

LES RETOURS D'EXPÉRIENCE

REQUALIFICATION DU VILLAGE CAP'VACANCES

SITUATION GÉOGRAPHIQUE : LA PLAGNE MONTALBERT (73)

MAÎTRE D'OUVRAGE : SCI CAP VACANCES PATRIMOINE

PROGRAMME : RÉNOVATION PAR L'EXTÉRIEUR DE L'EXISTANT, SURÉLÉVATIONS
ET EXTENSION D'UN VILLAGE VACANCES SITUÉ À UNE ALTITUDE DE 1550 M

TYPOLOGIE : ERP



© Tectoniques

© Tectoniques - Jean-Paul Bajard

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

ALLOTISSEMENT ET TYPE DE MARCHÉ

- ✓ **CORPS D'ÉTAT SÉPARÉS**
MACRO LOT
ENTREPRISE GÉNÉRALE
CONCEPTION-RÉALISATION
DIALOGUE COMPÉTITIF
PPP
MARCHÉ PUBLIC
- ✓ **MARCHÉ PRIVÉ**

Le projet consistait à rénover et à restructurer un centre de vacances construit en 1972 à une altitude de 1550 m. L'opération se décompose en trois phases :

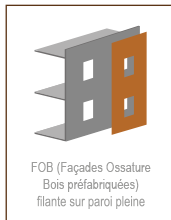
- la rénovation thermique par l'extérieur avec installation de la ventilation
- 3 surélévations afin d'augmenter la capacité d'accueil.
- une extension sur 3 niveaux

Cet équipement touristique a bénéficié d'une transformation qui atteint le niveau « Bâtiment Basse Consommation », une première pour une résidence de tourisme en Rhône-Alpes. Etant donné que le bâtiment se situe à une hauteur de 1550 m, le chantier a pu être réalisé que sur la période estivale. Il a donc été fait en deux phases. La première tranche en 2009, comprenant les enveloppes des surélévations et de l'extension. La seconde en 2010, comprenant les finitions et les travaux d'intérieurs.

TYPE D'INTERVENTION



ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur) sans préfabrication



FOB (Façades Ossature Bois préfabriquées) filante sur paroi pleine



FOB (Façades Ossature Bois préfabriquées) sur support linéaire



Isolation Thermique par l'Intérieur



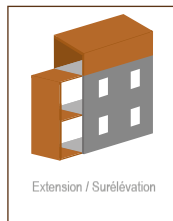
Réaménagement Intérieur



Fermeture des balcons en loggias



Réhabilitation des toitures



Extension / Surélévation



Aménagement extérieur








Procédé particulier

CHIFFRES

DATE DE CONSTRUCTION INITIALE : 1972
R + 2
SURFACE INITIALE : 3 000 M²
SURFACE APRÈS TRAVAUX : 4 400 M²
(rénovation 70 %, surélévation 15 %, extension 15 %)
SOIT 296 LITS APRÈS RÉHABILITATION
DURÉE TRAVAUX : 9 MOIS EN FAÇADE
LIVRAISON : OCTOBRE 2010
ZONE H1C + 1510 M

DESCRIPTIF TECHNIQUE

	AVANT TRAVAUX	APRÈS TRAVAUX
	<p>Murs extérieurs : Structure voile béton armé. Isolation partielle de 100 mm d'épaisseur.</p>	<p>Murs extérieurs : Structure béton + isolation existante polystyrène : 10 cm + isolation extérieure laine de roche : 8 cm - U= 0.210 W/(m².K). Structure ossature bois + isolation entre montants laine de roche : 14 cm + isolation extérieure laine de roche : 8 cm - U= 0.164 W/(m².K). Plancher bas sur terre plein : Isolation en sous face par flocage laine de roche : 9 cm - U= 0.23 à 0.255 W/(m².K). Isolation en sous face par polystyrène expansé : 12 cm - U= 0.265 W/(m².K). Isolation continue sous dalle par laine de verre : 12 cm - U= 0.177 W/(m².K). Toiture : Isolation sur dalle béton laine de roche : 10+8 cm - U= 0.162 W/(m².K). Isolation par Roofmate ou équivalent : 10 cm - U= 0.271 W/(m².K).</p>
	<p>Menuiseries : bois double vitrage.</p>	<p>Menuiseries : double vitrage en pin lasuré noir (une partie des menuiseries a été conservée) - Uw= 2.5 W/(m².K).</p>
	<p>Chauffage : collectif fioul + radiateurs à eau bitubes.</p>	<p>Chauffage : chaudière collective bois plaquettes 350 kW + radiateurs à eau bitubes (conservés).</p>
	<p>Ventilation : VMC simple flux.</p>	<p>Ventilation : VMC double flux sur 45 % des surfaces et VMC simple flux dans les chambres avec détecteur de présence.</p>
	<p>ECS : électrique.</p>	<p>ECS : chaudière bois + ballon 2 450 L.</p>

OBJECTIFS

- REQUALIFIER L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT
- DIMINUER LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES
- AUGMENTER LES SURFACES EXISTANTES
- AUGMENTER LE NOMBRE DES LOGEMENTS, DE CHAMBRES...
- METTRE EN CONFORMITÉ AVEC LA SÉCURITÉ INCENDIE (ERP / LOGEMENT)
- METTRE EN CONFORMITÉ PMR
- RÉALISER UNE OPÉRATION À FORTE VALEUR ENVIRONNEMENTALE

CONTRAINTES

- RÉALISER LES TRAVAUX SUR UNE DURÉE LIMITÉE (ÉTÉ, CONGÉS SCOLAIRES...)
- S'ADAPTER À LA STRUCTURE DU BÂTIMENT EXISTANT
- RÉALISER LES TRAVAUX SUR UNE DURÉE LIMITÉE (ÉTÉ, CONGÉS SCOLAIRES...)
- S'ADAPTER À LA STRUCTURE DU BÂTIMENT EXISTANT

POURQUOI LE BOIS ?

- PERFORMANCE THERMIQUE
- QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
- RAPIDITÉ DE CHANTIER (CHANTIER UNIQUEMENT RÉALISÉ EN ÉTÉ)
- INTÉGRATION AU PAYSAGE MONTAGNARD
- LÉGÈRETÉ

ORIGINE DES BOIS

Douglas : murs, façades, planchers et charpentes (bois massif)

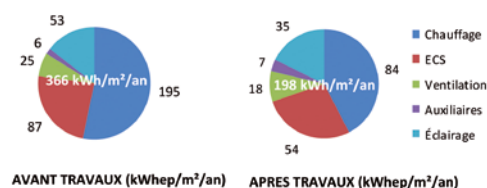
Pin : menuiserie

Mélèze : vêtue extérieure (bois massif), tableaux des menuiseries (panneaux 3 plis)

Provenance : Est de la France et Autriche. Une traçabilité des bois a été effectuée sur demande des architectes.

Le volume total de bois utilisé est de 200 m³.

LES CONSOMMATIONS



LES INTERVENANTS

MAÎTRE D'ŒUVRE : TECTONIQUES (69)

BET STRUCTURE : ARBORESCENCE (73) - IGBAT (84)

BE ENVIRONNEMENT : EXNDO (69)

DESIGNER : STUDIO TOTEM (69)

PAYSAGISTE : ITINÉRAIRE BIS (69)

ENTREPRISE LOT BOIS : SOCOPA SAS (88)

LE PROJET DE RÉHABILITATION EN DÉTAILS



APPROCHE ARCHITECTURALE

Le programme visait à augmenter la capacité de l'équipement tout en proposant des formats de chambres et des prestations plus contemporaines. Une attention particulière a été portée sur la qualité des ambiances et de confort de l'ensemble. Le chantier devait être exemplaire d'un point de vue environnemental, tant pour le neuf que pour l'existant. La mixité des matériaux est très présente, la structure existante béton se marie avec le matériau bois et est soulignée par l'utilisation du métal pour les garde-corps et les escaliers. Les façades sont épurées et élégantes, les détails d'exécutions sont précis et valorisent l'utilisation du bois dans la construction. Le projet s'intègre dans le paysage savoyard été comme hiver. Les façades des bâtiments existants sont habillées en bois et isolées par l'extérieur, pour assurer un meilleur comportement énergétique et transformer globalement l'image de la résidence. Au terme de l'opération, il est difficile d'identifier les parties neuves des ensembles existants. Des balcons ornent les nouvelles chambres. Ils enrichissent la prestation de l'équipement et donnent de l'épaisseur aux façades. Pour le retraitement des ambiances intérieures, la lumière a été particulièrement soignée. Quelques éléments significatifs de mobiliers comme la banque d'accueil ou les meubles du bar sont également sélectionnés avec attention. La gamme de mobilier est basique et chaleureuse, déclinée à partir du matériau bois. Cela concerne les mobiliers primaires et les parois périphériques des locaux majeurs telles que les salles de restaurant.

APPROCHE TECHNIQUE

En supplément de la rénovation thermique par l'extérieur, le scénario retenu consiste à construire des surélévations sur les bâtiments existants, et un petit bâtiment neuf dans le prolongement de la structure existante, en direction du Sud-Ouest.

Les murs, les façades et les planchers sont en bois. Les ossatures sont en bois massif. La charpente des toitures terrasses est en douglas. Le bardage est en mélèze avec un profil ajouré. L'isolation est faite avec de la laine de roche. Les menuiseries double vitrage sont en pin lasuré noir. Les 200 m³ de bois proviennent de l'est de la France et de l'Autriche. Le bois a également été utilisé pour le chauffage. En effet, le village vacances s'est doté d'une chaudière à plaquettes de 350 kW et d'un silo de 75 m³. Ce combustible est disponible localement et en abondance. Des panneaux photovoltaïques sont également installés.

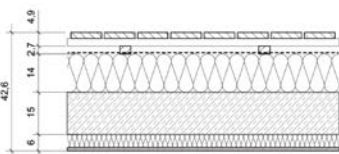
Les travaux ont été réalisés dans le respect du contexte de l'opération et des prescriptions de la charte technique et environnementale de Cap' Vacances.

en jaune les parties existantes
en rouge les parties neuves



Rénovation de l'existant

- Bardage vertical mélèze 22mm
- Tasseaux 27mm en double lit
- Pare-pluie
- Isolation rigide 140mm
- Béton 150mm
- BA13 sur rail + isolation



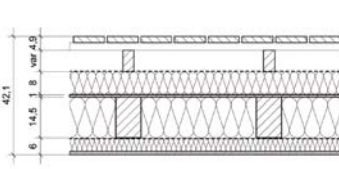
Rénovation de l'existant (avec isolant préexistant)

- Bardage vertical mélèze 22mm
- Tasseaux 27mm en double lit
- Pare-pluie
- Isolation rigide 80 mm
- Isolation existante 100 mm
- Béton 150 mm



Nouvelles parois

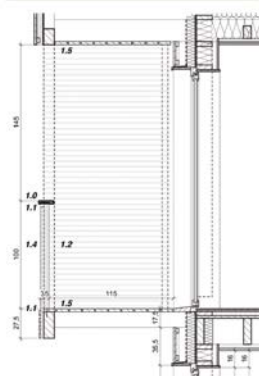
- Bardage vertical mélèze 22mm
- Tasseaux 27mm
- Tasseaux épaisseur variable
- Pare-pluie
- Isolation rigide 80mm
- OSB 12mm
- Montant bois massif 90/145
- Pare-Vapeur continu
- BA13 sur rail + isolation



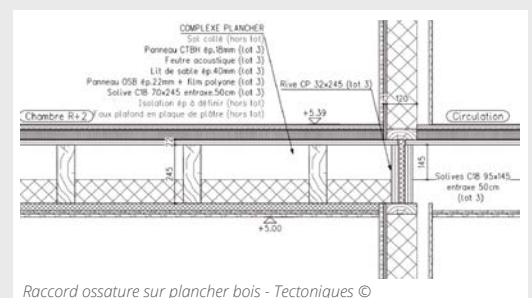
Coupes parois - Tectoniques ©

Balcons

- 1.0 : lisse bois ép. 25mm
- 1.1 : tube 30 mm
- 1.2 : plat 130/50 mm
- 1.4 : grillage
- 1.5 : lame de mélèze bois ajourées ép. 32 mm



Coupes parois - Tectoniques ©



Raccord ossature sur plancher bois - Tectoniques ©

LES RETOURS D'EXPÉRIENCE

VILLAGE VACANCES CAP'VACANCES (73)



LA SÉCURITÉ INCENDIE

Étant donné la nature du bâtiment (ERP), les dispositifs à mettre en place par rapport aux questions de l'incendie sont assez complexes. Un système de sécurité incendie (SSI) était en effet nécessaire. Le respect de la réglementation est vérifié par la commission de sécurité au cours des travaux, avant l'ouverture au public, puis régulièrement au cours de l'exploitation du bâtiment. On note qu'au niveau des façades, le bureau de contrôle a accepté l'absence de bavette de recouvrement entre niveaux, n'étant pas obligatoire à cette époque (2009-2010). Ce ne serait plus le cas aujourd'hui.

L'ACOUSTIQUE

L'environnement est très calme, il y avait donc peu de contraintes acoustiques au niveau des parois extérieures. La principale difficulté se trouvait au niveau des planchers intermédiaires, en particulier dans la partie neuve. Le complexe de plancher bois avec dalle sèche mis en place s'est révélé efficace. Dans les chambres, la moquette installée permet d'améliorer le confort acoustique entre niveaux. Sur les parties collectives, des plafonds acoustiques très performants sont réalisés grâce à un lattis bois. La seule difficulté rencontrée s'est trouvée au niveau des portes palières des chambres. Elles n'étaient pas suffisamment performantes et ont dû être remplacées.

GESTION DE L'ACCESSIBILITÉ PMR

En ce qui concerne l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, le programme comprend :

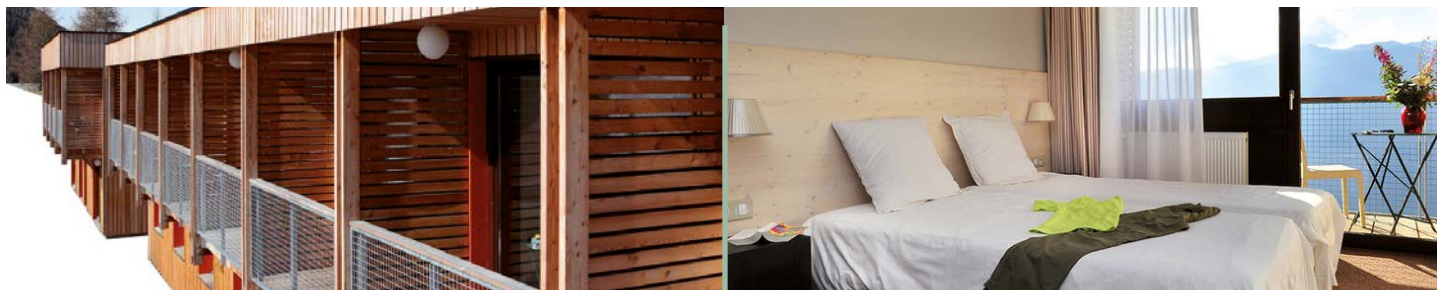
- la création d'une rampe d'accès pour atteindre l'entrée,
- des emplacements de parking spécifiques,
- la mise en place d'un ascenseur sur les 3 niveaux,
- la création de chambres pour PMR,
- l'organisation d'espaces adaptés au restaurant et dans les parties communes.

APPROCHE ECONOMIQUE

COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION HT : 4 120 909 €
LOT GROS-OEUVRE HT : 519 174 €
LOT CHARPENTE BOIS HT : 309 909 €
LOT BARDAGE BOIS HT : 310 399 €
LOT MENUISERIES EXTÉRIEURES BOIS HT : 108 160 €
LOT MENUISERIES INTÉRIEURES BOIS HT : 220 000 €

L'association CapVacances et la Caisse des Dépôts détiennent respectivement 40 % et 30 % des fonds propres. Les autres associés sont le Crédit Coopératif et le Crédit Agricole Loire-Haute Loire. Le conseil général de la Savoie, le conseil régional Rhône-Alpes, l'ADEME et l'ANCV ont aussi apporté des subventions à hauteur de 750 000 €.

TÉMOIGNAGES



JEAN-JACQUES FAUCHER, PRÉSIDENT DE CAP'VACANCES, MAÎTRE D'OUVRAGE

“ Cette réhabilitation entre dans le cadre d'une stratégie d'ensemble. La plupart de nos villages vacances sont neufs ou refaits à neuf. Nous allons poursuivre les rénovations en re-produisant le type de montage réalisé ici. L'équipement construit initialement en 1972 était devenu obsolète et exigeait une restructuration d'ensemble avec mise aux normes techniques et commerciales. Le bois est l'une des rares matières premières du bâtiment qui est renouvelable, et en croissance permanente, en tous cas dans nos régions. Sur le plan du bilan CO₂, de l'énergie grise, ou des consommations d'eau engendrées dans les autres filières, l'avantage du bois est encore plus net. Nous sommes donc des ardents défenseurs de l'utilisation du bois dans la construction, et ce projet en est l'illustration, puisque presque 300 m³ de bois ou de produits dérivés sont utilisés sur ce programme. C'est un avantage écologique indéniable. L'utilisation du bois constitue le thème transversal des prescriptions de la charte Cap' Vacances.

”

MAX ROLLAND, ARCHITECTE

“ Du point de vue des procédés constructifs, nous privilégions la “filière sèche”, présentant des avantages en termes de délais de réalisation et de précision de mise en oeuvre (travail sur site limité à un assemblage de pièces préparées en atelier), et de qualité environnementale (chantier, délais, adaptabilité, recyclage ...). En tant que maître d'œuvre, nous demandons aux entreprises une traçabilité complète des bois. Afin de privilégier les circuits courts, nous favorisons l'emploi de bois massifs. La structure existante représente une contrainte sur ce type de programme. Les bâtiments des années 1960-1970 imposent une trame étroite qu'il faut prendre en compte et gérer pour l'aménagement intérieur. Les menuiseries existantes étaient en bois et se sont révélées être en bon état. Nous avons pu en garder certaines, ce qui nous a permis d'alléger le budget. La construction en 2 saisons est une très forte contrainte. La première année impose un rythme intense. Le chantier commence en avril et l'ensemble du clos couvert doit être terminé en novembre. Le bâtiment est ensuite exploité durant tout l'hiver. La seconde année est plus modeste. Elle est principalement dédiée aux aménagements intérieurs. Sur ce type de bâtiment aucun retard n'est toléré par la maîtrise d'ouvrage, donc la coordination de chantier ne laisse place à aucune approximation. La construction bois permet d'être rapide sur site grâce à la préfabrication et d'avoir de nombreuses phases en temps masqué.

”

Soutenu par :



Opérateur :

