



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



# L'EPF PROVENCE- ALPES-CÔTE D'AZUR

## NICE 10 RUE DE SUISSE



# RÔLE DE L'EPF PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

- Depuis 2001, l'EPF soutien et facilite l'élaboration et la mise en œuvre des politiques et stratégies foncières pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales qui en ont la compétence.
- Priorités d'action de l'EPF
  - **L'action en faveur de l'habitat, du logement social, et du développement économique de rayonnement régional**
  - **L'action en faveur de l'accueil des grands projets**
  - **La maîtrise de l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**

# • INTERVENTION DE L'EPF

3 priorités

4 champs

9 axes



# L'EPF PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR : SON APPORT DANS VOTRE POLITIQUE URBAINE

## UN ACTEUR ENSEMBLIER

POUR UN PROJET  
« CLÉS EN MAINS »  
AUX COLLECTIVITÉS

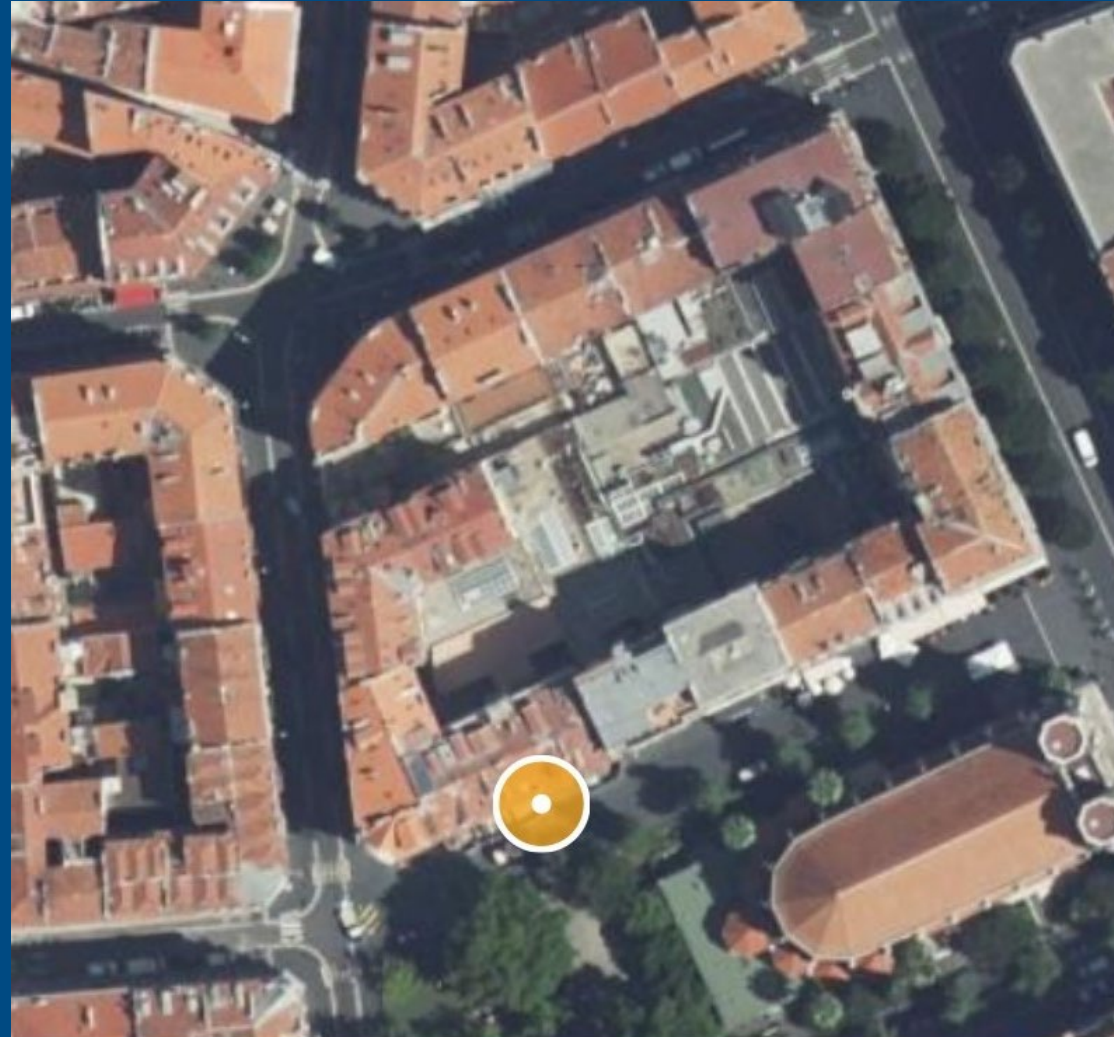
- Ingénierie foncière
- Acquisition et portage du foncier
- Transformation du foncier (déconstruction)
- Cession aux opérateurs (bailleurs, promoteurs, SPL, EPA...) après mise en concurrence



- LA MISE EN CONFORMITÉ
  - DE L'ORGANISATION
- DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

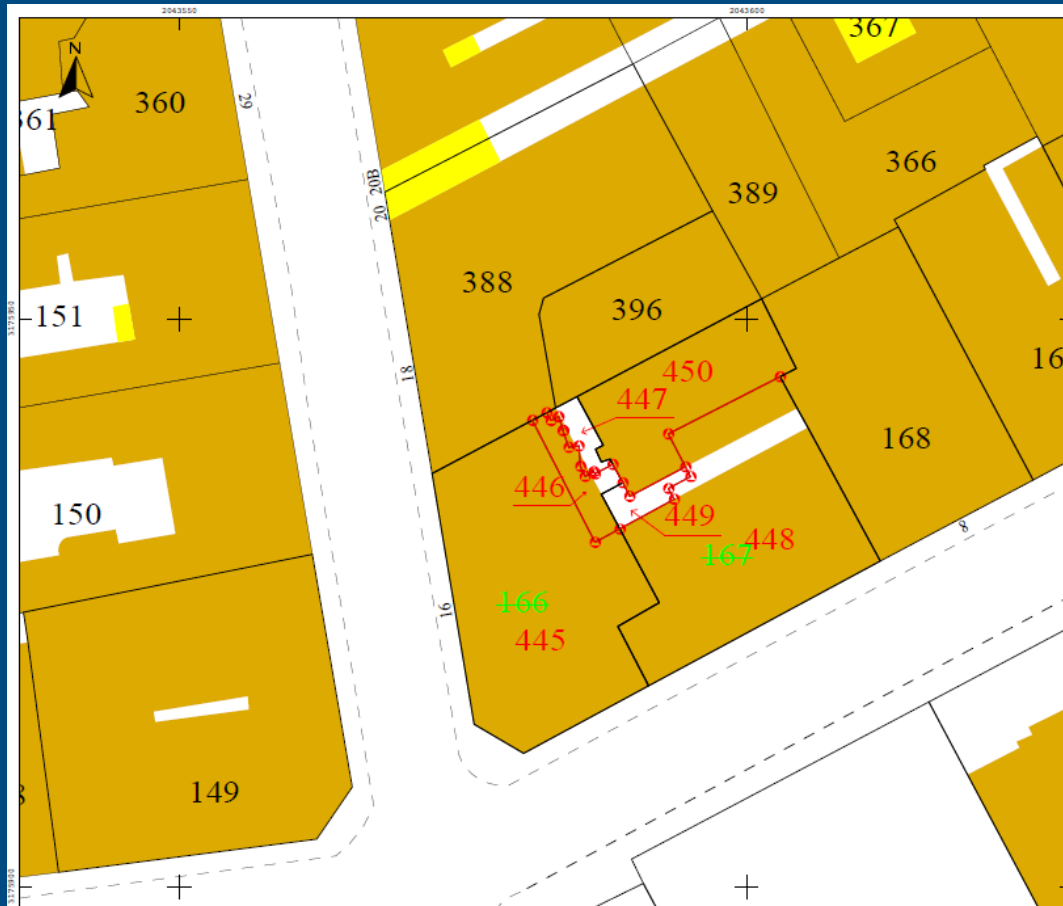
## Nice – 10 RUE DE SUISSE

- ◆ 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

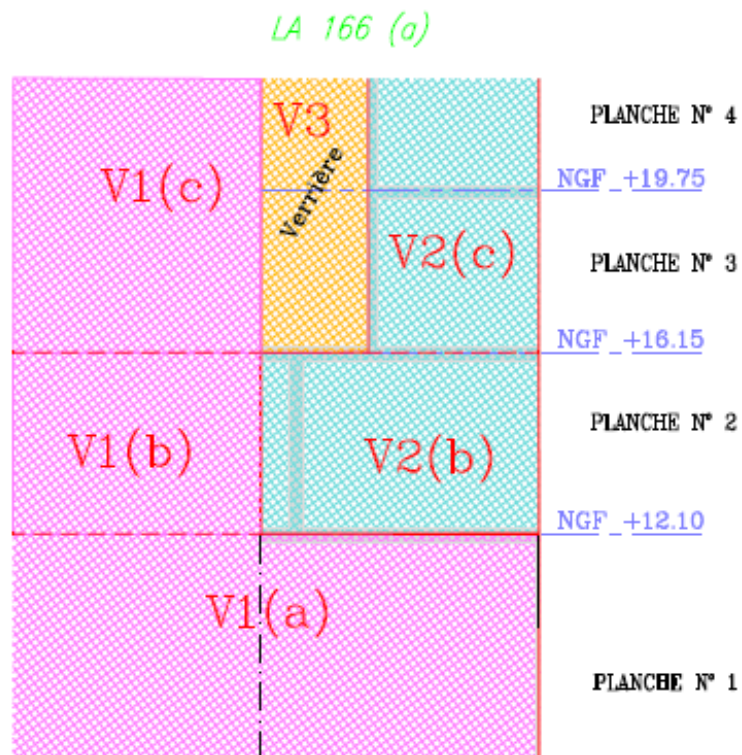
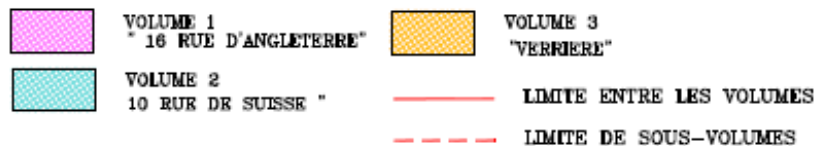
la mise en volume des 2 copropriétés en créant 3 volumes :

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

➔ Actions mises en œuvre :

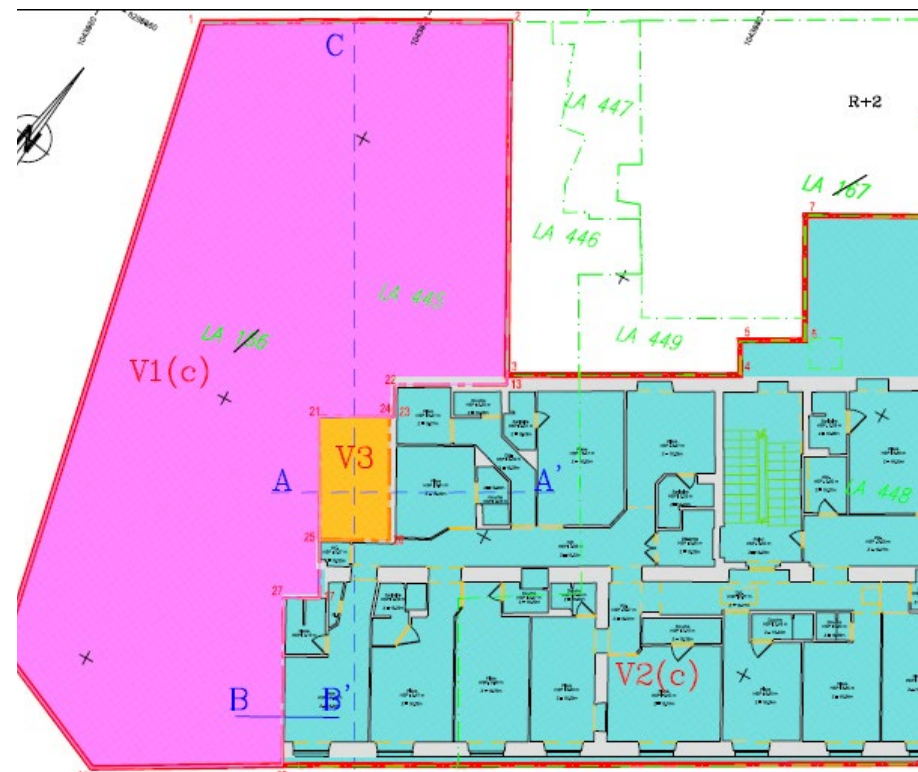
- ♦ Visite des lots mitoyens des 2 copropriétés pour déterminer à qui appartiennent les pièces.
- ♦ Mise à jour des EDD (tantièmes, assiettes des copropriétés, concordances des lots).
- ♦ Mise à jour du parcellaire.
- ♦ Pédagogie auprès des propriétaires.
- ♦ Préparation des A.G. pour adopter les modifications.

# Nice – 10 RUE DE SUISSE



Plan de Comparaison : 500

A A'



- UN TRAVAIL NÉCESSITANT UN GRAND NOMBRE D'ACTEURS :
  - ♦ EPF
  - ♦ LOGIREM
  - ♦ GÉOMÈTRE
  - ♦ NOTAIRES
  - ♦ SYNDICS
  - ♦ CONSEIL SYNDICAUX



COLLOQUE

# BÂTI RĚHAB

Vendredi 4 octobre 2024 à Marseille

Avec le soutien de



Un événement organisé par

envirobatbdm



- **Matthieu MARIN,**
- MARIN ARCHITECTES
- Architecte - gérant



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



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

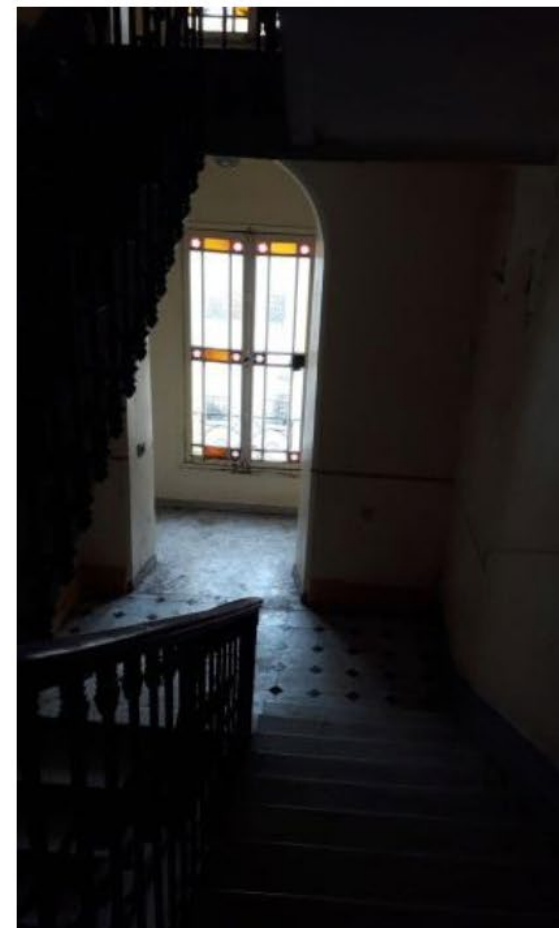
# 1. Bâtiment existant



# 1. Bâtiment existant



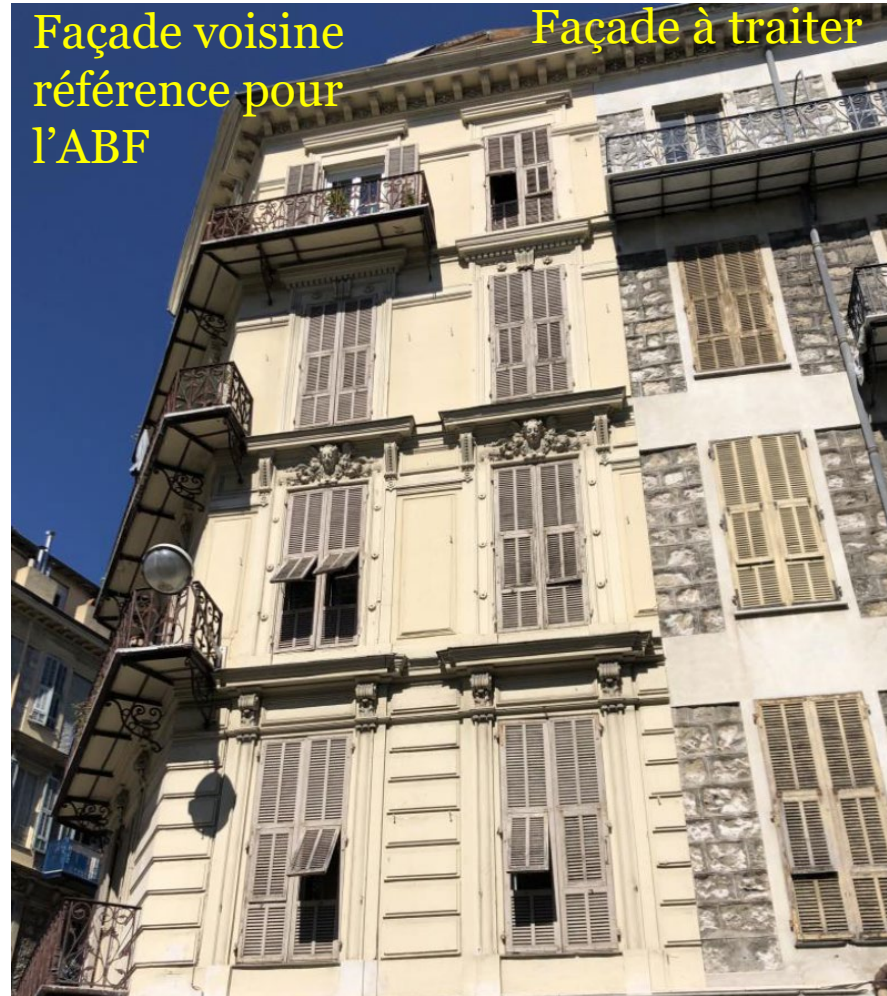
# 1. Bâtiment existant



# 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 intéressants

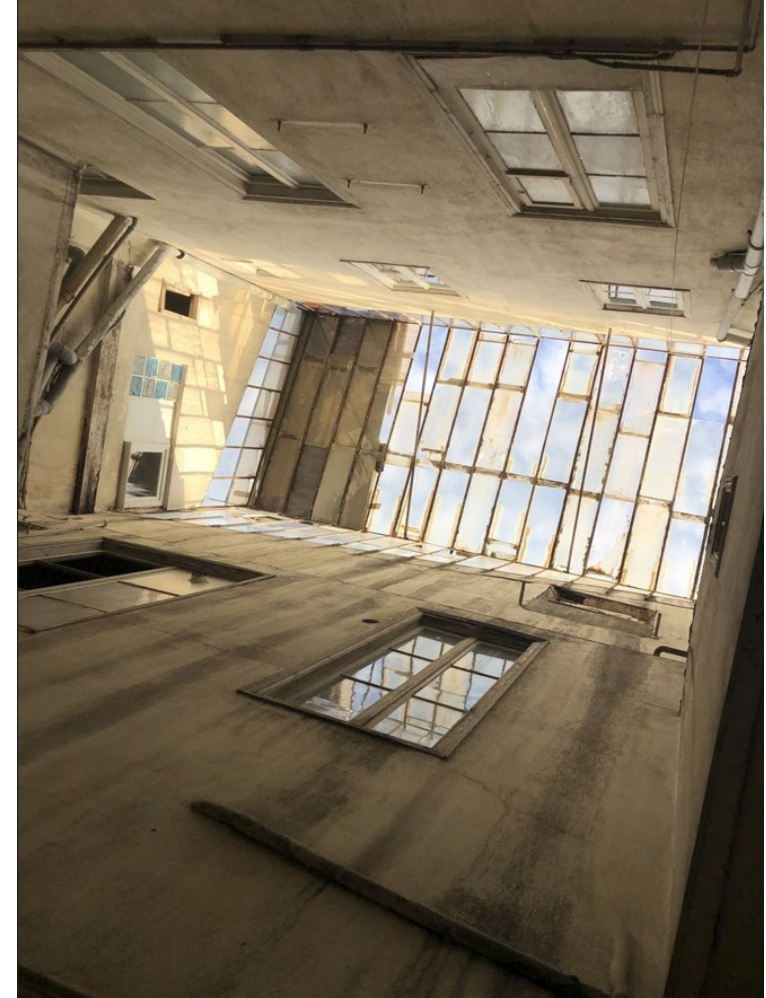


# 1. Bâtiment existant

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

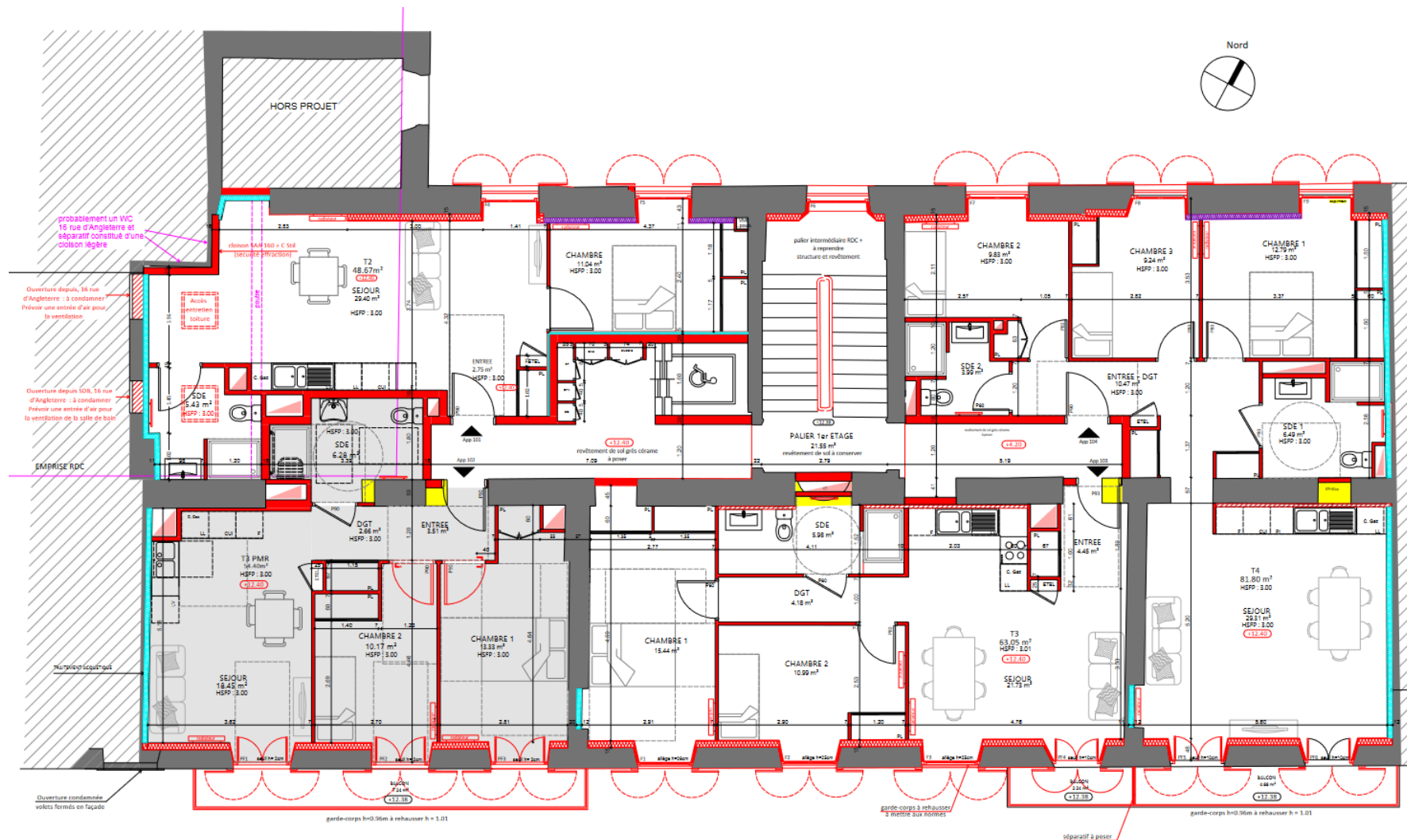
Émergences acoustiques au nord d'éventuelles PAC => GAZ retenu

Confort d'été sans appartement traversant (STD)

ITI et SHAB



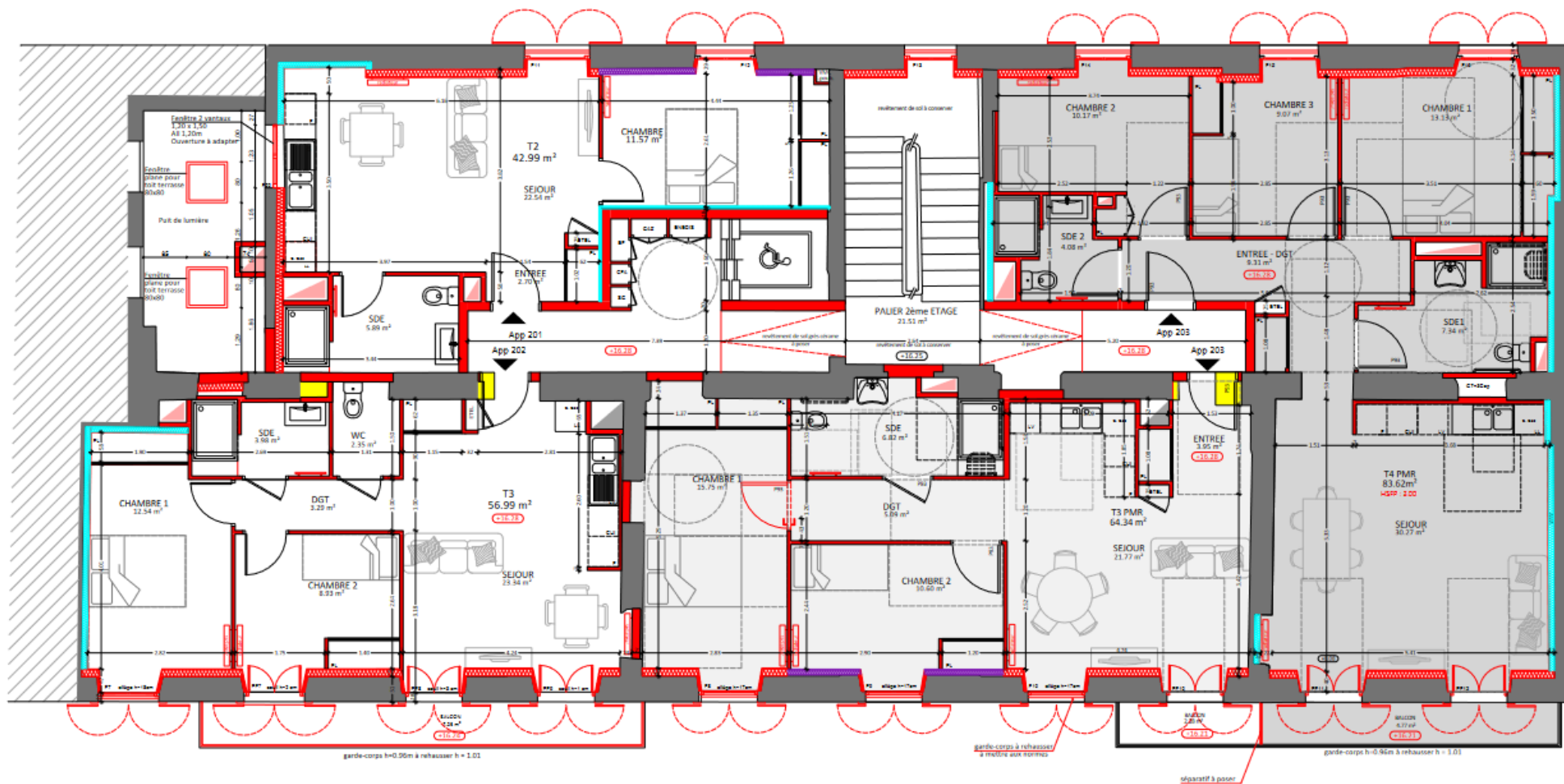
# 1. Redistribution et accès PMR



R+1

# 1. Redistribution et accès PMR

R+2



LEGENDE ISOLANTS

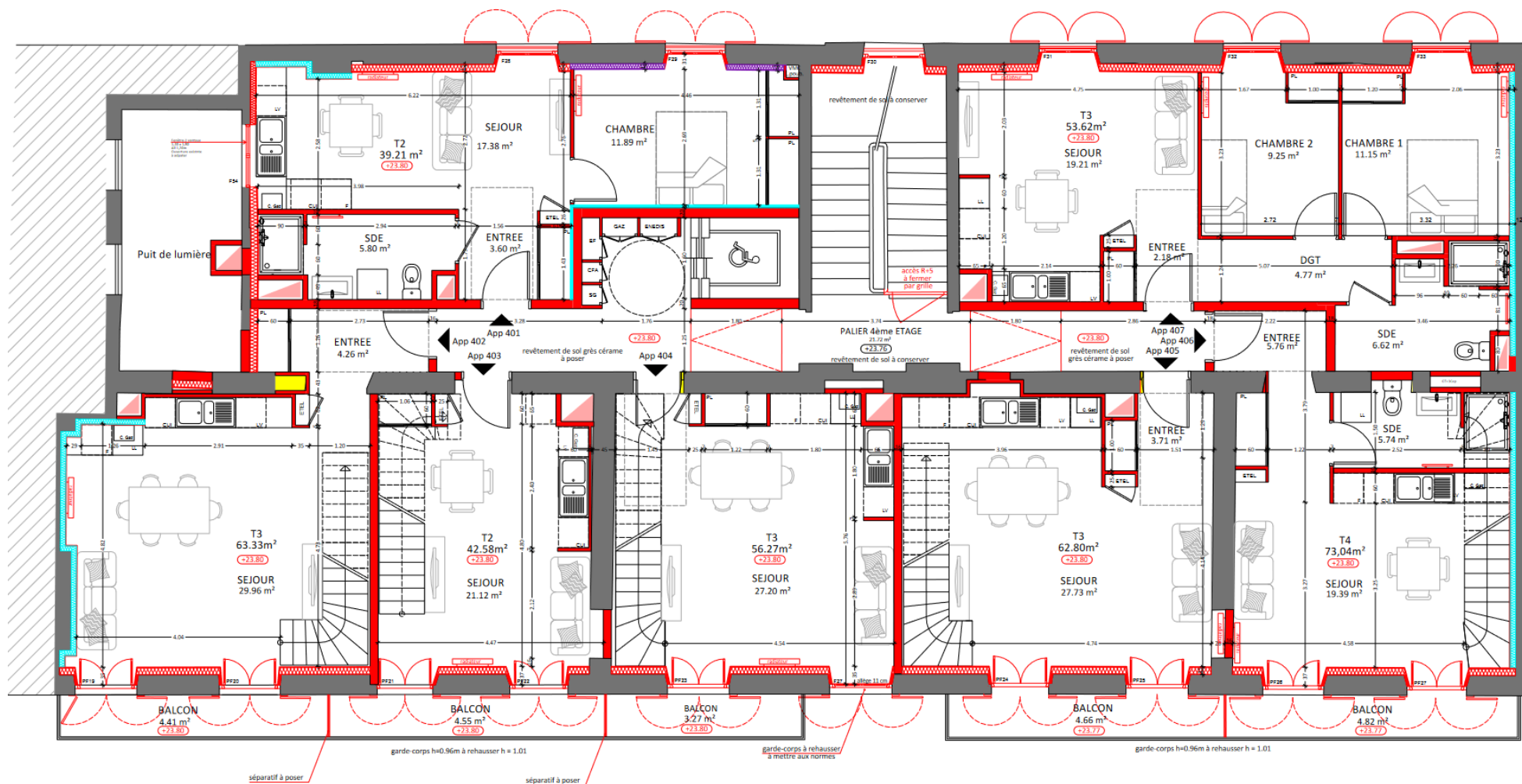
	TRAITEMENT ACOUSTIQUE
	ISOLATION THERMIQUE 14 cm
	ISOLATION THERMIQUE 10 cm

- A démolir
- A construire



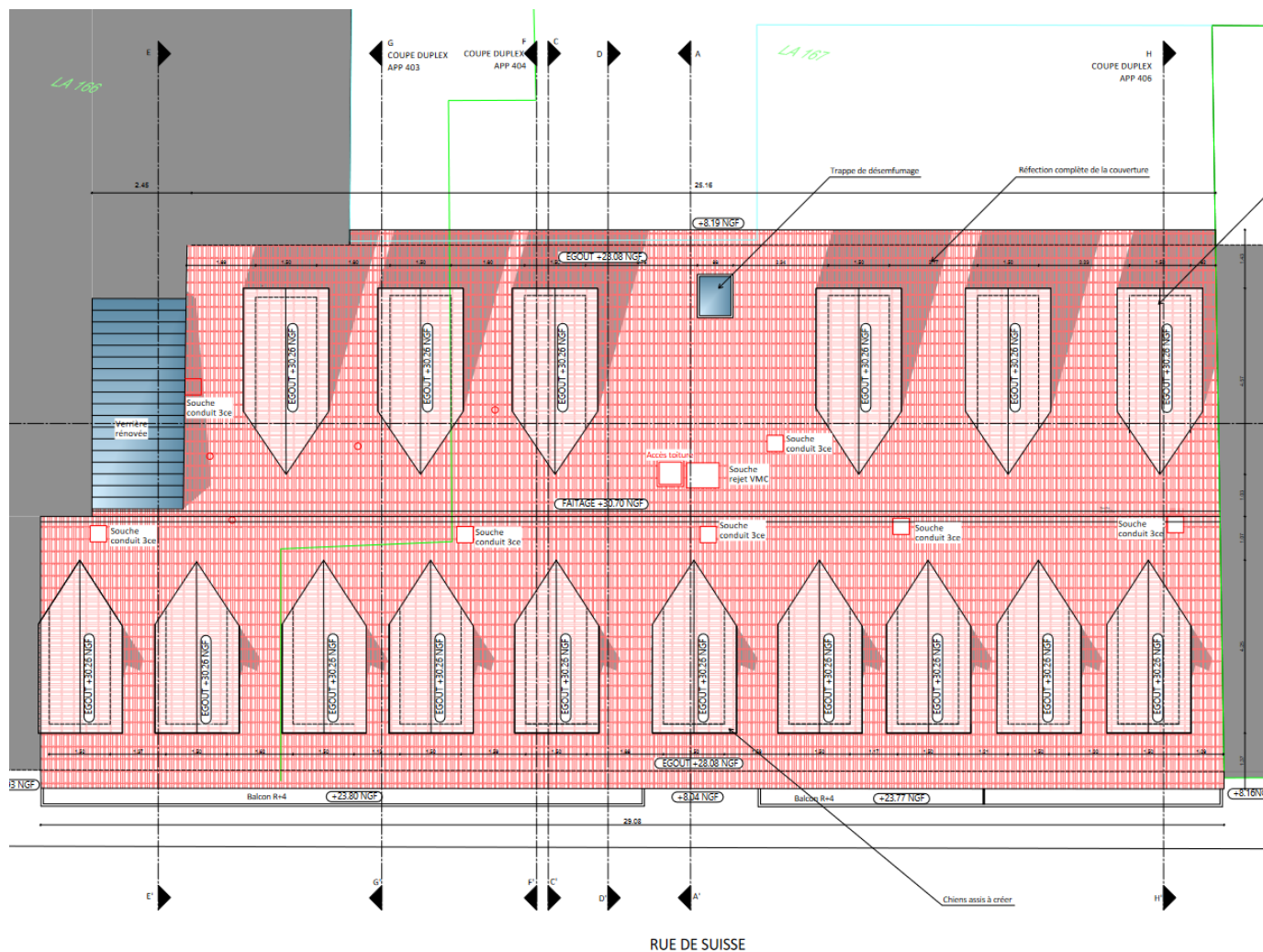
# 1. Redistribution et accès PMR

R+4

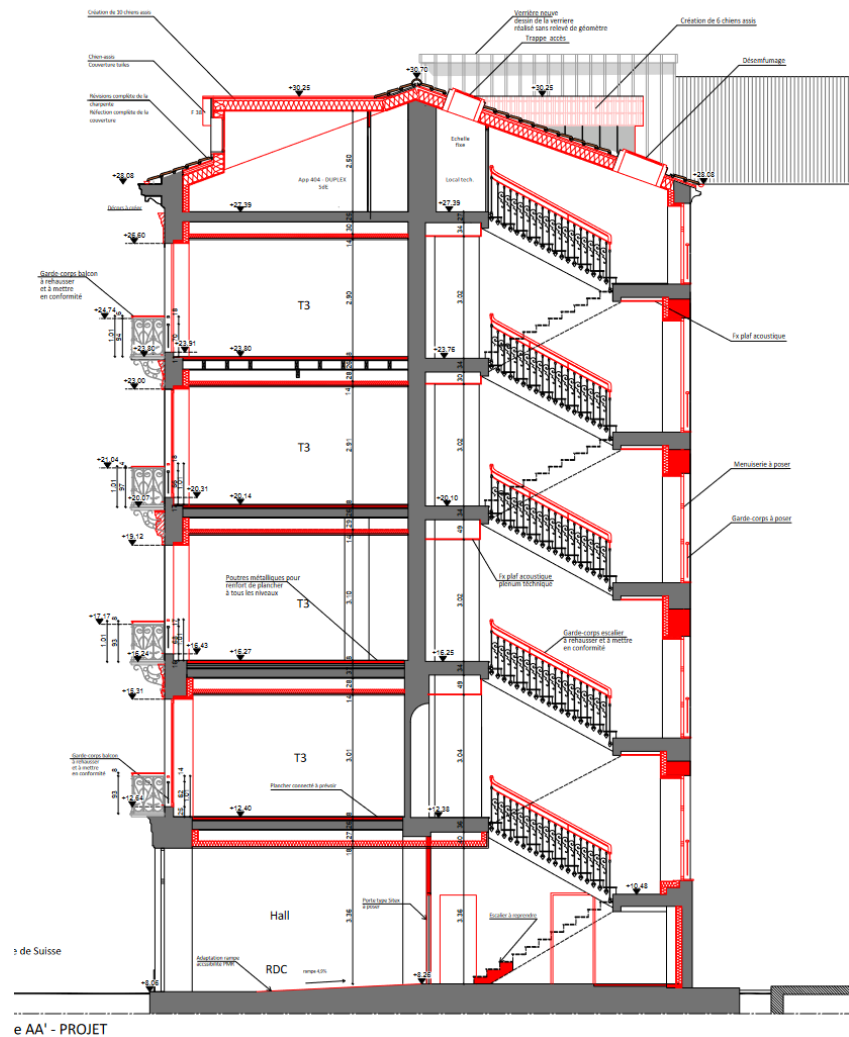




# 2. Plan de toiture



# 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

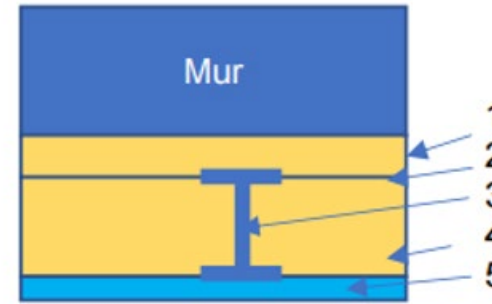


# 1. Solutions techniques

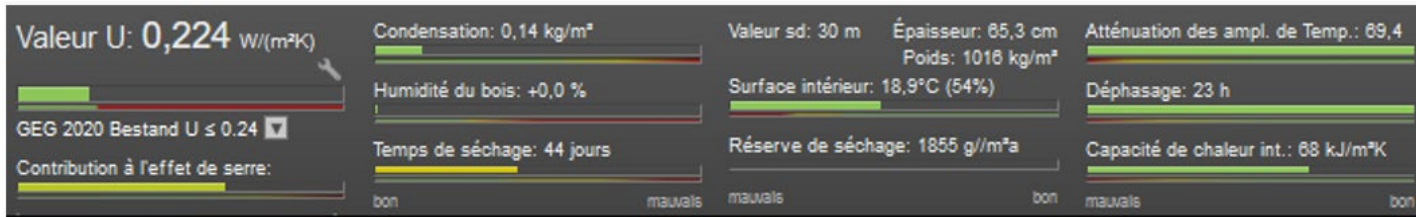
## Perspirance / pérennité du complexe isolant



## 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

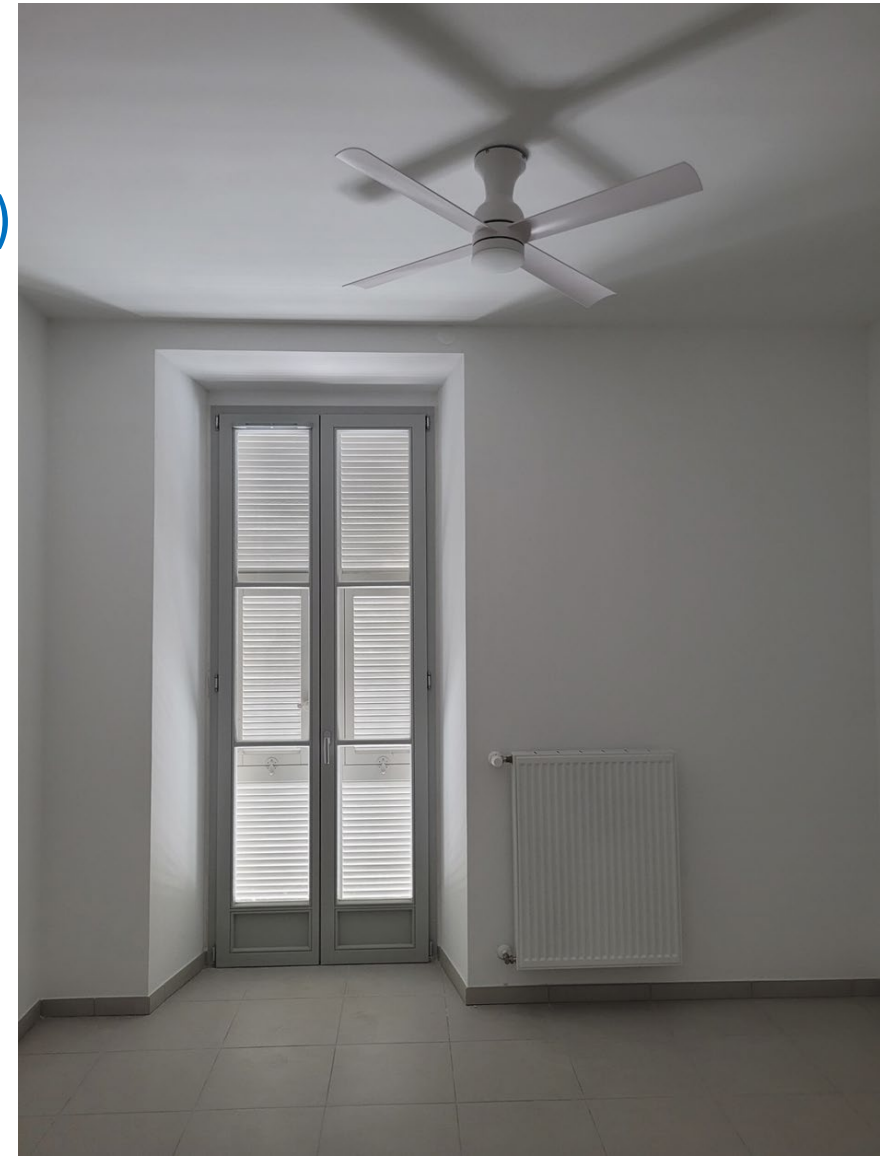
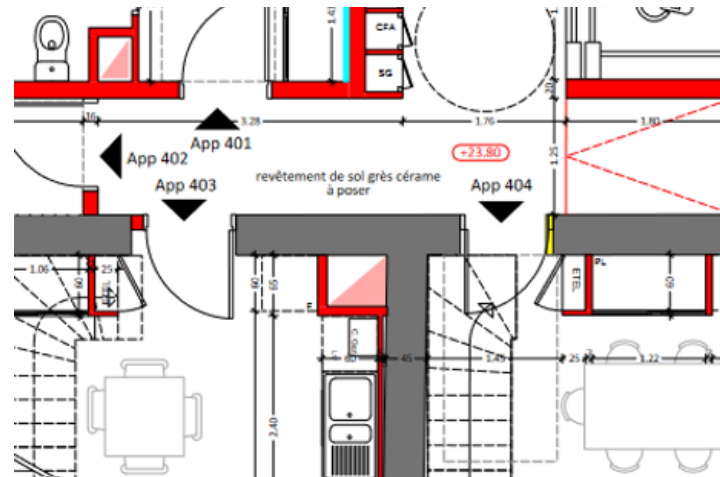


# 1. Solutions techniques

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



50 à 60 cm d'épaisseur de murs



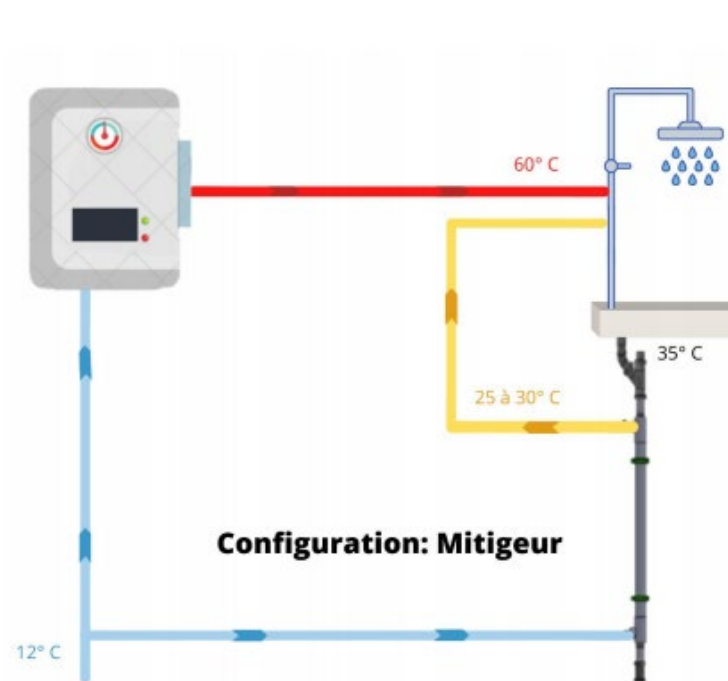
# 1. Solutions techniques

## Récupération de chaleur sur eaux grises

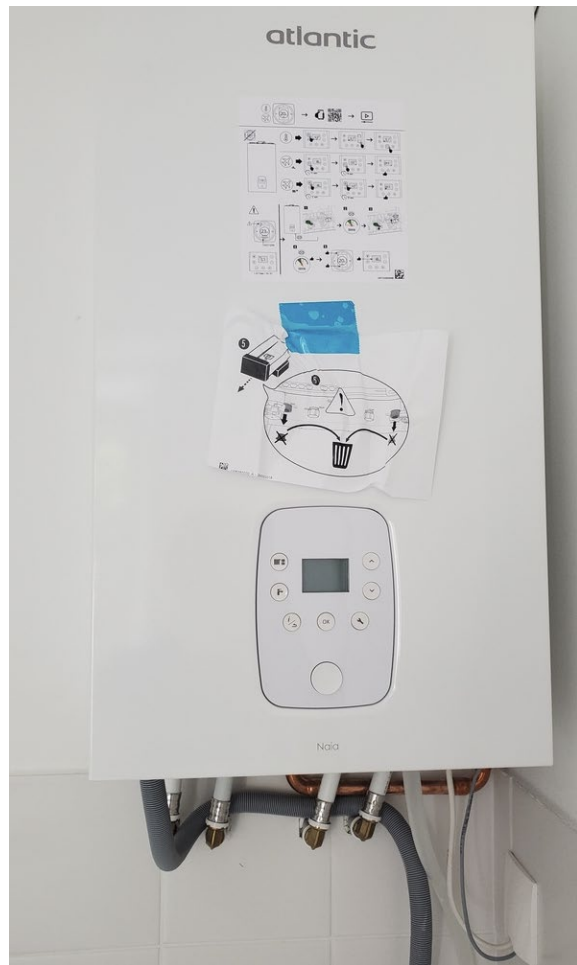


Consommations en énergie primaire (kWh-ep/m <sup>2</sup> SHON)	Initial (a)	Projet (b)
Coefficient Cep	417	46.24

**-89%**



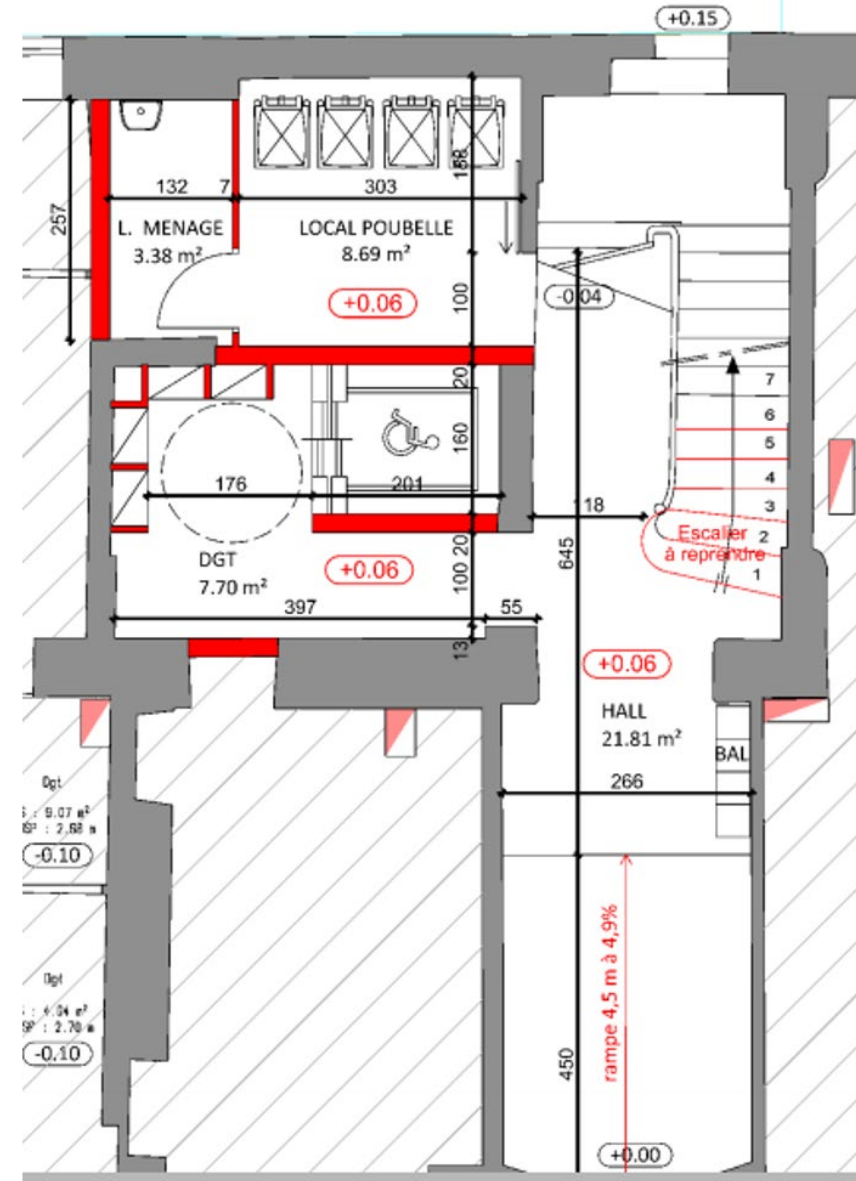
# 1. Solutions techniques



**Besoins de chauffage à 20 kWh/m<sup>2</sup> (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 m<sup>3</sup>/(h.m<sup>2</sup>)**

# 1. Solutions techniques

Label biosourcé 39 kg/m<sup>2</sup> SDP = niv 3



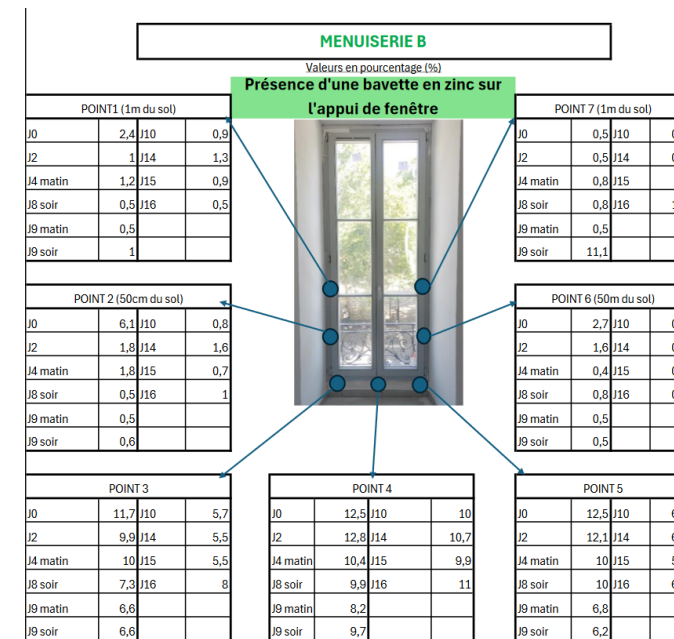
# 2. Déroulement du chantier

- Gestion du chantier vert en centre ville



## 2. Déroulement du chantier

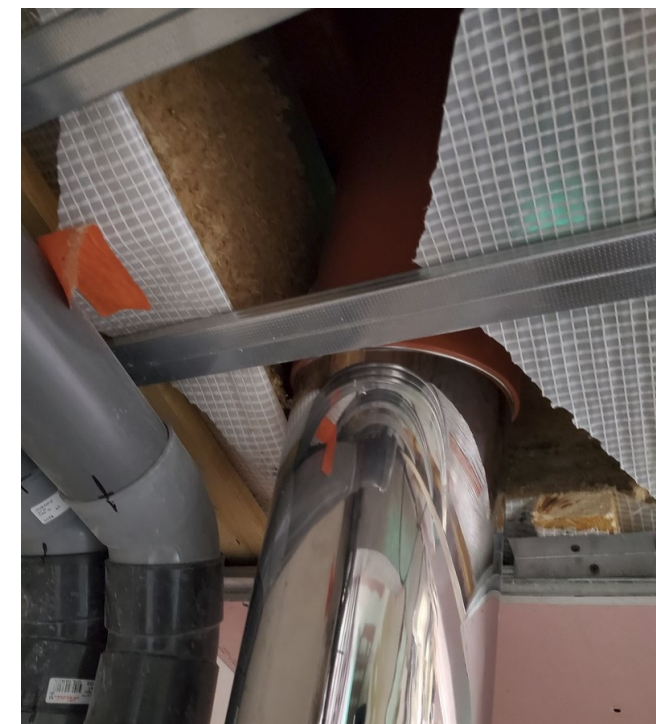
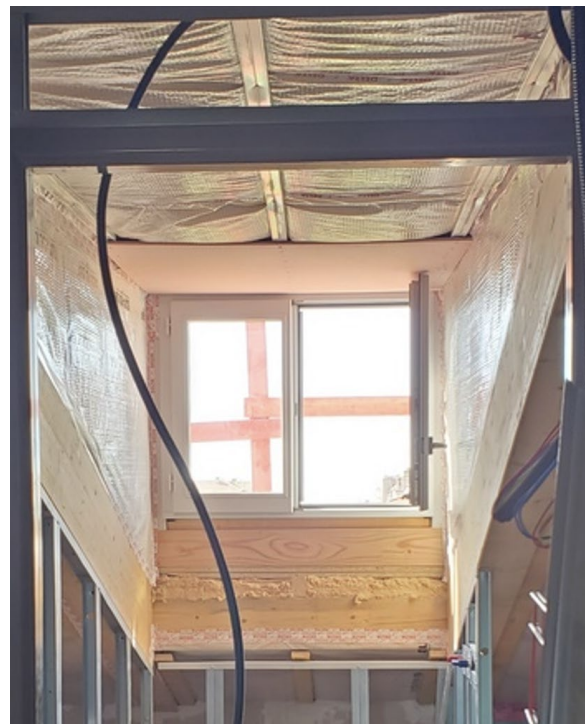
- Etanchéité des liaisons Menuiseries extérieures et murs.



Ajout d'une bavette sur l'appui

## 2. Déroulement du chantier

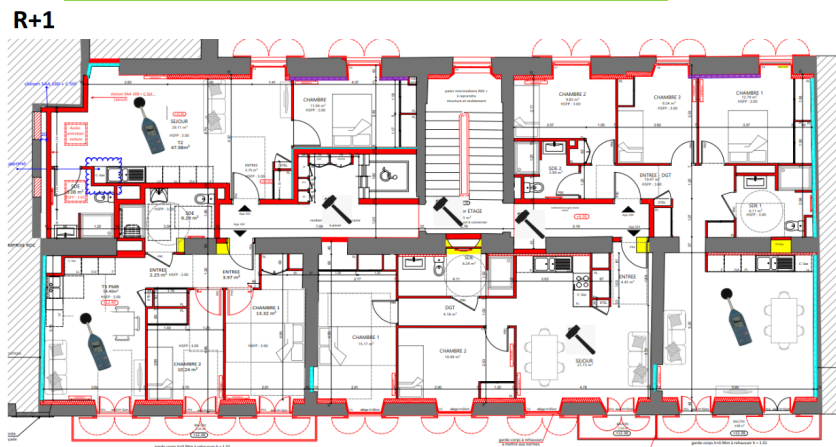
- Casse tête sur de la pose du frein vapeur



# 2. Déroulement du chantier

- Processus de Tests à réception

Bruits de choc = conforme



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	Q4Pa-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 maîtrise d'ouvrage qui maintient ses objectifs et appuie la MOE





Merci pour votre attention

COLLOQUE  
**BÂTIRÉHAB**

Vendredi 4 octobre 2024  
à Marseille

Un événement organisé par  
**envirobat bdm**

Avec le soutien de





# COLLOQUE BÂTI RĒHAB

Vendredi 4 octobre 2024 à Marseille

Avec le soutien de



Un événement organisé par

envirobatbdm

## RESTONS EN CONTACT :

- **Matthieu MARIN,**
- MARIN ARCHITECTES
- Architecte – gérant
- [matthieu@marin-architectes.fr](mailto:matthieu@marin-architectes.fr)
- **Quentin HETMAN,**
- ERILIA,
- Responsable d'opération
- [quentin.hetman@erilia.fr](mailto:quentin.hetman@erilia.fr)
- **Cédric GENTIL,**
- SOWATT,
- Ingénieur, Co-gérant
- [Cedric.gentil@sowatt.fr](mailto:Cedric.gentil@sowatt.fr)



COLLOQUE  
**BÂTI RĒHAB**

Vendredi 4 octobre 2024 à Marseille

Avec le soutien de



Un événement organisé par

**envirobatbdm**

RETROUVEZ CE RETOUR D'EXPÉRIENCES :

**ENVIRO  
BOITE**

[www.enviroboite.net](http://www.enviroboite.net)