

Commission d'évaluation : Conception du 09/07/2019

TRANSFORMATION D'UN HOTEL (45 chbre)

EN LOGEMENTS LOCATIFS (23 Lgts)

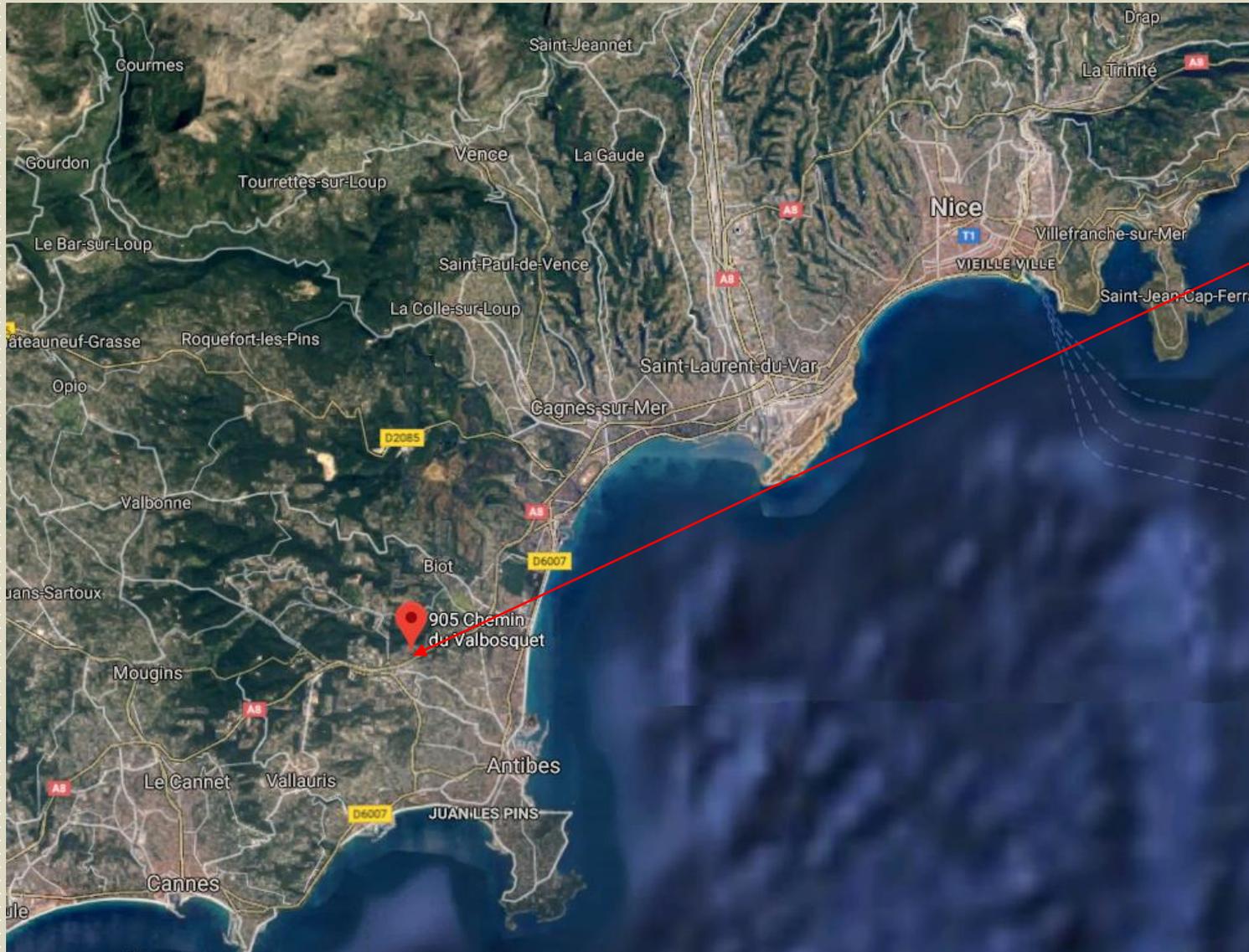


Maître d'Ouvrage	Architecte	BET	BET QEB
SAH	SAILLET GUERIN	CYNPHORA CEB ACCEO AMIANTE	SOWATT

Projet/contexte

- Transformation d'un hôtel de 45 chambres en un immeuble de 23 logements locatifs sociaux en pension de famille.
- L'opération se situe au 905 chemin du Valbosquet à Antibes Juan-les-Pins, seconde ville du département des Alpes-Maritimes. Le site est à proximité immédiate de l'autoroute A8.
- Le quartier est constitué d'une part de bâtiments d'activités et commerces et d'autre part d'un secteur d'habitat, comprenant des immeubles résidentiels.
- Le site bénéficie d'un emplacement privilégié :
 - À proximité des commerces et services;
 - Desservi par plusieurs lignes de bus du réseau « Envibus ».

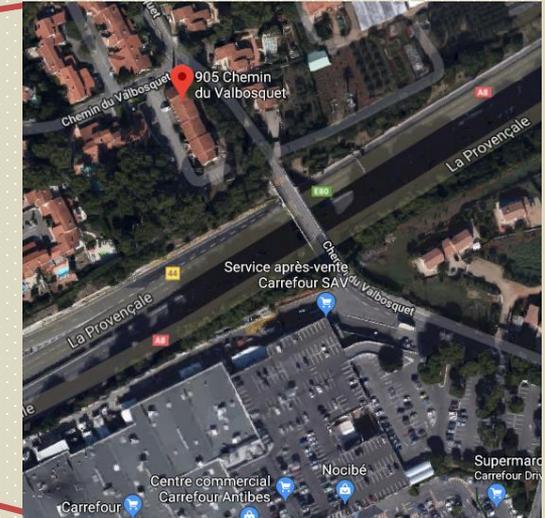
Le projet dans son territoire



Localisation :
06600 Antibes

Le projet dans son territoire

Vues satellites



A proximité de l'autoroute
et du centre commercial
Carrefour
Situé dans la zone des 3
moulins, zone bien
desservie par les bus

Plan cadastral



Références cadastrales	M ²	Propriétaires actuels
DZ 69	23a89	CASA

Dernière mise à jour : 19/06/2019

Etat des lieux



Enjeux Durables du projet



- Revaloriser un bâtiment désaffecté



- Rénovation énergétique



- Confort d'été

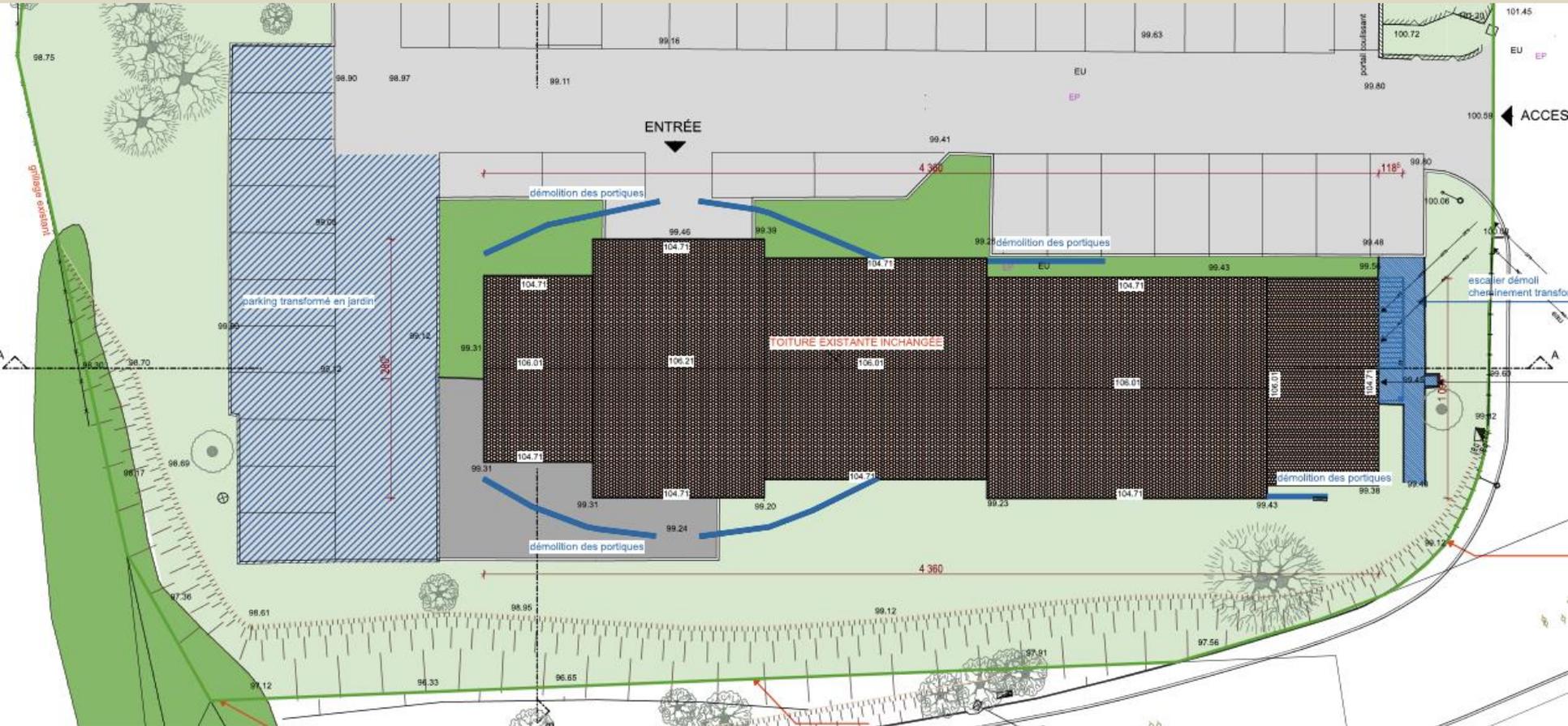


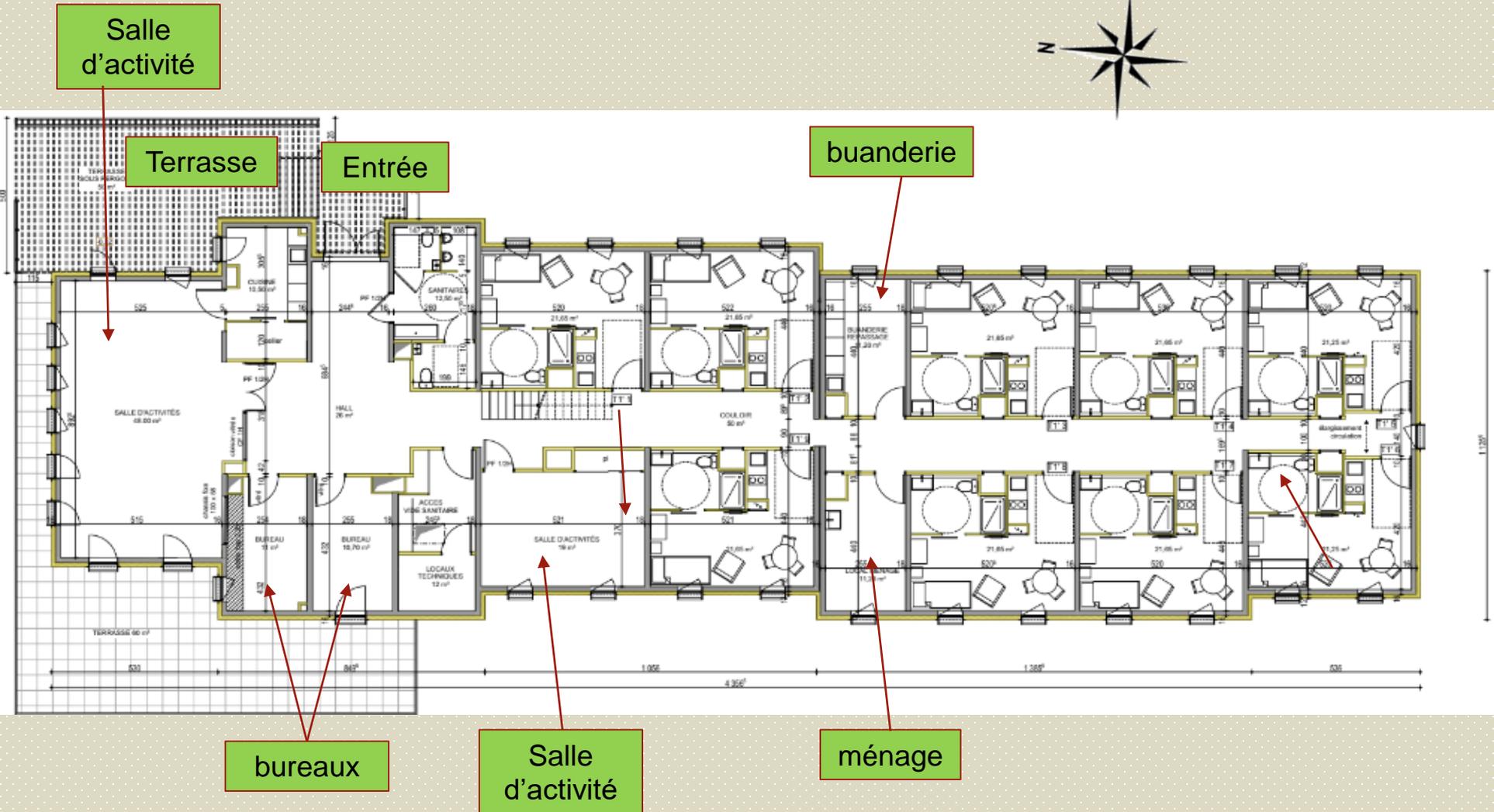
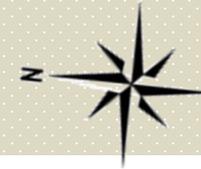
- Maitriser les consommations d'eau potable
- Réduire la surface d'imperméabilisation du site

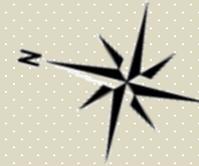


- Logement locatif social : pension de famille

Plan Masse existant



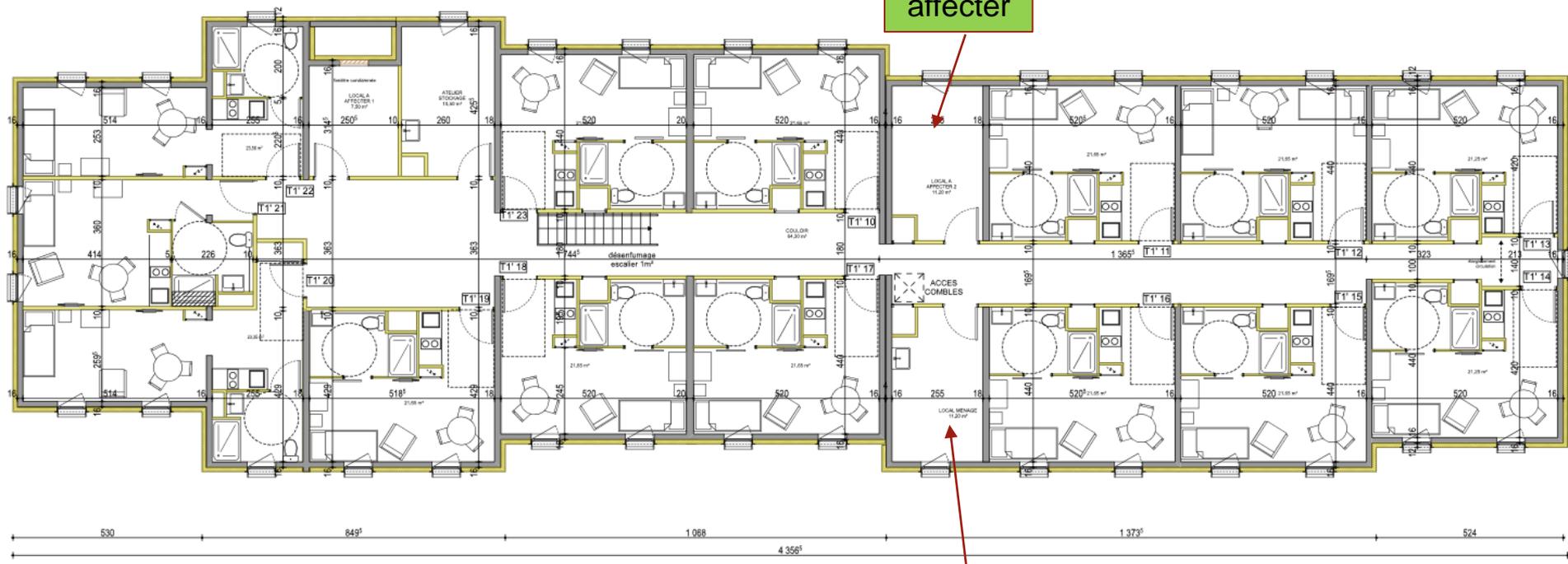




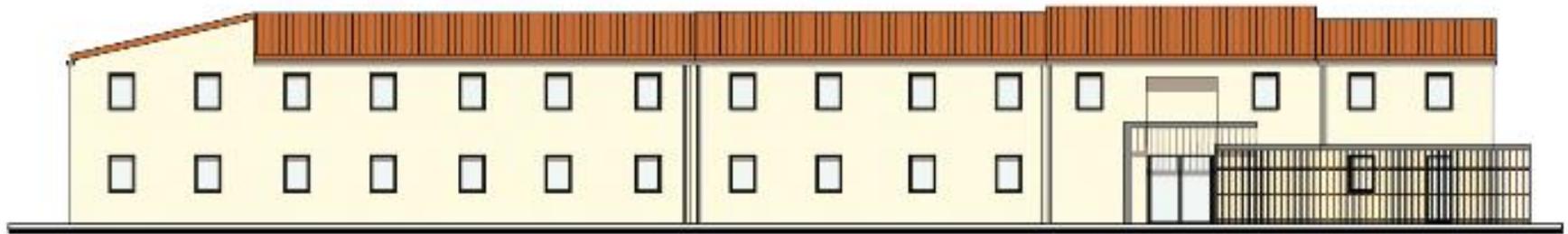
stockage

À affecter

ménage

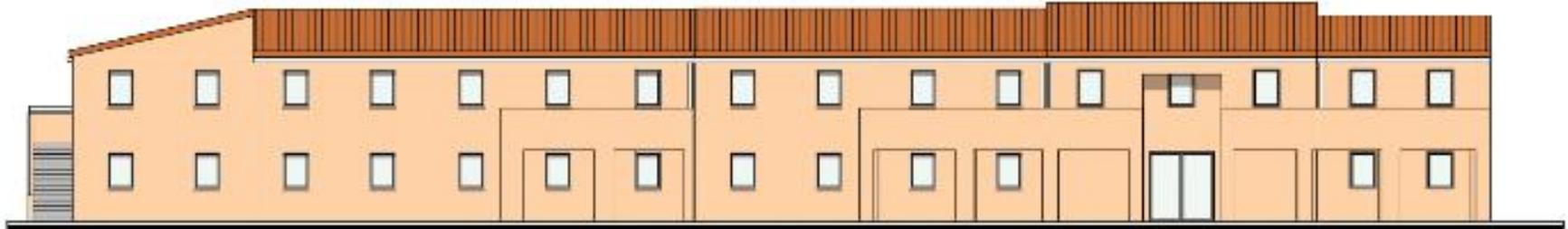


Façades Nord et Ouest



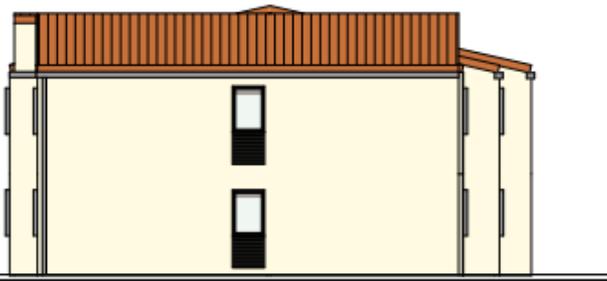
PROJET

FACADE OUEST

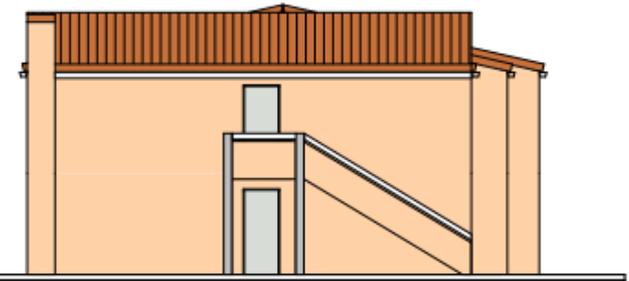


ETAT DES LIEUX

FACADE OUEST



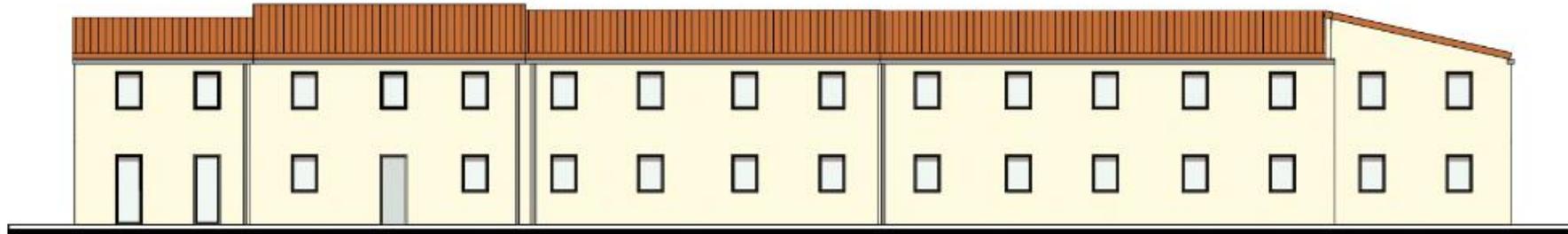
FACADE NORD



ETAT DES LIEUX

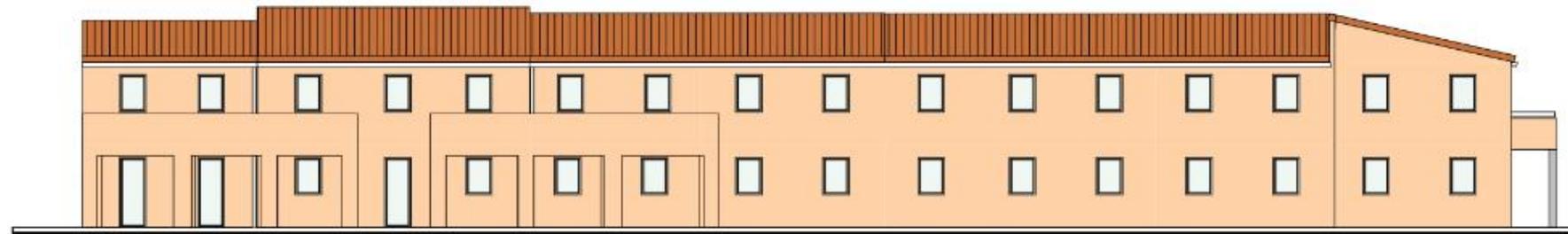
FACADE NORD

Façades Sud et Est



PROJET

FACADE EST



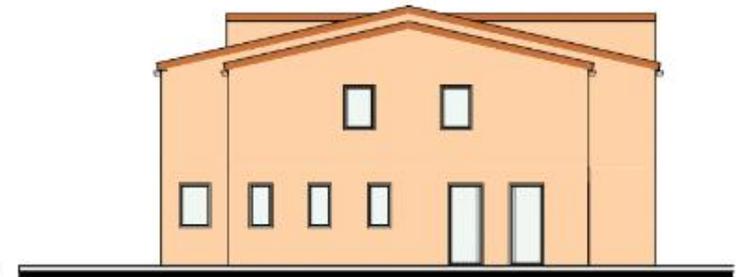
ETAT DES LIEUX

FACADE EST



PROJET

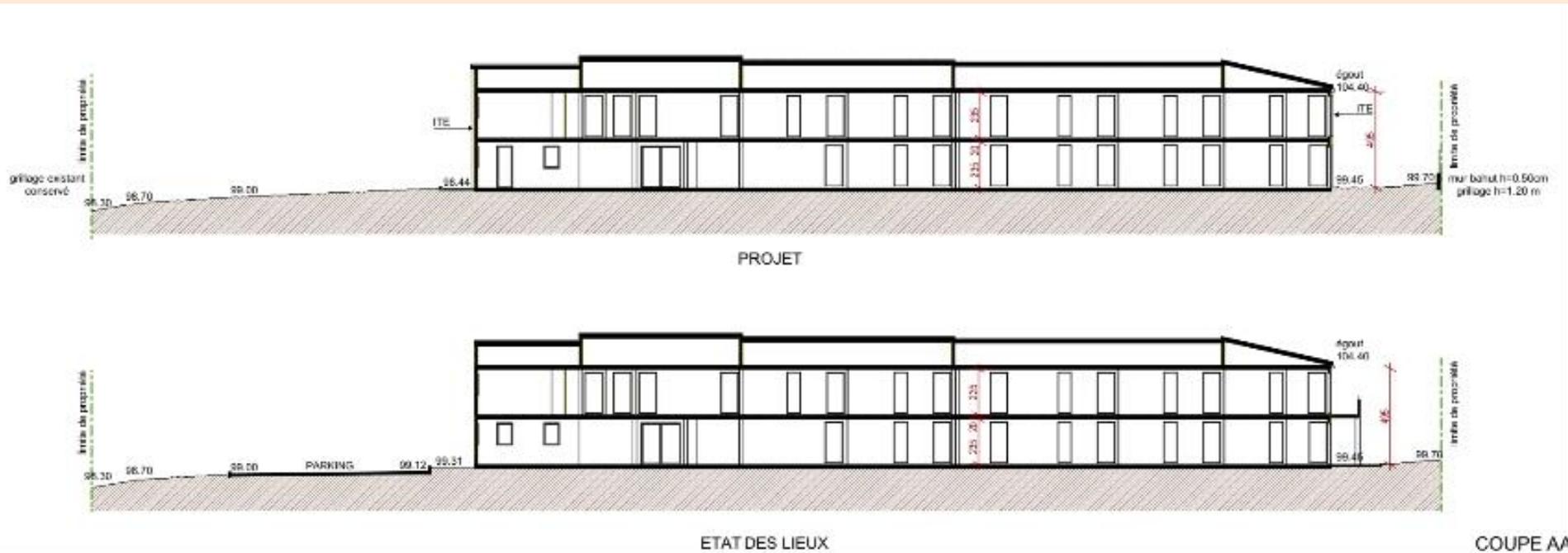
FACADE SUD



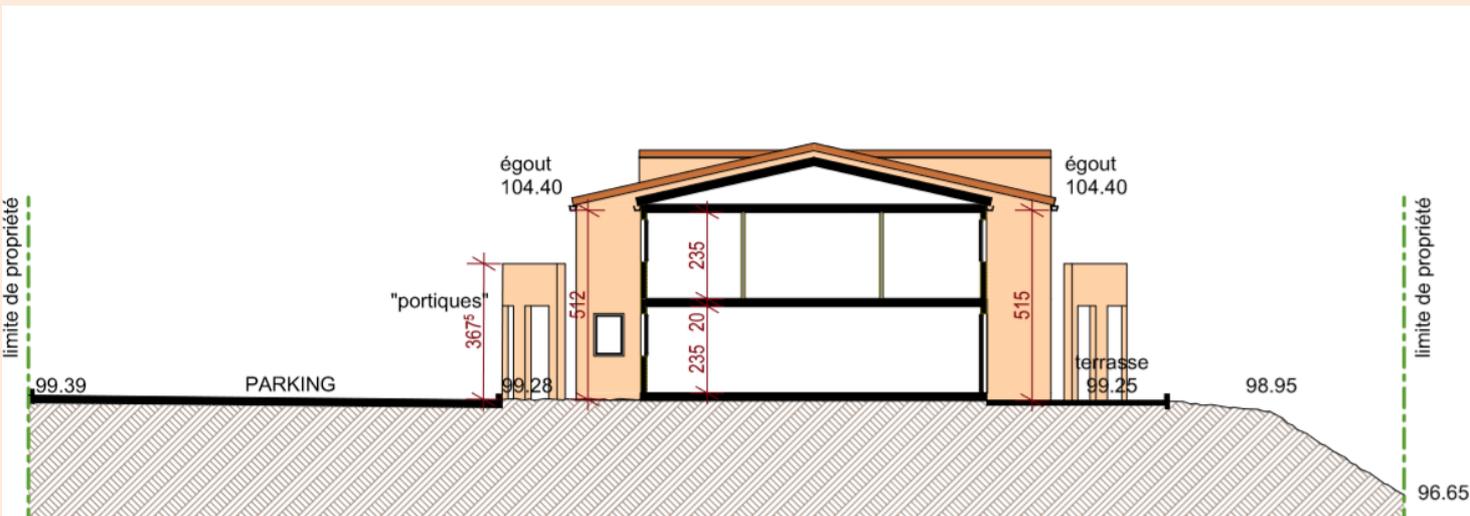
ETAT DES LIEUX

FACADE SUD

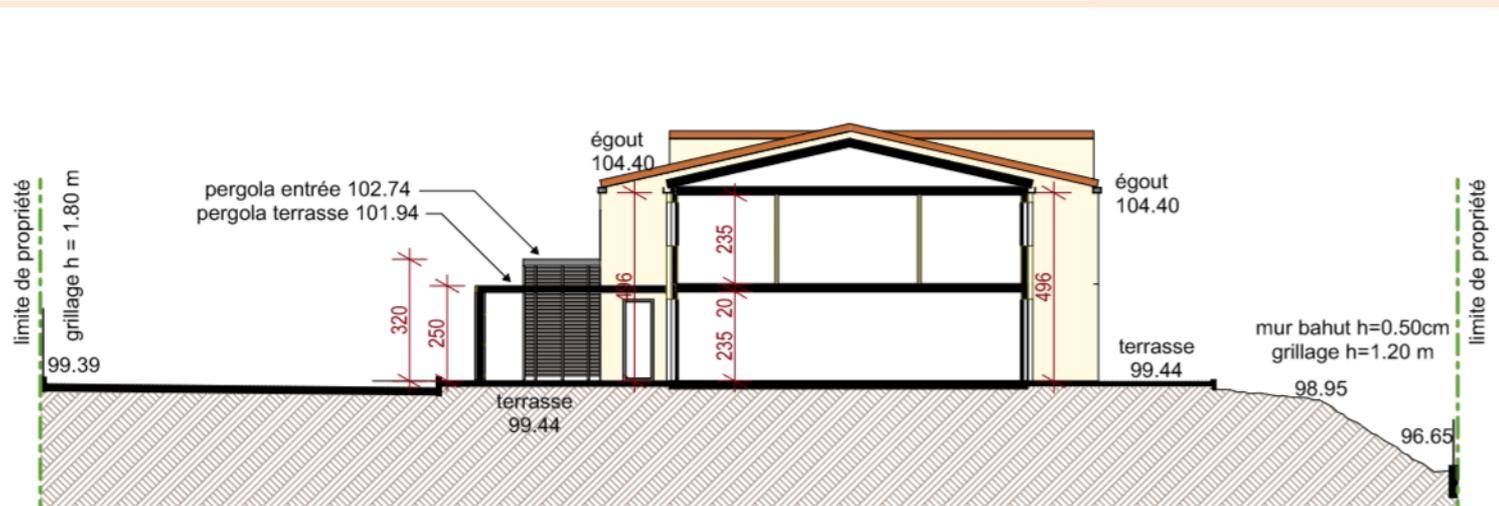
Coupe AA



Coupe BB



ETAT DES LIEUX



PROJET

Fiche d'identité

Typologie

- Logements

Surface

- SHON RT = 926,60 m²

Altitude

- 98 m

Zone clim.

- H3

Classement
bruit

- Zone 1 du plan de classement acoustique des voies dû à la proximité de l'autoroute A8

Ubât

- Ubât : 0,432 W/m².K

Consommation
d'énergie primaire
(selon Effinergie)
en KWhep/m²an

- RT éléments par éléments
- Cep = 65,2 kWhep/m².an
- Cepmax= 86,5 (B+ : 70) kWhep/m².an
- Gain 25%

Production locale
d'électricité

- Non

Planning travaux
Délai

- Début travaux : Juillet 2019
- Fin des travaux : Mai 2020

Budget
prévisionnel

- 963 k€HT
- VRD : 53 k€HT

Coûts

COÛT TOTAL PREVISIONNEL PROJET

963 500 €H.T.

dont

HONORAIRES MOE

94 K€ H.T.

RATIO(S)

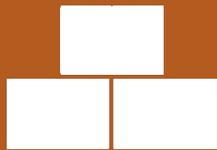
1047 € H.T. / m² de SDP

Le projet au travers des thèmes BDM

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Matériaux

Désignation	Structure	Isolant				Visualisation
		Localisation	Référence	Epaisseur (mm)	Résistance (Rmin) (m ² .K/W)	
Mur sur l'extérieur	Béton existant	totalité des façades extérieures	Laine de roche type ISOVER TF de ISOVER ou équivalent	120	3,30	
Combles perdus	Béton	Déroulé sur plancher	Laine de verre type IBR KRAFT de ISOVER ou équivalent	296	6	
Plancher bas existant	Plancher à entrevous	Entrevous	Entrevous en PSE de type inconnu	150	4,5	/

Escalier principal en bois conservé

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Energie

CHAUFFAGE



- Chauffage pièces principales : chauffage électrique par convection naturelle type AIRELEC ACTUA 2 SMART CONTROL ou équivalent
- Chauffage salle de bain : Panneaux rayonnants électriques type AIRELEC AIXANCE SMART CONTROL ou équivalent

REFROIDISSEMENT



Non

ECLAIRAGE



- Parties communes : LED 36W – détecteur de présence + minuterie ou détecteur de mouvements
- Extérieurs : LED 21,8W avec commande sur détection et LED 20,6W avec interrupteurs crépusculaires + horloge

VENTILATION



- Ventilation simple flux hygroréglable de type B
- Caisson d'extraction : EasyVec C4 microwatt+ 3000 de Aldes

ECS



- PAC Air/Eau type YUTAKI S80 4CV de Hitachi COP : 3,90
- Ballons type Charrot ou ACV de 1500L

PRODUCTION D'ENERGIE

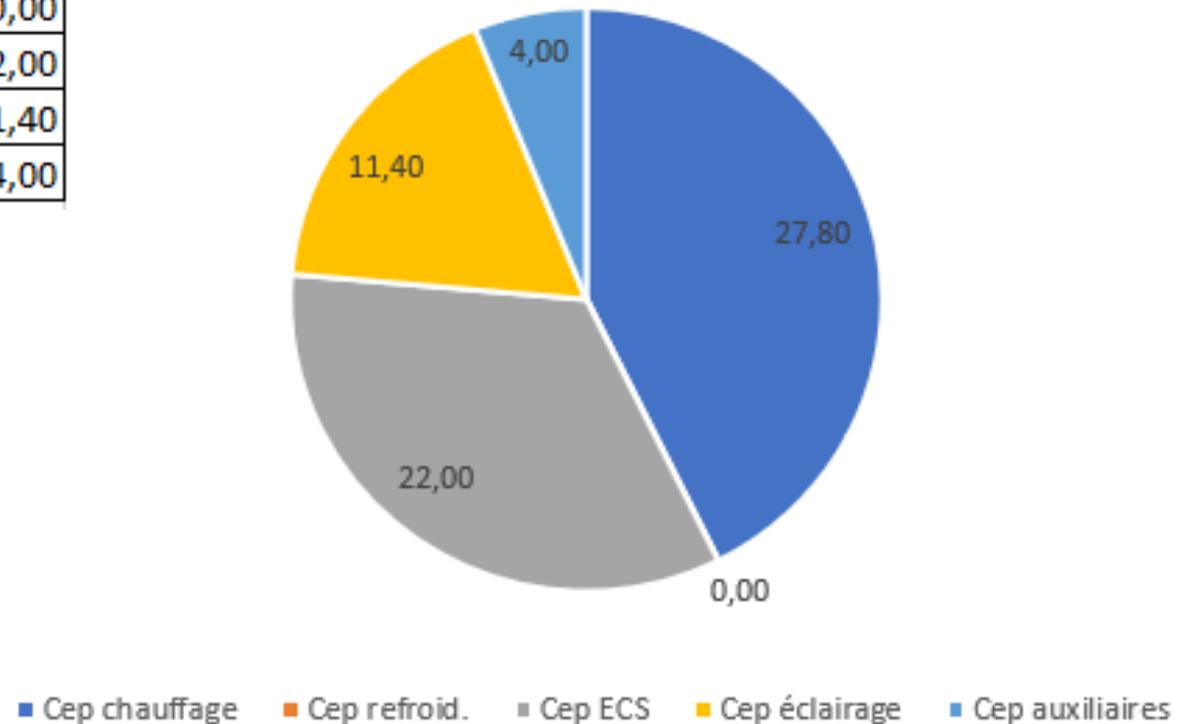


Non

Décomposition du CEP selon RT2012

Synthèse Th-C	
Cep chauffage	27,80
Cep refroid.	0,00
Cep ECS	22,00
Cep éclairage	11,40
Cep auxiliaires	4,00

Décomposition du Cep selon RT2012



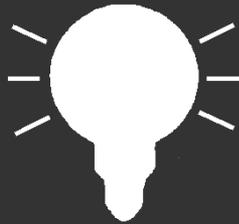
GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

- Equipements hydro-économiques
- Pression d'eau limitée à 3 bars
- Imperméabilisation du sol limitée
- Les espaces verts n'ont pas besoin d'arrosage ou sont arrosés par l'eau de récupération

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



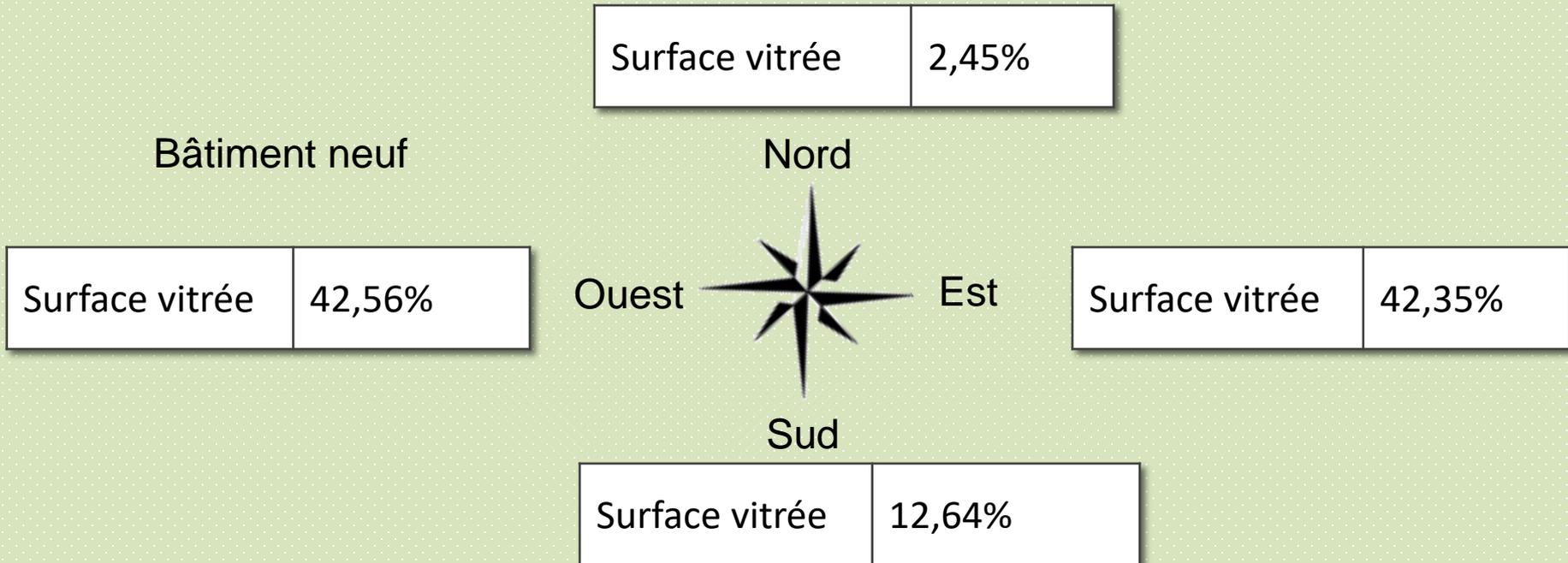
CONFORT ET SANTE

Confort et Santé : baies

Vitrage	Facteur Solaire	Transmission lumineuse	Ug W/m ² k	Uw W/m ² .K
Menuiserie PVC à rupture de pont thermique double vitrage 6/16/6	0,65	82 %	1,12	< 1,9

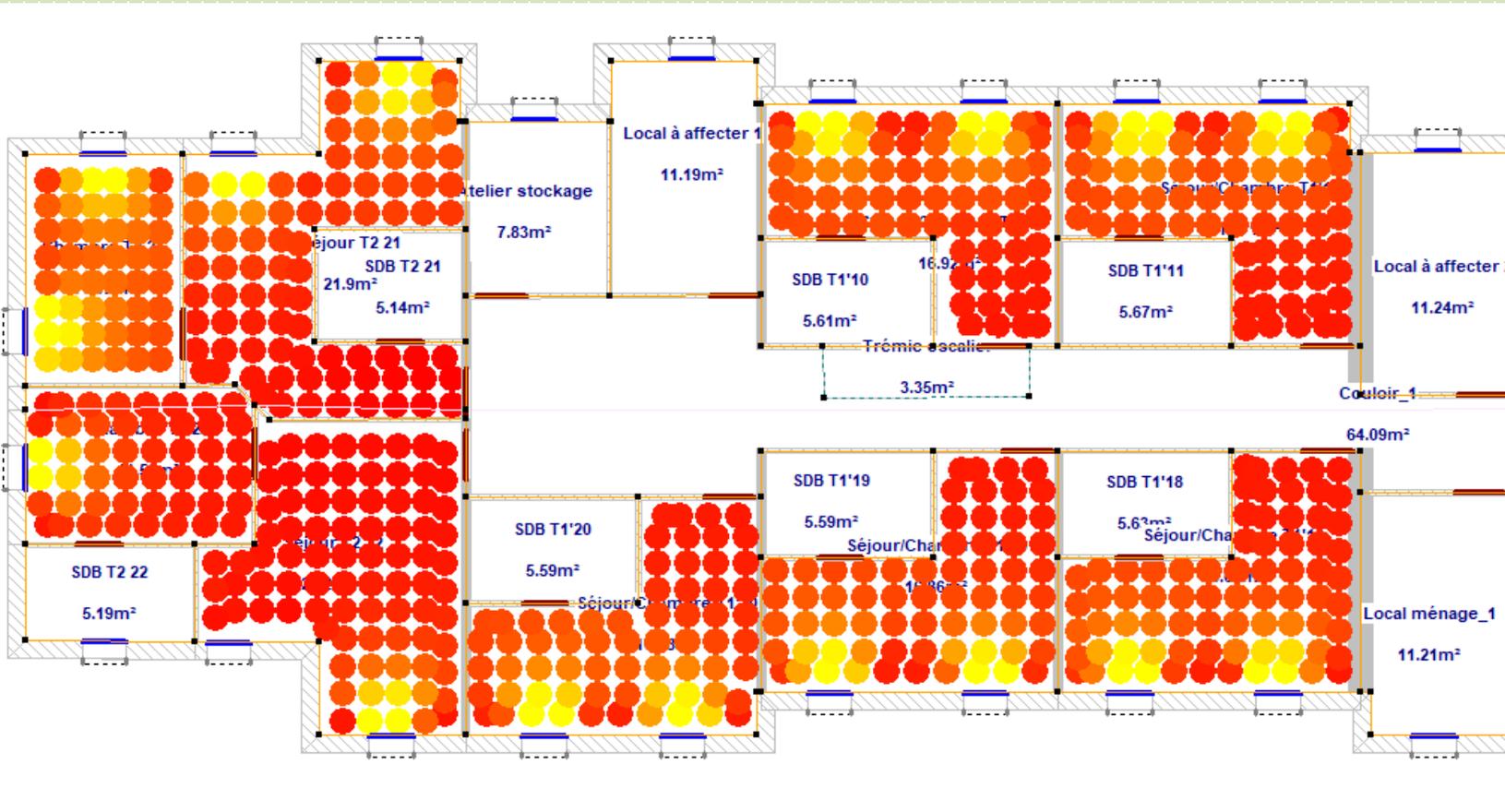
Surface vitrée : 75,2 m²

Bâtiment neuf



Confort et qualité d'air

- Construction à forte inertie thermique (béton ITE)
- QAI : peintures écolabel européen niveau A+
- Confort visuel vérifié par simulations éclairage naturel



Éclairage naturel peu favorable dans les chambres : peintures et sols clairs obligatoires

Tableau récapitulatif STD

Le confort d'été du bâtiment est optimisé en 4 étapes :

0 : bâtiment de base

1 : 0+ scénario d'occultation pendant l'été

2 : 1+ ventilation nocturne du couloir central toute la nuit + ventilation 2 H le soir et 2H le matin des chambres.

3 : 2+ cuisine chaude dans les chambres réduite en été (200Wh le matin et le soir au lieu de 500W)

4 : 3 – ventilation nocturne du couloir central (pollution de l'air)

Zones	base 0		+ occultations		+ ventilation été		+ cuisine été		occultation + cuisine été	
	Heures > T°Inconfort		Heures > T°Inconfort		Heures > T°Inconfort		Heures > T°Inconfort		Heures > T°Inconfort	
	-	h	-	h	-	h	-	h	-	h
Salle d'activités 1 RDC		534,00		310,00		180,00		74,00		108,00
Salle d'activités 2 RDC		210,00		103,00		45,00		36,00		44,00
Séjour/Chambre T1'9		126,00		76,00		31,00		1,00		6,00
Séjour/Chambre T1'8		93,00		54,00		23,00		1,00		2,00
Séjour/Chambre T1'7		102,00		66,00		23,00		2,00		13,00
Séjour/Chambre T1'6		118,00		86,00		51,00		4,00		14,00
Séjour/Chambre T1'5		328,00		142,00		98,00		20,00		35,00
Séjour/Chambre T1'4		339,00		138,00		96,00		17,00		32,00
Séjour/Chambre T1'3		260,00		104,00		61,00		5,00		16,00
Séjour/Chambre T1'2		290,00		111,00		67,00		5,00		16,00
Séjour/Chambre T1'21		236,00		99,00		50,00		35,00		78,00
Séjour/Chambre T1'22		816,00		509,00		278,00		33,00		74,00
Séjour/Chambre T1'23	1	167,00		795,00		642,00		94,00		220,00
Séjour/Chambre T1'20		628,00		389,00		142,00		4,00		42,00
Séjour/Chambre T1'19		606,00		425,00		206,00		15,00		82,00
Séjour/Chambre T1'18		535,00		395,00		134,00		2,00		39,00
Séjour/Chambre T1'17		511,00		382,00		138,00		2,00		27,00
Séjour/Chambre T1'16		480,00		361,00		143,00		7,00		54,00
Séjour/Chambre T1'15		464,00		350,00		167,00		11,00		44,00
Séjour/Chambre T1'14		756,00		453,00		302,00		38,00		119,00
Séjour/Chambre T1'13		779,00		452,00		287,00		29,00		123,00
Séjour/Chambre T1'12		653,00		394,00		154,00		2,00		51,00
Séjour/Chambre T1'11		704,00		409,00		206,00		3,00		59,00
Séjour/Chambre T1'10		647,00		389,00		142,00		2,00		53,00

Actions résultantes : tirage thermique



Paroi 2 (Sud) ▾

Ouverture N°1 ▾

Surface ouvrante %

Débit entrant m³/h

Débit sortant m³/h

Renouv. d'air Vol/h

Niveau neutre m

Ventilation



Ouvertures Sud et Nord = 0,36 m² ouvertes à 75 % (protection intrusion) pour 3 volume / heure

Température intérieure

0° 10° 20° 30° 40°

Température extérieure

0° 10° 20° 30° 40°

Pourcentage d'air vicié évacué

0% 50% 100%

Durée d'ouverture : mn

Actions résultantes : protections solaires

Volets roulants projetables pour la gestion du confort d'été



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Gestion de projet

- Chantier propre
- Test infiltrométrie prévu $Q4 = 1 \text{ m}^3/\text{h}$

Pour conclure

Un projet social

Des déplacements doux favorisés

Une performance thermique de l'enveloppe

Un confort d'été assuré sans climatisation



Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

CONCEPTION

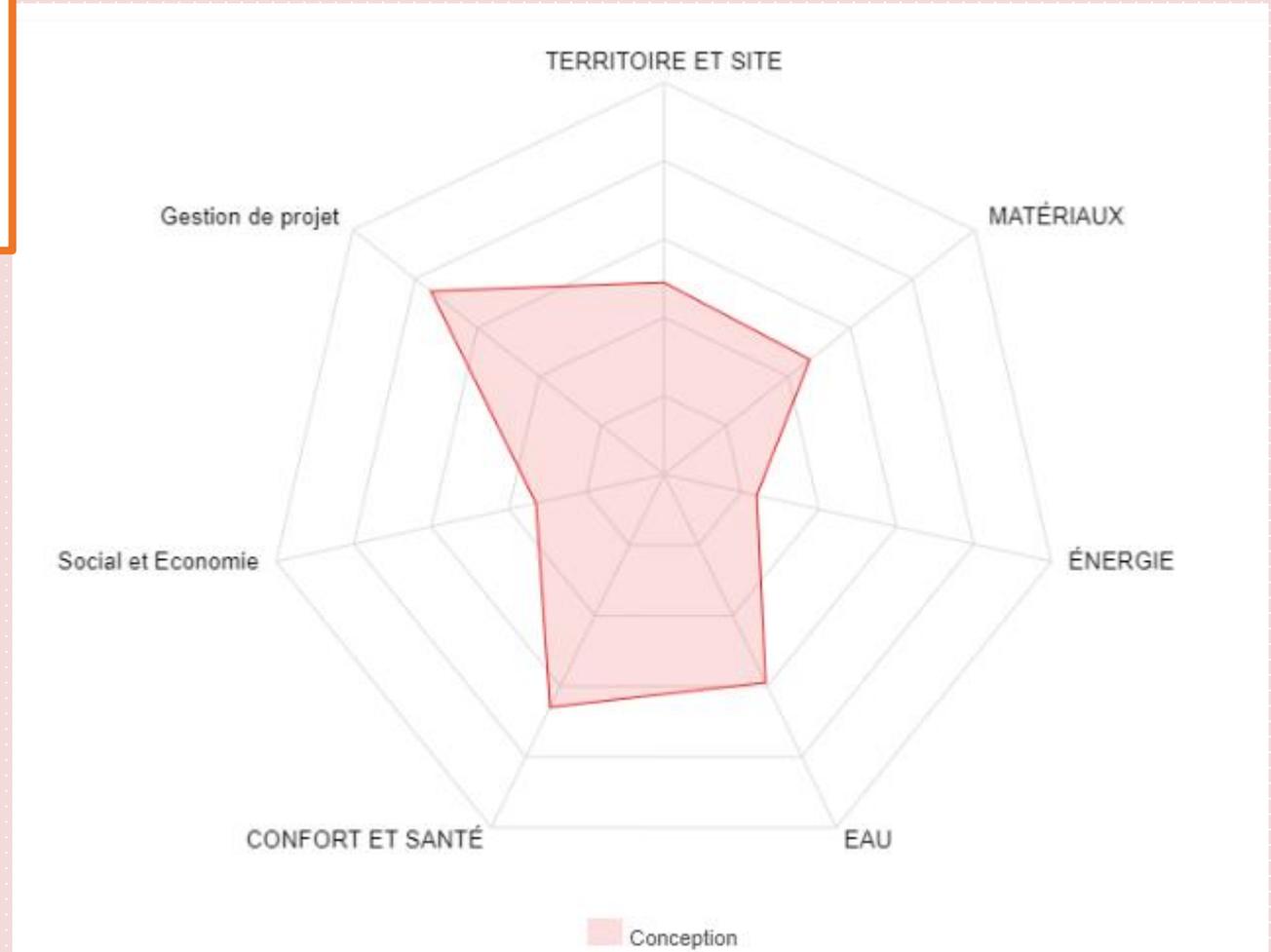
09/07/2019

46 pts

+ 5 cohérence durable

+ 0 d'innovation

51 pts BRONZE



- TERRITOIRE ET SITE - 6.19/12.6 (49%)
- MATÉRIAUX - 6.03/12.6 (47%)
- ÉNERGIE - 3.08/12.6 (24%)
- EAU - 7.47/12.6 (59%)
- CONFORT ET SANTÉ - 8.4/12.6 (66%)
- Social et Economie - 4.5/13.5 (33%)
- Gestion de projet - 10.24/13.5 (75%)

Les acteurs du projet

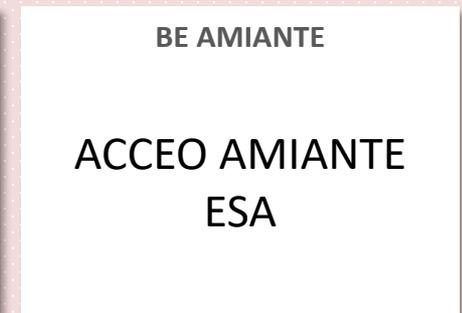
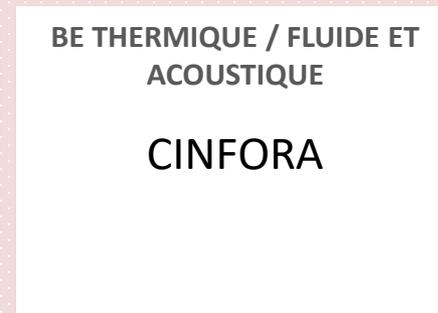
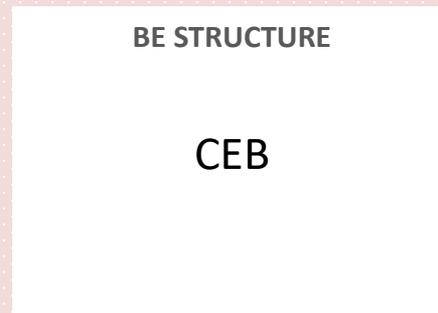
MAITRISE D'OUVRAGE



MAITRISE D'ŒUVRE ET INGENIERIE



MAITRISE D'ŒUVRE ET INGENIERIE



**Merci pour votre
attention**

