



Commission d'évaluation : Réalisation du 18/12/2025



Hôtel Plaisance à Nice

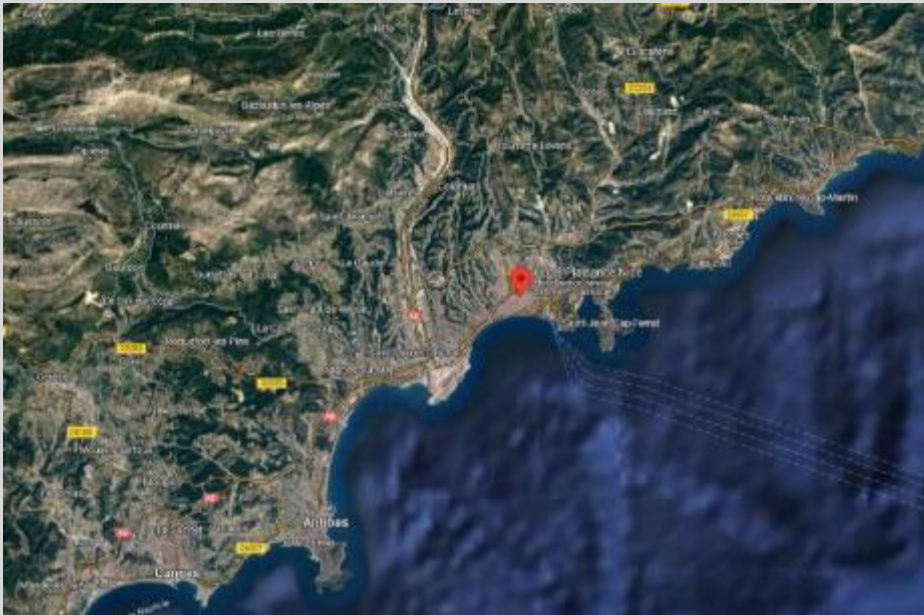
MO / Exploitant	BE Technique	AMO QEB	Contrôle technique
SAS SLO IMMO NICE	le B.E.	le B.E.	ALPES CONTRÔLES

SLO
—
living hostel
—



Contexte

- Opération de réhabilitation et transformation d'un hôtel en un établissement de type auberge de jeunesse situé 20 rue de Paris, à Nice (06) - 43 couchages
- Le projet vise à moderniser l'Hôtel Plaisance, à **améliorer ses performances thermiques et énergétiques**, et à en faire un lieu de vie convivial qui respecte l'environnement (label Clef Verte).



Enjeux Durables du projet



TERRITOIRE



SOCIAL ET ECONOMIE

- ***Participer à la transformation du quartier et de l'offre hôtelière en respectant l'existant***

- ↗ Conservation du bâti existant
- ↗ Réaliser une harmonie entre l'hôtel existant et sa transformation
- ↗ Proposer des logements abordables en centre-ville, favorisant une mobilité douce
- ↗ Redynamiser le quartier



ENERGIE

- ***Réduire les consommations***

- ↗ Modernisation des systèmes de production, distribution et émission
- ↗ Amélioration du rendement des productions (systèmes thermodynamiques)
- ↗ Eclairage LED sur de détection de présence



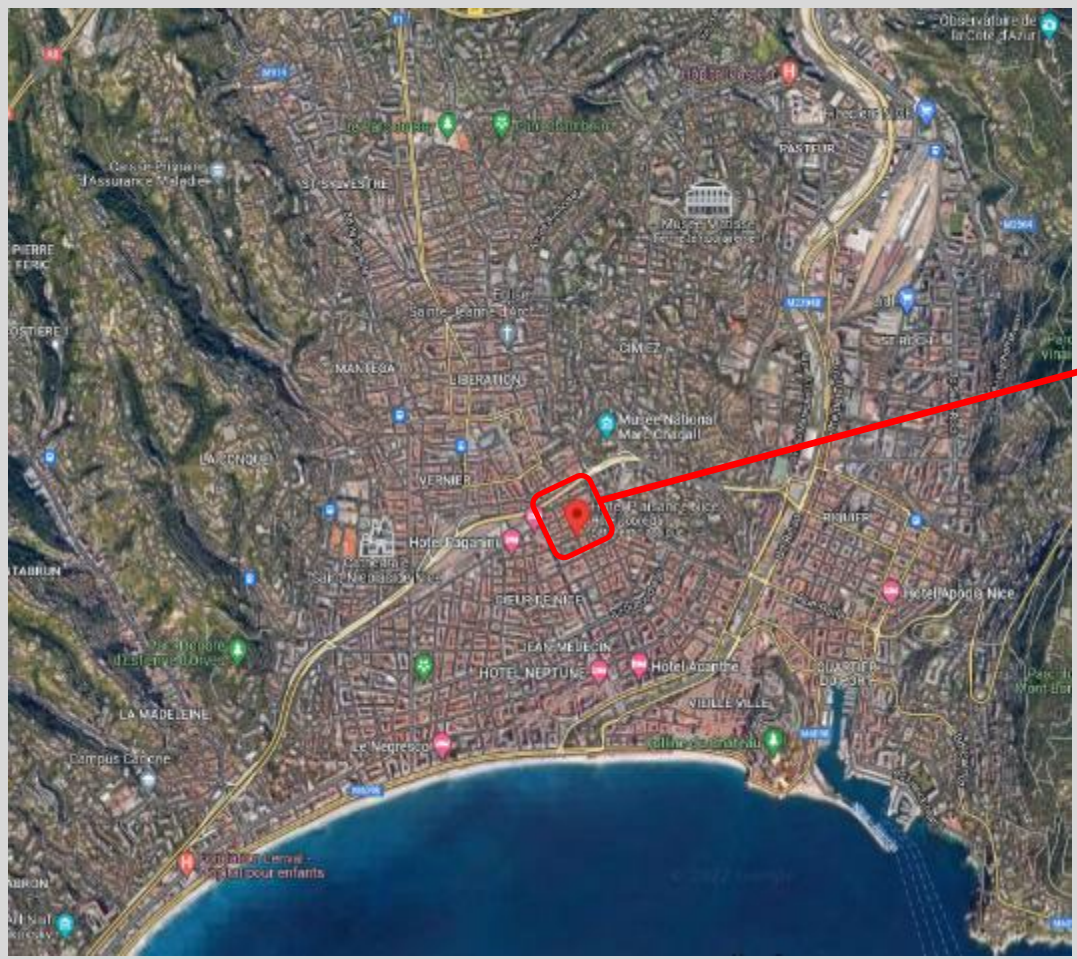
CONFORT ET SANTE

- ***Améliorer le confort des usagers***

- ↗ Doublage thermique enveloppe
- ↗ Ajout de protections solaires
- ↗ Amélioration de la qualité de l'air

Le projet dans son territoire

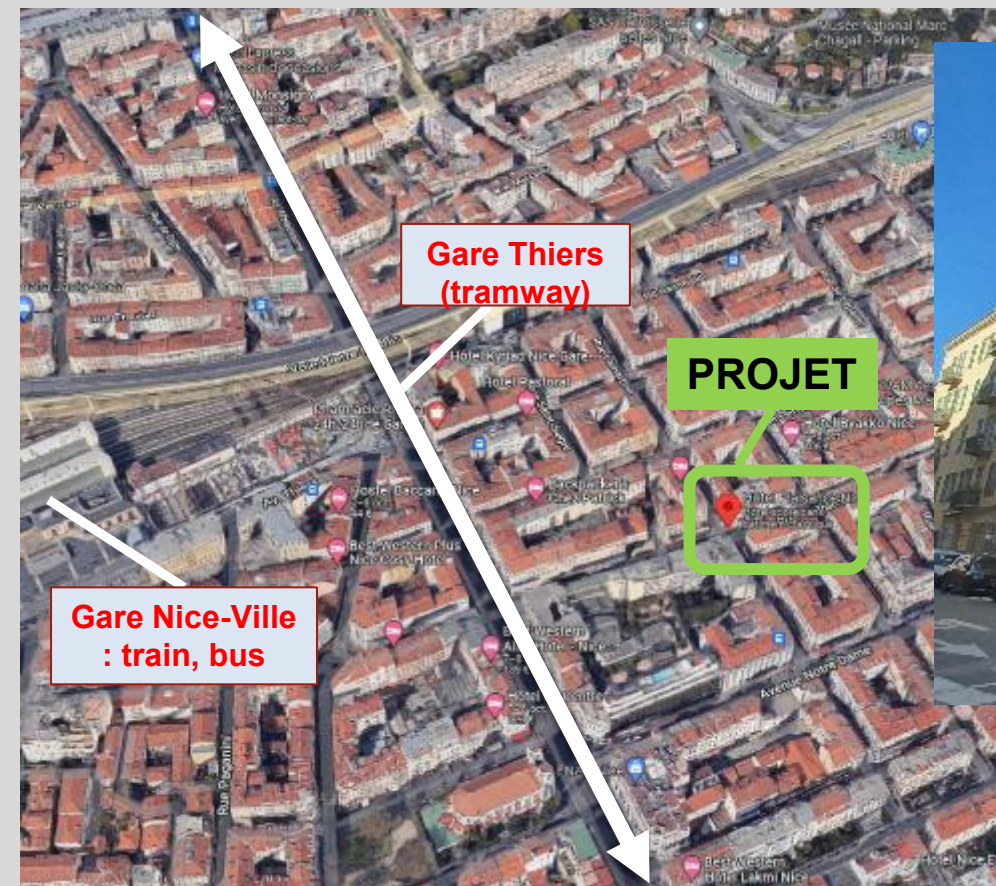
Vues satellite



ERP : Type O / 5ème Catégorie
Surface : 650m2



Le terrain et son voisinage



Coûts

COÛT RÉEL TRAVAUX*

1 414 k € H.T.

Ecart avec la conception : 409 k € H.T.

HONORAIRES MOE

180 k € H.T.

AUTRES TRAVAUX

Curage & Désamiantage 25 k€ H.T.

RATIOS*

2357 € H.T. / m² de sdp

**Travaux hors honoraires MOE, hors curage & désamiantage*

Enveloppe	R (m².K/W)	Composition prévue en conception	Evolution en réalisation
MURS EXTERIEURS	2,83 .. 2,99	<ul style="list-style-type: none">Moellons de granit 50cmIsolant paille de Riz 100mm R=2,6Plaque de BA13	<ul style="list-style-type: none">Isolant en fibres de bois ISONAT Flex 55 100 mm R=2,75
PLANCHER COMBLES	8,03 .. 8,03	<ul style="list-style-type: none">Plancher bois ancienIsolant laine de verre R=8,03	RAS
PLANCHER BAS	0,10 .. 0,10	<ul style="list-style-type: none">Dalle béton ép. 20cm	RAS
PLANCHER BAS SUR LNC	0,335 .. 0,335	<ul style="list-style-type: none">Plancher bois ancienLattis plâtre	RAS
MURS ENTERRES	2,83 .. 2,99	<ul style="list-style-type: none">Moellons de granite 50cmIsolant paille de Riz 100mm R=2,6Plaque de BA13	<ul style="list-style-type: none">Isolant en fibres de bois ISONAT Flex 55 100 mm R=2,75
CLOISON	1,50 .. 1,50	<ul style="list-style-type: none">Plaque de plâtreLaine de roche R=2,6Plaque de plâtre	<ul style="list-style-type: none">Laine de verre R=2,6

Equipement	Puissance (kW)	Prévu en conception	Evolution en réalisation
Ventilation	0,348 .. 0,120	<ul style="list-style-type: none">Salle à manger : centrale double-flux DUOTECH XP 45 ATLANTIC à récupération (440 m3/h) – 348 WVMC simple flux avec caissons d'extraction<ul style="list-style-type: none">Sous-sol : Comete 450 ATLANTIC (390 m3/h)Chambres et sanitaires : Comete 2000 ATLANTIC (1560 m3/h)	<ul style="list-style-type: none">Salle à manger : centrale double-flux UTEK Flat-H4 (470 m3/h) - 120 WVMC simple flux avec caissons d'extraction :<ul style="list-style-type: none">Sous-sol : ATLANTIC COPERNICH 700 - 87 WChambres et sanitaires : ATLANTIC COPERNIC H2500- 410 W
Chauffage	57,3 .. 67	<ul style="list-style-type: none">VRV MITSUBISHI :<ul style="list-style-type: none">RDC & R+1 : PURY-P250 = 27,3 kWR+2 & R+3 : PURY-P2300 = 30 kWGainables MITSUBISHI PEFY-P15, P205 VMS1-E / PEFY-M20, M40, M50 VMA-A	<ul style="list-style-type: none">VRV MITSUBISHI : 2 x PURY-P300YNW-A2 = 2* 33,5 kWGainables RAS
ECS	25 .. 25	<ul style="list-style-type: none">ECS thermodynamique via 2 modules hydrauliques MITSUBISHI PWFY-P100VM-E-BU connectés au 2 VRV - 12,5 kW/unitéBallon de stockage HR s 600 de chez ACV (606 L) 1,3 kW	<ul style="list-style-type: none">Ballon de stockage +ECO RÉCHAUF. MAX A.T.L. 750L de chez CHAROT (750 L)
Refroidissement	64,6 .. 67	<ul style="list-style-type: none">VRV MITSUBISHI :<ul style="list-style-type: none">RDC & R+1 : PURY-P250 = 30,2 kWR+2 & R+3: PURY-P2300 = 34,4 kWGainables MITSUBISHI PEFY-P15, P205 VMS1-E / PEFY-M20, M40, M50 VMA-A	<ul style="list-style-type: none">VRV MITSUBISHI : 2 x PURY-P300YNW-A2 = 2* 33,5 kWGainables RAS

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE /
EXPLOITANT

SAS SLO IMMO NICE (06)



AMO QEB



le B.E (06)

MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ECONOMISTE

US & CO (38)



ARCHITECTE



ILOILO (69)

MAITRE D'ŒUVRE d'EXE



BET MI (06)

BE TECHNIQUES ET
ENVIRONNEMENT

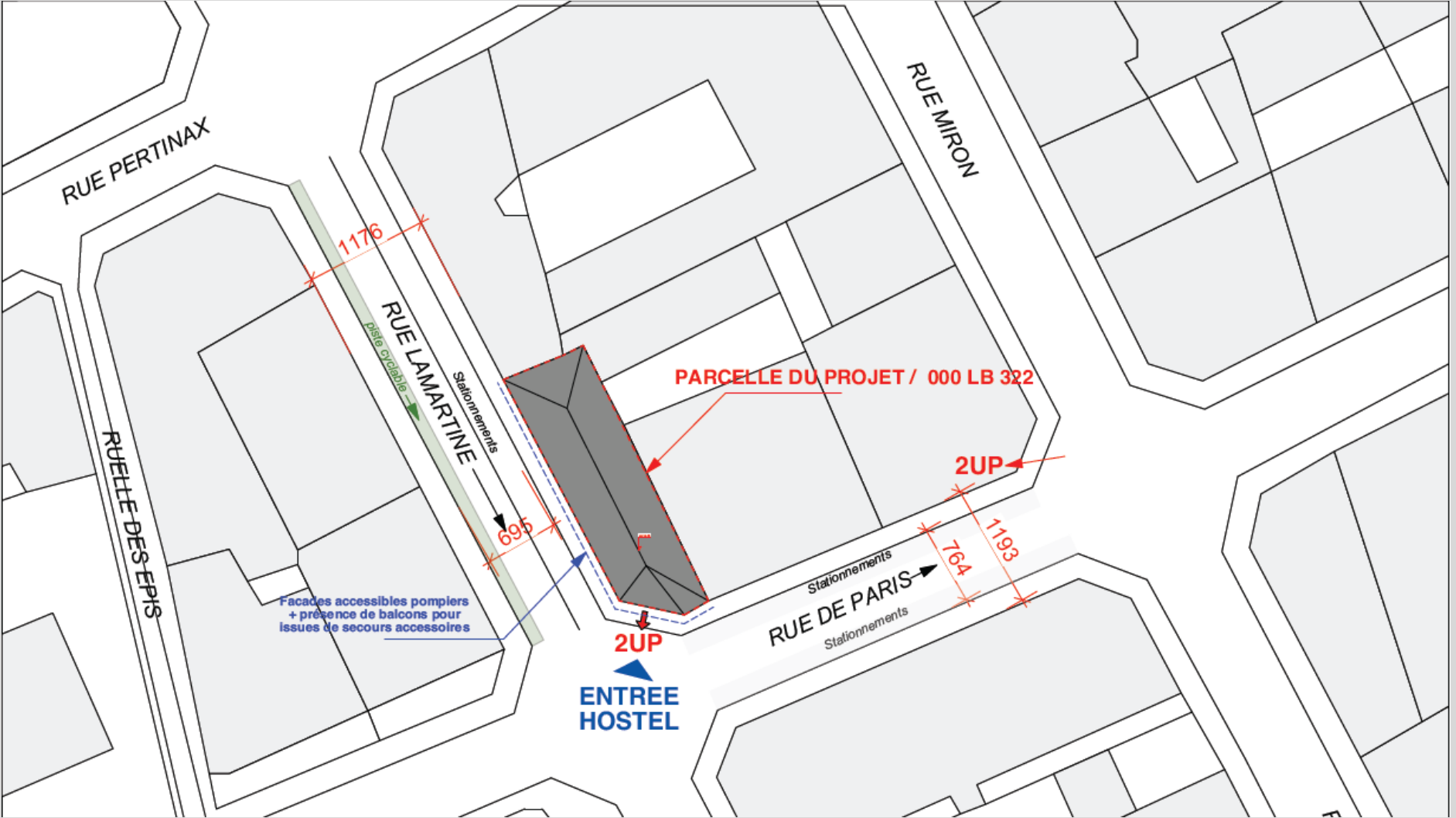


le B.E (06)

Les acteurs du projet

<div>CURAGE-DEMOLITION</div> <div>MERCIER ENVIRONNEMENT(06)</div> <div></div>	<div>INSTALLATION DE CHANTIER – GO</div> <div>ACT (06)</div> <div></div>	<div>CLOISONS / DOUBLAGE / PEINTURE / FACADES</div> <div>DIFF RENOV (06)</div> <div></div>	<div>ISOLATION</div> <div>EPI (06)</div> <div></div>
<div>MENUISERIES EXTERIEURES ET VITRERIE</div> <div>CALI-T (06)</div> <div></div>	<div>PLOMBERIE</div> <div>AQUALIA (06)</div> <div></div>	<div>REVÊTEMENTS DURS</div> <div>VIT CONSTRUCT (06)</div> <div></div>	<div>ELECTRICITE</div> <div>MONTELEC (06)</div> <div></div>
	<div>CHARPENTE COUVERTURE</div> <div>CDM (06)</div> <div></div>	<div>BUREAU DE CONTRÔLE / CSPS</div> <div>ALPES CONTRÔLES (06)</div> <div></div>	

Plan masse



Façades



Façade Sud



Façade Sud OUEST



Façade Sud
et SUD EST

Chronologie du chantier



18/01/2023

Chronologie du chantier



06/04/2023

Chronologie du chantier



07/09/2023

Chronologie du chantier



19/10/2023

Chronologie du chantier



23/01/2024

Photos du projet fini

Façades



Avant



Après

Photos du projet fini

Hall d'accueil & salle restaurant



Avant

Photos du projet fini

Hall d'accueil & salle restaurant



Après

Photos du projet fini

Chambres



Avant



Après

Photos du projet fini

Salles de bain



Avant



Après



Photos du projet fini

Label Clef Verte



Des lieux qui minimisent l'impact environnemental du tourisme.

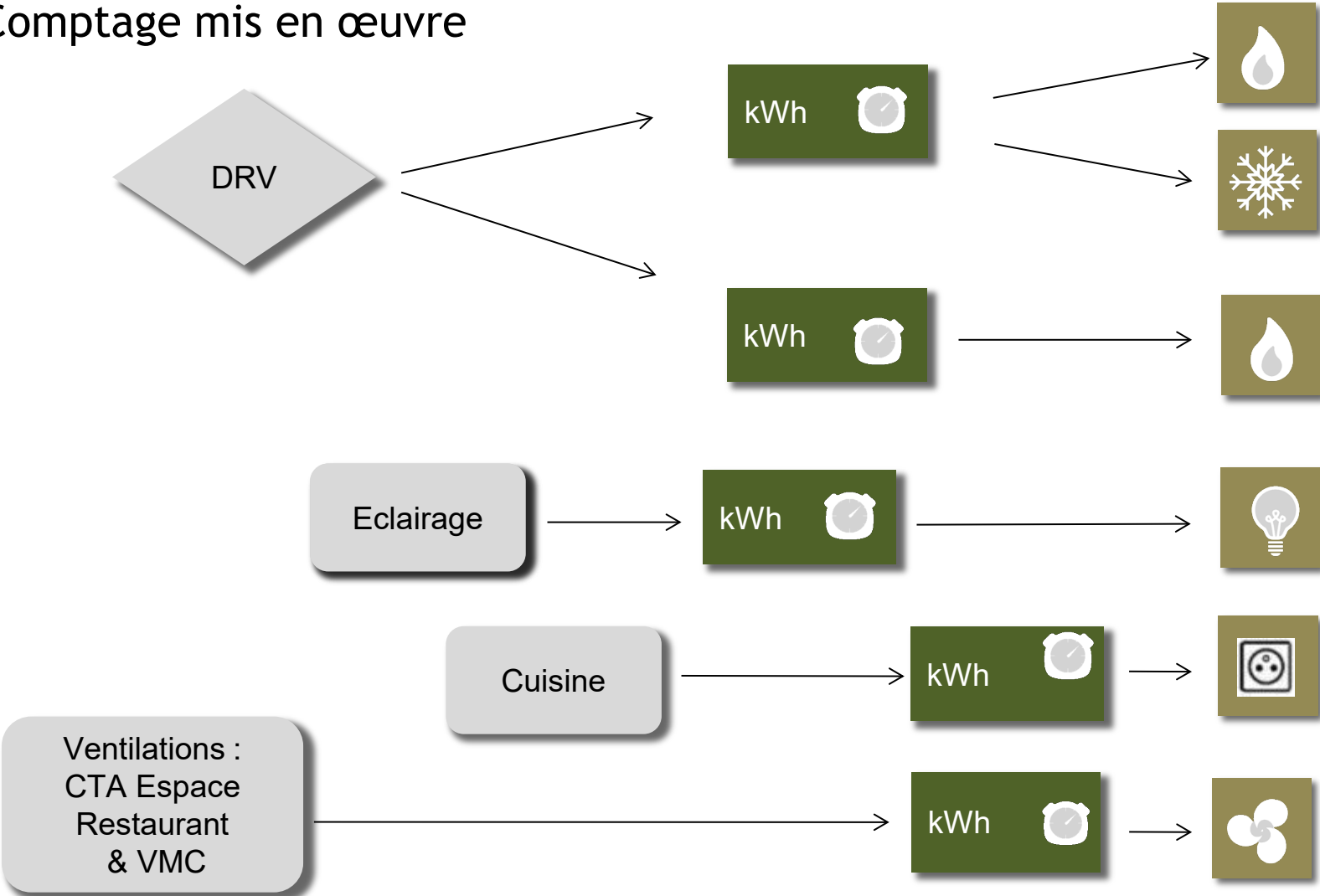
→ *Gestion des déchets, éclairage, produits d'entretien, matériel, déplacements, etc.*

→ *Réponse aux attentes de la nouvelle génération de voyageurs.*



Energie / Comptage

- Comptage mis en œuvre



Difficultés du chantier

- Disparition tragique du dirigeant de l'entreprise de GO (SMGB/ACT) au démarrage des travaux
- Petites entreprises locales, non coutumières des démarches environnementales
- Chantier en zone urbaine dense avec peu d'espace logistique disponible, approvisionnements compliqués (ex : entreprise ameublement)
- Nombreuses réserves (lot CVC)



Points positifs du chantier

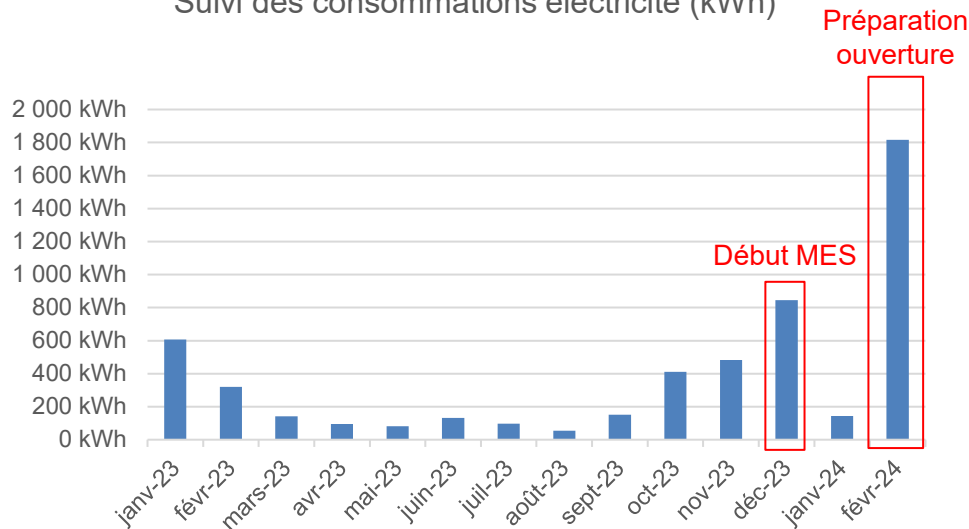
- Solidarité des entreprises suite au décès du dirigeant de l'entreprise principale (*coordination, gestion des sur-délais, limites de prestations ajustées, ...*)
- Plancher, dalle, charpente & couverture, et menuiseries de l'existant conservés
- Budget contraint mais MO réactif, travail d'optimisation pour maintenir l'exigence de moyens
- Maintien d'un isolant biosourcé en fibre de bois de pin Douglas (PEFC*) pour les façades
- Travail sur la STD en EXE pour le confort d'été avec étude de plusieurs scénarios → mise en place de persiennes



Maitrise des impacts environnementaux du chantier

Electricité :

Suivi des consommations électricité (kWh)



Total chantier : **5 380 kWh**
soit **8 kWh/m²SDP**

→ **2 fois inférieur au ratio BDM** pour du tertiaire en réhabilitation (17 kWh/m²SDP)

Eau :

Facture tous les ans à la mi-janvier.

Relevé annuel disponible sur la période du chantier :

→ Du 13/01/23 au 23/01/24 :
76 m³ (relevé Eau d'Azur)

Pour février 24 : estimation MO à
80-85 m³

Total chantier : **env. 160 m³**
soit **246 L/m²SDP**

→ **Correspond bien au ratio BDM** pour du tertiaire en réhabilitation (242 L/m²SDP)

Maitrise des impacts environnementaux du chantier

- Nuisances sonores : un MO futur exploitant très à l'écoute des voisins et de l'impact sur les avoisinants
→ *Ex : mise en place de silent Bloc sur une gaine de ventilation*
- Pollution de l'air et de proximité :
L'impact du chantier sur le milieu est faible (réhabilitation) : curage, désamiantage
→ Une seule plainte de la copro voisine suite à un problème de raccordement EP. Traité immédiatement par le MOExe



Les Déchets

	Quantité (m3)	Taux de valorisation
Total déchets plâtre	2,2	98%
Total déchets bois	0,8	100%
Total gravats inertes propres	24,2	100%
Total déchets mélangés	20,1	83%
Total déchets non dangereux (m3)	47,3	
Matériaux amiantés	1,5	0%
Total déchets dangereux (t)	1,5	
Total déchets (kg/m²SDP)	60,5	
Total déchets valorisés (m3)	43,7	
Pourcentage total de déchets valorisés	92%	

Très inférieur au ratio moyen BDM
pour du tertiaire en réhabilitation
(242 kg/m²SDP déchets avec gravats/inertes)

L'objectif de valorisation sur ce chantier est fixé à **75%** minimum par rapport à la masse totale de déchets générés.

→ **Objectif largement atteint** avec un taux de valorisation à **92%**.



Intelligence, qualité et innovation de chantier

Réhabilitation :

→ Limiter la démolition et le curage au strict nécessaire.

Confort d'été :

→ Màj de la STD en phase EXE avec étude de plusieurs variantes de protections solaire + réalisation d'héliodons au 21/06, 21/07 et 21/08.

→ Mise en œuvre de persiennes post-réception (nov-25), investissement décalé pour raison de budget et choix d'un artisan local pour ces volets « à la niçoise »

Gestion des nuisances :

→ MO très à l'écoute des voisins et de l'impact sur les avoisinants avec une volonté de s'intégrer rapidement



A suivre en fonctionnement

- Confort d'été grâce aux persiennes
- Maintien de la température de consigne à 26 °C
- Prise en main de la GTB par le staff de l'hostel
- Brasseurs d'air restaurant :
 - Ressenti des occupants ?
 - Bonne utilisation ?



Pour conclure

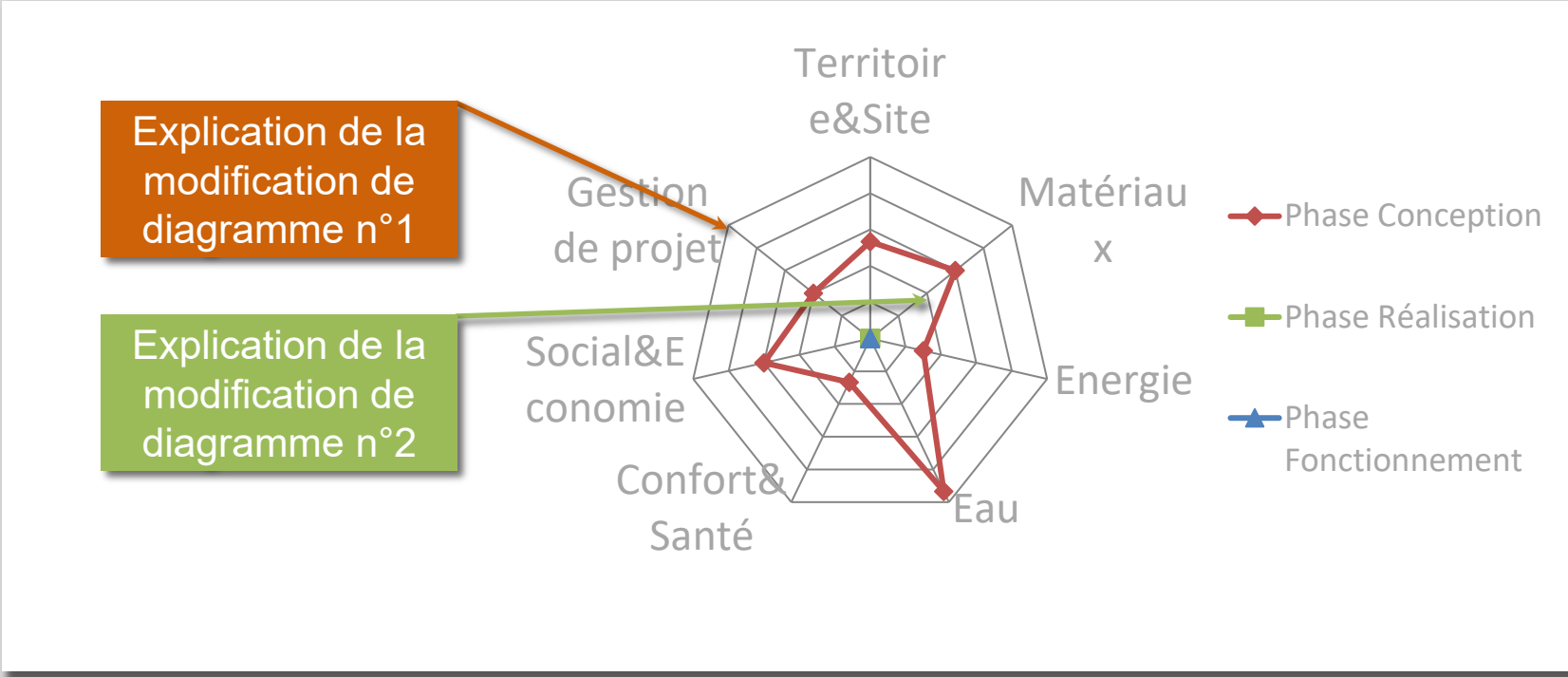
POINTS REMARQUABLES

- ↪ Malgré les contraintes du site, peu de retours négatifs des voisins pendant le chantier.
- ↪ Maintien des choix forts de conception :
 - Isolant biosourcé
 - ECS thermodynamique
 - Brasseurs d'airs
- ↪ Efforts en phase EXE pour le confort d'été via les STD et la mise en œuvre de persiennes par un artisan local.

POINTS D'AMELIORATION

- ↪ Gestion des approvisionnements
- ↪ Gestion de la circulation sur chantier et des accès (travaux de maçonnerie)

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

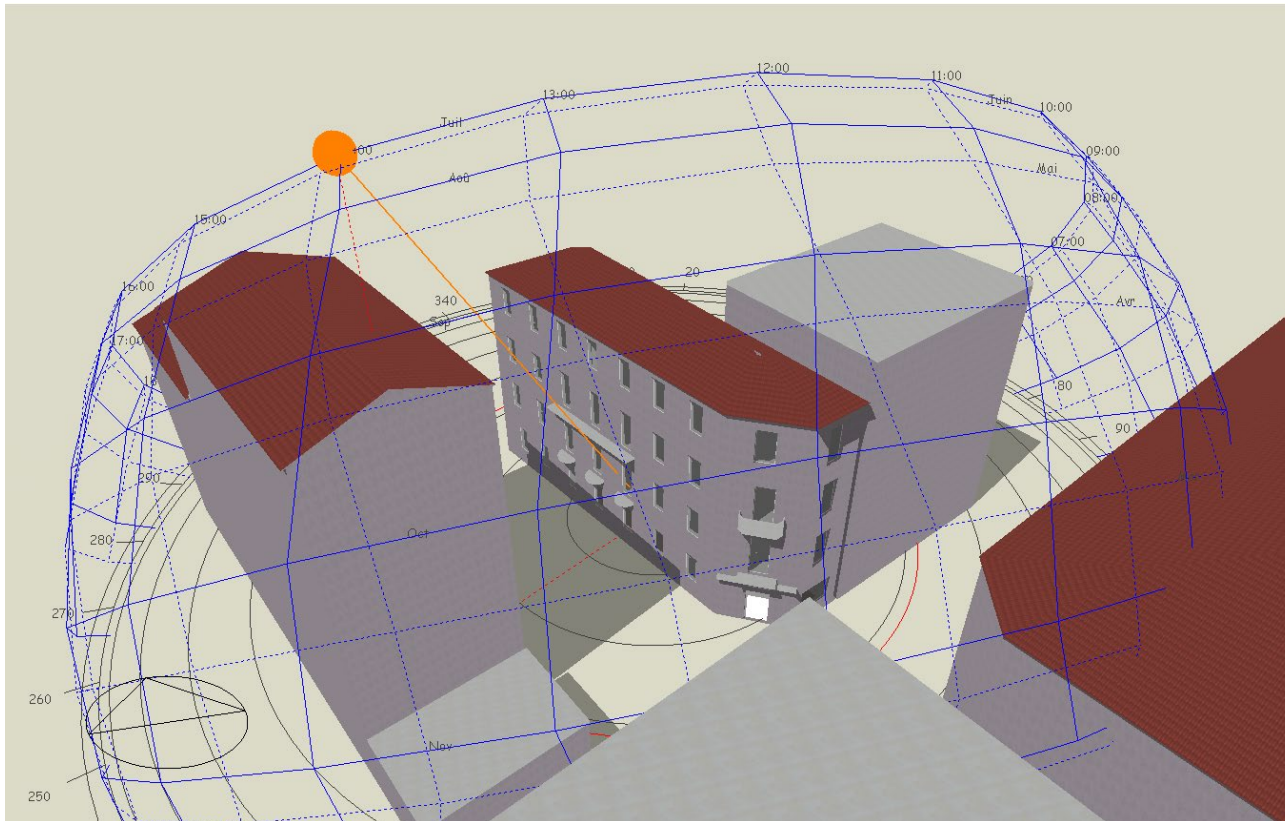


ANNEXES - Fiche d'identité

Typologie	<ul style="list-style-type: none">Réhabilitation et transformation en un établissement de type auberge de jeunesse – 43 couchages	Consommation d'énergie primaire (selon Effinergie)*	<ul style="list-style-type: none">RT existanteCep = 212 kWh/m²Gain de 55% / max
Surface	<ul style="list-style-type: none">650 m²		
Altitude	<ul style="list-style-type: none">5 m		
Zone clim.	<ul style="list-style-type: none">H3	Production locale d'électricité	<ul style="list-style-type: none">Pas de production d'électricité
Classement bruit	<ul style="list-style-type: none">BR 2		
Ubat	<ul style="list-style-type: none">0,74 W/m .K	Planning travaux Délai	<ul style="list-style-type: none">Début : Janvier 2023 Fin : Mars 2024Prévu : 9 Mois Réal : 14 Mois

Annexes

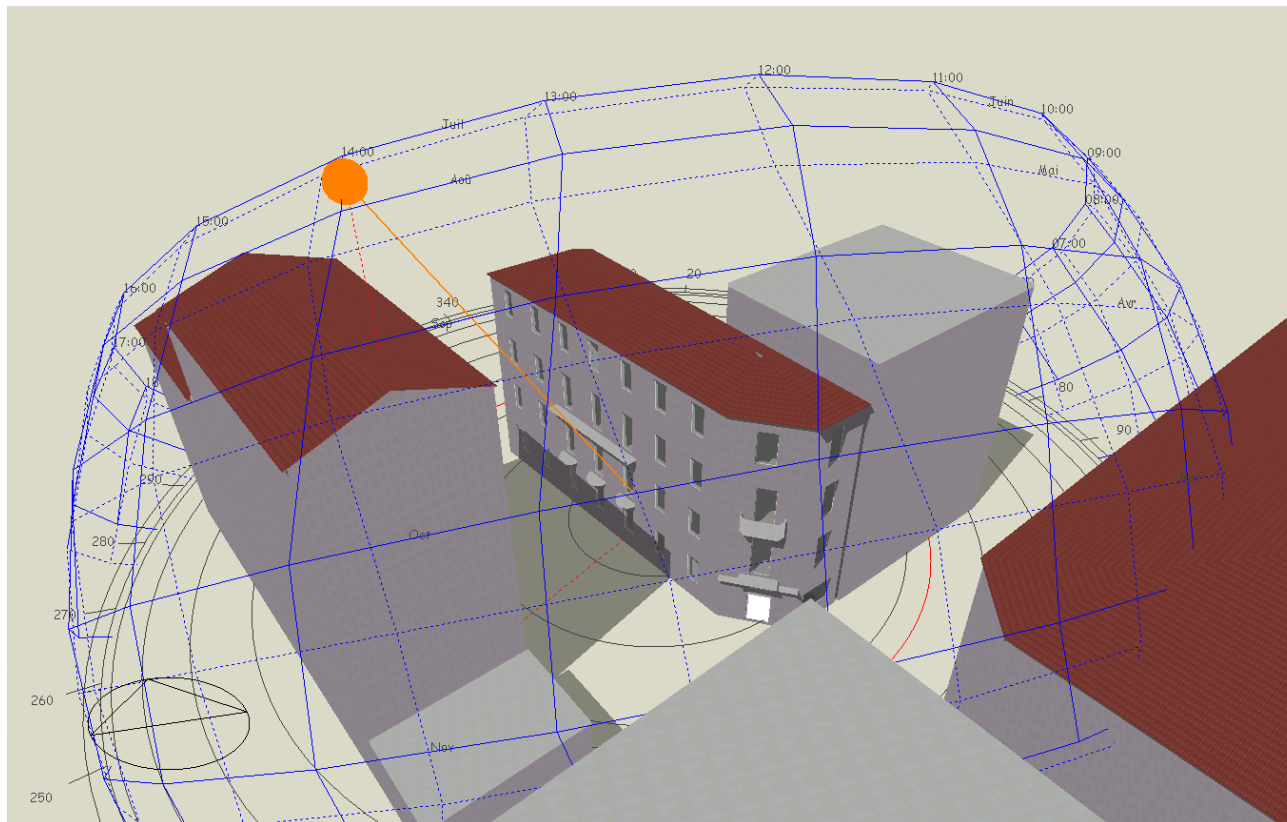
Héliodons réalisés en appui de la STD – le 21/06, 21/07, et 21/08 de 13h à 18h



21/06 14h

Annexes

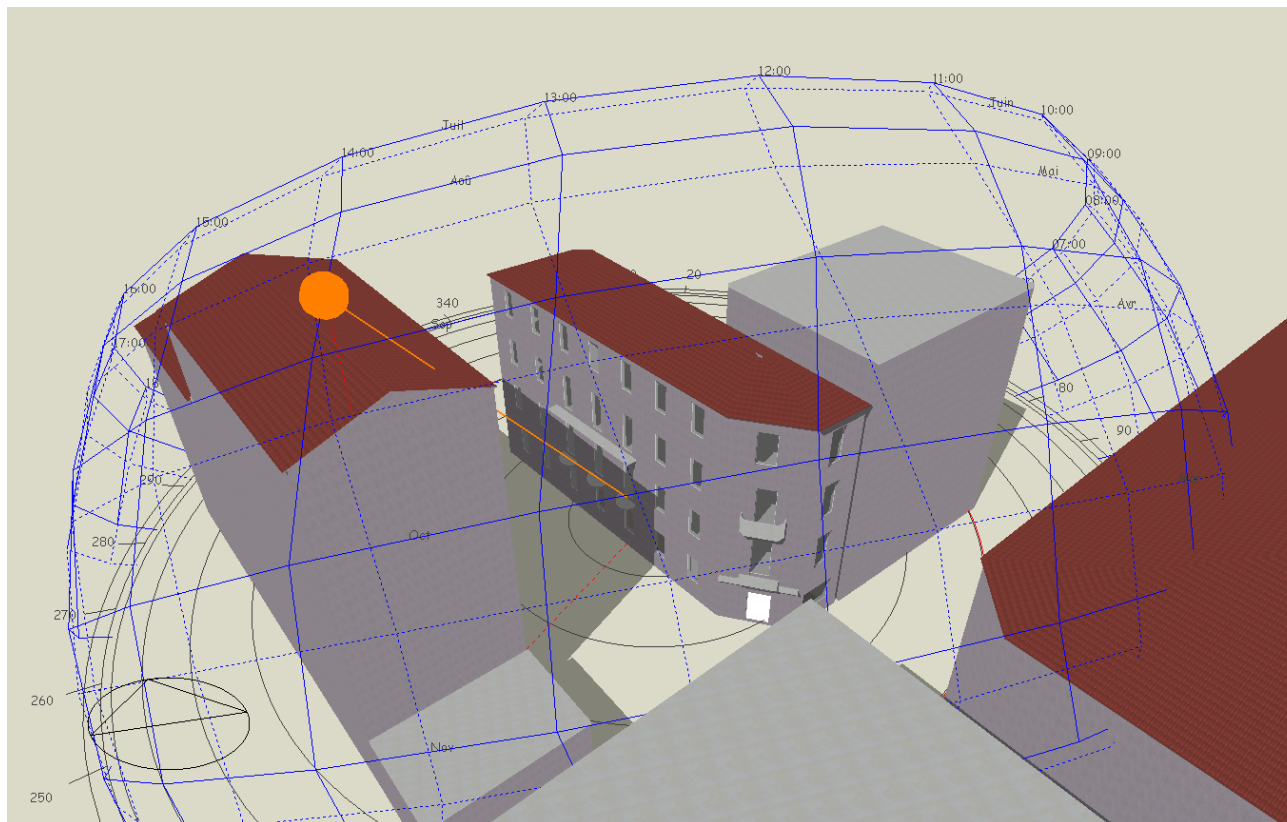
Héliodons réalisés en appui de la STD – le 21/06, 21/07, et 21/08 de 13h à 18h



21/07 14h

Annexes

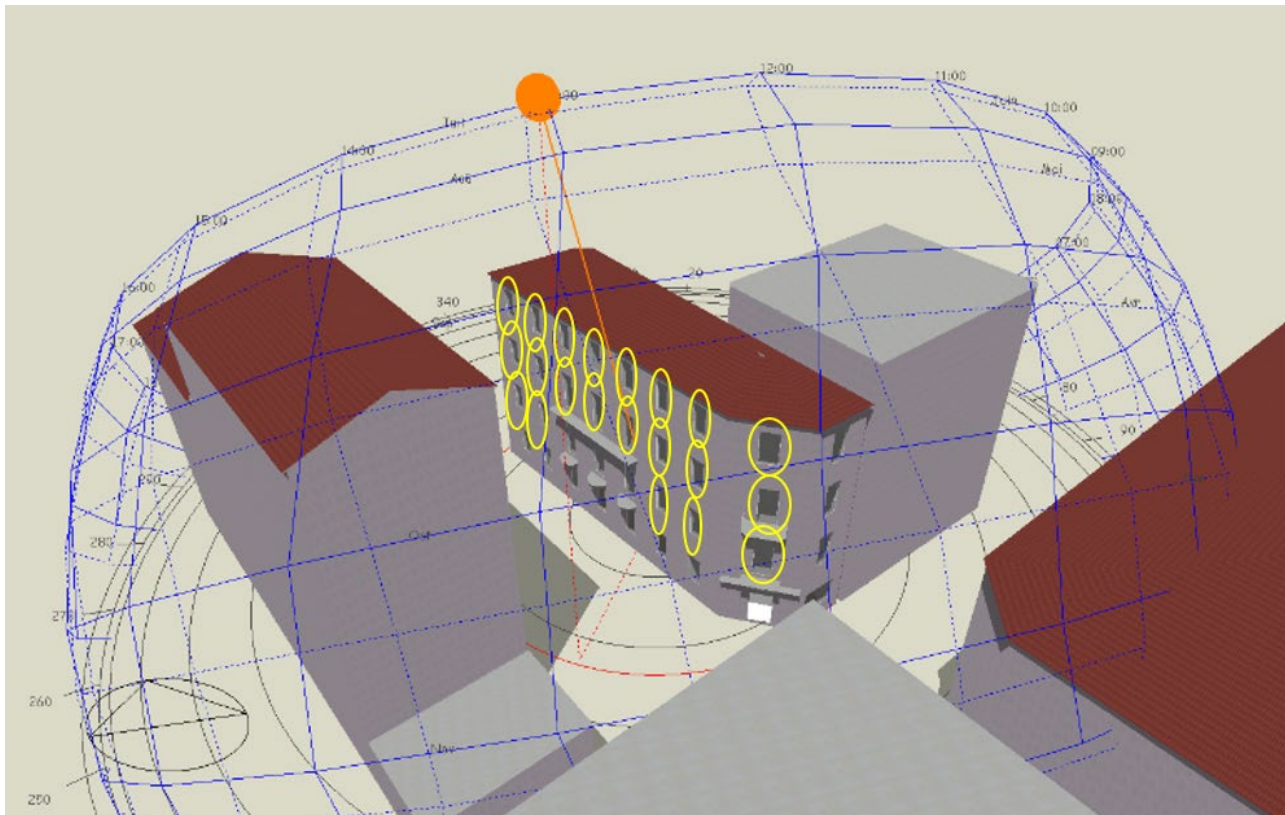
Héliodons réalisés en appui de la STD – le 21/06, 21/07, et 21/08 de 13h à 18h



21/08 14h

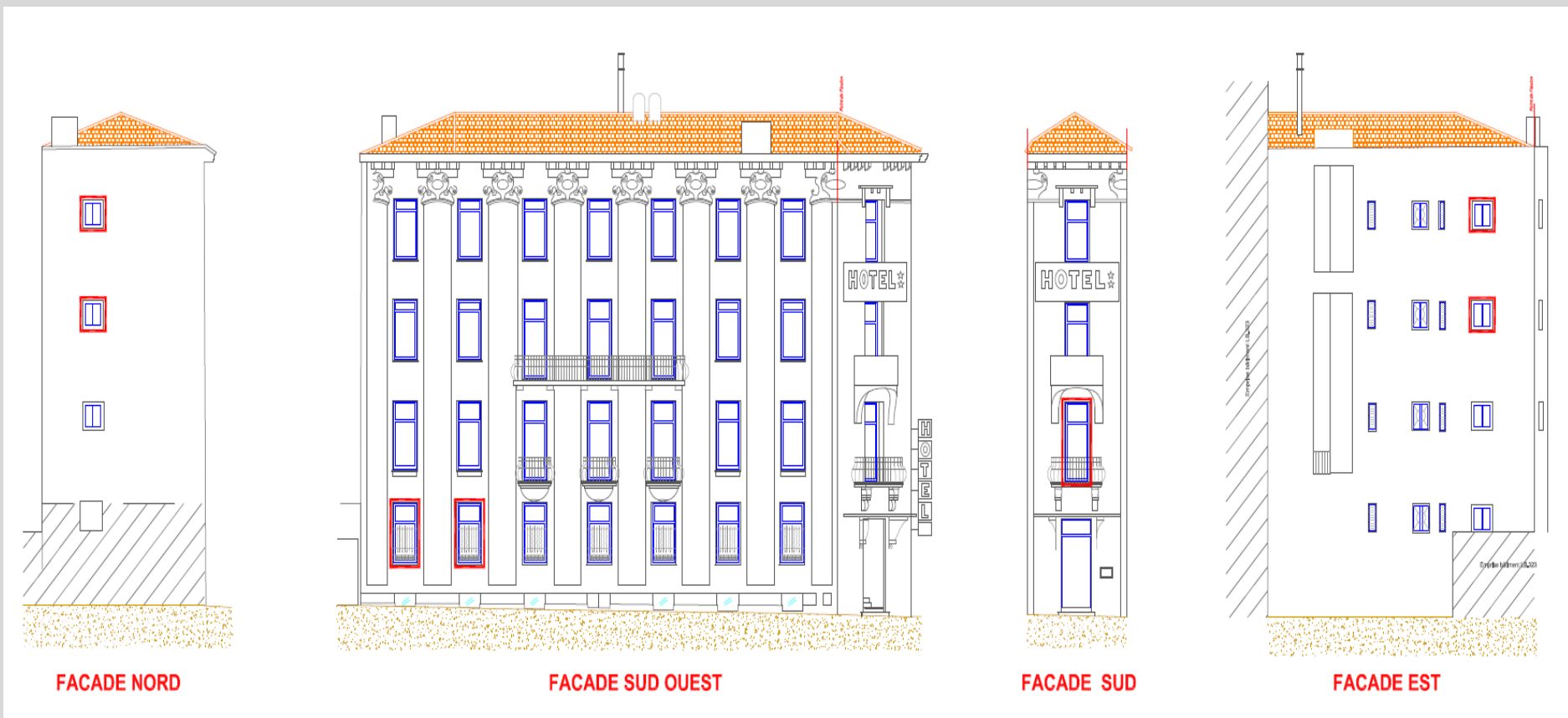
Annexes

→ Repérage des vitrages à équiper de persiennes



21/08 14h

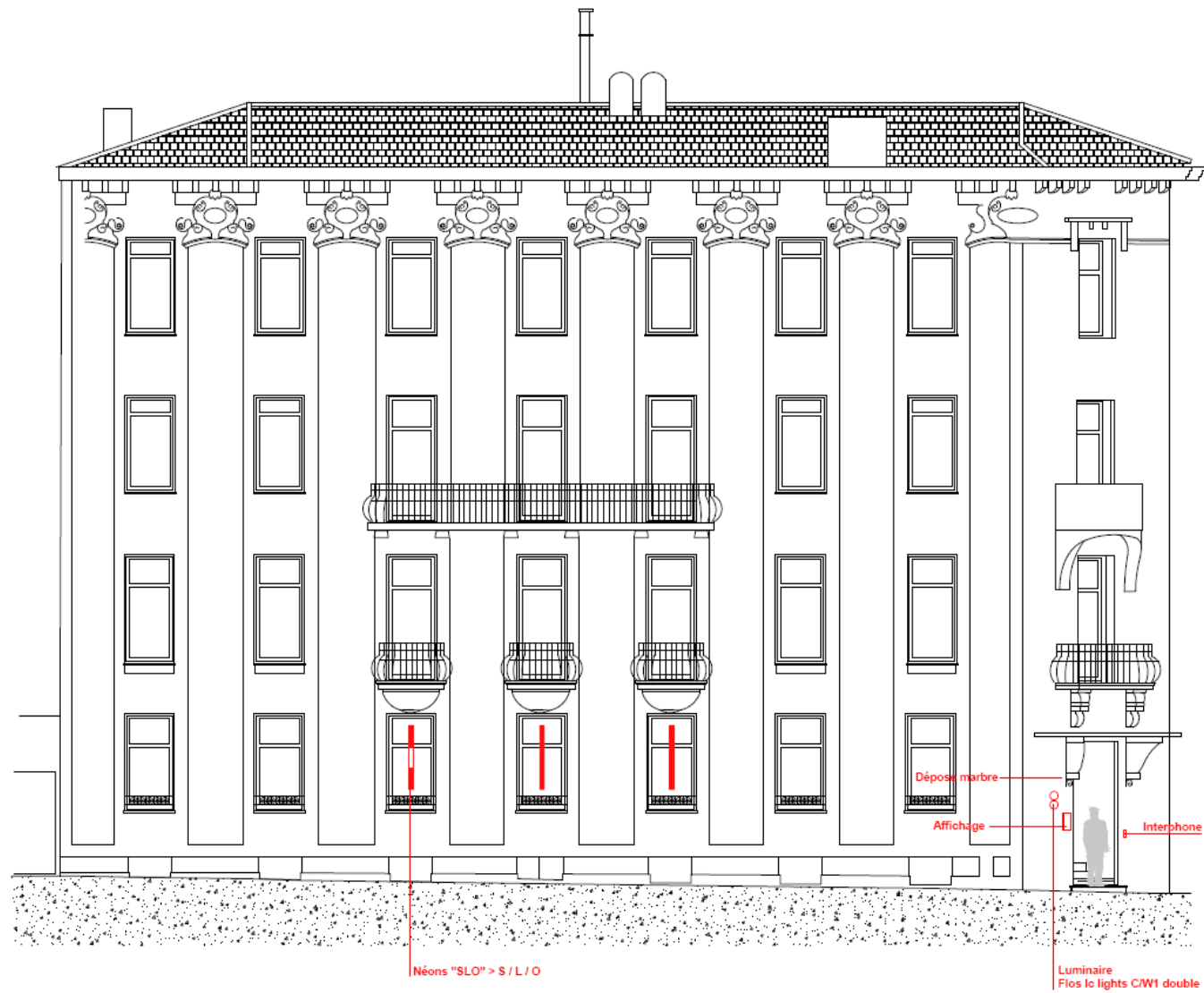
Annexes



Annexes

A2_Elévation rue Lamartine

HOSTEL NICE



Annexes

A3_Elévations rue de Paris

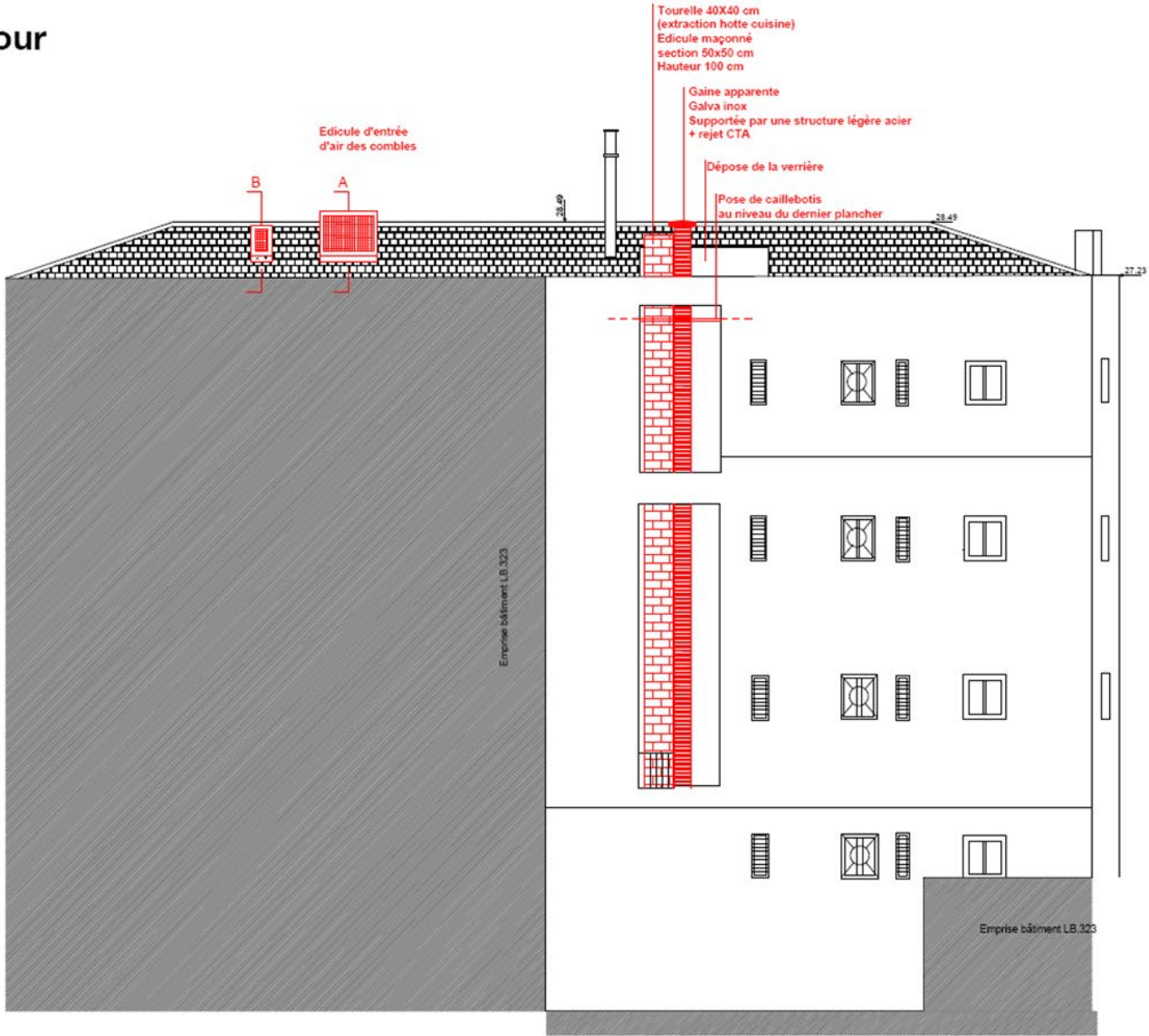
HOSTEL NICE



Annexes

A4_Elévation cour

HOSTEL NICE



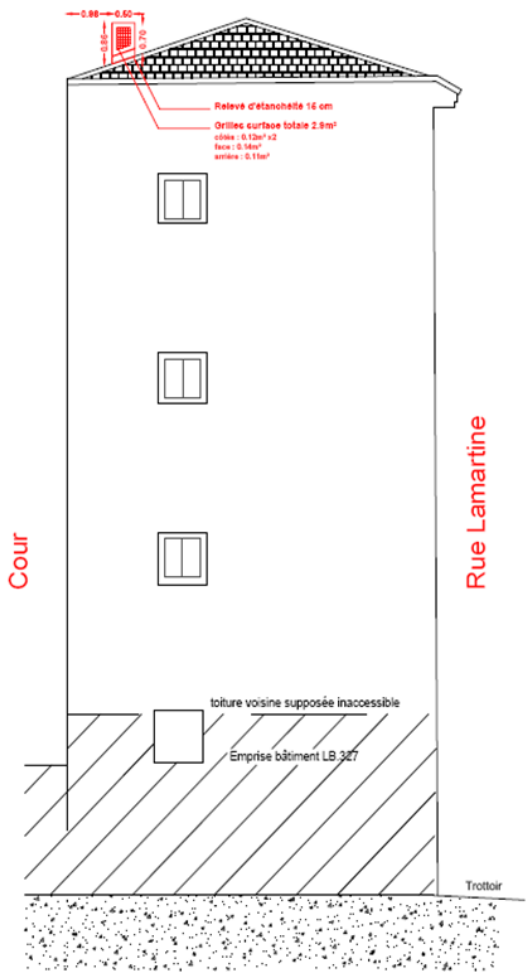
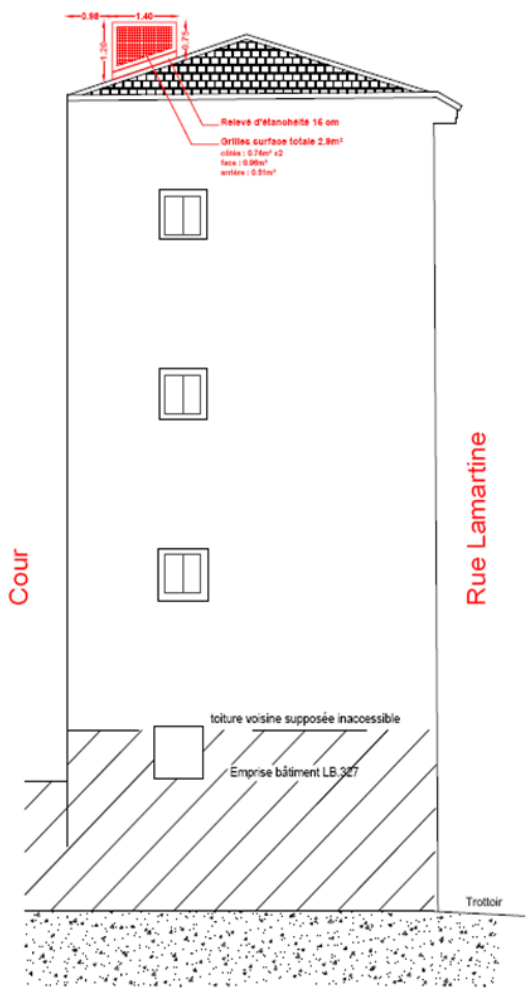
Annexes

A5_Elévation pignon

HOSTEL NICE

Edicule d'entrée d'air des combles / COUPE A

Edicule prise air VB / COUPE B



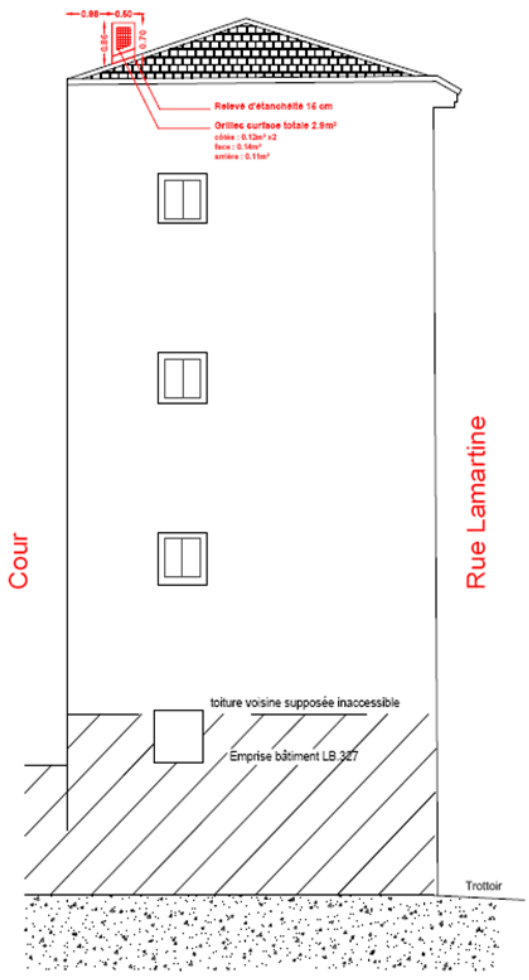
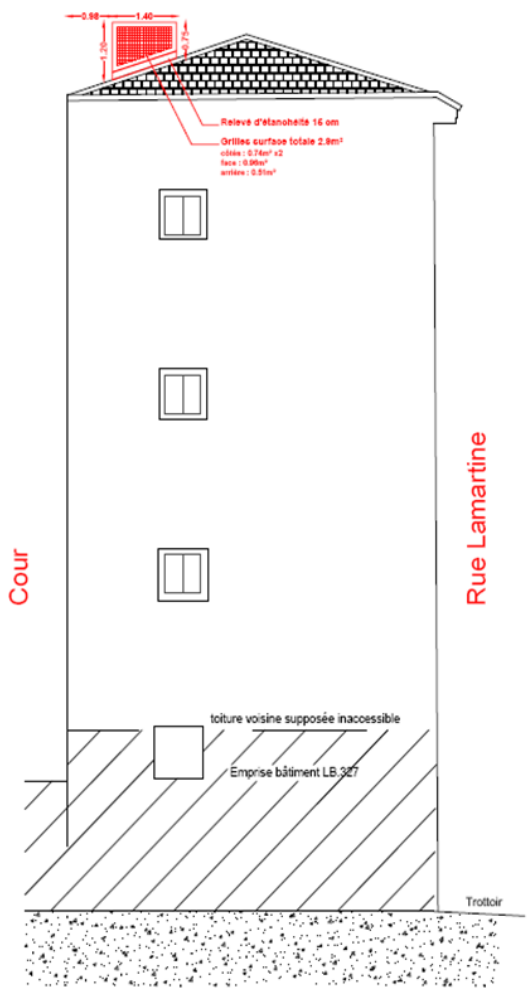
Annexes

A5_Elévation pignon

HOSTEL NICE

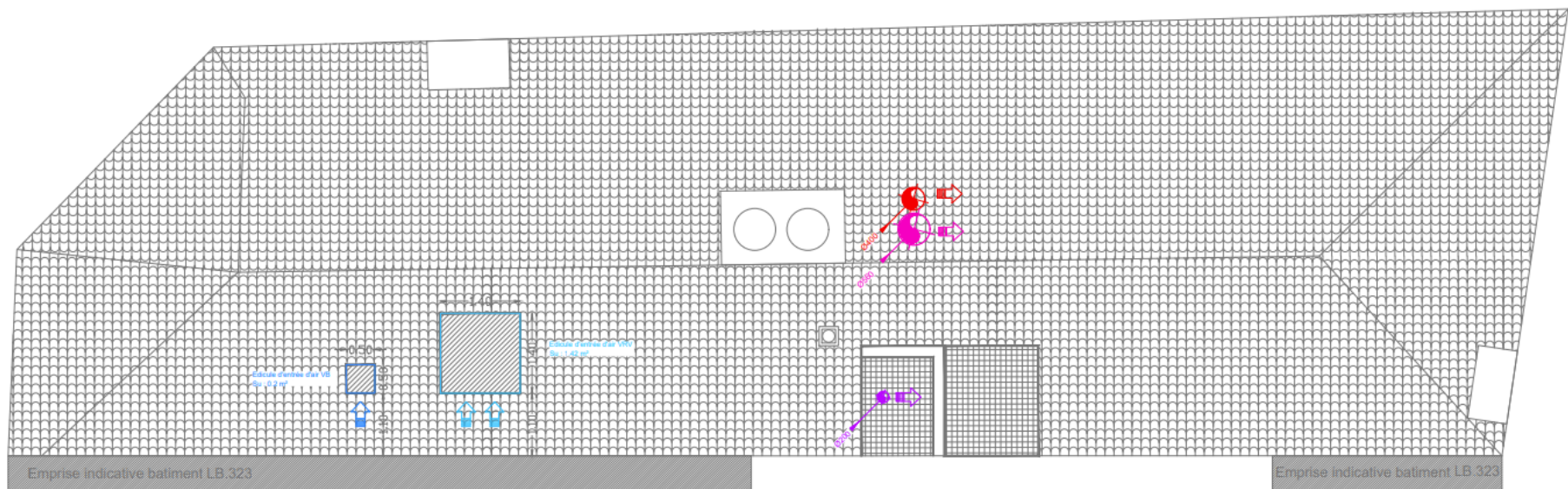
Edicule d'entrée d'air des combles / COUPE A

Edicule prise air VB / COUPE B



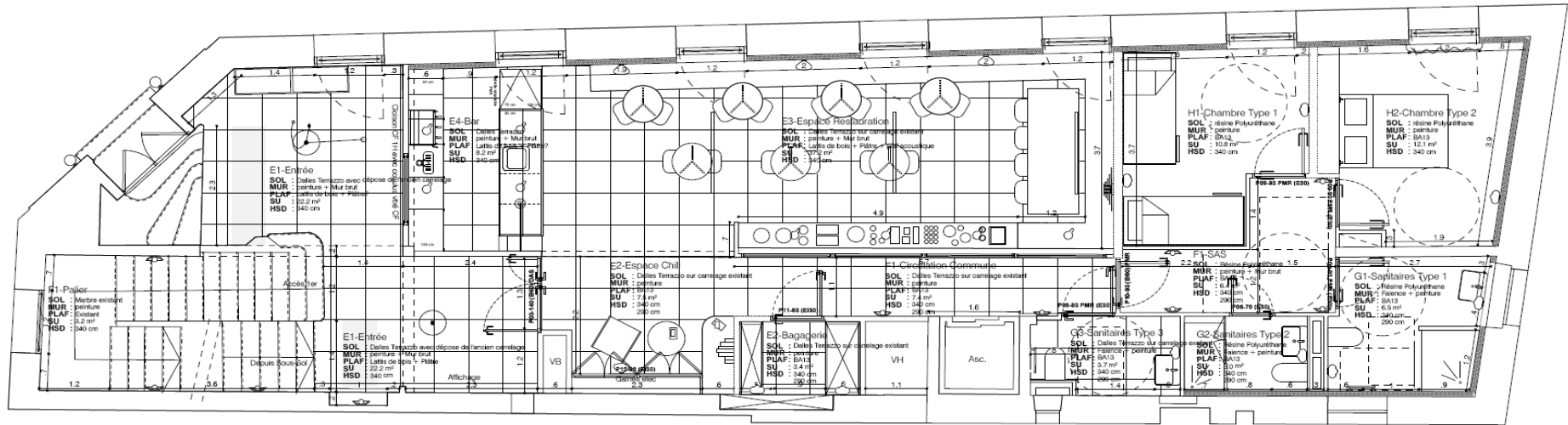
Annexes

TOITURE

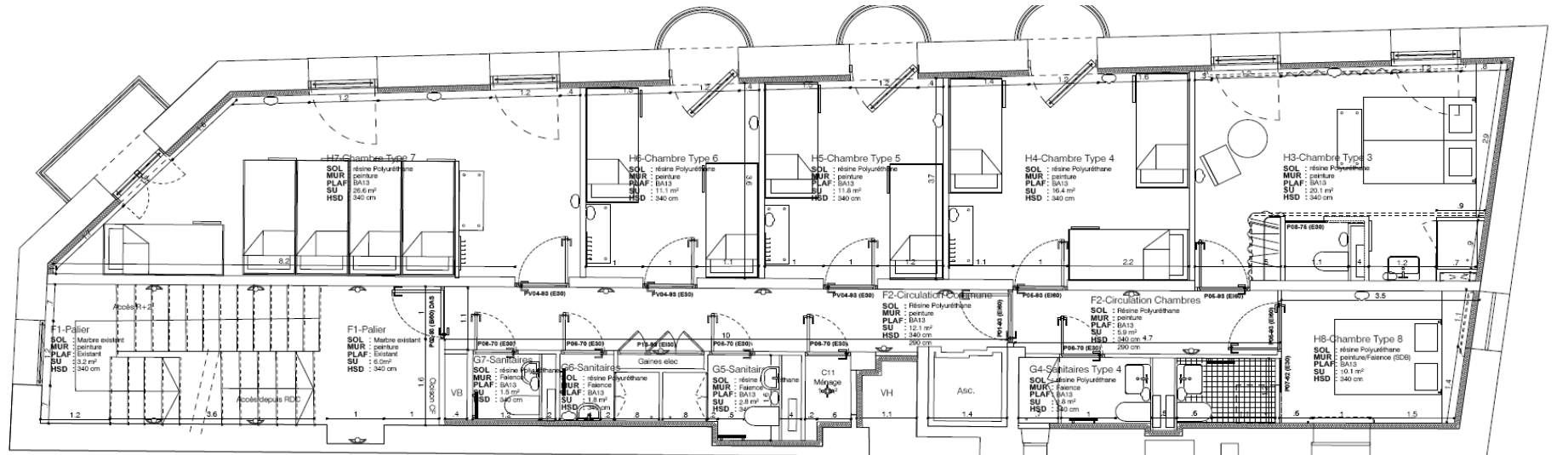


HOSTEL NICE

HOSTEL NICE



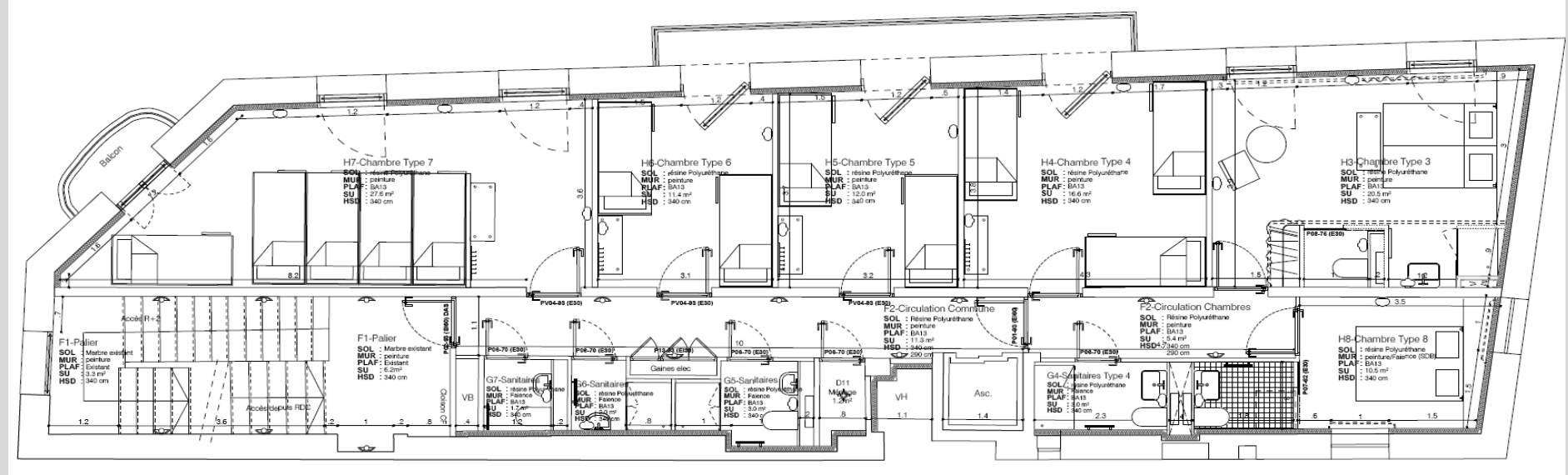
HOSTEL NICE



Annexes

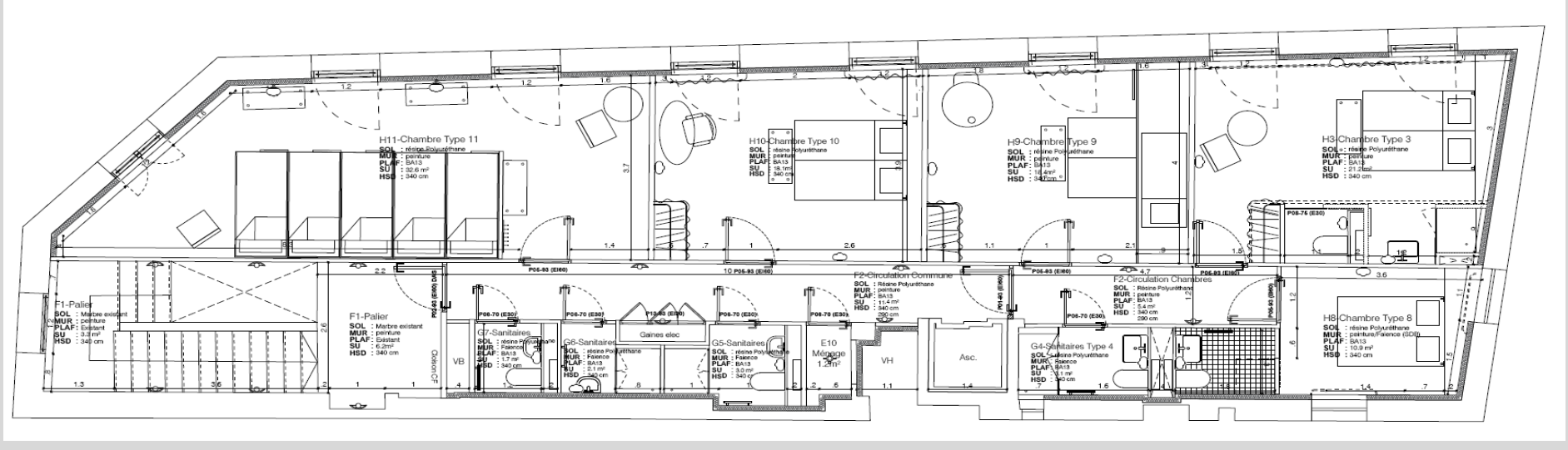
A9_Plan R+2

HOSTEL NICE



A10_Plan R+3

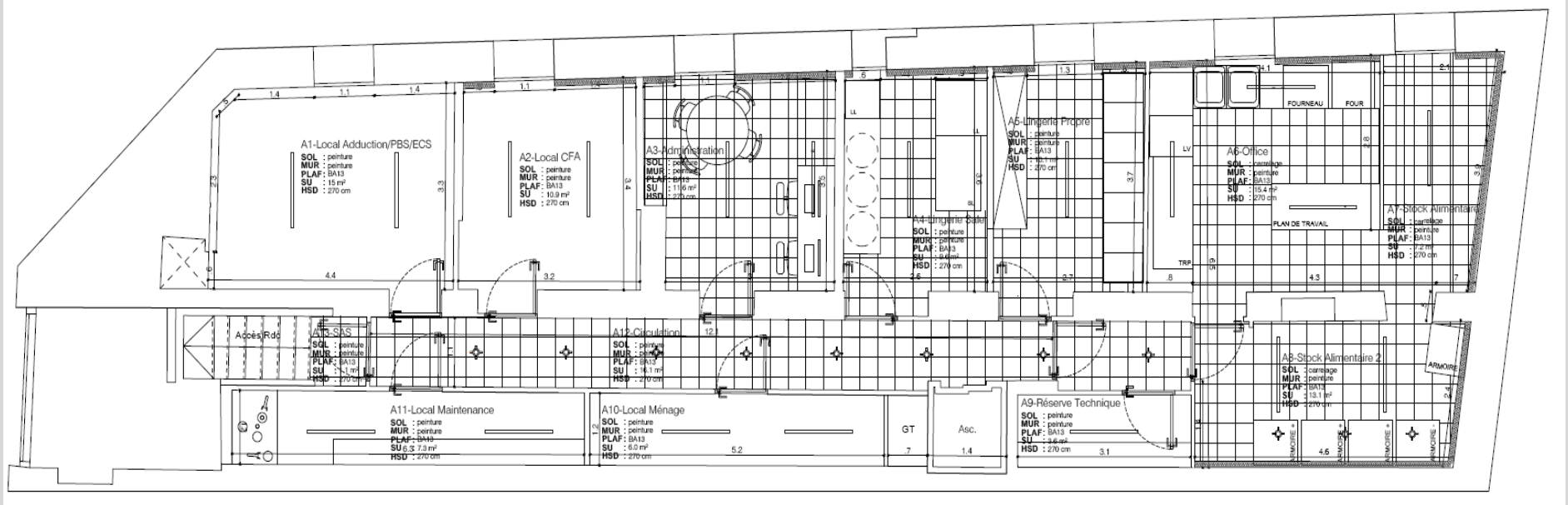
HOSTEL NICE



Annexes

A11_Plan SOUS SOL

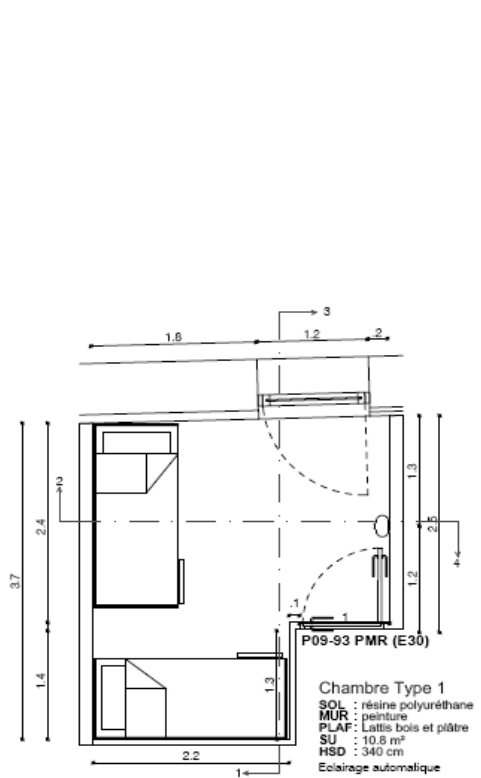
HOSTEL NICE



Annexes

D1.1_Chambre Type 1 PMR

HOSTEL NICE



Elévation Vue 2

