

Commission d'évaluation : Réalisation du 06/06/2023



Le Domaine de la Rose by Lancôme Grasse (06)



Maître d'Ouvrage	AMO	Architecte	BET	AMO QEB
L'OREAL Prestige et Collections International	THEOP	NINEY & MARCA Architectes	MAYA Construction Durable	SOWATT

Contexte

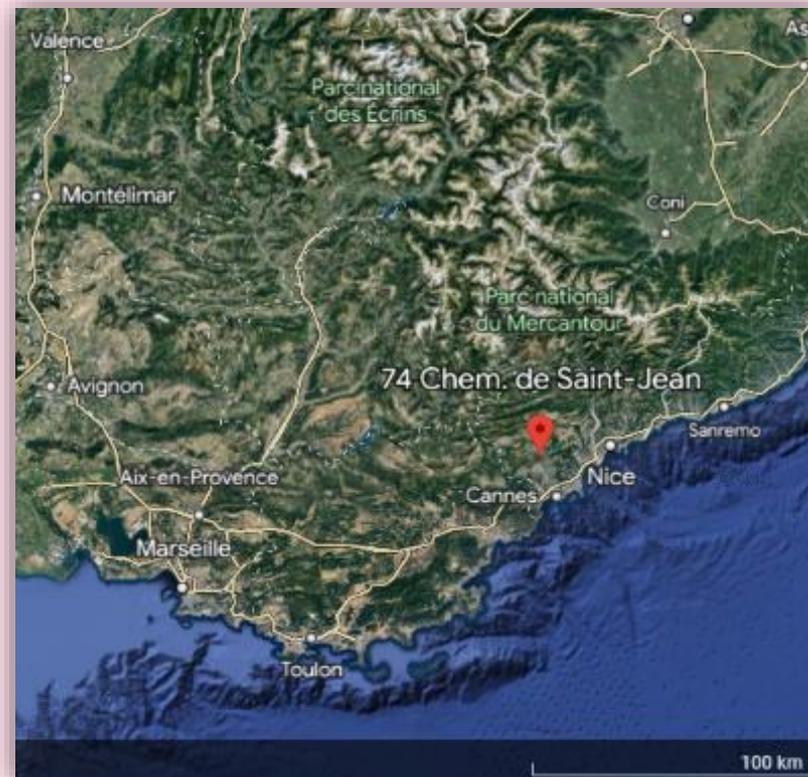


Réhabilitation d'une propriété en établissement recevant du public pour en faire un lieu de transmission autour du savoir-faire de la plante à parfum grassois

Création au sein d'un même site :

- 🌹 Villa principale avec atelier parfumerie
- 🌹 Distillerie
- 🌹 Hangar agricole

} SDP totale : 714 m²





Enjeux Durables du projet



- ✿ Faire le choix de la réhabilitation
- ✿ Préserver et tirer partie d'un domaine agricole riche et biologique



- ✿ Travailler l'enveloppe pour réduire les besoins
- ✿ Mettre en place des solutions énergétiques optimisées



- ✿ Gérer le confort



- ✿ Utiliser la lavande du site et la paille de riz



- ✿ Arroser le domaine avec l'eau des vallons récupérée dans un bassin de stockage
- ✿ Réduire les consommations d'eau et sensibiliser les acteurs avec un toilette sèche

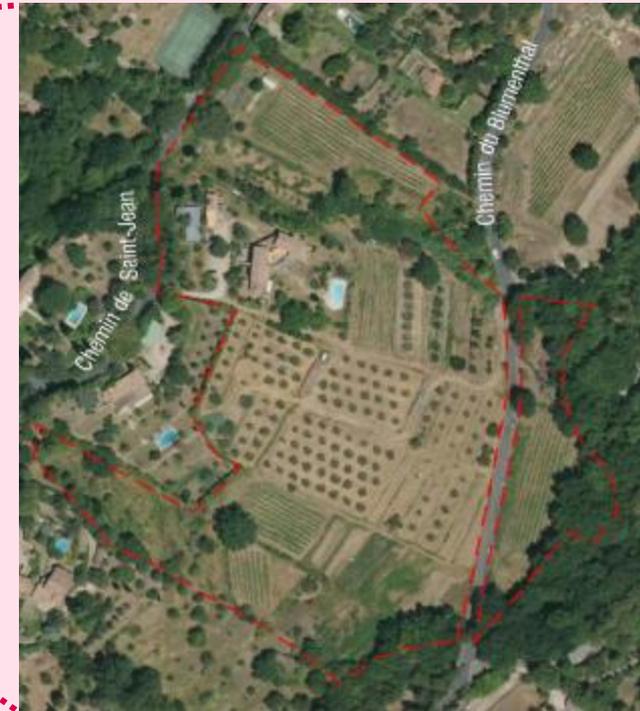
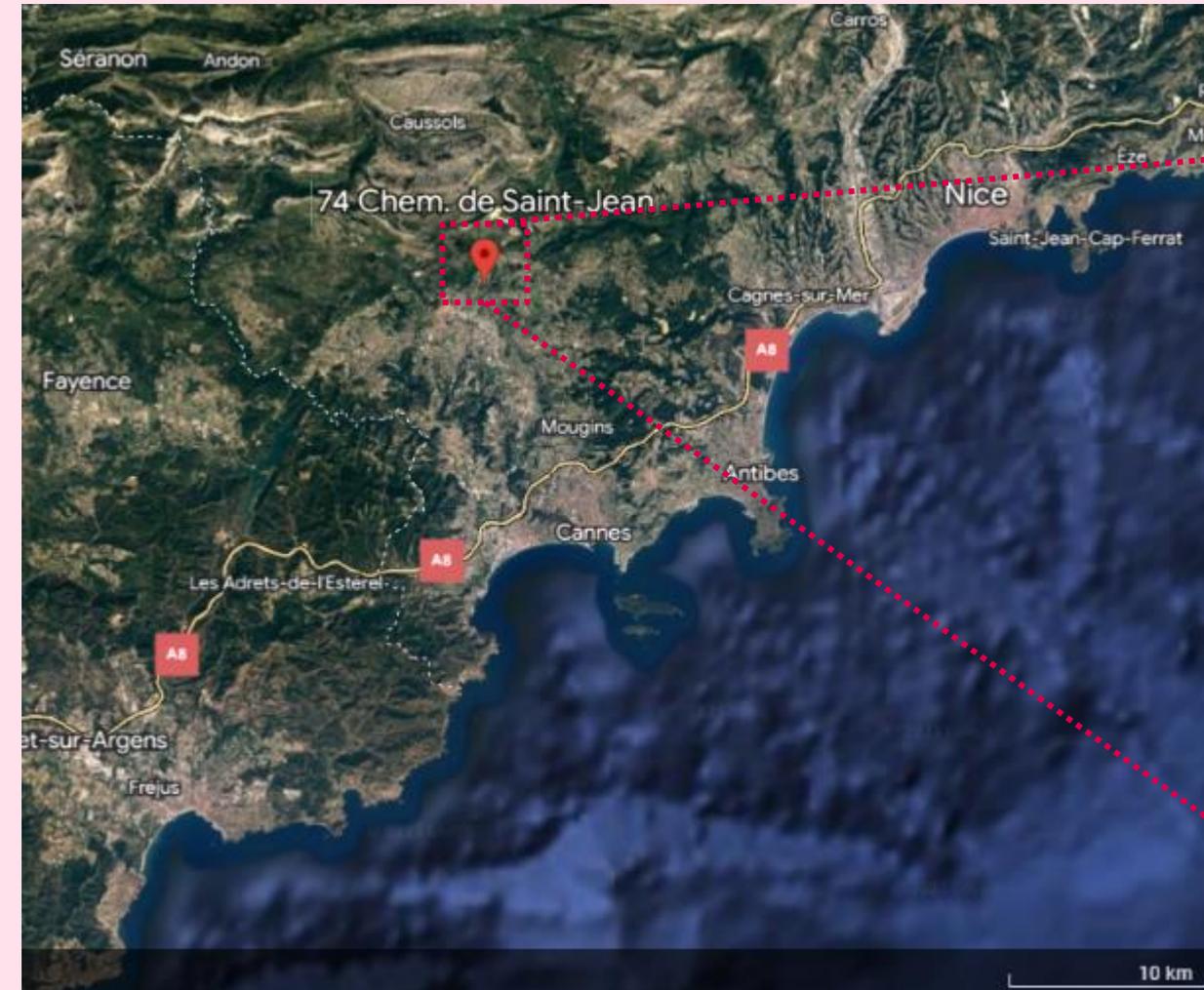


- ✿ Dynamiser le territoire
- ✿ Faire un chantier exemplaire, respectueux de la biodiversité

Le projet dans son territoire

Vues satellite

74 Chemin de Saint-Jean, Grasse



L'ancien site



Curage - Villa principale

Le terrain et son voisinage

Insertion 3D



Réalisation

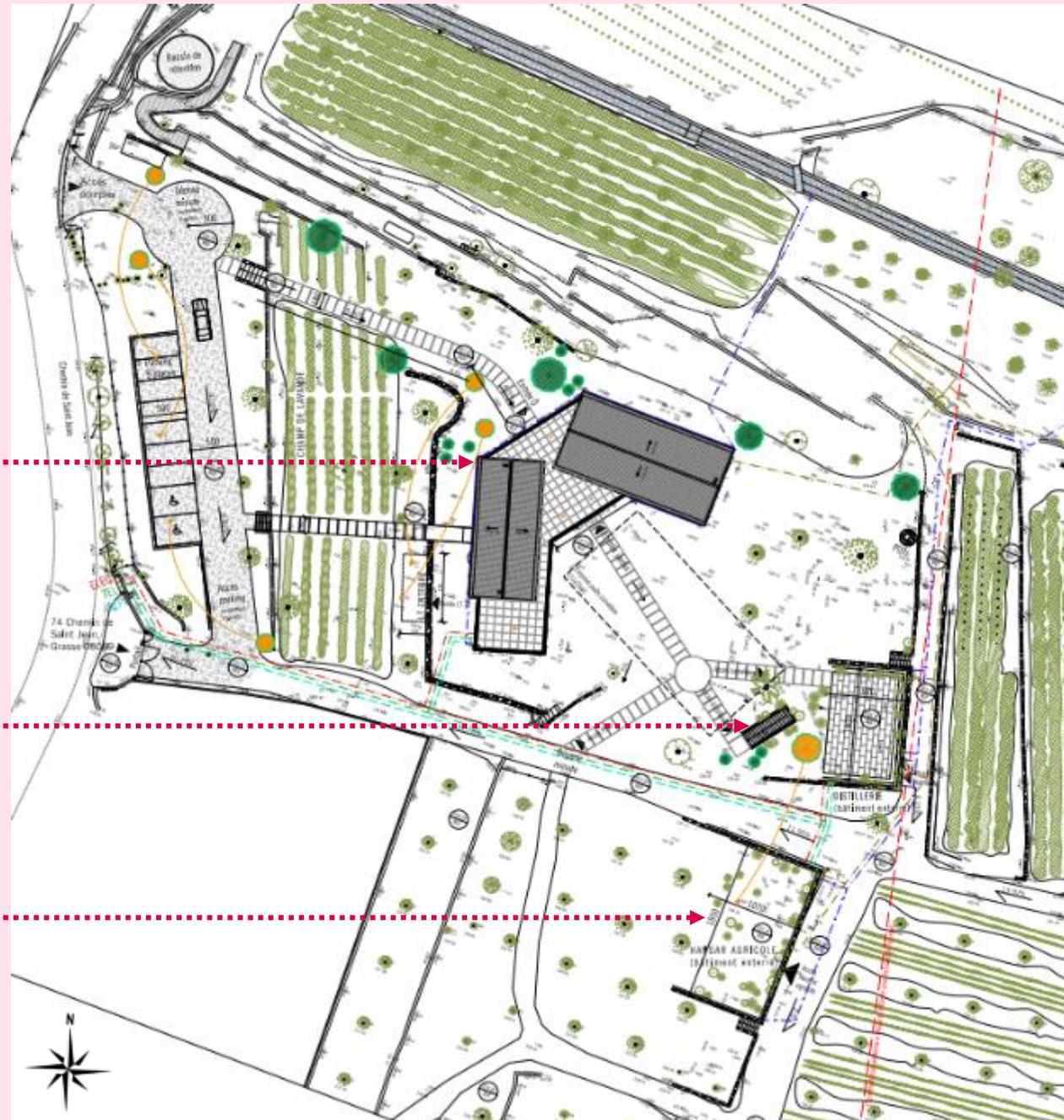


Plan Masse

Villa principale

Distillerie

Hangar agricole





Façades Nord-Ouest & Nord – Villa principale



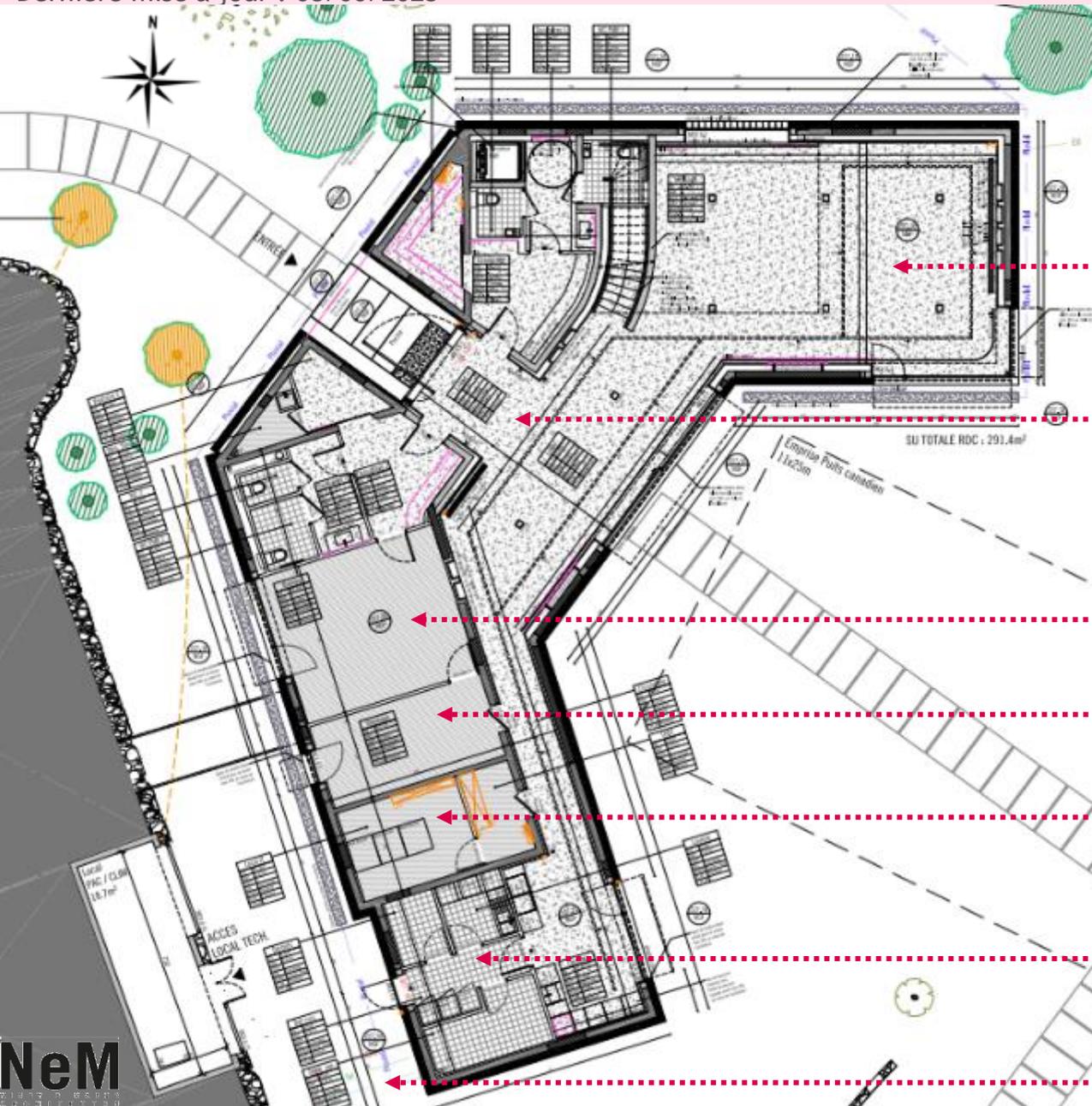
Façades Sud, Est & Ouest – Villa principale



Façades Est, Sud-Est & Sud- Villa principale



RDC – Villa principale



Salon héritage
Orgue à parfum

Salon accueil

Bureau

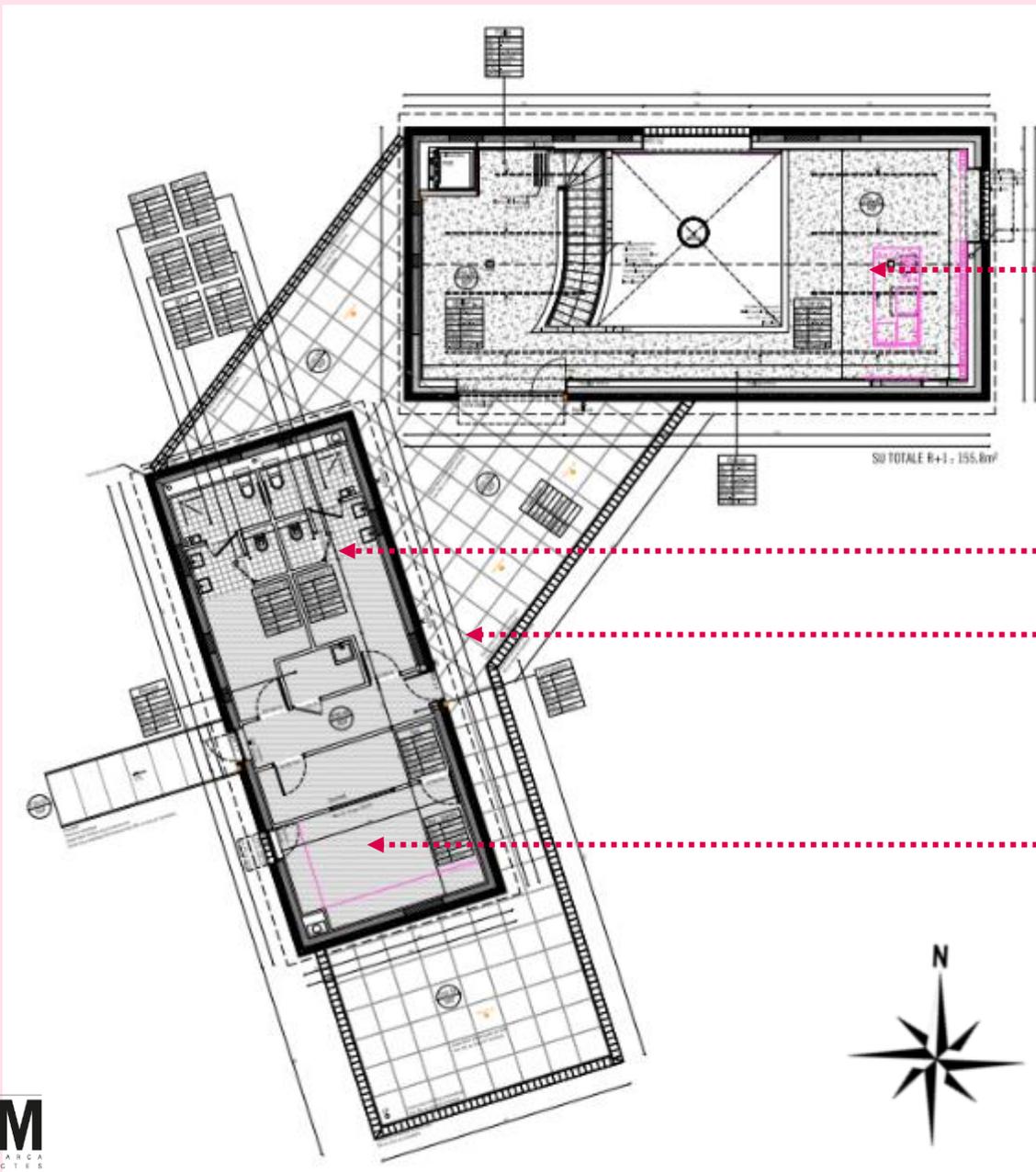
Stockage

Local info

Cuisine

Local technique

R+1 – Villa principale



Atelier à parfum

Vestiaires

Terrasse

Bureau agents /
Poste GTB

COÛT RÉEL TRAVAUX*

2 905 000 € H.T.

Villa principale : 2.1 M€ H.T.

Distillerie : 350 k€ H.T.

Hangar agricole : 390 k€ H.T.

HONORAIRES MOE

420 000 € H.T.

AUTRES TRAVAUX

- VRD : 273 k€
- Aménagement ext. : 232 k€
- Puits provençal : 70 k€
- Sécurisation du site : 100 k€

RATIOS*

3 847 € H.T. / m² de SDP

Villa principale 461 m² : 4 600 € H.T. / m²

Distillerie 104 m² : 3 300 € H.T. / m²

Hangar 174 m² : 2 240 € H.T. / m²

Renforcement
structurels / Séisme
Prestations de second
œuvre « luxe »

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





Fiche d'identité

Typologie

> Bureaux ERP 5ème catégorie

Surface

> Dist./hangar: 253 m² SDP
> Existant : 460 m² SDP
> SDP totale : 714 m²

Altitude

> 230 m

Zone clim.

> H3

Classement
bruit

> BR1
> CE2

Bbio

> Bbio : 103,2 points
> Bbio max : 168 points
> Gain : - 39%

Consommation
d'énergie
primaire (selon
Effinergie) en
kWhep/m².an

> Cep = 102,2 kWhep/m².an
> Cep max= 132,7 kWhep/m².an
> Gain : - 23%

Production
locale
d'électricité

Aucune

Planning travaux

Délai

> Début travaux : Juillet
2021
> Livraison : Mars 2023

Budget
prévisionnel

> 2,9 M€ H.T.
> Dont VRD : 273 k€ H.T.



Matériaux

Enveloppe	R (m ² .K/W)	Composition prévue en conception <i>(extérieur → intérieur)</i>	Evolution en réalisation
Murs extérieurs rénovés ITE Villa principale	Prévu : 4,3 Réalisé : 4,3	* Panneaux fibre de bois rigide 4 cm + panneau OSB + ossature bois remplissage paille de lavande 14,5 cm + panneau OSB + parpaing 20 cm	* ITE : paille de lavande du site + paille de riz + fibre de bois + liège en soubassement
Cloisons	Prévu : 1,54 Réalisé : 1,54	* Placoplâtre BA 13 + Laine de verre 6 cm + Placoplatre BA 13	* Inchangé
Toiture neuve tuiles Villa principale	Prévu : 5,03 Réalisé : 5,03	* Panneau OSB + paille de riz 6 cm + ossature bois remplissage paille de lavande 25 cm + complexe OSB + pare-vapeur	* Inchangé
Toiture existante tuiles Villa principale	Prévu : 7,92 Réalisé : 7,92	* Paille de riz 20 cm + parpaing 20 cm + paille de riz 10 cm	* Inchangé
Plancher sur extérieur Villa principale	Prévu : 4,84 Réalisé : 4,84	* Dalle béton 20 cm + PU TMS support plancher chauffant 10 cm + chappe anhydrite 5 cm	* Inchangé
Plancher intermédiaire Villa principale	Prévu : 1,19 Réalisé : 1,19	* Dalle béton existante 20 cm + PU TMS support plancher chauffant 2,5 cm + chappe anhydrite 5 cm	* Inchangé
Murs extérieurs Distillerie & Hangar	Prévu : 0,19 Réalisé : 0,19	* Béton de site contre terre et façade 40 cm	* Inchangé
Toiture terrasse végétalisée	Prévu : 7,87 Réalisé : 7,82	* Terre végétale 60 cm + isolant EFIGREEN DUO+ 16 cm + dalle béton existante 20 cm	* Inchangé





Energie

Equipement	Puissance (m ² .K/W)	Prévu en conception	Evolution en réalisation
Chauffage Refroidissement 	-	<p>* Villa Principale : PAC géothermique COP : 6 - P chaud : 39,1 kW EER : 4 - P froid : 35,4 kW Plancher chauffant/rafraîchissant</p> <p>* Distillerie & Hangar : non chauffés/non rafraîchis</p>	<p>* Villa Principale : PAC réversible air/eau CARRIER 30RQSY 039B SCOP : 3,45 - P chaud : 25,6 kW SEER : 3,96 - P froid : 40,6 kW Plancher chauffant/rafraîchissant</p> <p>* Distillerie & Hangar : inchangé</p>
Ventilation 	-	<p>* Villa Principale : Soufflage : puits provençal Débit d'air neuf : 1 000 m³/h Extraction : trois caissons Détecteur de CO2</p> <p>* Distillerie & Hangar : simple flux</p>	<p>* Inchangé</p>
ECS 	-	<p>* Villa Principale : ballon électrique individuel</p>	<p>* Inchangé</p>



Décomposition du Cep

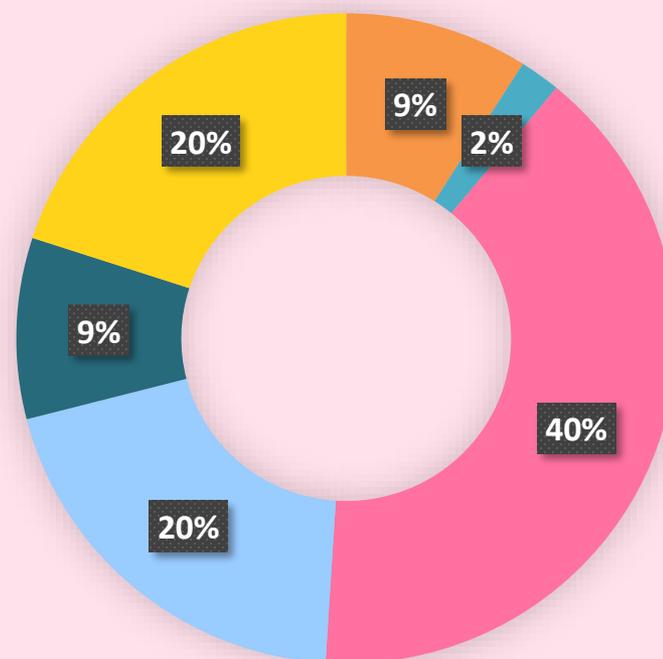
Postes de consommations conventionnelles d'énergie

🌹 Cep conception = 102,6 kWh_{ep}/m².an

🌹 Cep réalisation = 102,2 kWh_{ep}/m².an

🌹 Cep max = 132,7 kWh_{ep}/m².an

→ **Gain = - 23%**



■ Aux. de ventilation

■ Refroidissement

■ Aux. hydrauliques

■ ECS

■ Chauffage

■ Eclairage

Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE



MAITRISE D'OUVRAGE

Lancôme
Prestige & Collections
International

MAITRISE D'OUVRAGE

THEOP



AMO QEB

SOWATT



MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE

NINEY & MARCA
ARCHITECTES



OPC + MOEX

EGIS



BET Fluides et Thermique

Maya



BET Structure

Make Ingénierie



BET VRD

Ivoire



BET Economiste

Vpeas



BET Lumière

Ingelux



PAYSAGISTE

Antoine Leclef



Lot 00 : Désamiantage

Snadec



Lots 01 + 01BIS : TIG - Curage
- Démolition / Gros-Oeuvre

Mauro



Lots 02.1 + 03 : Charpente -
Façade

Xyléo



Lot 02.2 : Etanchéité

T.E.S.



Lot 04.1 : Menuiseries
extérieures

Frame System



Lot 04.2 : Protections solaires

RIO STORE



Lot 05 : Serrurerie -
Métallerie

Buffl



Lot 08.2 : Terrazzo

4M GROUP



Lots 06 à 10 : Second-Oeuvre

Suevos



Lot 11 : CVC - Plomberie

Osmose



Lots 12 à 14 et 17 : CFO - CFA
- Luminaires Sureté

2eSe + Sodrelec



Lot 14 : Appareil élévateur

ASA

Lot 15 : VRD - Terrassement

T2G



Lot 16 : Nettoyage de
chantier

Net 06



Lot 17 : Paysage - Plantations

Antoine Leclef



Lot 17 : Paysage - Arrosage

Delattre





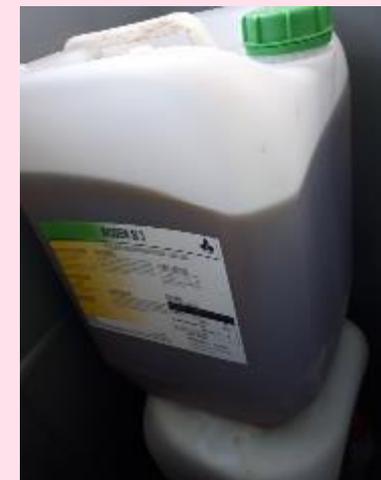
Chronologie du chantier

Tri effectué hors site chez le prestataire Groupe Sclavo



Déchets dangereux

Huile décoffrage biodégradable BIODEM SI 3



Gestion des déchets

Les bonnes pratiques

Chantier démol./terras.

Chantier gros-œuvre

Chantier

Second œuvre

Environnement

Comptage GTB

Affiches et kit anti-pollution dans base vie
WC chimique
Chantier clôturé



Mesures acoustiques
Suivi des consos



Domaine de la Rose
 Suivi des consommations

Chap	Libé	Libé	Méth
01-03	Hydrolyse	12000	12000
04-07	Hydrolyse	12000	12000
08-11	Hydrolyse	12000	12000
12-01	Hydrolyse	12000	12000
02-05	Hydrolyse	12000	12000
06-09	Hydrolyse	12000	12000
10-12	Hydrolyse	12000	12000
01-03	Hydrolyse	12000	12000
04-07	Hydrolyse	12000	12000
08-11	Hydrolyse	12000	12000
12-01	Hydrolyse	12000	12000
02-05	Hydrolyse	12000	12000
06-09	Hydrolyse	12000	12000
10-12	Hydrolyse	12000	12000

Big-bag décantation eaux de lavage béton



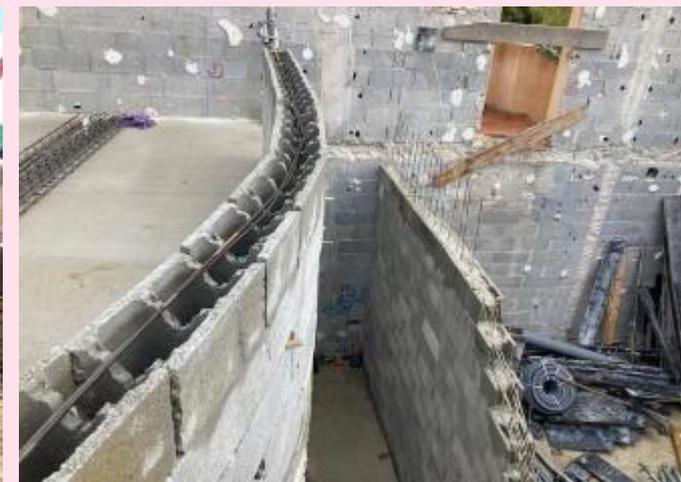
Démolition partielle Villa principale



Terrassement Distillerie & Hangar agricole



Villa principale



Distillerie & Hangar agricole



Gestion des déchets

Les bonnes pratiques

Chantier démolition partielle/terrass.

Chantier gros-œuvre

Chantier

Second œuvre

Environnement

Comptage GTB

ITE Villa principale : fibre de bois + liège



Paille de lavande et de riz



Puits canadien et prise d'air neuf





PAC air/eau



Gestion des déchets

Les bonnes pratiques

Chantier démolition partielle/terrass.

Chantier gros-œuvre

Chantier

Second œuvre

Environnement

Comptage GTB



Plantations de roses



Champ de lavandes



Tonte naturelle par les brebis



Nichoir



Gestion des déchets

Les bonnes pratiques

Chantier démolition partielle/terrass.

Chantier gros-œuvre

Chantier

Second œuvre

Environnement

Comptage GTB

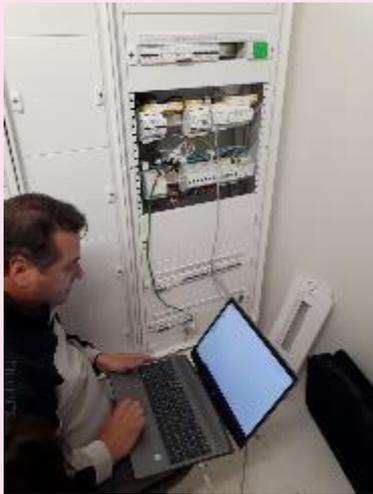
- 🌹 Diagnostic environnemental biodiversité réalisé en phase esquisse
- 🌹 Inventaire de la biodiversité réalisé avec LPO (*Ligue pour la Protection des Oiseaux*) - Intervention sur 2 jours pour sensibiliser tout le personnel aux oiseaux, ... Formations réalisées
- 🌹 Réalisation d'un plan des nichoirs (x7) et gîtes (x4) (rouge-gorge et chauve-souris)
- 🌹 Réutilisation d'éléments sur site : pierres, rochers, terres
- 🌹 Tous les arbres sauvegardés sont en bon état



AGIR pour la
BIODIVERSITÉ



Armoire électrique



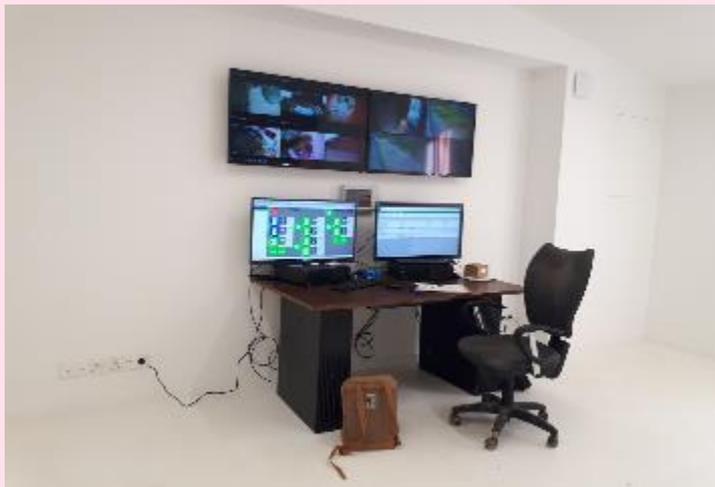
Boîtier communicant GTB → ordinateur



Passerelle GTB



Bureau agents / Poste GTB



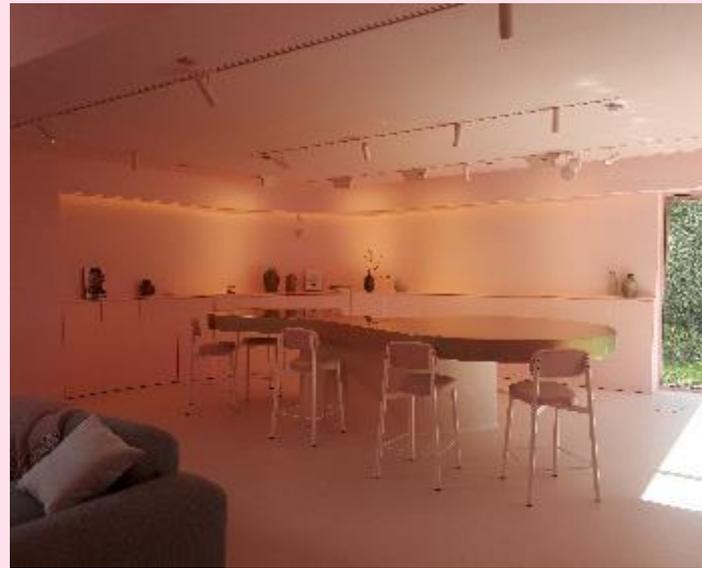
Interface GTB

CONTRÔLE/MALIN ENCHARGE	Équipement	Produit/Reference	Puissance
■ AUMIERS REFRIGERE	Équipement	AMR01001	1.6 kW
■ CUM LOCAL INFO	Équipement	AMR01002	1.2 kW
■ POMPES A CHALEUR	CVC	AMR01010	30.2 kW
■ FIOURAGE TALE SUI	Éclairage	AMR01011	13.25 kW
■ PC FOOD BACK 2	Équipement de cuisine	AMR01012	0.49 kW
■ FCB	CVC	AMR01013	10.4 kW
■ GLE INSTALLATION	Arrière/Info de bureau	AMR01014	0.12 kW
■ POMPES DE CIRCULATION	CVC	AMR01015	0.11 kW
■ PC FOOD BACK 1	Équipement de cuisine	AMR01016	0.69 kW
■ GLE ECLAIRAGE 2	Éclairage	AMR01017	0.47 kW

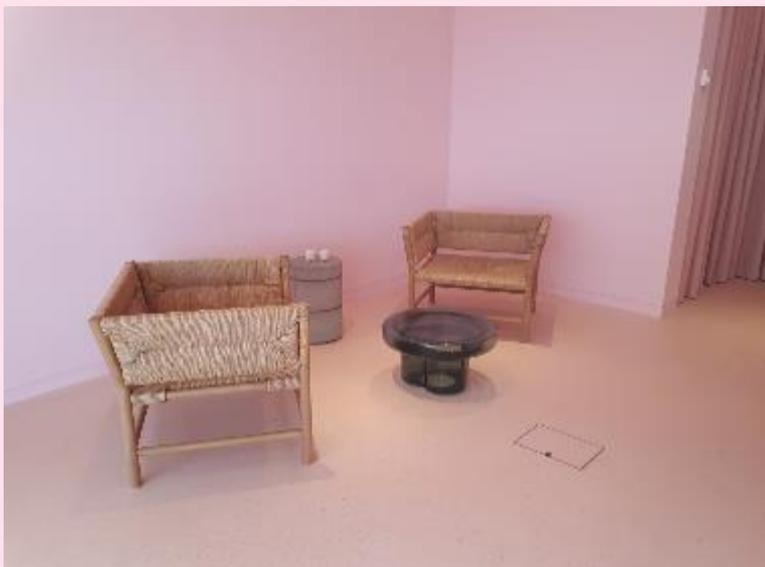
Photos du projet fini – RDC Villa principale



Photos du projet fini – RDC Villa principale



Photos du projet fini – R+1 Villa principale



Photos projet fini – Distillerie



Alambic : séparation des huiles aromatiques essentielles enfermées dans les fleurs



Photos projet fini – Hangar agricole



Réemploi d'éléments du site

Bassin de récupération des EP pour arrosage



Terre du site



Pierres



Parement pierres du site Hangar & Distillerie



Rochers



Paille de lavande



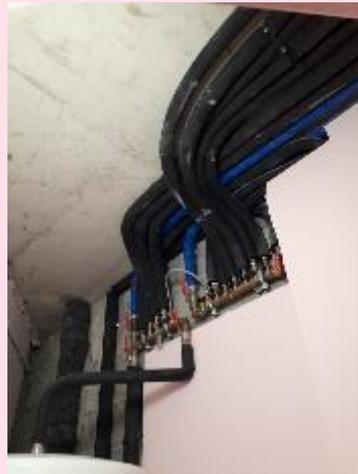
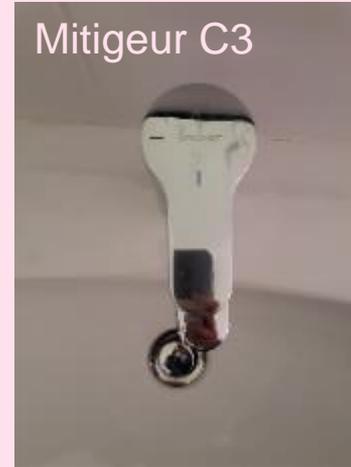
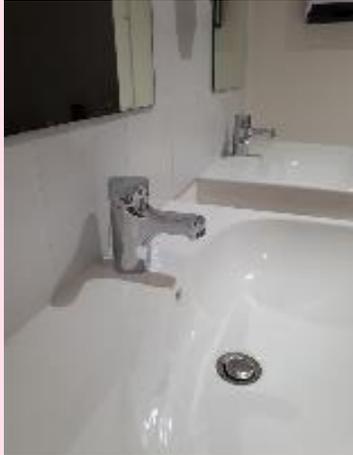


Equipements : chauffage, ventilation, luminaires





Equipements sanitaires





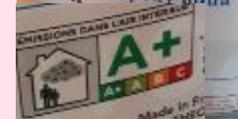
Le Chantier / La Construction

- ❁ Constat en janvier 2022 : Paille de lavande stockée sur site avec accumulation d'humidité => Location par Xyléo d'un local spécifique pour stockage au sec
- ❁ Constat le 26/09/2022 : Quelques dérapages déchets mais une très bonne réactivité de l'équipe - Propreté rattrapée le jour même par une entreprise de nettoyage et les compagnons
- ❁ Constat le 26/09/2022 : Quelques arbres non protégés - Repris quelques jours après





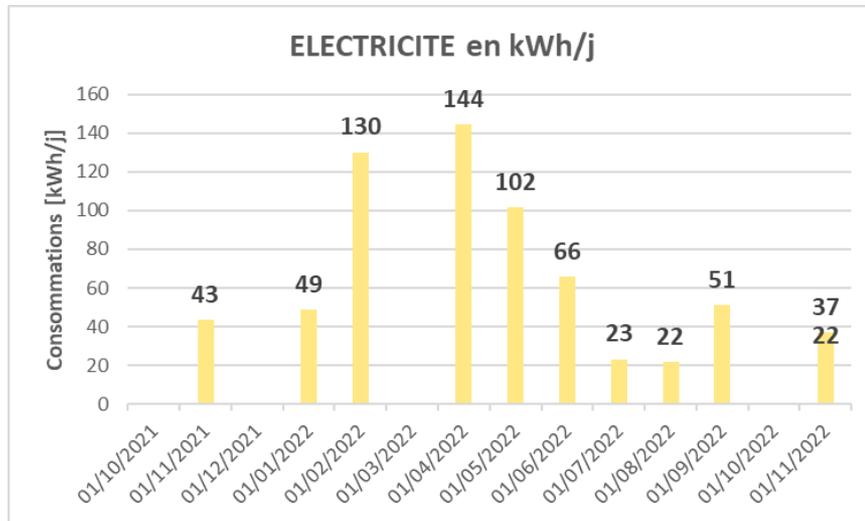
Produits et matériaux de Classe A+



Maîtrise des impacts environnementaux du chantier

Suivi des consommations d'électricité et d'eau de Septembre 2021 à Novembre 2022

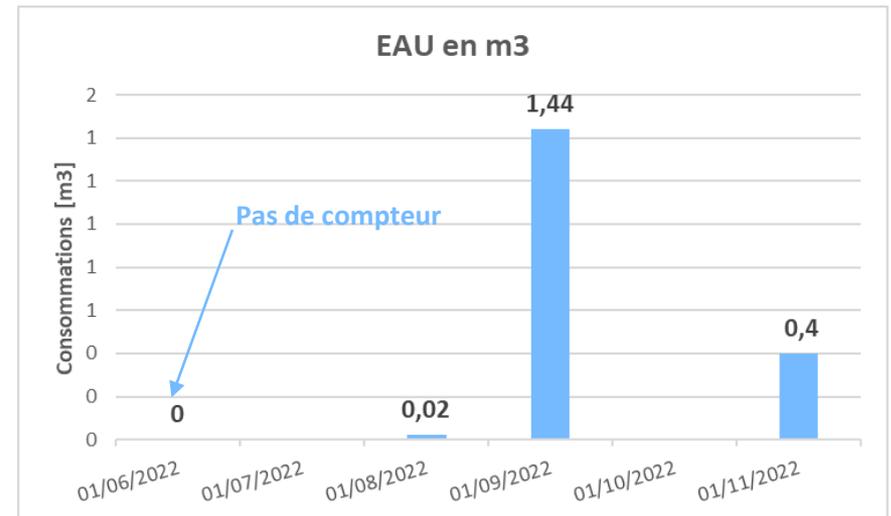
Total : 20 896 kWh soit 29 kWh/m²



Total : 368 m³ {chantier + arrosage}

Consommations d'eau {chantier + arrosage} non différenciées => impossible de connaître la réelle consommation d'eau utilisée pour le chantier

Consos d'eau pour la fin du chantier : 5,7 m³ (2nd œuvre)



Les Déchets

Suivi des déchets de Septembre 2021 à Décembre 2022

> Démolition :

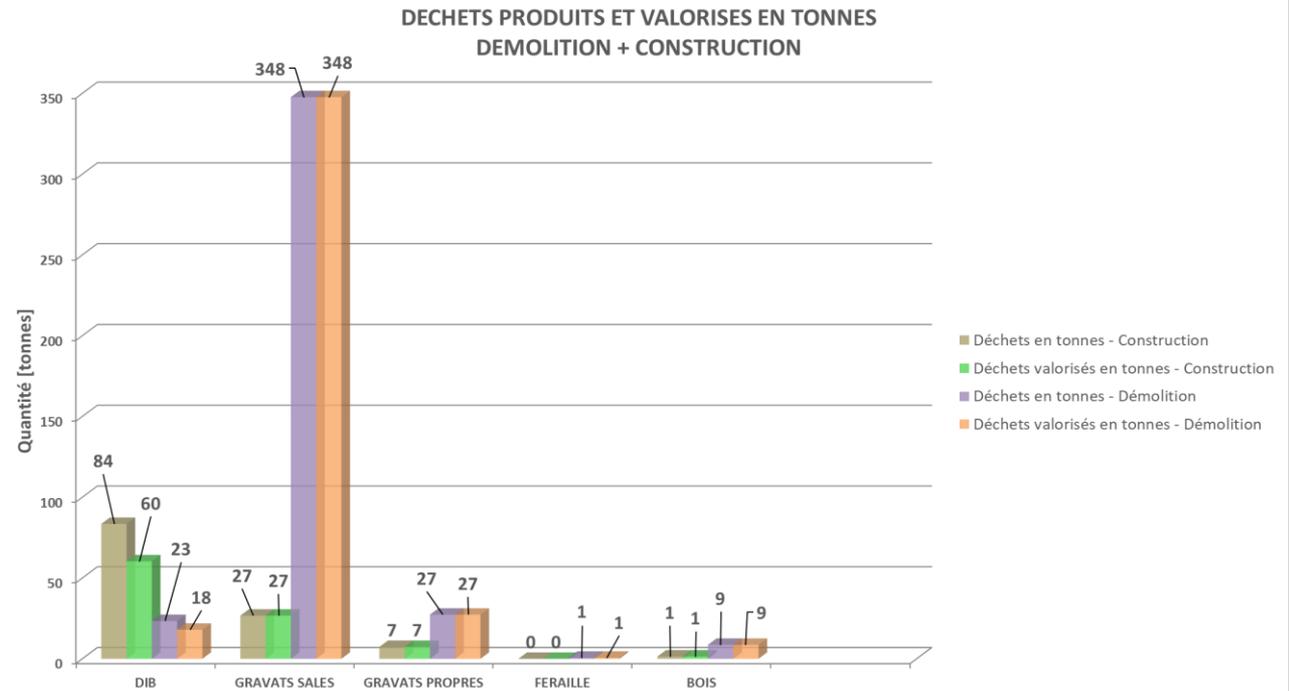
408 tonnes de déchets

402 tonnes valorisés (99%)

> Construction :

119 tonnes de déchets

96 tonnes valorisés (81%)





Comparaison aux standards BDM et aux projets BDM SOWATT

Surface du projet concernée : **714 m²** => petite surface => ratios importants

BDM			
Typologie	Eau (L/m ² SDP)	Energie (kWh _{ef} /m ² SDP)	Déchets (kg/m ² SDP)
Neuf (toute typologie)	415,6	21	69
Réhabilitation (toute typologie)	90,9	9,8	6,8
Logement collectif	300,6	15,4	65
Enseignement	689,6	17,8	
Tertiaire	254,7	26,9	70,6

Moyennes projets BDM SOWATT			
Typologie	Eau (L/m ² SDP)	Energie (kWh _{ef} /m ² SDP)	Déchets (kg/m ² SDP)
Neuf et réhab. (toute typologie)	214	17	61
Tertiaire	244	20	61

Ratios élevés en raison d'une petite SDP

Domaine de la Rose : (*) **29 kWh/m²** **167 kg/m²**

(*) consommations d'eau {chantier + arrosage} non différenciées => impossible de connaître la réelle consommation d'eau utilisée pour le chantier



Tests d'étanchéité à l'air

Deux tests intermédiaires réalisés en cours de chantier

Objectif : $Q4 < 1. \text{ m}^3/(\text{h.m}^2)$

- ▶ *Résultat 1* : $\ggg 1 \text{ m}^3/(\text{h.m}^2)$
- ▶ *Résultat 2* : $1,67 \text{ m}^3/(\text{h.m}^2)$



Fuites détectées au niveau de la menuiserie tunnel, des traversées de planchers et de murs

Test final réalisé le 23/01/2023 => $Q4 : 0,85 \text{ m}^3/(\text{h.m}^2)$ ✓

Mesures acoustiques à l'ext. du local PAC air/eau (à 3 mètres)

- ▶ *PAC en fonctionnement* : 70,9 dB
- ▶ *PAC éteinte* : 61,7 dB





Social et économie

🌹 25% d'heures d'insertion sur le chantier (3 668 heures)

Entreprises : Mauro, T2G, Xyléo, T.E.S., Frame System, Buffl, Suevos, Osmose, 2eSe + Sodrelec

🌹 Racks vélos à l'entrée

🌹 Aménagement extérieur convivial

🌹 Nombreux événements en préparation - Découverte sur le thème de la rose et du parfum avec des ateliers pratiques

🌹 Culture sur site :

- > lavande, jasmin, figue et verveine => réalisation de confitures
- > roses => réalisation de bougies à l'eau de rose



Terrasses extérieures



Social et économie



Racks pour vélos



Confitures artisanales avec les produits du site



Accessibilité du site

🌹 Travail sur l'amélioration de l'accessibilité du site pour les PMR, malvoyants et malentendants => formation du personnel d'accueil



Mission auprès de Madame Carine BLAY d'EXTRIA qui a organisé 3 visites sur site avec 3 associations (ADAPEI-AM, AVH et le Conseil Ecoute Handicap 06) :

- 🌹 Entretien avec les différentes personnes des associations
- 🌹 Recueil des besoins
- 🌹 Validation des solutions proposées par la Maîtrise d'Ouvrage
- 🌹 Mises en place des solutions

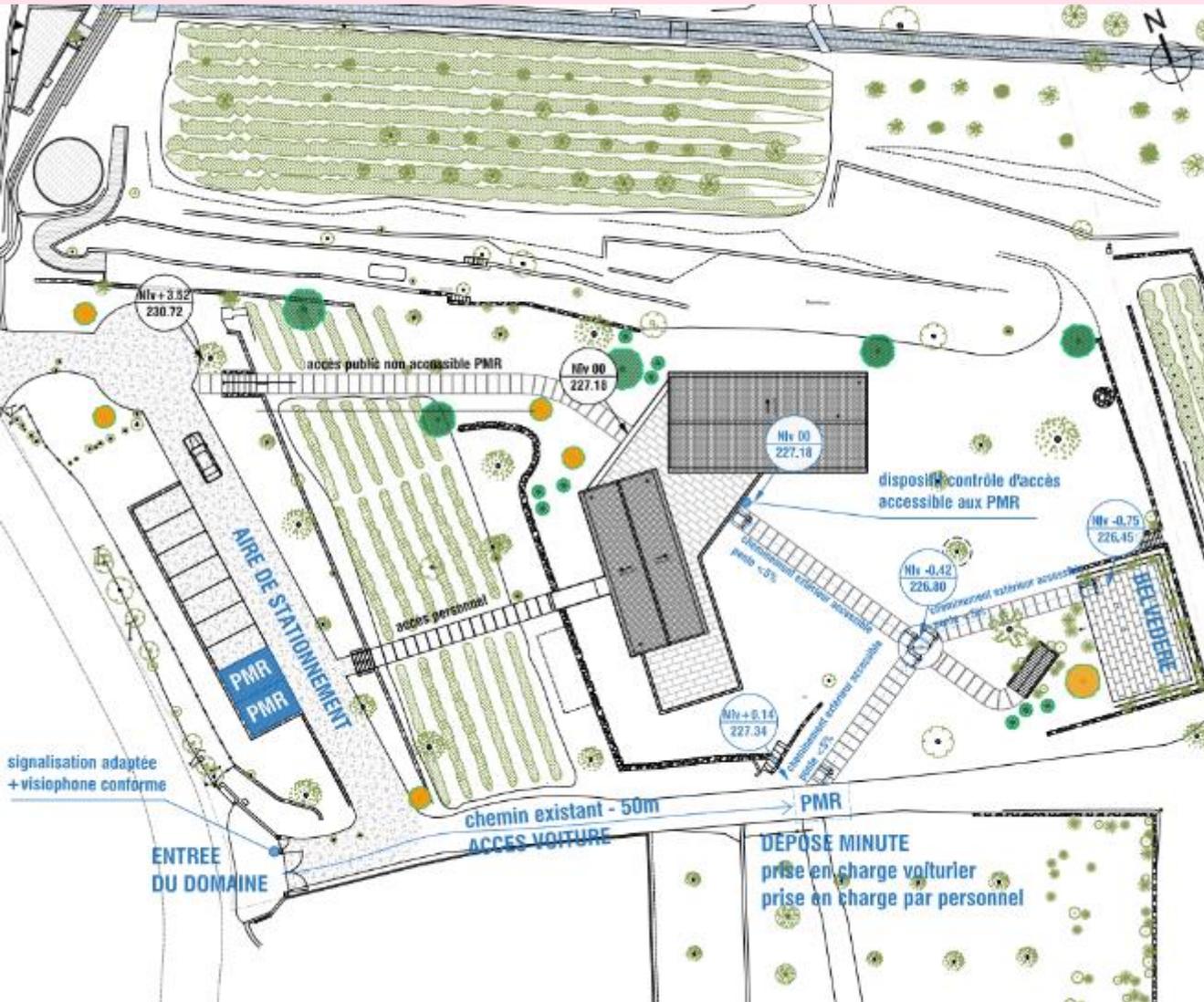


Solutions retenues et mises en œuvre :

1. Contrat de location ponctuelle pour une golfette PMR 4 places (~ 3 jours/mois - location mensuelle 600 € HT/mois + 500 € HT pour la livraison + 500 € HT pour la récupération)
2. Micro + récepteur + collier de boucle magnétique (portée 10 m) pour malentendants ou non (mallette avec 5 appareils : 2 650 € TTC)
3. Places PMR - Mains-courantes - Bandes d'éveil de la vigilance - **Plan du Domaine avec infos en braille** - Balisage avec QR-codes - Dalles en gravillons compactés - Symboles & pictogrammes - Bancs de repos

Accessibilité du site

Parcours PMR



Accessibilité du site

3

Plan du Domaine => support de visite/guide de visite pour l'ensemble des personnes voyantes et malvoyantes (∃ 3 techniques d'impression ≠)



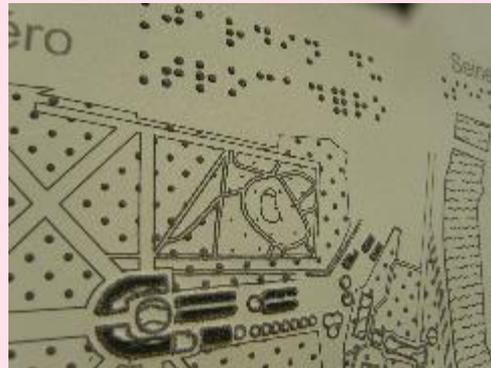
Gaufrage



518 € HT pour 20 ex.



Papier thermogonflé



496 € HT pour 20 ex.



Sérigraphie



Pierres gravées





A suivre en fonctionnement...



Suivi des consommations avec la GTB



Respect des consignes de températures prévues



Analyse de la performance du puits canadien



Vérification de l'état de la végétation et observation des nichoirs à rouge-gorge et des gîtes à chauve-souris



Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION
04/06/2021
74 pts
+ 8 cohérence durable
+ _ innovation
82 pts - OR



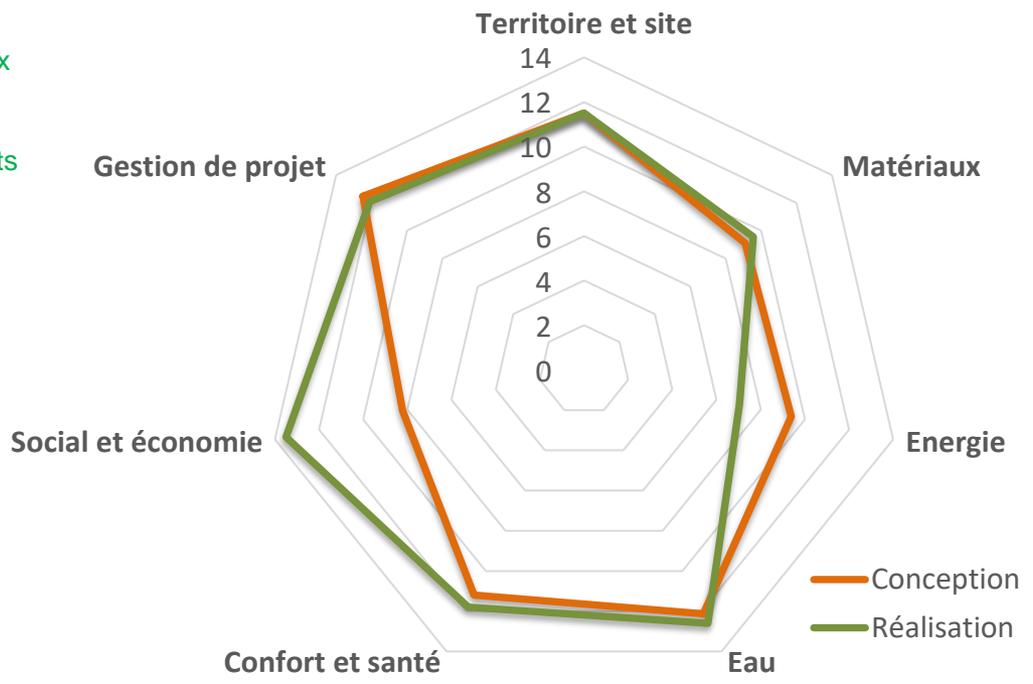
REALISATION
28/06/2023
78 pts
+ 8 cohérence durable
+ _ innovation
85 pts - OR

USAGE
Date commission
XX pts
+ _ cohérence durable
+ _ innovation
XX pts - NIVEAU

Items **cochés** ou **décochés** en réalisation :

- Dispositions prises pour la collision des oiseaux
- Menuiseries avec alu recyclé à 75%
- WC sec
- Accessibilité PMR - malvoyants - malentendants
- Aucune PAC air/air avec COP < 4
- Système de chauffage et ECS géothermie
- Communications auprès des riverains pour les nuisances sonores

- TERRITOIRE ET SITE - 11.5/12.6 (91%)
- MATÉRIAUX - 9.56/12.6 (75%)
- ÉNERGIE - 7.96/12.6 (63%)
- EAU - 12.6/12.6 (100%)
- CONFORT ET SANTÉ - 11.79/12.6 (93%)
- SOCIAL ET ÉCONOMIE - 12.26/13.5 (90%)
- GESTION DE PROJET - 12.1/13.5 (89%)



Merci pour votre attention

Nous attendons vos
questions et remarques

