

L'ESPACE PERFORMANCE DE RENNES - SAINT-GRÉGOIRE



**ESPACE
PERFORMANCE**



20 bâtiments

45 000m² de bureaux

110 entreprises

3 copropriétés

Année de construction : 1992 -1996





REHABILITATION DU PARC D'AFFAIRE ESPACE PERFORMANCE Ilot Ouest à Saint Grégoire (35)

PERIMETRE DU PROJET :

- 10 bâtiments
- 48 copropriétaires
- Année de construction : 1992 -1996



Récapitulatif des bâtiments :

Désignation des bâtiments	Superficie m ²	Date de construction	Localisation
Bâtiment A	987	1992	
Bâtiment B	2780	1992	
Bâtiment C	1815	1992	
Bâtiment D	1456	1992	
Bâtiment E	1092	1992	
Bâtiment F	722	1992	
Bâtiment G	828	1993	
Bâtiment H	2101	1992	
Bâtiment I	1113	1992	
Bâtiment N	3759 Dont 1700 chauffé	1993	
Bâtiment O Non concerné par la réhabilitation	824	1993	
Soit surface concernée par les travaux de rénovation thermique : 14 594 m ²			



REHABILITATION DU PARC D'AFFAIRE ESPACE PERFORMANCE Ilot Ouest à Saint Grégoire (35)

ANALYSE DU SITE ET DES BÂTIMENTS EXISTANTS :

Les points forts

- Une forte cohérence architecturale
- Une implantation géographique stratégique et avantageuse
- Un environnement paysagé de qualité

Les points faibles

- Une écriture architecturale vieillissante
- Implantation aléatoire des bâtiments
- Conception technique du bâti existant complexe
- Inconfort d'été
- Inconfort d'hiver
- Vieillessement général
- Problèmes récurrents nécessitant des interventions urgentes et indispensables
- Etanchéité des ouvrants très mauvaise
- Etanchéité des toitures





REHABILITATION DU PARC D'AFFAIRE ESPACE PERFORMANCE Ilot Ouest à Saint Grégoire (35)

PHYSIONOMIE COURANTE DES BÂTIMENTS

BAC ACIER ISOLE
40MM LAINE MINERALE

MURS BETON
ENDUIT

BARDAGE
METALLIQUE

MUR
RIDEAU

MEX ALU SANS
RUPTEUR

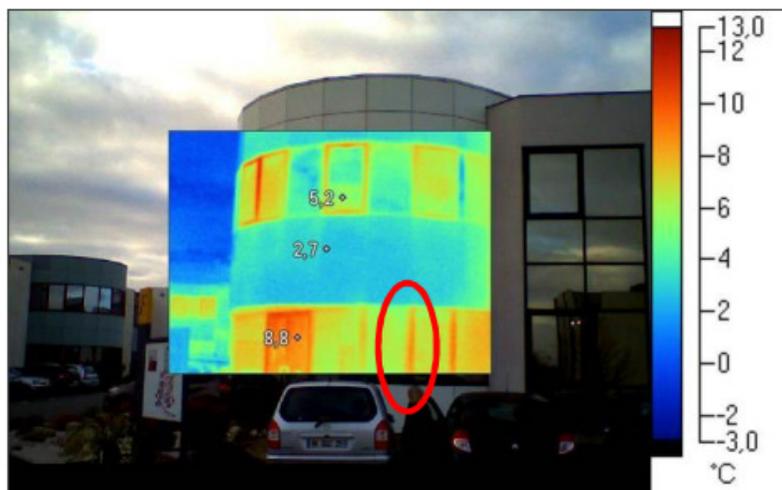
DALLE BÉTON
ARMÉE
SUR ISOLANT 50MM



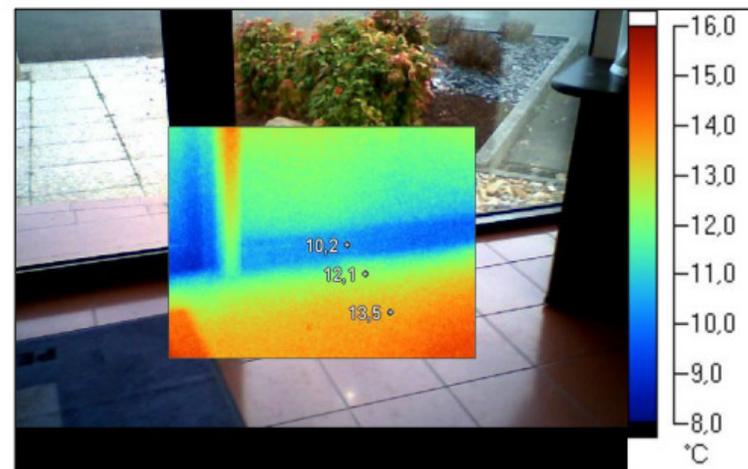


REHABILITATION DU PARC D'AFFAIRE ESPACE PERFORMANCE Ilot Ouest à Saint Grégoire (35)

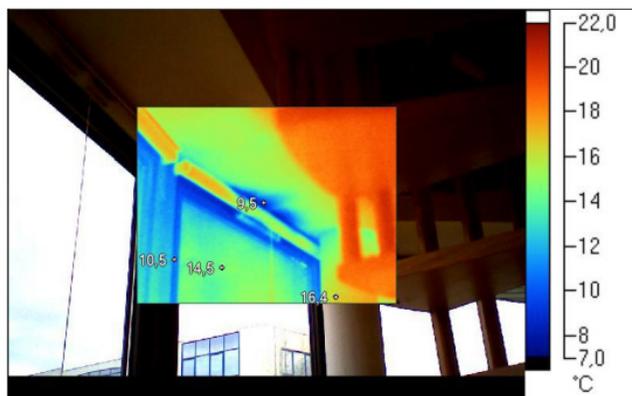
Thermographie extérieure du bâtiment



Façade du bâtiment accueil



Seuil porte - Accueil



Menuiserie - Accueil





REHABILITATION DU PARC D'AFFAIRE ESPACE PERFORMANCE

Ilot Ouest à Saint Grégoire (35)

Prise en compte des contraintes

Contraintes de la copropriété :

- Obligation d'homogénéité des façades rendant impossible les projets isolés
- Nécessité de revoir les règles de signalétique
- 3 copropriétés différentes (ilot ouest /est)

Profils des Propriétaires :

- Occupants – Bailleurs
- Différentes « génération » de propriétaires :
- Problématique d'amortissement
- Problématique de transmission de patrimoine
- Problématique d'endettement. (certains ayant déjà réalisés des travaux)

Typologie de bâtiments :

- utilisateurs multiples ou uniques
- Différents stades d'urgence d'intervention pour travaux
- 2800 m² de Locaux vacants (sur 45000m²)



REHABILITATION DU PARC D’AFFAIRE ESPACE PERFORMANCE

Ilot Ouest à Saint Grégoire (35)

Feuille de route mise en place

1- Vote du budget des études lors de l’AG2014

2- Représentation de la Maitrise d’ouvrage :

Mise en place d’une commission composée d’un représentant par immeuble

Désignation d’une AMO , architecte et copropriétaire, Madame **Françoise Legendre**

3- Mise en place d’un concours pour sélectionner l’équipe de maitrise d’œuvre chargée de la conception et de la réalisation.

Type de consultation : Consultation restreinte de maitrise d’œuvre de 3 équipes (1architecte + 1 économiste + 1 BE thermique)

Exigence du cahier des charges : **3 niveaux de propositions**

Limite de la consultation : jusqu’au stade de l’esquisse – cout prévisionnel



REHABILITATION DU PARC D’AFFAIRE ESPACE PERFORMANCE Ilot Ouest à Saint Grégoire (35)

- 4- Sélection d’un projet sur vote de la commission

- 5- Présentation lors d’une réunion d’information ouvertes à tous les copropriétaires

- 6- Mise en place d’un guichet pour répondre aux questions individuelles
+ chaque membre de la commission est le relais d’information

- 7- Présentation et vote du projet architectural à l’AG2015



REHABILITATION DU PARC D'AFFAIRE ESPACE PERFORMANCE Ilot Ouest à Saint Grégoire (35)

PRESENTATION DU PROJET LAUREAT « MAGMA ARCHITECTURE »

Rappel des Exigence du cahier des charges : 3 niveaux de propositions

1^{ère} proposition : Rénovation énergétique à minima

- Réfection de l'étanchéité des toitures
- Remplacement des menuiseries à l'identique
- Peinture de ravalement

2^{ème} proposition : Rénovation énergétique

- Renforcement isolation et l'étanchéité des toitures
- Remplacement des menuiserie à l'identique
- Isolation thermique extérieure (ITE) + Ravalement des façades

3^{ème} proposition : Rénovation esthétique et énergétique

REHABILITATION DU PARC D'AFFAIRE ESPACE PERFORMANCE – îlot Ouest à Saint Grégoire

- **Redonner de la valeur au patrimoine bâti**
- **Redonner une nouvelle image au parc d'affaire** -> Réhabilitation esthétique des façades.
- **Réduire la consommation énergétique du parc** -> Réhabilitation thermique des bâtiments.



DEMANDE DU CONCOURS :

3 Solutions

- Solution 1 - Rénovation énergétique à minima – enveloppe travaux 3,2 M€ht :
- Solution 2 – Rénovation énergétique – enveloppe travaux entre 3,2 et 6,2 M€ht :
- Solution 3 – Rénovation esthétique et énergétique – enveloppe travaux 6,2 M€ht :

ANALYSE DE LA DEMANDE ET AXE DE TRAVAIL :

Une solution déclinable

Il faut :

- **Mettre l'accent sur le changement d'image et d'esthétique des bâtiments**, -> moyen le plus sûr de revaloriser un patrimoine.
- Proposer des solutions d'amélioration thermique simple et efficace « à la carte ».
- **Proposer une solution déclinable financièrement** afin que chacun y trouve son compte, **sans sacrifier la cohérence architecturale du parc** d'affaire Espace Performance.