
- **Cep_{nr} = kWhep/m²**
- **Gain s/ valeur max.**

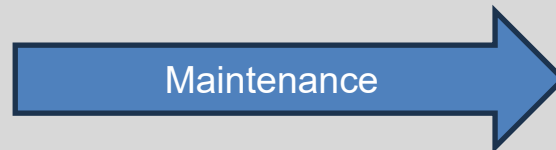
Production
locale
d'énergie

- **Non**

Planning
travaux

Début : Juin 2020
Fin prévisionnelle : Mai 2022
Fin effective : Novembre 2022

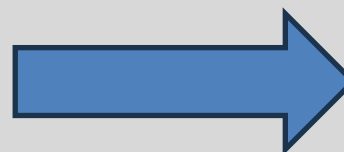
Acteurs du projet en fonctionnement



Pilote la maintenance



Coûts de fonctionnement
annuels



Géré par B&B à l'échelle nationale
peu de communication sur ces
données

Retour sur les deux années de fonctionnement

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU

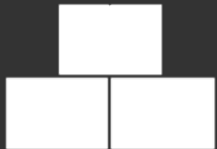


CONFORT ET SANTE

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Territoire et site

- Mobilité



Territoire et site

- Biodiversité

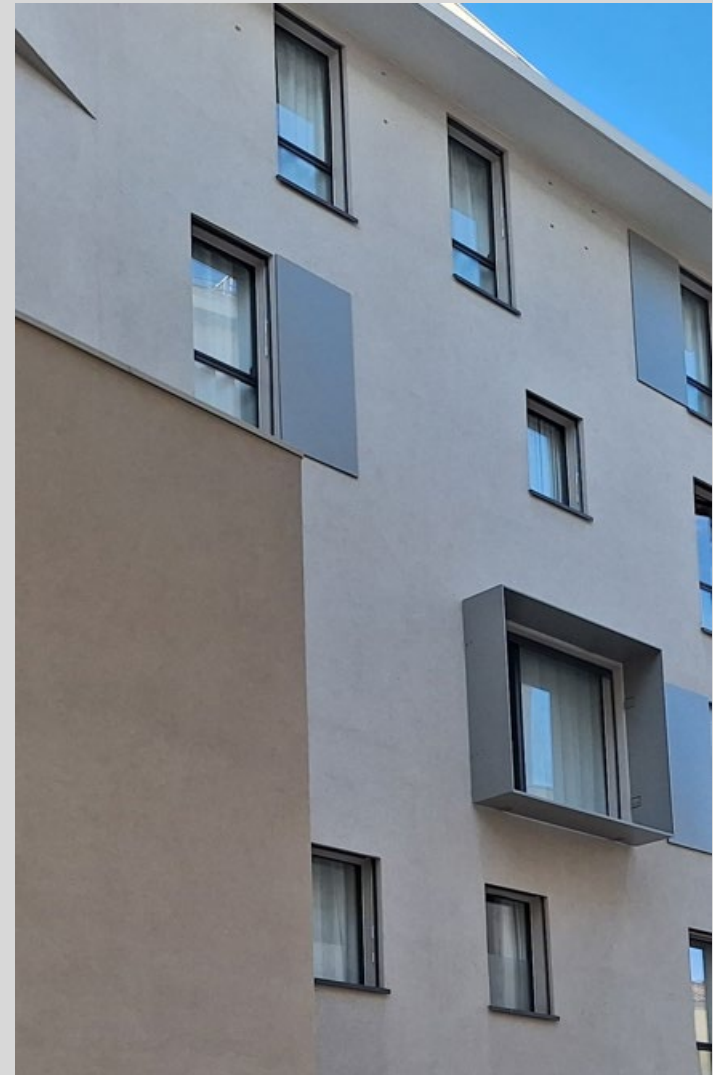


Territoire et site

- Biodiversité

Démarche mise en place pour les martinets

Présence de nichoirs en béton de bois installés en façade



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU

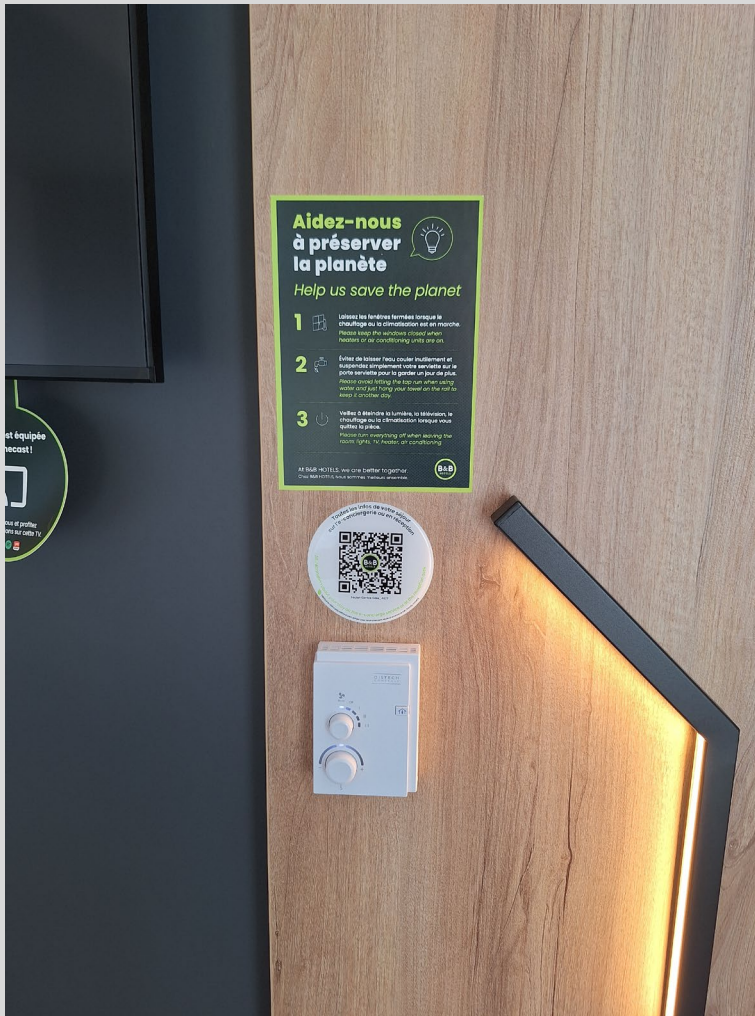


CONFORT ET SANTE

Guide utilisateurs



Sensibilisation des usagers



Sensibilisation des usagers

Rôle impliqué de l'exploitant :

Réunions de sensibilisation des équipes d'entretien et formation sur l'utilisation des protections solaires en été et en hiver

livret des bonnes pratiques employés + clients

Affichage des questionnaires dans espaces communs

Travail sur le confort d été :

GTB : l'exploitant bride les températures des chambres pour la climatisation et le chauffage selon planning (vide et occupé)– Contrat maintenance CVC signé avec l'entreprise du chantier

Sensibilisation des usagers

Les difficultés rencontrées :

Exploitant : Service maintenance à l'échelle nationale / peu de connaissances techniques du personnel sur place

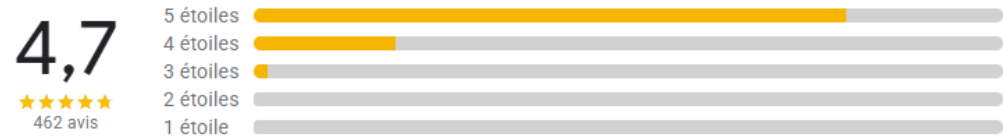
Utilisateurs : Très court séjour. Pas le temps de « s'intéresser » aux équipements disponibles. Affichage immédiat semble plus pertinent que des questionnaires.



Retour Google

Résumé des avis Google

Les avis ne sont pas vérifiés ⓘ



Superbe

2 163 expériences vécues

8,6

Ce que les personnes ayant séjourné ici ont adoré :

« La gentillesse du personnel
Le confort
Et le petit déjeuner bien fourni et varié »



Daniel M
Bullion, France
344 96

Tout neuf mais quid dans 5 ans ?

Avis sur B&B HOTEL Toulon Centre Gare

●●●●○ Avis publié : 7 oct. 2024 ⓘ par mobile

Un hôtel tout neuf aux chambres très fonctionnelles et bien isolé de l'extérieur. Par contre plusieurs choses sont surprenantes ou gênantes :

- on vous donne à l'accueil un carton avec code d'accès à la chambre sans aucune discrétion
- l'isolation intérieure est très mauvaise et tous les sons du couloir arrivent dans la chambre
- quand le voisin claque sa porte de chambre, ce qui a été fréquent, les mur de votre chambre vibrent

Le petit déjeuner est correct et il y a un parking souterrain possible

Date du séjour : octobre 2024



Bel hôtel situé dans une belle ville.

J'ai séjourné ici pour assister à un match de Rugby WC à Marseille car je ne voulais pas rester en ville et aussi après le match, je me dirigeais vers Nice, ce qui signifiait que Toulon était bien situé sur la voie ferrée principale !
L'hôtel est juste en face de la gare mais pas bruyant du tout à part les cloches de l'église voisine mais ce n'est vraiment pas un problème.
Propre et confortable, pas de cafetière dans la chambre mais c'est courant chez be&be en tant que chaîne.



Eric P
il y a 4 semaines sur Google

5/5

Vacances | Solo

Un hôtel pratique car très proche de la gare SNCF, facile d'accès et très bien tenu.
Un accueil très professionnel, une literie de qualité et de très grand confort dans une chambre fonctionnelle et bien insonorisée.
Un petit déjeuner avec du choix et des produits de qualité et la présence d'un personnel des plus agréables.



thierry lievin
il y a 2 semaines sur Google

3/5

Vacances | Couple

Il fait très chaud dans la chambre. Climatisation pas en fonctionnement. Impossible d'ouvrir les fenêtres qui donnent sur une route et la gare .
Sinon proche gare et à 2 pas du Zénith



Anne_vdr
il y a 9 mois sur Google

5/5

Vacances | Solo

Superbe séjour dans cet hôtel !
Chambre spacieuse, très propre, climatisée, agréable... simple mais fonctionnelle. Malgré le souci que j'ai eu (une des fenêtres ne se fermait pas correctement donc j'entendais les bruits de la gare), je reviendrai à Toulon rien que pour cet hôtel 😊 . Le personnel est très attentionné, vraiment aux petits soins des clients, merci à eux.



Sylvie Mathieu
il y a 3 semaines sur Google

5/5

Vacances | Couple

Très bon hôtel, bien situé, juste au dessus de la gare. Parking privatif accédant directement à l'hôtel. Personnel très sympathique. Les chambres plus sont confortables et le plus c'est que vous pouvez consommer les boissons proposées sont gratuites. La chambre et salle de bain sont très propres. Nous reviendrons dans cet hôtel à notre prochain passage sur Toulon.

Des espaces pour favoriser le « vivre ensemble »



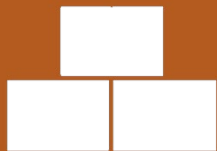
Des espaces pour favoriser le « vivre ensemble »



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

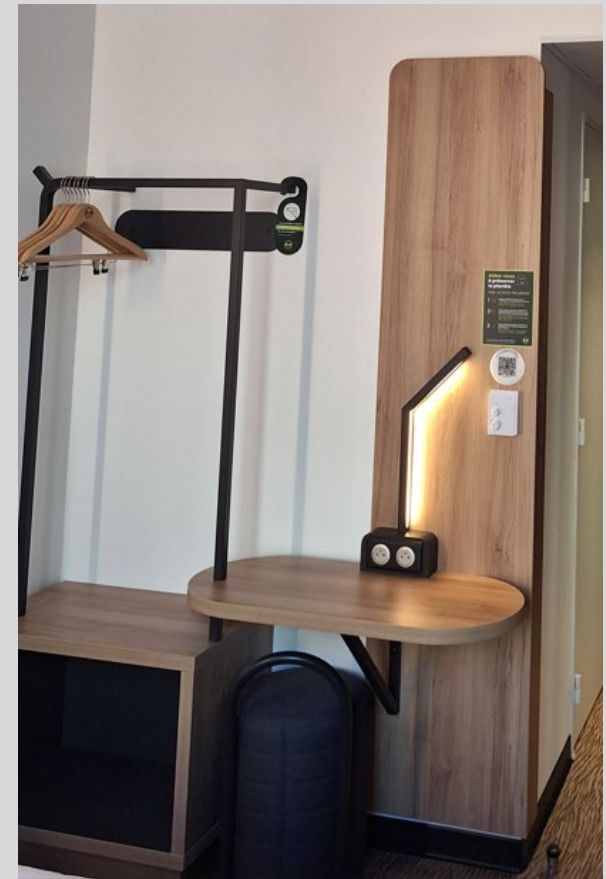
Matériaux

Matériaux biosourcés non-visibles



Matériaux

Matériaux biosourcés visibles



Matériaux

Matériaux biosourcés visibles



Matériaux

Etat des chambres et espaces communs OK



Matériaux

Quelques réserves ont toutes été levées



Matériaux

Des désordres restent observables



Matériaux

Des désordres restent observables



Matériaux

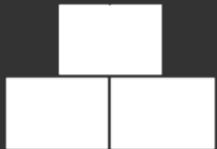
Difficultés – menuiseries / volets extérieurs



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

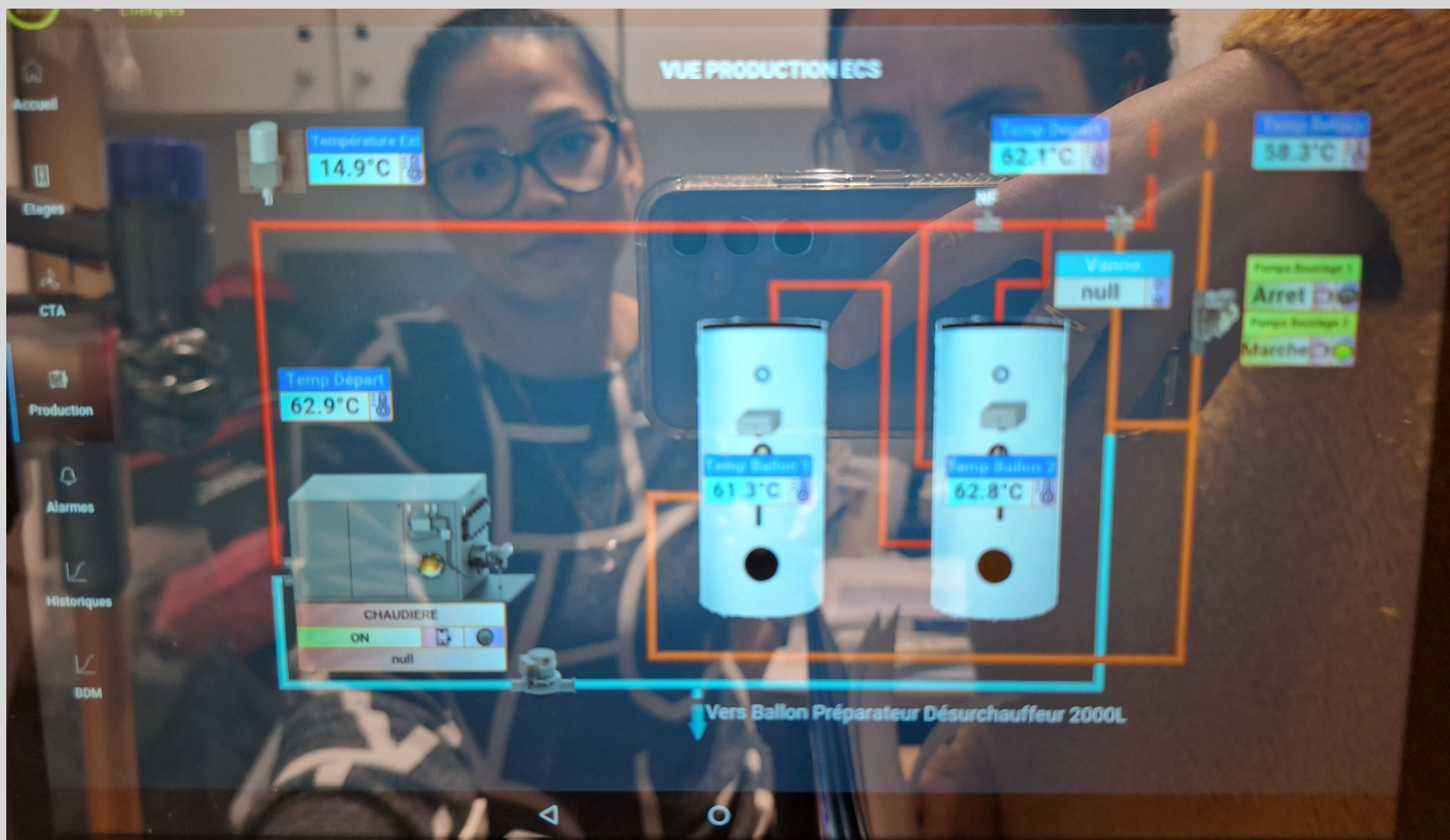
Energie

PAC air / eau Marque Carrier
30RQSY090B – 90 kW

- SCOP : 3,62
- COP : 1,98
- VMC double flux type récupérateur d'énergie 85%
- Preprise max = 930W
- Psoufflage max = 950W



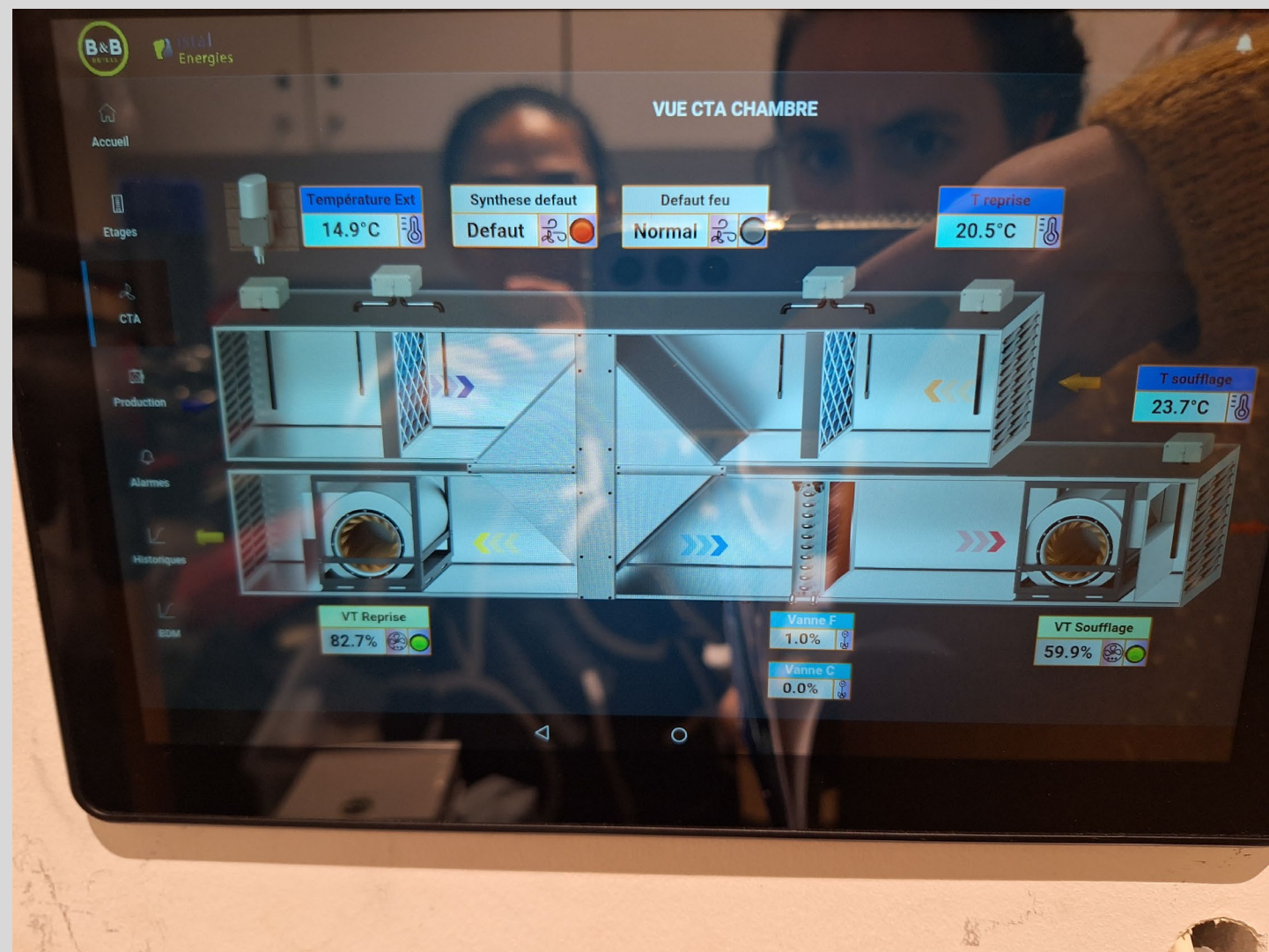
Energie



Energie



Energie



Energie

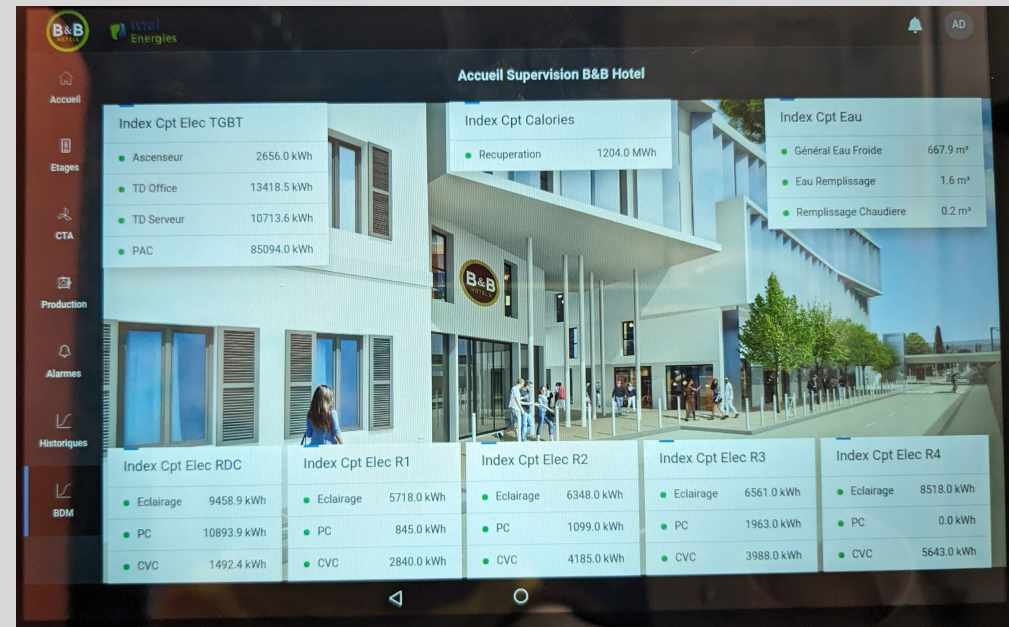
- Système de comptage



- Un compteur par étage
- Des sous-compteurs spécifiques pour :
 - Prises
 - Eclairage
 - Ventilo-convecteurs
 - Ascenseurs
 - TD Office
 - TD Serveur
 - Parties communes
 - Extracteur PAC
 - CVC

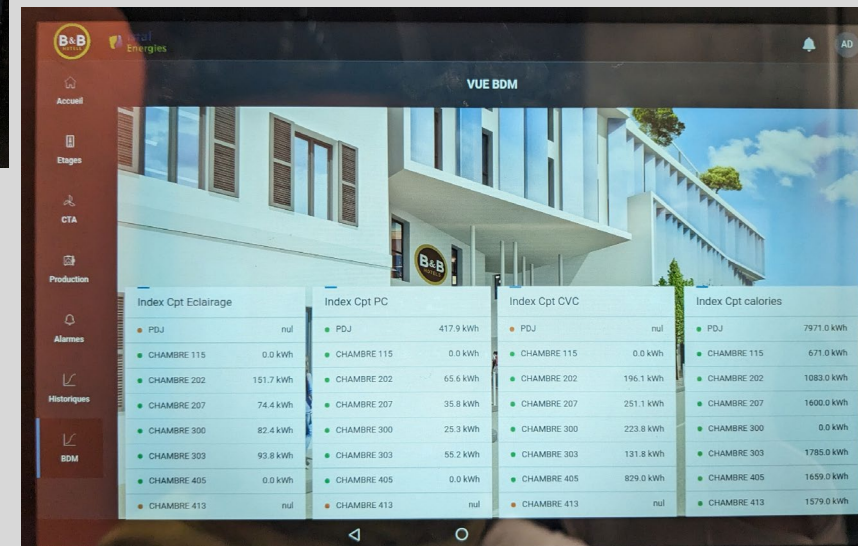
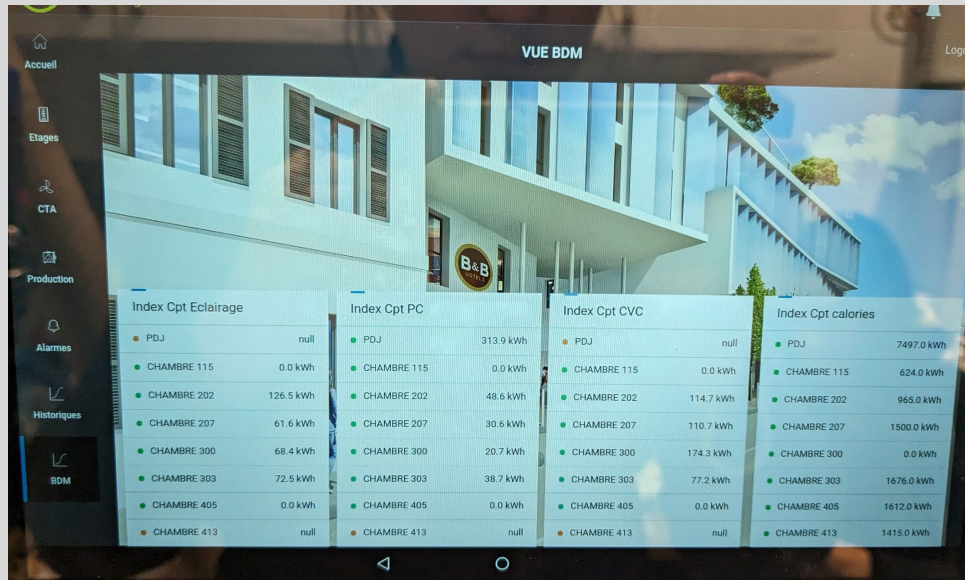
Energie

- Système de comptage



Energie

- Suivi sur des chambres Par la GTB



Energie

• Entretien régulier

MTMS
Groupe EITP
MTMS SAS
N° 04 83 73 94 00

RELEVÉ PERIODIQUE CHAUD
N° 3362

Agence : *Six-ours*
Nom Technicien : *Deuph*
Date : *01/06/2024*

CLIENT : *BFB*
SITE : *Toulon*
ADRESSE :

Type de visite : ☐ H ☐ M ☐ T ☐ S ☐ A

1- ENTRETIEN CHAUFFERIE
Nettoyage Chaudière ☐ Ch1 ☐ Ch2 ☐ Ch3
Nettoyage Brûleur ☐ Br1 ☐ Br2 ☐ Br3
Nettoyage Chaufferie ☐ oui ☐ non

2- RAMONAGE
Ramonage Chaudière ☐ Ch1 ☐ Ch2 ☐ Ch3
Ramonage Conduit ☐ Rc1 ☐ Rc2 ☐ Rc3

3- CONTROLES THERMIQUES
Fluide : *Gaz*
T° Ext : *10°C*
T° Prim Aller : *75°C*
T° Prim Ret : *58°C*
T° Départ : *58°C*
T° Retour : *56°C*
Circuit : ☐ C1 ☐ C2 ☐ C3
P Réseau (bar) : *2,5 bar*
T° Prod ECS : *75°C*
T° Ballon : *56°C* ☐ B1 ☐ B2 ☐ B3
T° Bouclage : ☐ Bc1 ☐ Bc2 ☐ Bc3

4- POMPE
Charge 1
Charge 2
Primaire 1
Primaire 2
Second 1
Second 2
Résistance 1
Résistance 2

5- CONTROLES SECURITE
Aquatstat Régulation : ☐ Ch1 ☐ Ch2 ☐ Ch3
Aquatstat Sécurité : ☐ Ch1 ☐ Ch2 ☐ Ch3
Régulation : ☐ Reg1 ☐ Reg2 ☐ Reg3
EV Gaz : ☐ EvG1 ☐ EvG2 ☐ EvG3
Onduleur : ☐ oui ☐ non
Armoire Elec : ☐ oui ☐ non
Détection Gaz : ☐ oui ☐ non
Test Gaz : ☐ pression : ☐ durée test : ☐ non
Disconnecteur : ☐ oui ☐ non
Pression : ☐ P vide : ☐ H (m) Bt : ☐ non
Pressostat P< : ☐ oui ☐ non

6- COMBUSTION
Type Gaz : ☐ Br1 ☐ Br2 ☐ Br3
Allure : ☐ Opacité Flou : ☐ Combustible : ☐ CO (ppm) : ☐ CO2 (%) : ☐ Facteur Air : ☐ T° Fumées : ☐ Rendement : ☐ Débit Gaz : ☐ Pression Gaz : ☐

7- QUALITE EAU
Couleur : ☒ Clair ☐ Colorée ☐ Noir
PH Appoint : ☐ PH CAF : ☐ TH Appoint °F : ☐ TH CAF °F : *6°F*
PH : ☐ TH (13xPH+0) : ☐

8- SOLAIRE
T° Antigel : ☐ P Réseau : ☐ P Expansion : ☐ ΔT° Primaire : ☐ ΔT° Secondaire : ☐

9- COMPTEURS
ECS : *217 m³*
GAZ : *1132,112 m³*
Appoint CAF : ☐ NRJ 1 : ☐ NRJ 2 : ☐

OBSERVATIONS
Appoint sel ok stock sel: 30 sac
Test Eau: ok
Reservage connexion Armoire
Verification vase expansion ok
Reinitialisation de l'out PAC
Electrique: ok

REPRESENTANT DU CLIENT
Nom : *Deuph*
Signature : *Deuph*
M.T.M.S.

MTMS
Groupe EITP
MTMS SAS
N° 04 83 73 94 00

RELEVÉ PERIODIQUE CHAUD
N° 3361

Agence : *MTMS*
Nom Technicien : *Amine*
Date : *24/5/24*

CLIENT : *BB HOTEL*
SITE : *Toulon*
ADRESSE :

Type de visite : ☐ H ☐ M ☐ T ☐ S ☐ A

1- ENTRETIEN CHAUFFERIE
Nettoyage Chaudière ☐ Ch1 ☐ Ch2 ☐ Ch3
Nettoyage Brûleur ☐ Br1 ☐ Br2 ☐ Br3
Nettoyage Chaufferie ☐ oui ☐ non

2- RAMONAGE
Ramonage Chaudière ☐ Ch1 ☐ Ch2 ☐ Ch3
Ramonage Conduit ☐ Rc1 ☐ Rc2 ☐ Rc3

3- CONTROLES THERMIQUES
Fluide : *Gaz*
T° Ext : *10°C*
T° Prim Aller : *75°C*
T° Prim Ret : *58°C*
T° Départ : *58°C*
T° Retour : *56°C*
Circuit : ☐ C1 ☐ C2 ☐ C3
P Réseau (bar) : *2,5 bar*
T° Prod ECS : *75°C*
T° Ballon : *56°C* ☐ B1 ☐ B2 ☐ B3
T° Bouclage : ☐ Bc1 ☐ Bc2 ☐ Bc3

4- POMPE
Charge 1
Charge 2
Primaire 1
Primaire 2
Second 1
Second 2
Résistance 1
Résistance 2

5- CONTROLES SECURITE
Aquatstat Régulation : ☐ Ch1 ☐ Ch2 ☐ Ch3
Aquatstat Sécurité : ☐ Ch1 ☐ Ch2 ☐ Ch3
Régulation : ☐ Reg1 ☐ Reg2 ☐ Reg3
EV Gaz : ☐ EvG1 ☐ EvG2 ☐ EvG3
Onduleur : ☐ oui ☐ non
Armoire Elec : ☐ oui ☐ non
Détection Gaz : ☐ oui ☐ non
Test Gaz : ☐ pression : ☐ durée test : ☐ non
Disconnecteur : ☐ oui ☐ non
Pression : ☐ P vide : ☐ H (m) Bt : ☐ non
Pressostat P< : ☐ oui ☐ non

6- COMBUSTION
Type Gaz : ☐ Br1 ☐ Br2 ☐ Br3
Allure : ☐ Opacité Flou : ☐ Combustible : ☐ CO (ppm) : ☐ CO2 (%) : ☐ Facteur Air : ☐ T° Fumées : ☐ Rendement : ☐ Débit Gaz : ☐ Pression Gaz : ☐

7- QUALITE EAU
Couleur : ☒ Clair ☐ Colorée ☐ Noir
PH Appoint : ☐ PH CAF : ☐ TH Appoint °F : ☐ TH CAF °F : ☐ PH : ☐ TH (13xPH+0) : ☐

8- SOLAIRE
T° Antigel : ☐ P Réseau : ☐ P Expansion : ☐ ΔT° Primaire : ☐ ΔT° Secondaire : ☐

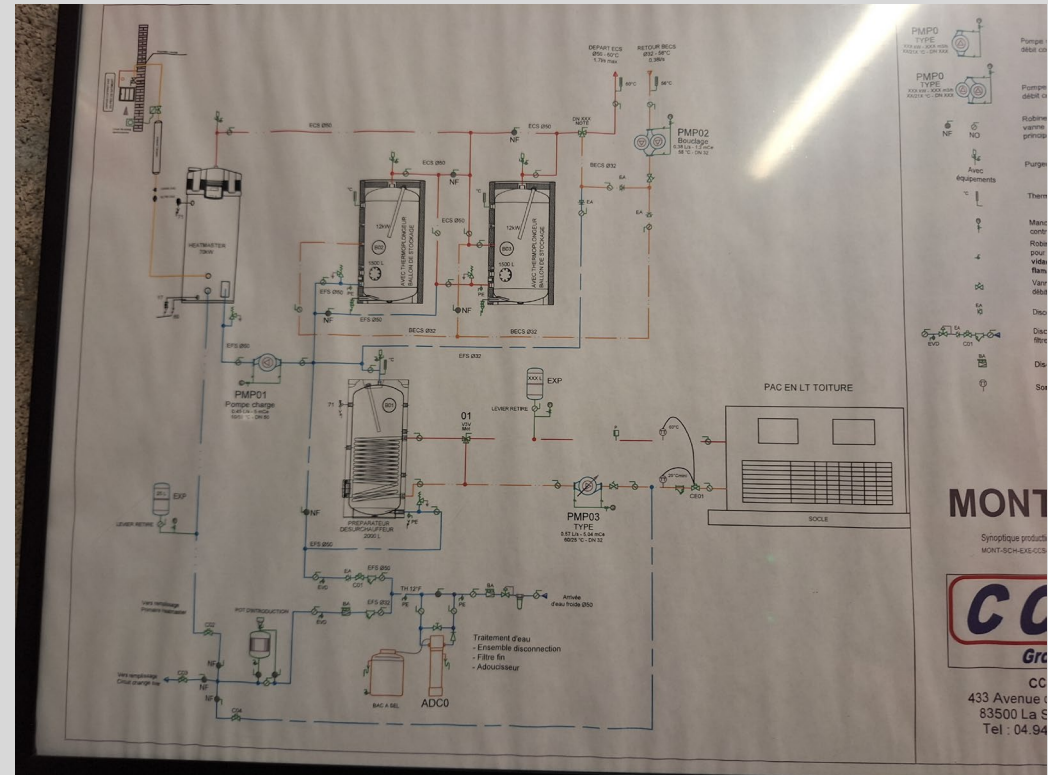
9- COMPTEURS
ECS : *217 m³*
GAZ : *1132,112 m³*
Appoint CAF : ☐ NRJ 1 : ☐ NRJ 2 : ☐

OBSERVATIONS
- 3 sac de sel
- Nettoyage de la chaudière

REPRESENTANT DU CLIENT
Nom : *Deuph*
Signature : *Deuph*
M.T.M.S.

Energie

- Signalisation



- Comparaison calcul conventionnel / prévision / consommations réelles en énergie en $\text{kWh}_{\text{ep}}/\text{m}^2.\text{an}$
 - Consommations RT (partie neuve)

Chauffage : 16,3 $\text{kWh}_{\text{EP}}/\text{m}^2$ SRT
Rafraichissement : 10,4 $\text{kWh}_{\text{EP}}/\text{m}^2$ SRT

- Consommations de la STD

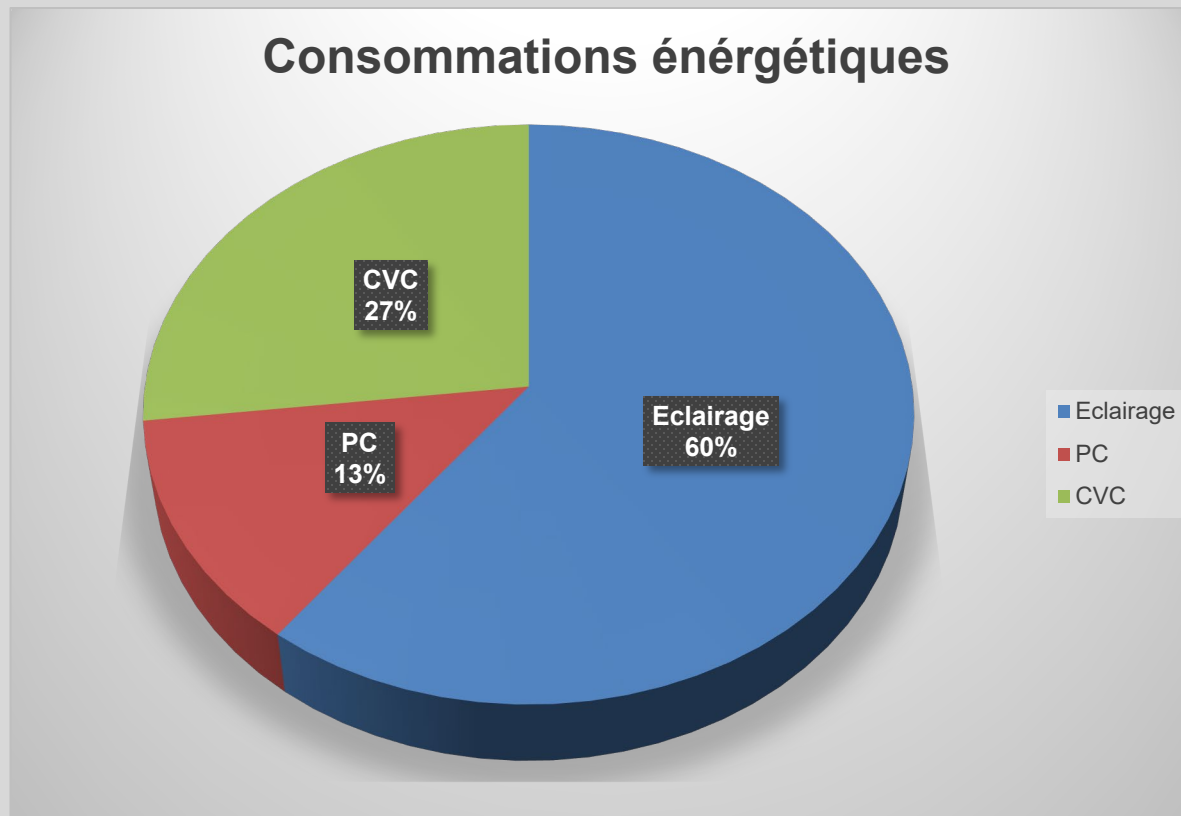
Hôtel B&B		
<u>CHAUFFAGE</u>		
Consommations énergétiques (électricité))	kWh	8 695
	kWh/m²	4.48
<u>RAFRAICHISSEMENT</u>		
Consommations énergétiques (électricité)	kWh	26 974
	kWh/m²	12.48

Ces estimations varient selon le comportement des usagers, les équipements, la météorologie...

En exploitation consommation PAC – chauffage et rafraichissement : 19,06 kWh/m^2

Energie

- Analyse des consommations - 04/24 au 04/25



Eclairage	64,07 kWh/m².an
PC	13,60 kWh/m².an
CVC	28,55 kWh/m².an

- ZOOM sur chambres suivi BDM

	30-nov				03-avr			
	Index comptage éclairage	Index comptage PC	Index comptage CVC	Index comptage Calories	Index comptage éclairage	Index comptage PC	Index comptage CVC	Index comptage Calories
202	126,5	48,6	114,7	965	151,7	65,6	196,1	1083
207	61,6	30,6	110,7	1500	74,4	35,8	251,1	1600
300	68,4	20,7	174,3	0	82,4	25,3	223,8	0
303	72,5	38,7	77,2	1676	93,8	55,2	131,8	1785

Energie

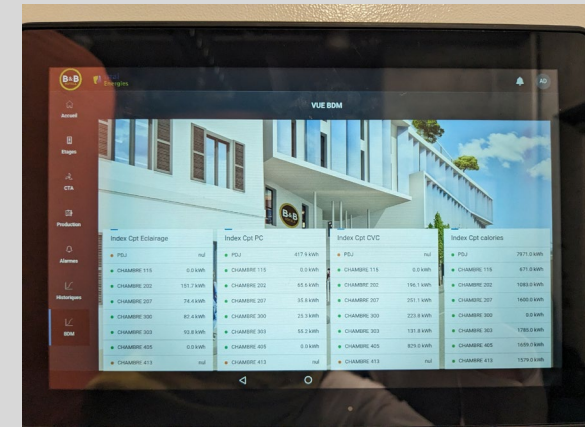
- Observations :

Lors de nos passages la GTB fonctionnait les premiers mois. Certaines remontées de compteurs étaient peu cohérentes -> Pas d'actions correctives proposées par les entreprises.

Deux ans après – la GTB ne fonctionnait plus pour partie.

Pas d'action corrective de l'exploitant.

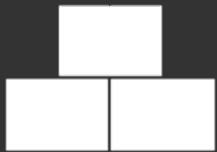
Données techniques peu utilisées par les exploitants.



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE

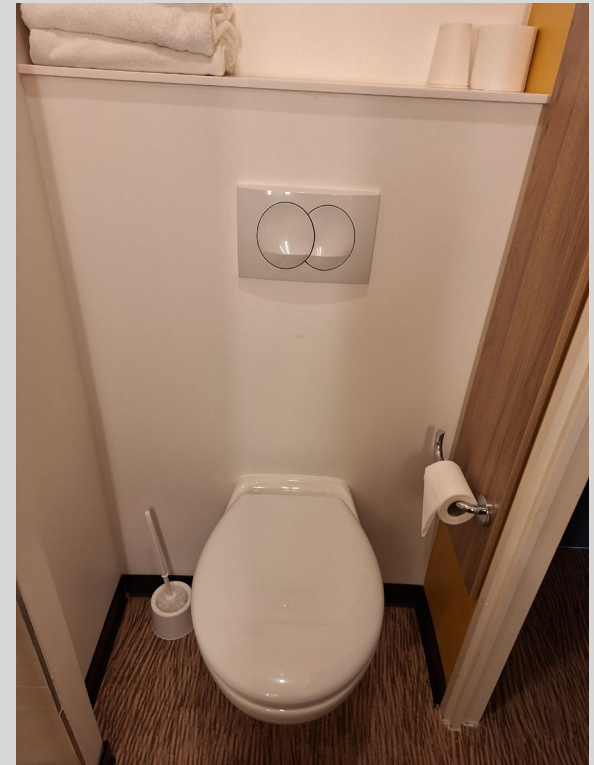


EAU

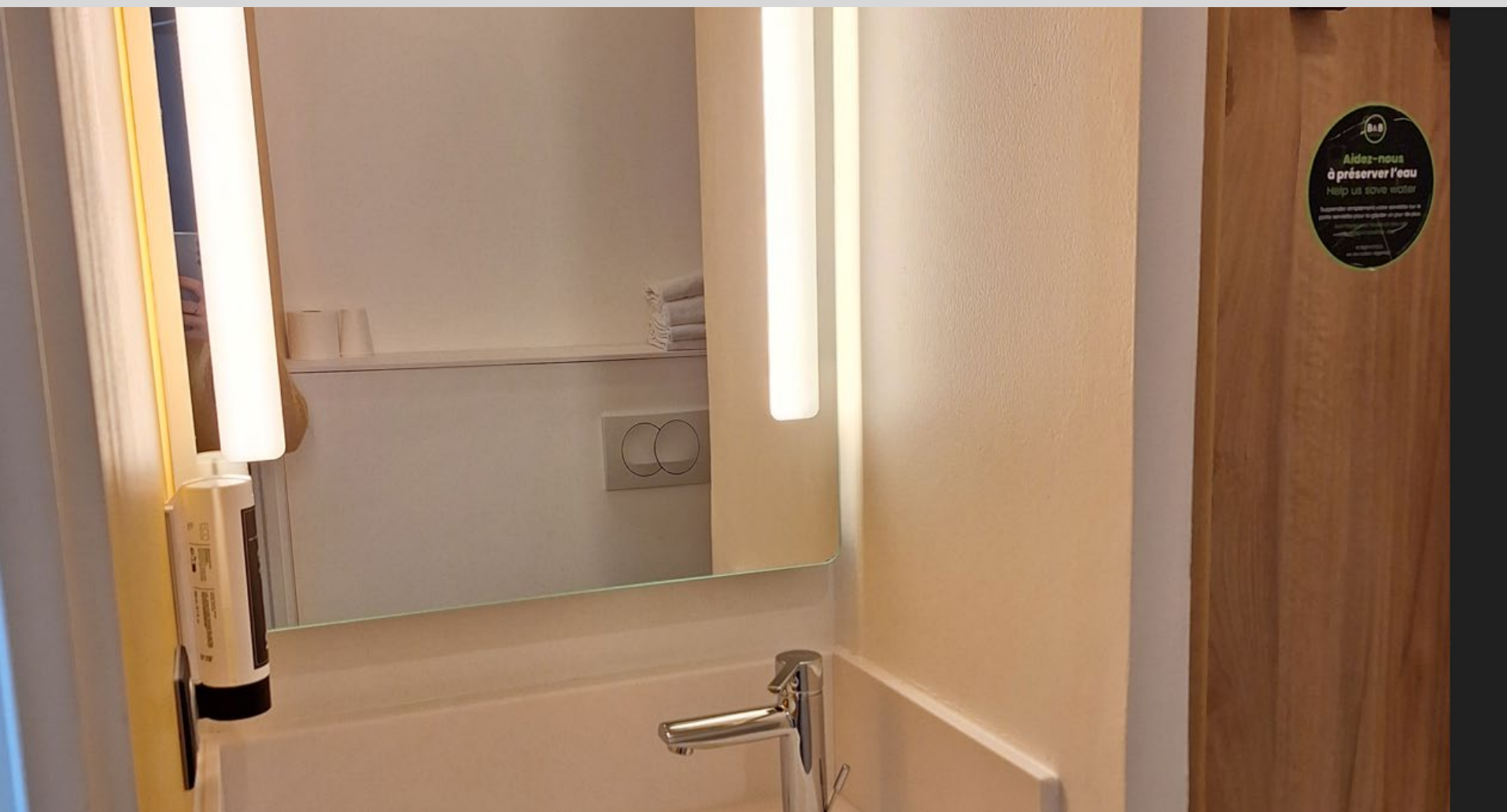


CONFORT ET SANTE

Mise en place d'équipements hydro économes




Sensibilisation des utilisateurs



Présence d'une buanderie et traitement du linge par un service dédié – entreprise engagée

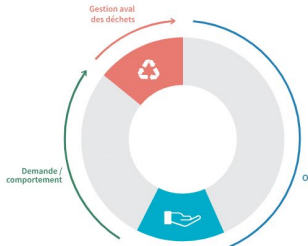




> Modalités de l'engagement / l'action

Face aux contraintes induites par le changement climatique et la volonté de protéger la ressource en eau, indispensable à son activité, le Groupe ELIS prend l'objectif de réduire de 50% ses consommations d'eau entre 2010 et 2025. Indicateur Litre / kilo de linge livré.

○ Leviers mobilisés pour l'économie circulaire (d'après l'Ademe)



- Approvisionnement durable
- Eco-conception
- Écologie industrielle et territoriale
- Économie de la fonctionnalité
- Consommation responsable
- Allongement de la durée d'usage
- Recyclage

📅 Échéances prévisionnelles de mise en œuvre

Début	Fin
2010	2025

👥 Principaux acteurs mobilisés

Acteurs internes
Ingénierie Process de lavage, Service Projets Industriels, Service Environnement

Acteurs externes
Agences de l'eau, Prestataires lessiviers, Prestataires de traitement de l'eau

📍 Périmètre

Europe

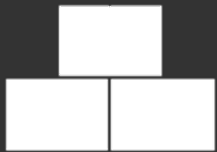
Toiture végétalisée ayant peu de besoins en eau – végétalisation spontanée



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

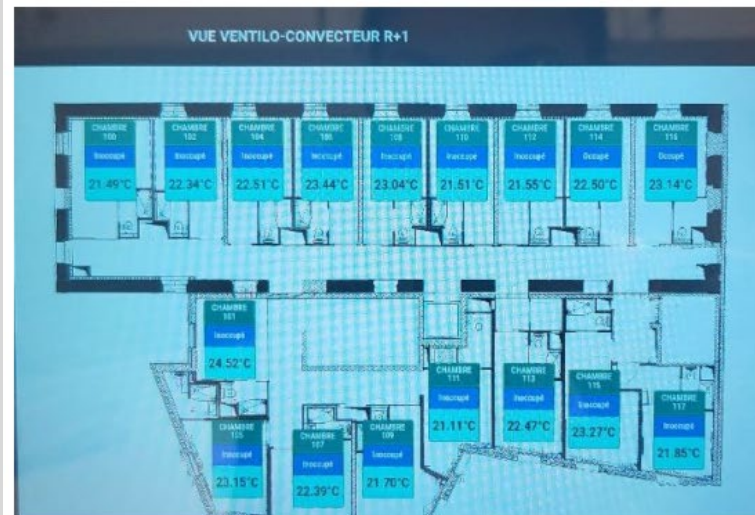
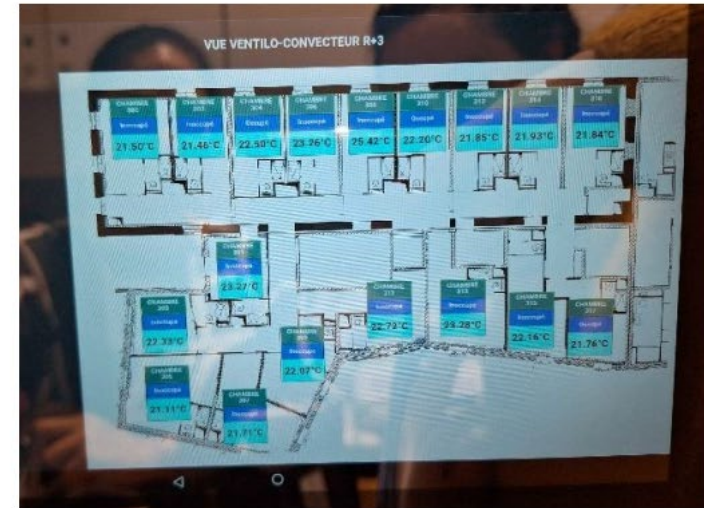
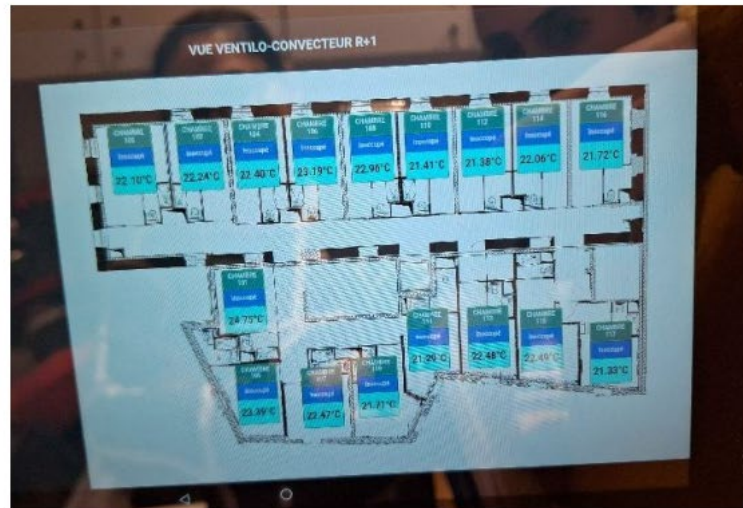
Confort et santé

Une mobilisation des équipes d'entretien pour l'utilisation des protections solaires



Confort et santé


Des températures élevées dans les chambres en hiver même en inoccupation



Utilisation de produits d'entretien possédant des labels environnementaux



Pour conclure



Un bâtiment confortable qui convient aux utilisateurs, mobilisation de l'exploitant pour s'inscrire dans une politique durable, colonisation de la nature (oiseaux et végétaux), systèmes performants.

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION

23/07/2020

59 pts

+ 7 cohérence durable
+ _ d'innovation
66 pts - ARGENT

REALISATION

15/12/2022

59 pts

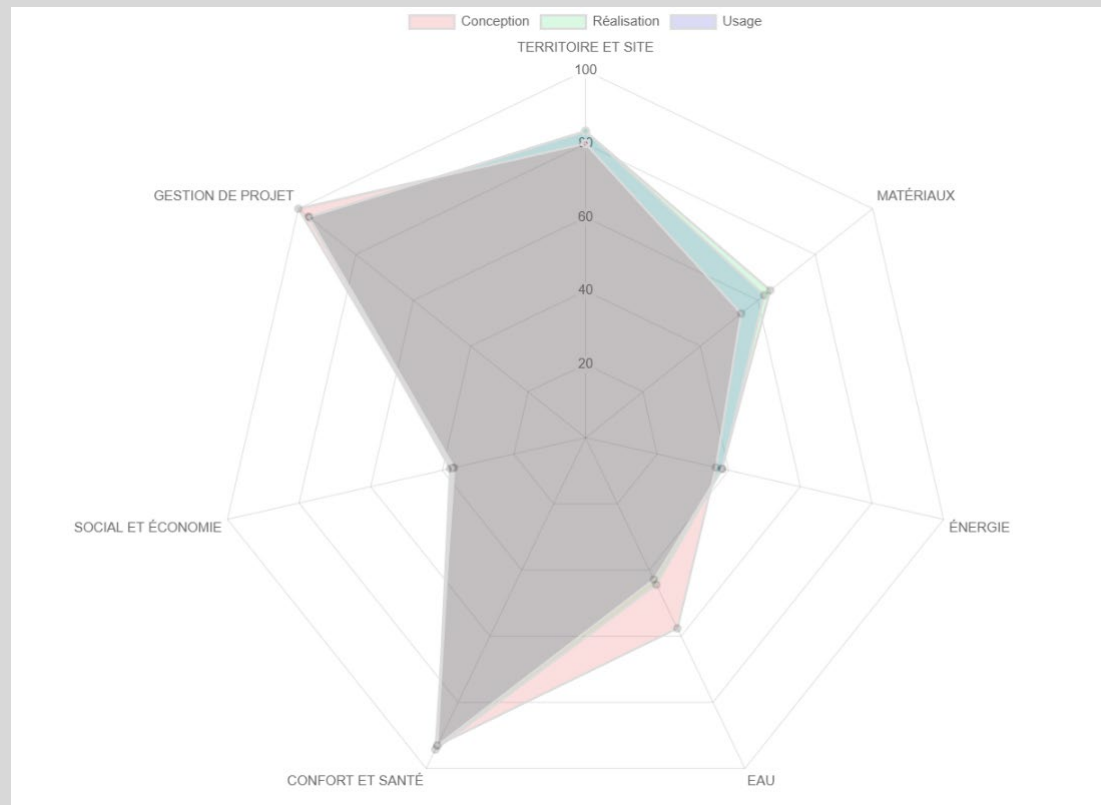
+ 7 cohérence durable
+ _ d'innovation
65 pts - ARGENT

USAGE

06/05/2025

59 pts

+ 6 cohérence durable
+ _ d'innovation
65 pts - ARGENT



Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

Représentant - MAITRISE
D'OUVRAGE

Edouard Denis (83)



AMO QEB

EVEN CONSEIL



MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE

MAP (13)



BE THERMIQUE &
STRUCTURE

OTEIS (13)



BE ACOUSTIQUE

Acoustique & Conseil
(92)



ECONOMISTE

CEC (13)



CONSULTANTS

GEOTECHNICIEN

ERG(13)



Bureau de controle
Bureau Veritas (83)



CSPS
Bureau Veritas (83)



Les acteurs du projet

ENTREPRISES

GROS ŒUVRE

GMC Construction (83)



ETANCHEITE

83 Etanchéité (83)

ETANCHEITE

PROMED Etanchéité
(83)

CHARPENTE / COUVERTURE

BATOIT (13)

FACADES

GFC (83)

FACADES

SAU SARI (13)

MENUISERIES EXTERIEURES

CONCEPT BAIE (06)

SERRURERIE

TECHNIC AZUR (13)

Groupement

CLOISONS / DOUBLAGE / FAUX-PLAFONDS

ISOL BAT (13)

CLOISONS / DOUBLAGE / FAUX-PLAFONDS

LINO DECOR (83)



CLOISONS / DOUBLAGE / FAUX-PLAFONDS

ISO DECOR (83)

Les acteurs du projet

ENTREPRISES

VRD

TDTP (83)



CHAUFFAGE /
VENTILATION /
PLOMBERIE /
SANITAIRES



ELECTRICITE /
COURANT FORT /
COURANT FAIBLE / SSI



MENUISERIES
INTERIEURES

GUERRA (13)



CARRELAGE / FAIENCE /
SOLS SOUPLES

MATTOUT (13)

PEINTURE

SERIES PEINTURE

The logo for séries peinture features the word "séries" in a white, lowercase, sans-serif font, centered within an orange square. Below "séries", the word "peinture" is written in a smaller, white, lowercase, sans-serif font.

ASCENSEURS

OTIS (13)

The logo for OTIS features the word "OTIS" in a large, bold, blue, sans-serif font.

