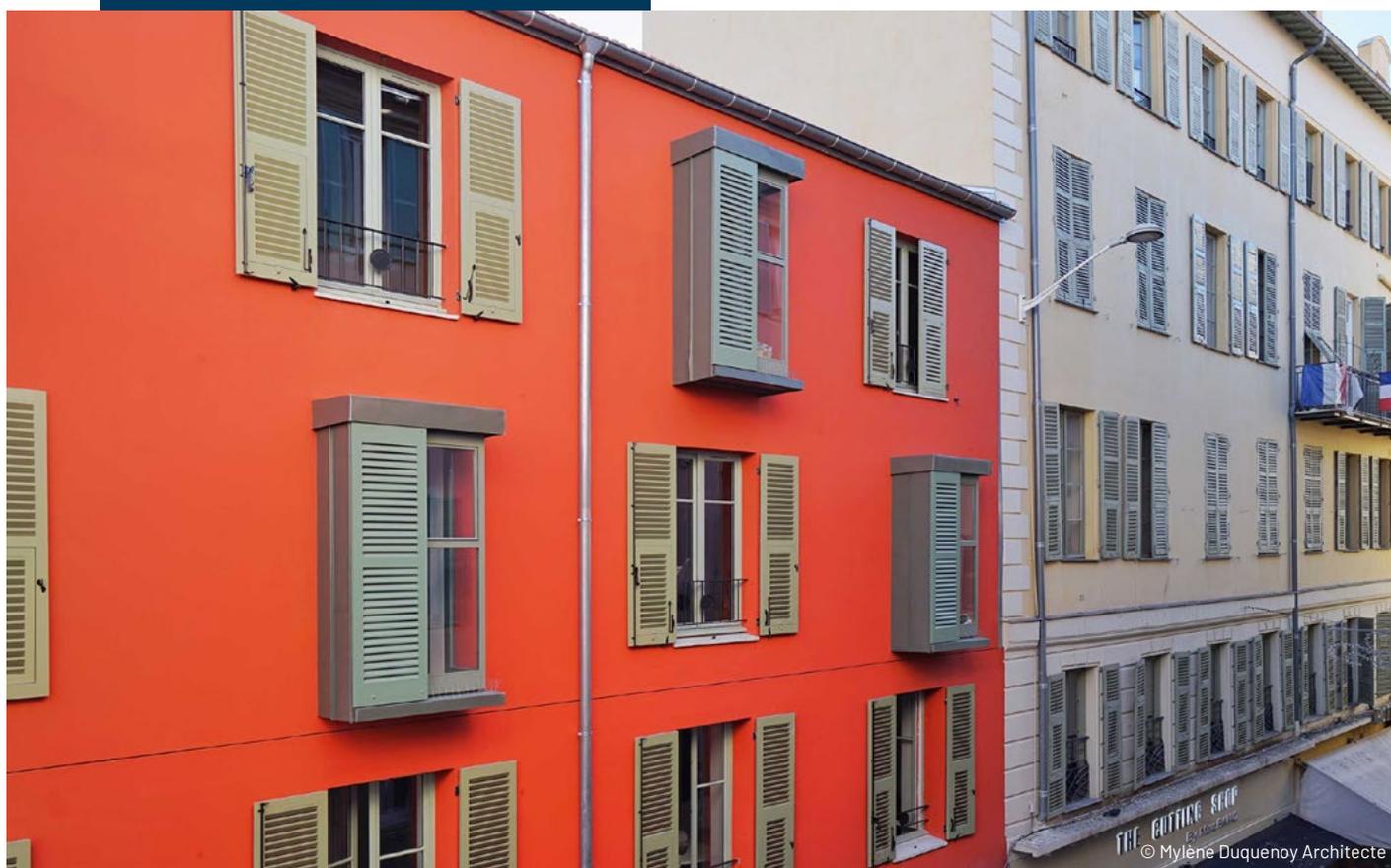


L'ABEILLE

Surélever un immeuble pour créer des logements touristiques



© Mylène Duquenoy Architecte

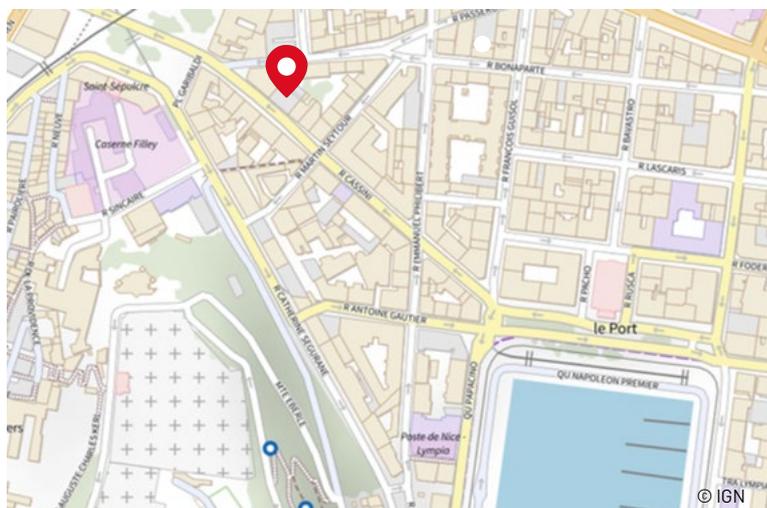
- Nice
- Alpes-Maritimes (06)
- 342 000 habitants

le site

- Immeuble désaffecté en R+1

les + du projet

- Qualité de la construction
- Qualité environnementale
- Valorisation patrimoniale



Logement

Surélévation

Métropole et ville

PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet « Abeille » est situé dans le centre-ville de Nice, proche du port et de la vieille ville, au sein d'un quartier très animé et typique des ruelles niçoises. Un temps envisagé pour réaliser des places de stationnement, c'est la piétonisation de l'espace qui a permis de reconsidérer le devenir de ce petit immeuble désaffecté (R+1 avec un commerce en rez-de-chaussée). Afin de répondre au besoin en logements touristiques tout en limitant la consommation foncière, **le bâti a finalement fait l'objet d'une réhabilitation/surélévation en bois de deux étages passant ainsi de R+1 à R+3.**

“ Pour concrétiser ce projet, la densification est apparue comme un moyen de le soutenir. Il est essentiel d'avoir des objectifs qui ne se limitent pas uniquement à des considérations financières. ”

L'architecte



2017

Acquisition
du foncier

2018

Démarrage du
chantier

2019

Livraison du
projet



acteurs

- **Maîtrise d'ouvrage et exploitant :**
Privé
- **Maîtrise d'œuvre :**
Mylène Duquenoy Architecte



programmation

- 9 appartements-hôtels
- 1 commerce
en rez-de-chaussée

L'Abeille

“ Ce travail a eu pour résultat la réhabilitation d'un bâtiment abandonné, avec une forte ambition d'insérer harmonieusement cet édifice dans un environnement patrimonial. ”

L'architecte



Surface totale
recyclée
200 m²



Surface plancher
du bâti
510 m²



Densité de
l'opération
39 log/ha

LES (+) DU PROJET

→ **Qualités architecturales et environnementales au service d'un projet touristique**

Le projet se distingue par la qualité de sa construction, et notamment le choix de ses matériaux. L'ossature de la surélévation ainsi que divers aménagement du bâtiment (escaliers, fenêtres, volets, parquets et terrasses) ont été réalisés en bois, un choix audacieux pour une surélévation de deux étages. Les matériaux du site existant ont été réutilisés, que ce soit pour la façade du bâtiment ou son aménagement intérieur, à l'instar du marbre rose qui habillait l'ancienne façade et qui a été réutilisé pour l'assise des bow-window. Cette opération a demandé un travail sur mesure et a mobilisé de nombreux artisans locaux, que ce soit pour la menuiserie, la charpente, ou encore la ferronnerie.



“ Nous avons apporté une attention particulière au travail sur les fenêtres niçoises, qui sont un élément distinctif du vieux Nice ”

L'architecte

→ **L'évolution du PLU en faveur du projet**

Bien que ce projet d'investissement dans du logement touristique soit intégralement porté par des acteurs privés, sa réalisation n'aurait pas été possible sans la modification du PLU et l'abandon du projet de stationnement sur ce site. Depuis, la ville étudie les potentiels de surélévation des espaces urbanisés afin de multiplier ce genre d'opération.



€ coûts

Coût total de l'opération HT :

- 4 M€

Coût des travaux de construction HT :

- 2 M€

🔧 outils

- Modification du PLUm ;
- Qualification du site en zone remarquable ainsi que zonage ABF ayant permis d'assurer une insertion paysagère réfléchie du projet.



prix

ArchiCOTE

CONCOURS D'ARCHITECTURE
CONTEMPORAINE

Prix Réhabilitation



**PRIX RÉGIONAL
CONSTRUCTION BOIS**

2022 Provence-Alpes-Côte d'Azur

🔍 ALLER PLUS LOIN

<https://md-architecte.com/L-Abeille-Nice-Immeuble-en-bois>

“ L'implication des élus, même dans des projets privés, qui parfois ne peuvent pas être pris en charge par le secteur public en raison des coûts financiers, devrait être encouragée. ”

L'architecte

Un exemple issu de la Banque de Projets sobriété foncière

Réalisation ARBE - DREAL Provence-Alpes-Côte-d'Azur
2024