

Commission d'évaluation : Conception du 26/03/2025

Réhabilitation de 189 lgmts Résidence Les Sagnes Nice (06)



Maître d'Ouvrage

Architectes

**BE Technique
Paysagiste**

AMO QEB

Cote d'Azur Habitat

A&B Architectes – PMCR
Yann DUSSOURD, architecte dl

POUGET Consultants
Atelier Tournesol

SOWATT



Les acteurs du projet

MAÎTRISE D'OUVRAGE ET AMO

MAITRISE D'OUVRAGE

Cote d'Azur Habitat



AMO QE

SOWATT



MAÎTRISE D'ŒUVRE ET INGENIERIE

ARCHITECTE mandataire
A&B Architectes



ARCHITECTE



Paysagiste

ATELIER TOURNESOL



BET TCE



Bureau de contrôle

COREEX

Coordinateur SPS

RG CSPPS

Contexte et objectifs de l'opération

- Réhabilitation et résidentialisation de 189 logements sur 3 bâtiments construits en 1958
- Réhabilitation thermique / travaux en site occupé
- Remise en état des pièces humides des logements selon état des lieux, fermeture des celliers
- Amélioration de l'accessibilité des halls
- Amélioration des aménagements extérieurs
- Surface totale projet : 9346 m² SDP Terrain 7218m²

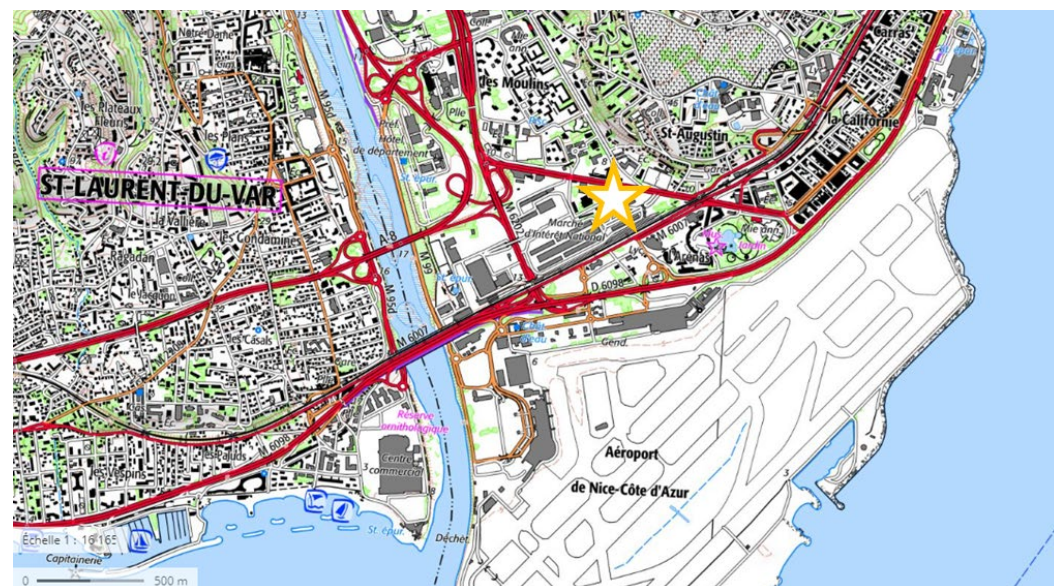
27 av Giscard d'Estaing
06200 Nice

Bâtiment 1 : 4060 m² SDP
7 niveaux 63 lgmts

Bâtiment 2 : 3871 m² SDP
7 niveaux 63 lgmts

Bâtiment 3 : 3871 m² SDP
7 niveaux 63 lgmts

63 F2 84 F3 28 F4 14 F5





Enjeux Durables du projet



> Proposer un aménagement extérieur rationnel en connexion avec les projets d'aménagement de la métropole



> Maîtriser le confort d'été : remplacer et améliorer les protections solaires existantes



> Améliorer la performance thermique des bâtiments pour réduire les charges des locataires



> Améliorer les halls d'entrée , les rendre accessibles PMR, gérer la sécurité



> Gérer un chantier aux contraintes multiples : site occupé, accès, déchets



Le projet dans son territoire

Vues satellite



Jardin Jacques Fella



L'Avant-Scène, chantier arrêté, et le Bâtiment 1 de la Résidence les Sagnes

- ⇒ Site dans un quartier en pleine évolution (Grand Arenas) animé par de nombreux travaux
- ⇒ Site avec masques proches aux alentours : bâtiments au Sud du projet
- ⇒ Proximité immédiate avec services et commerces
- ⇒ Mobilités douces en cours de développement mais déjà très opérationnelles (pistes cyclables, tram, bus, gare..)

État des lieux

1- Façades Nord



1 2 3
Les trois bâtiments en enfilade



Les cadres maçonnés regroupent les fenêtres d'un même appartement avec les claustras en briques creuses. Les pavés de verre éclairent les cages d'escalier.



Appartement F5

Cage d'escalier



Cage d'escalier

Appartement F3

126 logements traversants sur 189 soit 67%

État des lieux

2- Façades Sud - Façades avec loggias



Les loggias ouvrent davantage les façades

Les bâtiments, ancien et nouveau, se situent en vis-à-vis d'une future voie piétonne interne à la ZAC

Alternance des loggias pour les F2 et F2'

3- Les pignons



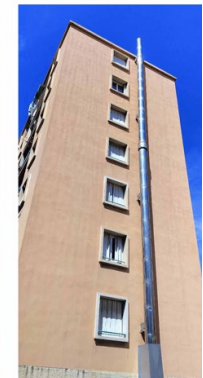
Grilles de défense pour les appartements en RDC



Pignon bâtiment 1



Pignon bâtiment 2



Pignon bâtiment 3, conduit chaufferie

État des lieux - Extérieurs

Les espaces extérieurs de la résidence LES SAGNES se développent le long de trois bâtiments 1, 2 et 3, qui sont orientés plein sud.
Les trois immeubles vont d'est en ouest avec de longues façades orientées nord - sud.



3 oliviers devant le bâtiment 1



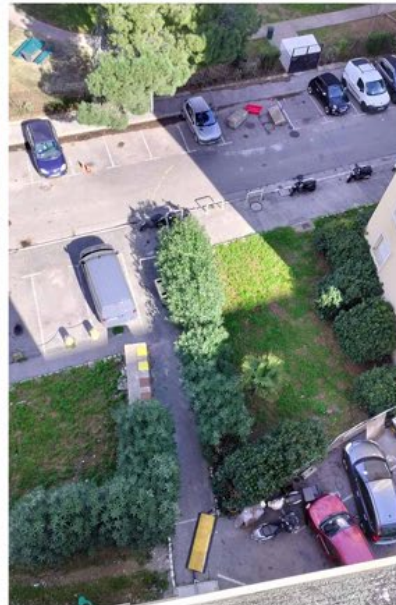
2 chênes verts devant le bâtiment 2



1 magnolia grandiflora devant le bâtiment 3 + haie de lauriers



Stationnement ordonné



Stationnements anarchiques



Containers pour les ordures ménagères

Les espaces interstitiels triangulaires disponibles tant pour la végétation que pour les stationnements.



Les voitures sur le trottoir

État des lieux - Intérieurs

2- Les paliers d'étages et escaliers



Paliers, sols carrelés d'origine



Peinture craquelée au plafond



Descente des escaliers



Les murs d'échiffre sont délabrés par endroit



Interventions sur réseaux non abouties en gaine derrière cuisine

État des lieux - Intérieurs

I-9- 5 LOGEMENTS

1- CUISINES



Ventilation insuffisante des cuisines



Reprises des attentes et évacuations sous évier



Adaptation des ventilations pour hottes aspirantes



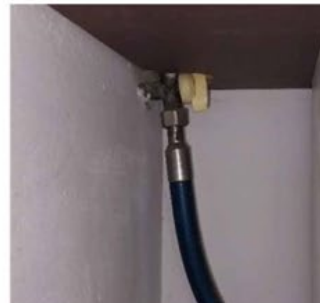
Les aménagements des cuisines (après rénovation - plan de travail intégré)



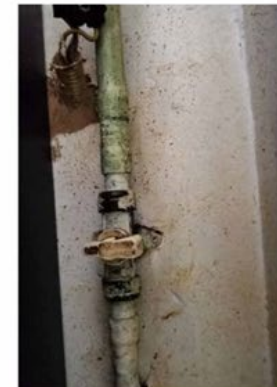
Ventilations des cuisines F2



Les aménagements des cuisines d'origine



Robinets du gaz dans sous plan de travail



Installations gaz vétustes

État des lieux - Intérieurs

2- WC



Gaine EU fuyante



VB SDB F2



Humidité persistante dans WC



Installation d'origine cuvette + réservoir



Ventilation WC par fenêtre donnant sur le séchoir



Ballons ECS dans niche WC, capacité selon disponibilité ballon ECS

État des lieux - Intérieurs

3- SDB



PF de ventilation sur séchoir



Baignoire, uniquement F2



Exemples d'aménagements de SDB



Plafond SDB détérioré



SDB rénovée



Aménagement locataire

État des lieux - Intérieurs

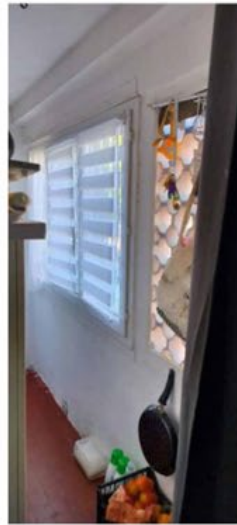
4- SECHOIRS



Claustras vus de dehors



Claustras vus de l'intérieur



Aménagement en cuisine (F4)



Extension cuisine



Extension cuisine + buanderie



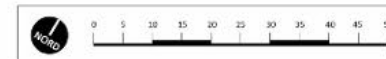
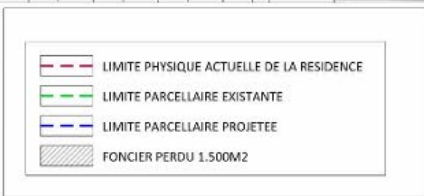
Séchoir sans isolation thermique, apparition de moisissures



Lave-linge et Lave-vaisselle dans la cuisine



Plan masse



Façade Nord Bâtiment 1



① Isolation par l'extérieur des façades, compris fonds de loggias en façades Sud
Ravalement des parties de façades non isolées

② Remplacement des menuiseries extérieures (double vitrage)
Remplacement des jalousies PVC par des persiennes PVC à projection à l'italienne
(PSE : Persiennes en acier laqué au RDC)
Remplacement des volets battants bois par persiennes à lames PVC
(PSE : Lames acier laqué au RDC)

③ Dépose des grilles anti-intrusions au RDC (sur menuiseries et loggias)
Repose de nouvelles grilles au droit des menuiseries de cellier au RDC

④ Adaptation des grilles anti-rongeurs des soupiraux de ventilation du sous-sol

⑤ Création de relevés d'acrotères

⑥ Remplacement et compléments de garde-corps de sécurité au pourtour de l'ensemble des toitures terrasses

⑦ Démolition des extensions de halls
et construction de nouveaux ensembles d'accès aux halls

⑧ Traitement des baies sur celliers :
- Dépose des claustras des celliers
- Remplacement de la menuiserie extérieure (double vitrage)
- Mise en place de grilles anti-intrusion

⑨ Dépose des baies de pavés de verre et bouchement maçonné + ITE

Façade Sud-Bâtiment 1



① Isolation par l'extérieur des façades, compris fonds de loggias en façades Sud
Ravalement des parties de façades non isolées

② Remplacement des menuiseries extérieures (double vitrage)
Remplacement des jalousies PVC par des persiennes PVC à projection à l'italienne
(PSE : Persiennes en acier laqué au RDC)
Remplacement des volets battants bois par persiennes à lames PVC
(PSE : Lames acier laqué au RDC)

③ Dépose des grilles anti-intrusions au RDC (sur menuiseries et loggias)
Repose de nouvelles grilles au droit des menuiseries de cellier au RDC

④ Adaptation des grilles anti-rongeurs des soupiraux de ventilation du sous-sol

⑤ Création de relevés d'acrotères

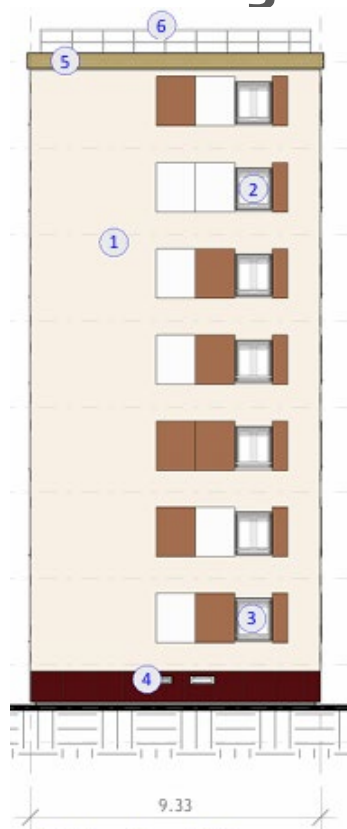
⑥ Remplacement et compléments de garde-corps de sécurité au pourtour de l'ensemble des toitures terrasses

⑦ Interventions sur les loggias :

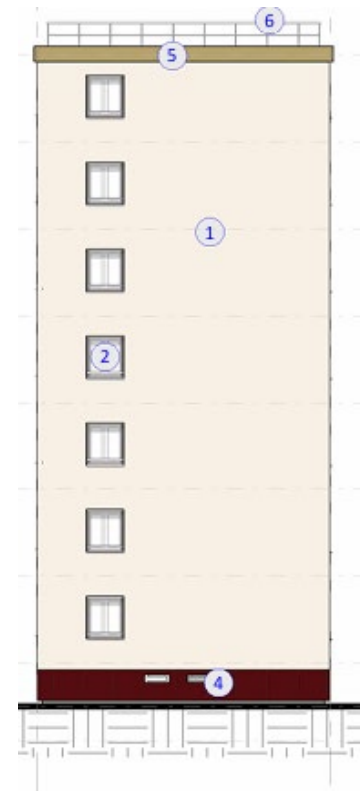
- ITE sur retours et fonds de loggias
- Mise en place de panneaux brise-soleil et peinture sur garde-corps
- Habillage des nez de dalle par bandeaux aluminum laqué
- PSE : Réparations de bétons et mise en peinture de sols
- PSE : ITE sur voiles séparatif et sous-face dalle donnant sur logement
- PSE : Adaptation des garde-corps pour ITE

⑧ Suppression de rampes
et condamnation de baies d'accès au sous-sol

Façades Est et Ouest Bâtiment 1



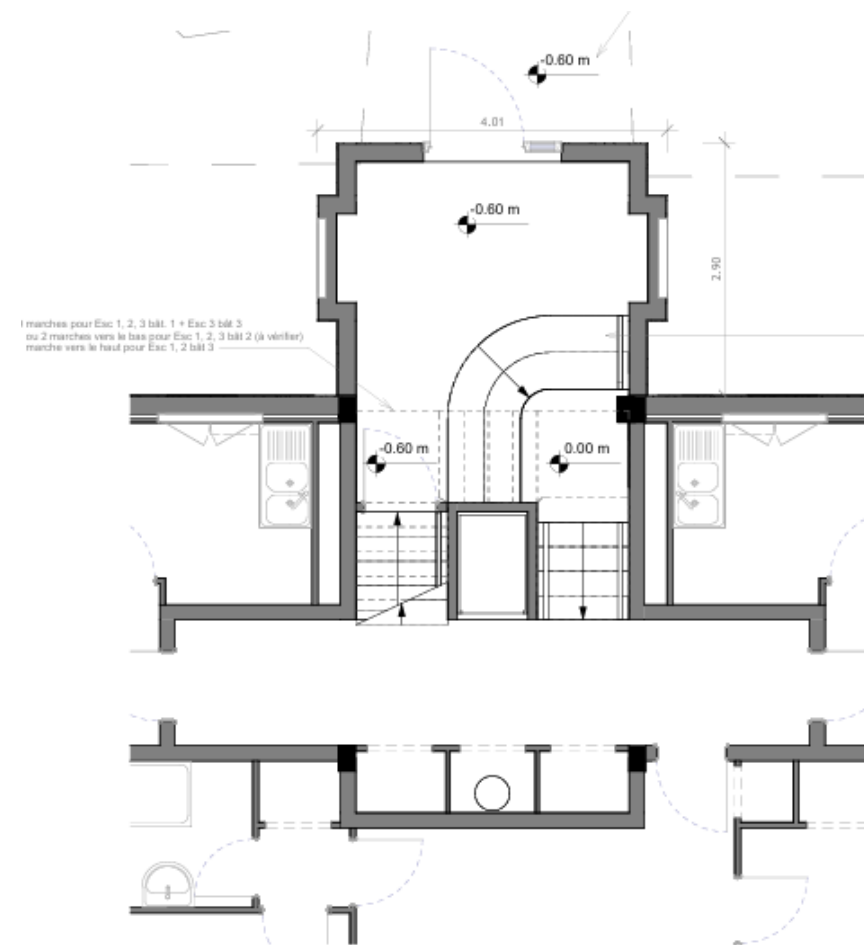
- Élévation EST



- Élévation OUEST

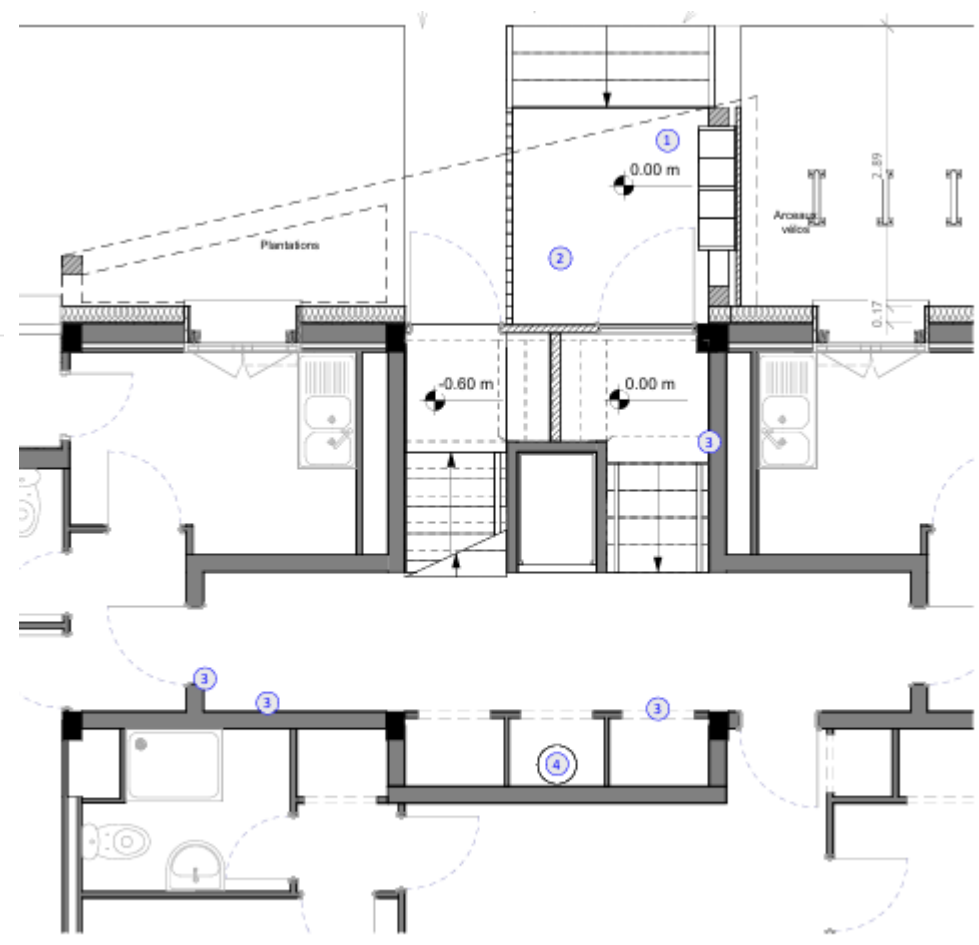
- ① Isolation par l'extérieur des façades, compris fonds de loggias en façades Sud
Ravalement des parties de façades non isolées
- ② Remplacement des menuiseries extérieures (double vitrage)
Remplacement des jalousies PVC par des persiennes PVC à projection à l'italienne
(PSE : Persiennes en acier laqué au RDC)
Remplacement des volets battants bois par persiennes à lames PVC
(PSE : Lames acier laqué au RDC)
- ③ Dépose des grilles anti-intrusions au RDC (sur menuiseries et loggias)
Repose de nouvelles grilles au droit des menuiseries de cellier au RDC

- ④ Adaptation des grilles anti-rongeurs des soupiraux de ventilation du sous-sol
- ⑤ Création de relevés d'acrotères
- ⑥ Remplacement et compléments de garde-corps de sécurité au pourtour de l'ensemble des toitures terrasses



Plan de hall existant

Configuration type Esc 1, 2, 3 bât. 1 + Esc 3 bât 3



Plan de hall projeté

Configuration type Esc 1, 2, 3 bât. 1 + Esc 3 bât 3

Généralités :

- Remplacement des luminaires
- Habillage des plafonds de halls par plaques de BA13 phoniques

- 1 Reconstruction de nouveaux ensembles d'accès aux halls (voir partie "Détails")
- 2 Remplacement du carrelage et création d'une fosse pour tapis de sol
- 3 Remise en peinture, y compris portes et gaine
- 4 Condamnation des vide-ordures

Aménagement des halls

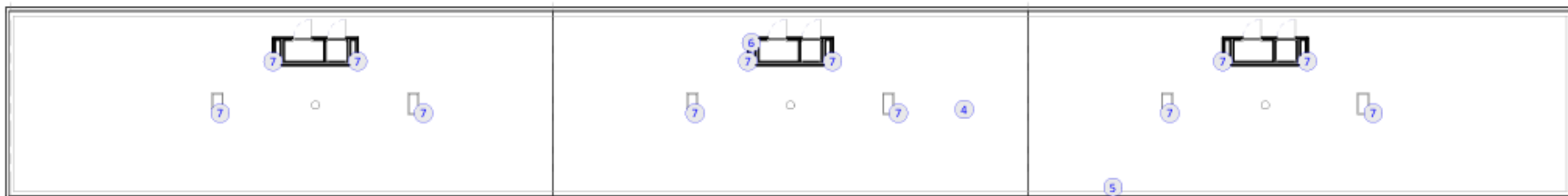
Aménagement des halls



Détails élévation hall projetée - AA'

Configuration type bât 1, 2, 3

Toiture



Bât. 1 - Plan de toiture

Etage courant



Bât. 1 - Plan d'étage courant (niveaux impairs)

Généralités :

Mise en sécurité électrique des logements / Mise en place d'une installation de VMC

Condamnation des vide-ordures

Vérification des structures

PSE : Réhabilitation par résinage des colonnes EU et EV des bâtiments 2 et 3

PSE : Réhabilitation par résinage des colonnes EP des 3 bâtiments

Interventions sur les réseaux d'eau, de gaz et l'installation de chauffage

PSE : Préparation des liaisons (éventuel futur raccordement au réseau de chaleur urbain)

① Traitement des façades, remplacement des menuiseries extérieures et occultations : voir partie "Elévations"

② Interventions en logement : voir partie "Logements"

③ Interventions en cages d'escaliers et paliers : Voir "Parties communes"

④ Isolation thermique en toiture terrasse, réfection de l'étanchéité

⑤ Réhausse des acrotères, remplacement et compléments de garde-corps de sécurité

⑥ Interventions sur les édicules : remplacement des grilles de ventilation, peinture des portes existantes, mise en place d'échelles à crinoline pour accès aux terrasses

⑦ Equipement des consuits SHUNT existants (pour la mise en place de la VMC)

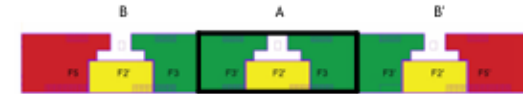
Autres interventions en toiture :

- Percements de souches pour raccordement aux moteurs d'extraction

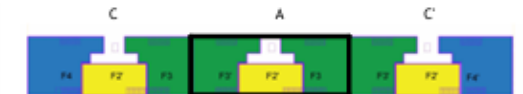
- PSE : Mise en place d'échelles à crinoline pour accès aux terrasses

- Etanchéité teinte blanche ou peinture blanche sur étanchéité





Bâtiment 1



Bâtiments 2 et 3

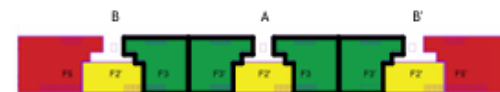
Palier type A regroupant T2 et T3

- 1 Isolation thermique par l'extérieur
Remplacement des menuiseries extérieures et occultations
Descriptifs complémentaires sur le traitement des façades dans la partie "Elévations"
- 2 Dépose des baies de pavés de verre et bouchement maçonné + ITE
Végétalisation avec plandation au droit des nouveaux halls
- 3 Interventions en cages d'escaliers et paliers :
 - Remise en peinture
 - Bouchement d'ouvertures réalisées lors de précédents travaux,
 - Condamnation des vide-ordures
 - Remplacement des luminaires
 - Interventions sur les réseaux d'eau, de gaz et l'installation de chauffage
 - PSE : Préparation des liaisons (éventuel futur raccordement au réseau de chaleur urbain)

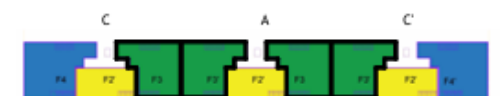
- 4 Fermeture étanche des celliers
- 5 Interventions sur les loggias :
 - ITE sur retours et fonds de loggias
 - Mise en place de panneaux brise-soleil et peinture sur garde-corps
 - Habillage des nez de dalle par bandeaux aluminium laqué
 - PSE : Réparations de bétons et mise en peinture de sols
 - PSE : ITE sur voiles séparatif et sous-face dalle donnant sur logement
 - PSE : Adaptation des garde-corps pour ITE
- 6 Autres interventions en logement : voir partie "Logements"



Interventions en T3



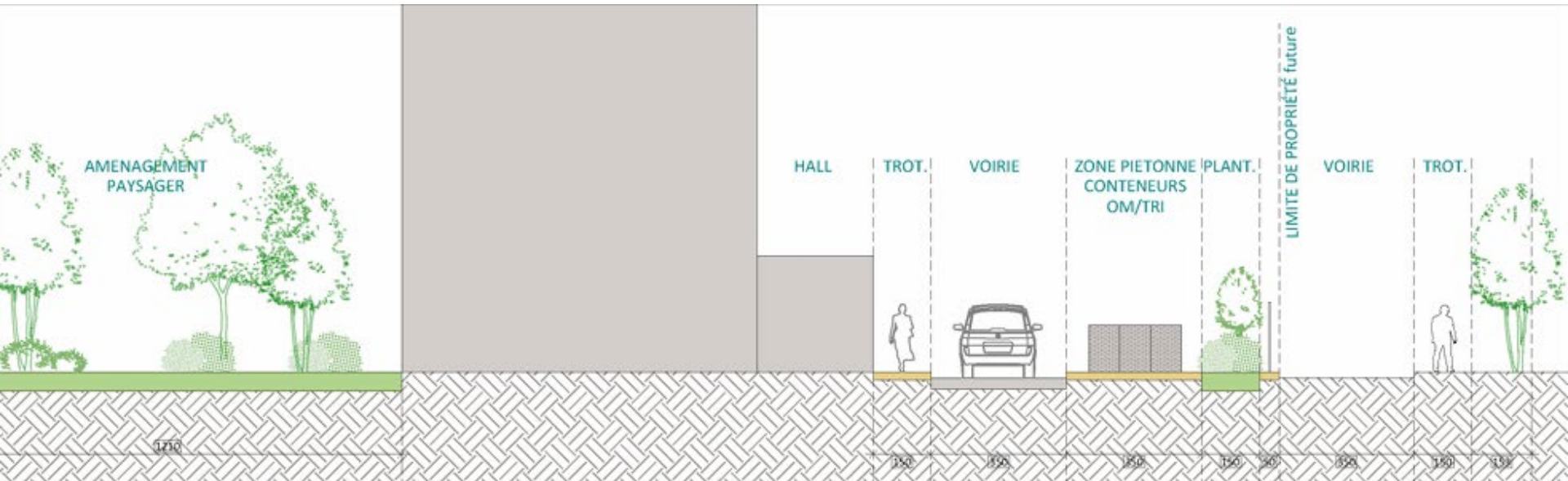
Bâtiment 1



Bâtiments 2 et 3

- ① Vérification de l'étanchéité au pourtour des portes palières
Remplacement des portes palières non encore remplacés
(PSE : remplacements de toutes les portes palières pour harmonisation)
- ② Détalonnage des portes de distribution
- ③ Interventions en pièces humides :
 - Remplacement des équipements sanitaires selon états des lieux
 - Remplacement des robinetteries, rénovation des joints d'étanchéité sur équipements conservés
 - Mise en place de sol PVC, remise en peinture, faïence neuve selon états des lieux
 - Création ou réfection de paillasse carrelées, selon états des lieux
 - Doublage en cas de faïences ou colles amiantées
 - Remise en peinture selon état des lieux
 - Raccordement des gazinières : remplacement des robinets PC ou ROAI selon états des lieux
 - Interventions spécifiques au droit des cuisines aménagées par les locataires
 - Remplacement des chauffe-eaux
- ▨ Mise en place de bouches d'extraction et création d'un soffite pour gaine VMC
- ④ Interventions sur les loggias :
 - Adaptation pour ITE et remise en peinture des garde-corps
 - Mise en place de panneaux brise-soleils
 - Habillage des nez de dalle par bandeaux aluminium laqué
 - PSE : Réparations de bétons et mise en peinture de sols
 - PSE : ITE sur voiles séparatif et sous-face dalle donnant sur logement
- ⑤ Isolation thermique par l'extérieur
Descriptions complémentaires sur le traitement des façades dans la partie "Élévations"
- ⑥ Remplacement des menuiseries extérieures (double vitrage)
- ⑦ Remplacement des jalousies PVC par des persiennes PVC à projection à l'italienne
(PSE : Persiennes en acier laqué au RDC)
- ⑧ Remplacement des volets battants bois par persiennes à lames PVC
(PSE : Lames acier laqué au RDC)
- ⑨ Fermeture étanche des celliers
- ⑩ Fenêtres WC donnant sur celliers : remplacement par châssis fixes PVC simple vitrage ou condamnation par maçonnerie de carreaux de plâtre selon états des lieux
- ⑪ Mise en sécurité des logements et reprises de peinture dans les entrées si remplacement de tableaux électriques
- ⑫ Étanchéité de la porte entre celliers et salles d'eau. Remplacement de la porte selon états des lieux

Coupe paysagère





Projet paysager

Pré diagnostic écologique par
Ibou – intégration des
préconisations au projet



OSTRYA CARPINIFOLIA



GLEDITSIA TRIACANTHOS SUNBURST



CELTIS SINENSIS



LAGERSTROEMIA INDICA



BROUSSONETIA PAPYRIFERA



ARBUTUS UNEDO



AMÉLANCHIER OVALIS



OSMANTHUS X BURKWOODII



CISTUS ALAIN FRADDI



MYRTUS COMMUNIS



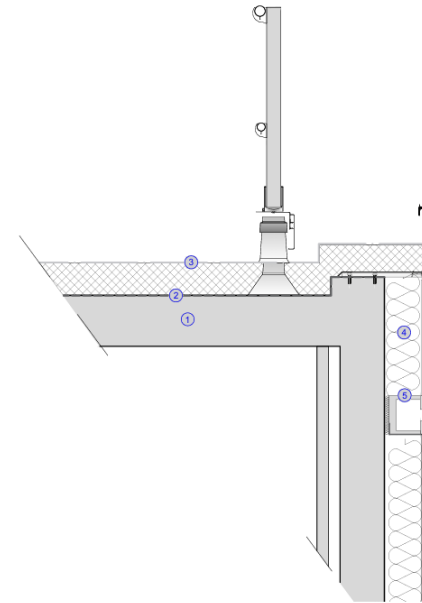
MANDINA DOMESTICA



PITTOSPORUM TENUIFOLIUM



CAESALPINIA GILLIESII



- ① Mur Existant
- ② Pare-vapeur
- ③ Etanchéité auto-protégée
teinte blanche ou peinture blanche sur étanchéité
- ④ Isolation Thermique extérieure 14cm de laine de roche
- ⑤ Nichoir type "Sto Element Fauna"

Coupe sur nichoir



COÛT PRÉVISIONNEL TRAVAUX*

9 734 000 € H.T.

HONORAIRES MOE

1 041 k€ H.T.

RATIOS

977 € H.T. / m² SHAB

825 € H.T. / m² SDP

51 503 € H.T. / logement

*Travaux hors honoraires MOE



Fiche d'identité

Typologie

- **Logements Collectifs**

Surface

Bat 1 4010 m² SHON 4060 m²SDP
Bat 2, 3 : 2*3372m² SHON
2* 3871m²SDP

Altitude

9 m

Zone clim.

H3

Classement
bruit

- **Route de Grenoble classe 3**

UBAT

- Ubat ex Bat 1 : 1,79
- Ubat pro Bat 1 : 0,56 } **Gain = 69 %**
- Ubatex Bat 2,3 : 1,78
- Ubatpro bat2,3 : 0,52 } **Gain = 71%**

Conso totale
Kwhép/m²SHAB an
Méthode 3CL
Bâtiment 1

- **Bat 1 ex : 213**
 - **Etiquette D**
 - **Bat 1 pro : 99**
 - **Etiquette B**
 - **Bat2,3 ex : 225**
 - **Etiquette D**
 - **Bat2,3 pro : 100**
 - **Etiquette B**
- } **G = 54%**
- } **G = 56%**

Production
locale
d'énergie

- **Aucune**

Planning
travaux

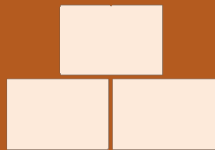
- **Début : Juin 2025**
- **Fin : Juin 2027**
- **Durée : 24 mois**

Le projet au travers des thèmes BDM

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



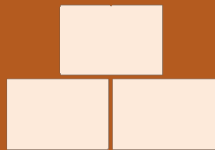
CONFORT ET SANTE

Matériaux

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

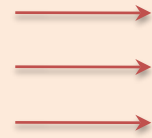
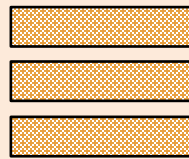
Bâtiment 1 - 2 -3	Existant	Scénario 1 Base	Scénario 2 Option
Parois			
Mur extérieur - Courant	Béton non isolé + lame d'air + placo	ITE - 14 cm de laine de roche (R=4 m ² .K/W)	ITE - 14 cm de laine de roche (R=4 m ² .K/W)
Mur extérieur - Loggia	Béton non isolé	ITE - 5 cm de Mousse résolique (R=2,2 m ² .K/W)	ITE - 5 cm de Mousse résolique (R=2,2 m ² .K/W)
Mur extérieur - Pignon	Béton non isolé	ITE - 14 cm de laine de roche (R=4 m ² .K/W)	ITE - 14 cm de laine de roche (R=4 m ² .K/W)
Mur extérieur - Séchoir	Béton non isolé	Séchoir - Pièce chauffé (Ouverture permanente entre le séchoir et la cuisine)	ITE - 5 cm de Mousse résolique (R=2,2 m ² .K/W)
Mur intérieur - Circulation commune	Absence de SAS		
Plancher - Chaufferie	Béton + 2 cm de flocage	12 cm de flocage (R=3 m ² .K/W)	12 cm de flocage (R=3 m ² .K/W)
Plancher - Sous-sol	Béton + 3 cm de polystyrène	12 cm de flocage (R=3 m ² .K/W)	12 cm de flocage (R=3 m ² .K/W)
Plancher bas des logements donnant sur loggia	Béton non isolé		ITE - 12 cm laine de roche R = 3 m ² .K/W
Plancher haut des logements donnant sur loggia	Béton non isolé		ITE - 12 cm laine de roche R = 3 m ² .K/W
Toiture terrasse inaccessible	Béton avec 5 cm de polyuréthane (hypothèse) Attention en l'absence d'information le DPE devra prendre en considération l'absence d'isolation en toiture terrasse	14 cm de polyuréthane (R = 6 m ² .K/W)	14 cm de polyuréthane (R = 6 m ² .K/W)



Extérieur vers intérieur

R
(m².K/W)

MURS BETON + ITE



Enduit clair
Isolant Laine de Roche 14 cm
Voile de façade en béton existant



4

**PLANCHER SUR
SOUS SOL OU
CHAUFFERIE**

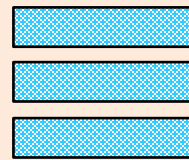


Flocage 12 cm
Dalle béton existant



3

TOITURES Terrasse

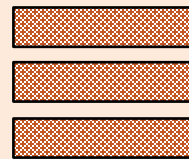


étanchéité multicouche claire ou Coolroof
Isolant en PU 14CM
Dalle béton existante



6

**PLANCHER BAS
LGTS SUR LOGGIA**



Enduit clair
Isolant Laine de Roche 12 cm
Voile de façade en béton existant



3

Plan repérage isolants









- ITE 14 cm LAINE DE ROCHE
- ITE 5 cm MOUSSE RESOLIQUE
- ITE 4 cm LAINE DE ROCHE



Bât 2 & 3. Plan d'étage courant



Bât 1. Plan d'étage courant

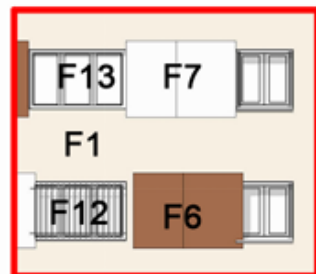
- F1**  Enduit crème
En façades courantes
- F2**  Enduit jaune
Fonds de loggias façades Sud
- F3**  Enduit orange
Fonds de loggias façades Sud
- F4**  Enduit rouge
Fonds de loggias façades Sud
- F5**  Bardage panneaux composites teinte rouge foncé
Soubassement, façades halls et coffrage boîtes aux lettres
- F6**  Bardage panneaux composites teinte brun
Entre menuiseries façades Nord
- F7**  Bardage panneaux composites teinte blanc
Entre menuiseries façades Nord
- F8**  Panneaux composites perforés teinte blanc
Brise-soleils loggias façades Sud, garde-corps devant portes de halls
- F9**  Métallerie gris anthracite
Ossature métallique auvents halls
Portes de halls métalliques
- F10**  Métallerie rouge foncé
Portes d'accès sous-sol métalliques
Grilles de ventilation parties communes
- F11**  Métallerie jaune foncé
Profilé de réhausse d'acrotère
- F12**  Métallerie blanc
Grilles de défense sur menuiseries celliers
façades Nord
- F13**  PVC/métallerie gris souris
Menuiseries/persiennes



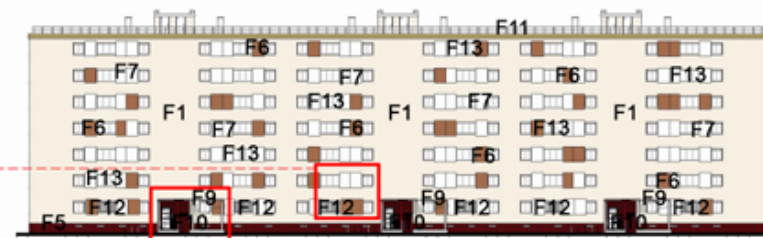
Loggias - 1 : 100



Élévation Sud Bât. 1 - 1 : 500



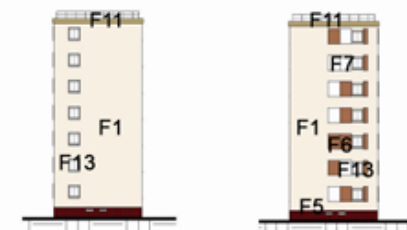
Fenêtres - 1 : 100



Élévation Nord Bât. 1 - 1 : 500













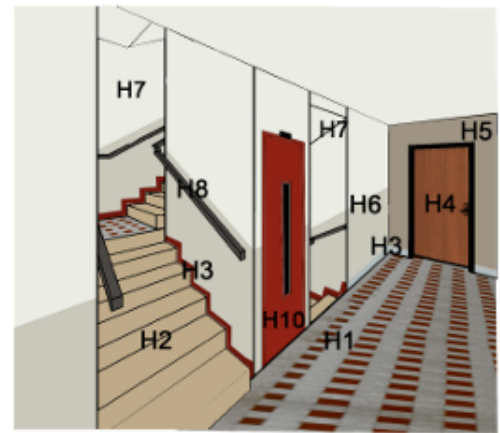
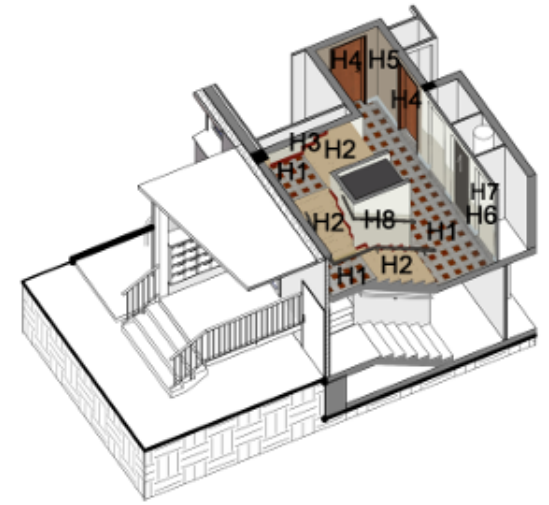
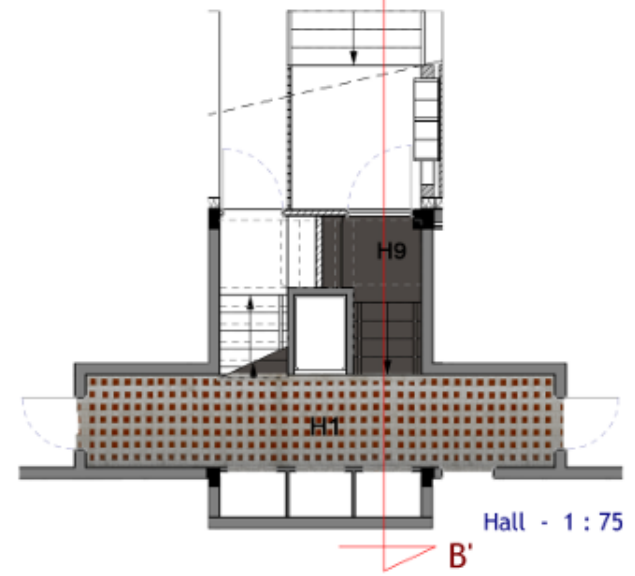
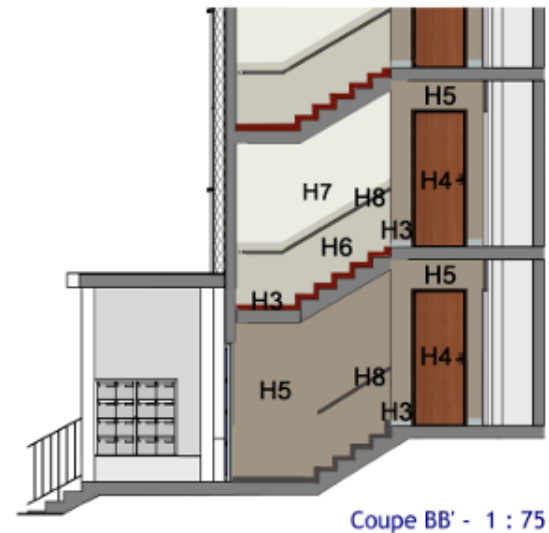
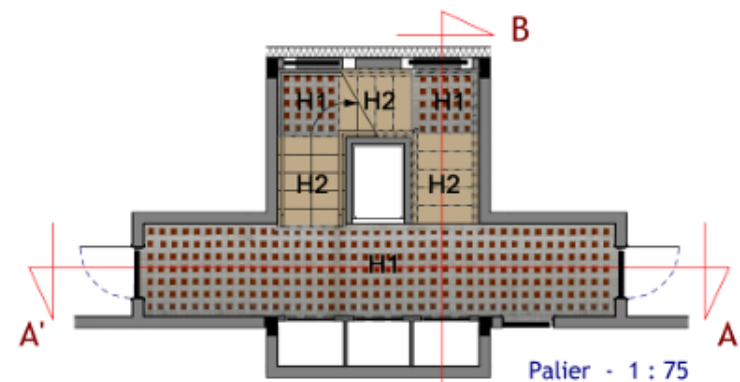
Hall - 1 : 100



Élévation Ouest et Est Bât. 1 - 1 : 500

Configuration type bâtiment 1

- H1  Carrelage au sol grès Ceram existant
- H2  Marches d'escaliers en pierre existantes
- H3  Plinthes carrelées existantes
- H4  Portes palières (existantes ou remplacées) aspect bois Tanganika
- H5  Peinture mur à proximité des portes palières et mur hall
- H6  Peinture sur porte de gaines latérales, sur murs en partie basse et autour des portes de gaine
- H7  Peinture plafonds, sous-face escaliers, murs en partie haute
Flocage signalétique étage sur porte de gaine centrale
- H8  Peinture main courante, porte de gaine centrale
- H9  Carrelage hall et première volée d'escalier
Plinthes carrelées
- H10  Façade ascenseur existant



Configuration type bât 1, 2, 3

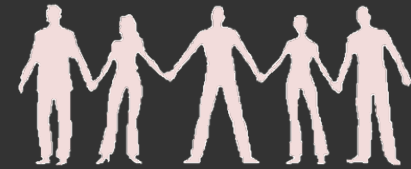


Energie

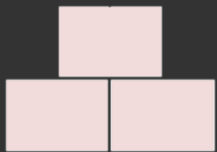
GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE



Bâtiment 1 - 2 -3	Existant	Scé nario 1 (BBC Rénova tion)	Scé nario 2 Option séchoir chauffé
Ventilation			
Ventilation	Naturelle	Ventilation basse pression hygroréglable A	Ventilation basse pression hygroréglable A
Caisson		Extracteurs à basse consommation	Extracteurs à basse consommation
Cha uffage			
Production	Chaudière basse température		
Emission	Plancher chauffant (sauf exception quelques radiateurs) Estimations 10%		
Régulation de la température des émissions			
Eau chaude sanitaire			
Production	Ballon électrique	Ballon électrique classe C ou 3 étoiles	Ballon électrique classe C ou 3 étoiles
Réseaux collectifs			

Tableau récapitulatif des caractéristiques de l'état existant et des scénarios - Système

Energie

CHAUFFAGE



Existant conservé : chaudières gaz basse température sur planchers chauffants (quelques logements <10% en radiateurs électriques)

RAFRAICHISSEMENT



Aucun

ECLAIRAGE



Pas d'intervention

VENTILATION



VMC simple flux hygro réglable A

ECS



Changement : Ballons à accumulation équipés de résistances électriques : classe C ou 3*

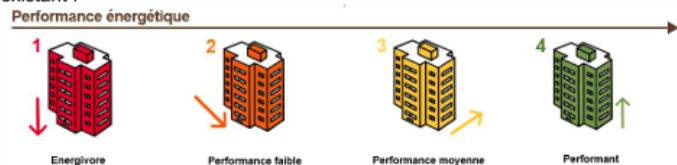
ENR



Aucune

Base : séchoir dans volume chauffé et traitement des ponts thermiques menuiseries et refends / option séchoir isolé mais non chauffé – pas de traitement des ponts thermiques

Synthèse de l'état existant :

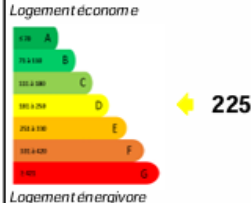

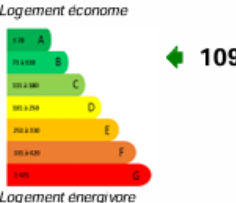


ELEMENTS BATI	Performance énergétique
Murs extérieurs	
Mur courant	1
Mur terrasse	1
Mur pignon	1
Mur séchoir	1
Murs intérieurs sur locaux non chauffés	
Mur circulation commune	2
Menuiseries	
Menuiserie	3
Portes palières	1
Planchers bas	
Plancher bas sur sous-sol	2
Plancher bas sur chaufferie	2
Plancher bas loggia	1
Planchers hauts	
Toiture terrasse	2
Plancher haut loggia	1

SYSTEMES ENERGETIQUES		Performance énergétique
Ventilation	Naturelle	1
Production de chaleur (Chauffage & ECS)	Chaudières gaz à basse température	3
Emission	Plancher chauffant + Radiateur à eau chaude avec robinet manuel	2
Eau Chaude Sanitaire	Ballon électrique	2

Bâtiment 1 - Nice Les Sagnes	État existant	Projet base	Option
Ubat (W/m².K)	1,79	0,56	0,58
Ubat-base (W/m².K)		0,75	0,74
BBC Rénovation 2024 (Méthode 3CL)		✓	✓
Consommation totale (Méthode 3CL, tous usages, kWhep/m²SHAB.an)	213	99	103
Consommation Chauffage	132	20	22
Consommation Eau Chaude Sanitaire	72	65	67
Consommation Eclairage (parties privatives)	4	4	4
Consommation Auxiliaires (circulateurs et ventilateurs)	5	9	9
Economie énergétique (Méthode 3CL, tous usages, gain en %)		54	52
Classe énergie (Méthode 3CL, tous usages kWhep/m²SHAB.an)			
Classe climat (Méthode 3CL, tous usages kgéqCO2/m²SHAB.an)			
Classe énergie (5 usages; kWhep/m²SHAB.an)	213 D	99 B	103 B
Classe climat (5 usages; kgéqCO2/m²SHAB.an)	32 D	6 A	7 B
Nouvelle étiquette DPE (double critère)	D	B	B

Synthèse de l'état existant et des scénarios de travaux – Bâtiment 1 - DPE

<i>Bât 2 et 3 - Nice les Sagnes</i>	État existant	Projet	Option
Ubat (W/m².K)	1,78	0,52	0,58
Ubat-base (W/m².K)		0,75	0,74
BBC Rénovation 2024 (Méthode 3CL)		✓	✓
Consommation totale (Méthode 3CL, tous usages, kWhep/m²SHAB.an)	225	100	109
Consommation Chauffage	137	19	25
Consommation Eau Chaude Sanitaire	79	68	71
Consommation Eclairage (parties privatives)	4	4	4
Consommation Auxiliaires (circulateurs et ventilateurs)	5	9	9
Economie énergétique (Méthode 3CL, tous usages,, gain en %)		55	51
Classe énergie (Méthode 3CL, tous usages kWhep/m²SHAB.an)	 <p>Logement économe 225 Logement énergivore</p>	 <p>Logement économe 100 Logement énergivore</p>	 <p>Logement économe 109 Logement énergivore</p>
Classe climat (Méthode 3CL, tous usages kgéqCO2/m²SHAB.an)	 <p>Faible émission de GES 33 Forte émission de GES</p>	 <p>Faible émission de GES 6 Forte émission de GES</p>	 <p>Faible émission de GES 8 Forte émission de GES</p>
Classe énergie (5 usages; kWhep/m²SHAB.an)	225	100	109
Classe climat (5 usages; kgéq CO ₂ /m²SHAB.an)	33	6	8
Nouvelle étiquette DPE (double critère)	D	B	B

Synthèse de l'état existant et des scénarios de travaux – Bâtiment 2&3 - DPE

Energie – Sous Comptages

Comptages chauffage gaz existants par logement conservés

Comptage eau existant par logement conservés

Comptage électrique existant par bâtiment

Sous compteur chauffage dans les logements électriques

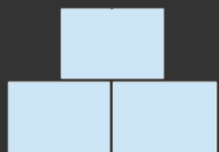
Sous comptage prévu pour ECS dans logements volontaires (1 par typologie) si possible logements identiques à ceux avec chauffage électrique

Eau

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE



Eau

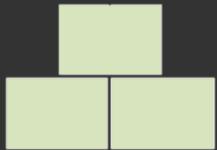
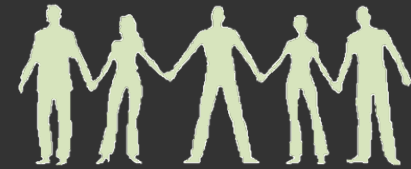
- ◆ Plantation d'essences adaptées au site nécessitant peu d'eau (pas d'arrosage prévu)
- ◆ Remplacement selon état des lieux des robinetteries par robinetteries hydro économes

Confort et santé

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE



Menuiseries extérieures

Existant

Projet

Menuiseries	Existant	Projet
Fenêtres Double vitrage 1ère génération	PVC double vitrage $U_w = 2,6 \text{ W.m}^2/\text{K}$ (DV) - 2010	PVC DV 4/16/4 avec intercalaire argon peu émissif $U_w = 1,4 \text{ W.m}^2/\text{K}$ et $S_w > 0,36$ Sauf les menuiseries donnant sur les séchoirs
Fenêtres des parties communes	PVC double vitrage $U_w = 2,6 \text{ W.m}^2/\text{K}$ (DV) - 2010	PVC double vitrage 4/16/4 avec intercalaire argon peu émissif $U_w = 1,7 \text{ W.m}^2/\text{K}$
Portes palières	Bois non isolante	Portes palières $U_d < 1,5 \text{ W/m}^2.\text{K}$



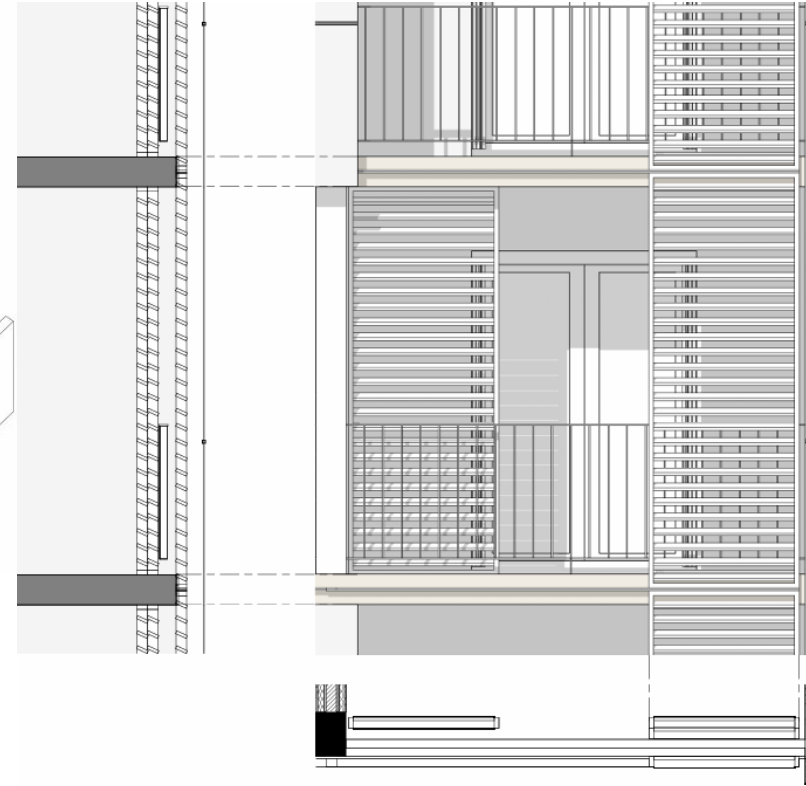
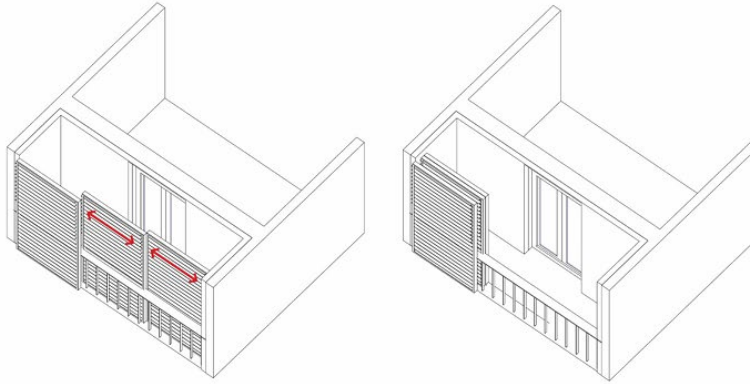
Plan de repérage des objectifs d'isolation de façades réglementaires

PVC recyclé si possible

Façade	Affaiblissement acoustique à respecter (DnT,A,tr)
	38 dB
	32 dB
	30 dB

Protection solaire loggias

Se protéger du soleil et gagner en intimité



1 panneau fixe et 2 panneaux coulissants perforés en résine type Fundermax

Persiennes à projection

- Façade SUD et pignons : Persiennes avec projection italienne en PVC renforcé
- Façade NORD : Persiennes sans projection italienne en PVC renforcé



Finitions intérieures

Peintures Intérieures
Sols souples
Carrelages

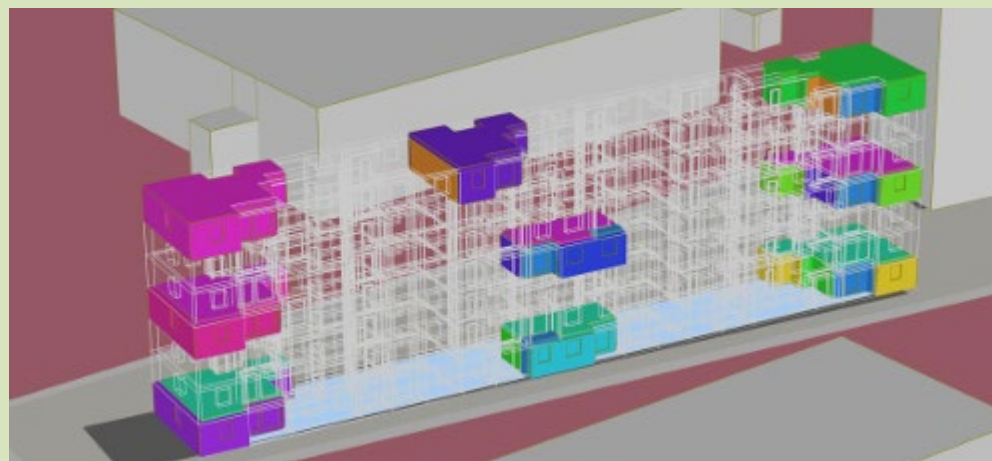




Rappel: bronze réhabilitation pas d'objectif de résultat en logements

STD

Zones	20°C	23°C
	Besoins Ch. kWh/m ²	Besoins Ch. kWh/m ²
Zone 10 - RDC F4 Ouest	31,70	49,3
Zone 11 - RDC F4 Est	32,90	48,3
Zone 12 - RDC F2 Sud	21,30	37,1
Zone 13 - R+3 F4 Ouest	15,70	29,2
Zone 14 - R+3 F4 Est	16,50	27,2
Zone 15 - R+3 F2 Sud	9,60	20,8
Zone 16 - R+6 FA Ouest	13,20	25,7
Zone 17 - R+6 F4 Est	13,90	23,6
Zone 18 - R+6 F3 NS	9,70	17,8



Modélisation aéraulique
ouverture des fenêtres 2h
le matin et le soir

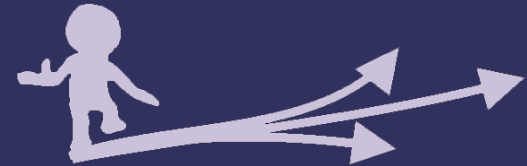
Météo 2040 et sans
ventilation naturelle

Zones	SHAB m ²	Nb h. occ. h.	Seuil max °C	Nb > Seuil max h. occ.	Nb > Seuil max %
Zone 10 - RDC F4 Ouest	58,8	6580	28	9	0,1
Zone 11 - RDC F4 Est	57,8	6580	28	10	0,2
Zone 12 - RDC F2 Sud	34,1	6580	28	3	0
Zone 13 - R+3 F4 Ouest	58,8	6580	28	25	0,4
Zone 14 - R+3 F4 Est	57,8	6580	28	25	0,4
Zone 15 - R+3 F2 Sud	34,3	6580	28	8	0,1
Zone 16 - R+6 F4 Ouest	58,8	6580	28	33	0,5
Zone 17 - R+6 F4 Est	57,8	6580	28	33	0,5
Zone 18 - R+6 F3 NS	49,4	6580	28	29	0,4

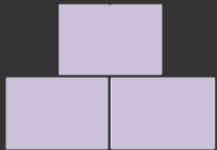
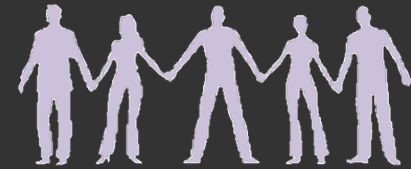
Zones	SHAB m ²	Nb h. occ. h.	Seuil max °C	Nb > Seuil max h. occ.	Nb > Seuil max %
Zone 10 - RDC F4 Ouest	58,8	6580	28	394	6
Zone 11 - RDC F4 Est	57,8	6580	28	388	5,9
Zone 12 - RDC F2 Sud	34,1	6580	28	343	5,2
Zone 13 - R+3 F4 Ouest	58,8	6580	28	423	6,4
Zone 14 - R+3 F4 Est	57,8	6580	28	424	6,4
Zone 15 - R+3 F2 Sud	34,3	6580	28	438	6,7
Zone 16 - R+6 FA Ouest	58,8	6580	28	459	7
Zone 17 - R+6 F4 Est	57,8	6580	30	462	7
Zone 18 - R+6 F3 NS	49,4	6580	28	472	7,2

Gestion de projet

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE



Gestion de projet

- ↪ Démarche BDM depuis la programmation
- ↪ Analyse environnementale de site
- ↪ Prédiagnostic écologique préalable aux études
- ↪ **Attention particulière portée à la concertation avec les résidents**
- ↪ Acoustique extérieure prise en compte
- ↪ Chantier propre
- ↪ Test infiltrométrie ($Q4 \leq 1,2 \text{ m}^3/(\text{h} \cdot \text{m}^2)$) sur 1 logement de chaque typologie au démarrage des travaux
- ↪ Rédaction d'un CPE (Cahier des Prescriptions Environnementales)

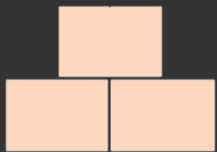


Social et économie

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE



Social et économie

Amélioration de l'accessibilité par le traitement des halls

Remise en état des pièces humides des logements qui le nécessitent

Rationalisation du stationnement

Ajout de racks vélo

Sensibilisation des usagers aux éco-gestes

Situation géographique très favorable : mobilités douces nombreuses et à proximité immédiate



Pour conclure...

Points forts du projet :

*Amélioration thermique significative pour les locataires
sans dégradation du confort d'été*

Axes d'améliorations :

Isolant Biosourcé

Brasseurs d'air pour le futur

*Raccordement au réseau de chaleur si besoin de
rafraichissement actif*

Production PV en toiture , en parking



Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION

23/03/2025

47 pts

+ 6 cohérence durable

+ _ innovation

53 pts - BRONZE

REALISATION

Date commission

XX pts

+ _ cohérence durable

+ _ innovation

XX pts - NIVEAU

USAGE

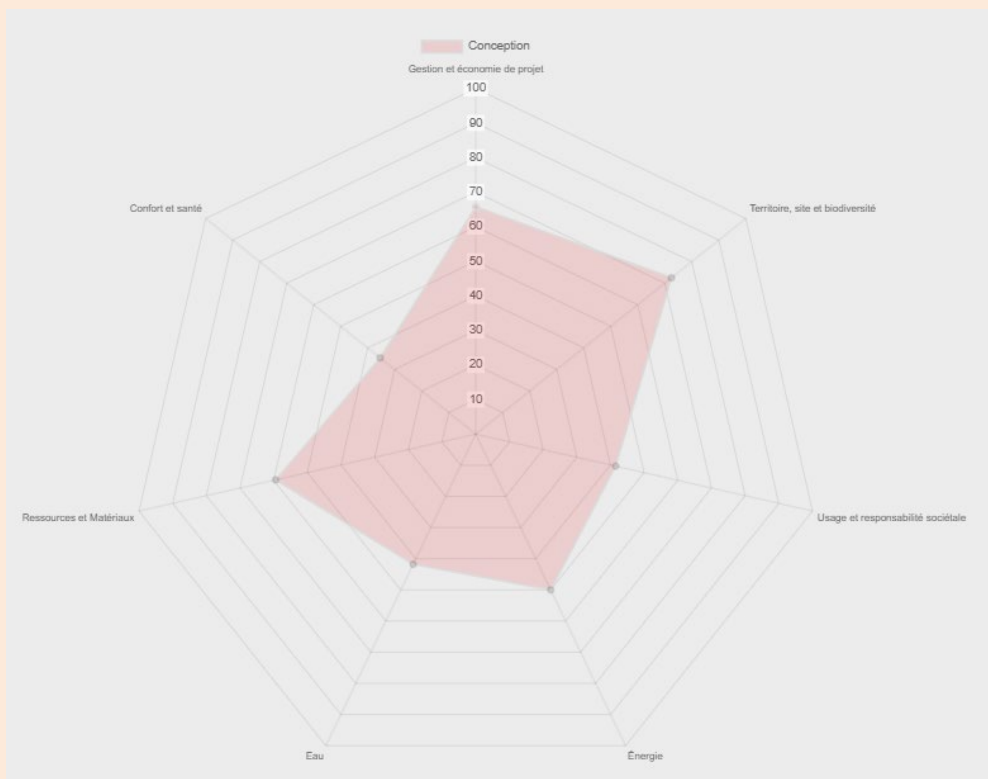
Date commission

XX pts

+ _ cohérence durable

+ _ innovation

XX pts - NIVEAU



Référentiel

- Gestion et économie de projet: 8.45/12.86 (65.72%)
- Territoire, site et biodiversité: 9.32/12.86 (72.49%)
- Usage et responsabilité sociétale: 5.34/12.86 (41.53%)
- Énergie: 6.43/12.86 (50.01%)
- Eau: 5.37/12.86 (41.77%)
- Ressources et Matériaux: 7.64/12.86 (59.42%)
- Confort et santé: 4.55/12.86 (35.39%)

Synthèse

- Nombre de points total: 47.10/90.00
- Pourcentage des points du projet: 52.00%

Merci pour votre attention

