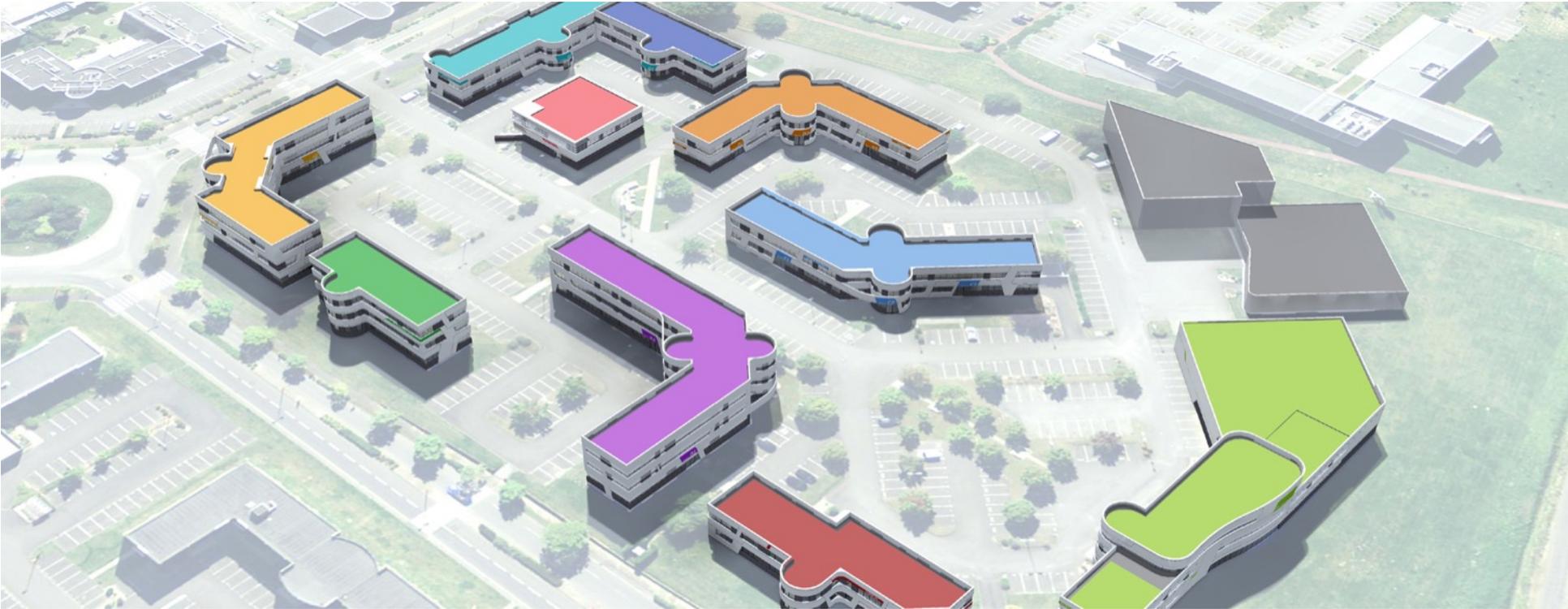


Audition du 15 Mai 2018



GENESE DU PROJET :

Constat

- Problématique du **vieillessement du bâti** et de la **perte de valeur** accentuée par un **phénomène de concurrence important**
- **Contexte énergétique incertain** (énergie de plus en plus chère, évolution de la réglementation)
-> Difficulté à louer ou a vendre plus récurrentes



GENESE DU PROJET :

Enjeux

- 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.



IDÉES FORTES DU PROJET

Concevoir un ensemble architectural cohérent



- Permet de donner plus de force et un impact visuel plus important aux bâtiments.
- Permet de rendre le parc visible et facilement identifiable de l'extérieur, depuis les axes de communication.



IDÉES FORTES DU PROJET

Transformer l'image du parc d'affaire existant



Changer radicalement écriture architecturale du parc d'affaire pour :

- > **créer une réelle rupture avec l'existant.**
- > **Se faire remarquer !**



IDÉES FORTES DU PROJET

Transformer l'image du parc d'affaire existant



- Travailler sur des valeurs fortes et communes aux entreprises
- -> **vitalité, énergie et réactivité.**
- Traduit par un vocabulaire architectural simple et compréhensible :
-> **horizontalité, fluidité et dynamisme.**

IDÉES FORTES DU PROJET

Transformer l'image du parc d'affaire existant



- En utilisant un vocabulaire commun **simple et généreux**.
- En reliant les différents bâtiments par une **écriture horizontale**.
- En travaillant **un socle sombre qui assoie le bâtiment** et met en valeur les lignes blanches des étages.



IDÉES FORTES DU PROJET

Couleurs et matériaux simples et intemporels



- Choix de coloris classiques et intemporels
- Matériaux qualitatifs et nuancés (alucobond blanc nacré et grès cérame texturé)
- Contraste et mise en valeur des matériaux

IDÉES FORTES DU PROJET

Améliorer l'orientation et la compréhension du site



En facilitant le repérage des bâtiments

-> **chaque bâtiment est identifié par une couleur différente** utilisée en touches discrètes.

IDÉES FORTES DU PROJET

Améliorer l'orientation et la compréhension du site



En facilitant le repérage des entrées

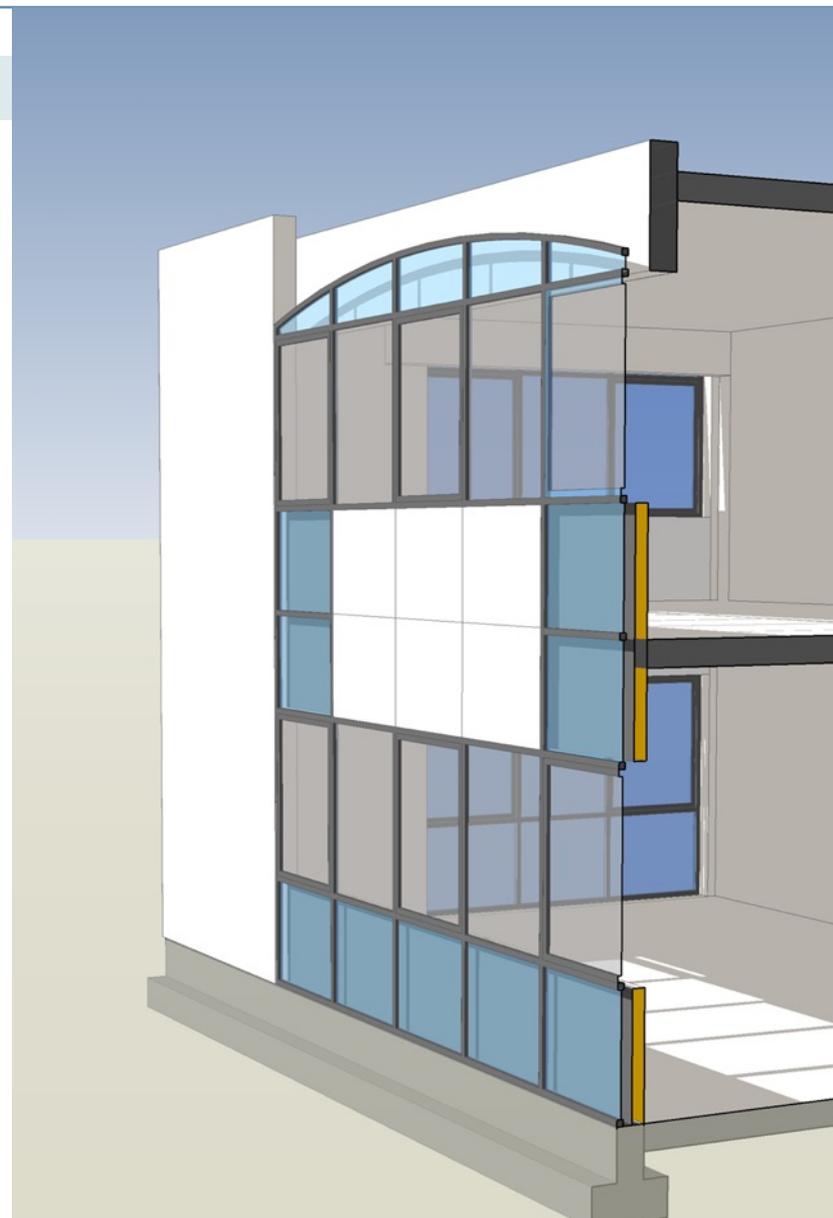
-> **code visuel systématique visible de loin** (charte graphique)



CONCEPTION TECHNIQUE

Etat Existant

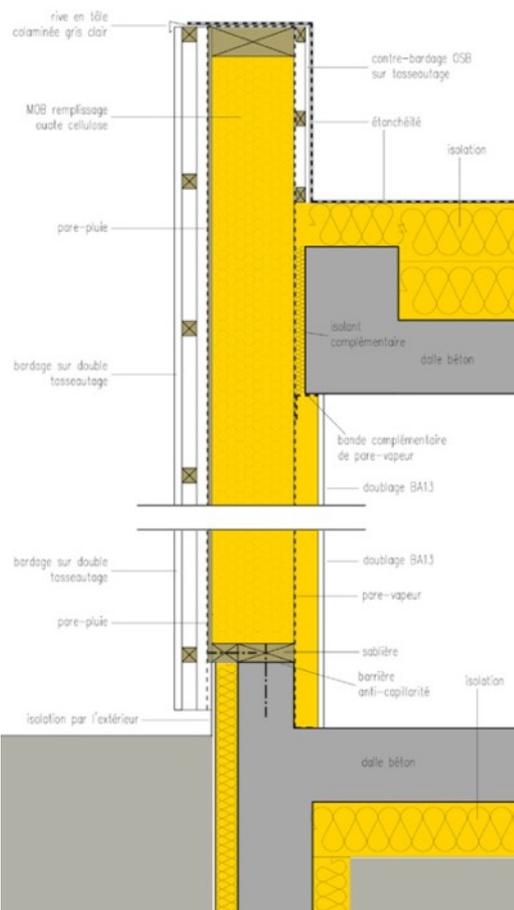
- Absence d'allèges en maçonnerie sur derrière les grands ensembles menuisés (jusqu'à 9 m sans éléments porteurs)
- Problème d'une dépose / repose des menuiseries à l'identique (solutions 1 et 2)
 - > Façade totalement ouverte durant plusieurs jours
 - > Arrêt ou perturbation de l'activité durant cette période
 - >
- Problème des surchauffes non résolu
 - > Trop grandes surfaces vitrées (allèges et impostes), incompatible avec une rénovation thermique globale cohérente. Les vitrages sont 10 fois plus déperditifs qu'une parois pleine
- La solution développée dans les diapos suivantes permet de répondre à ces problèmes importants.



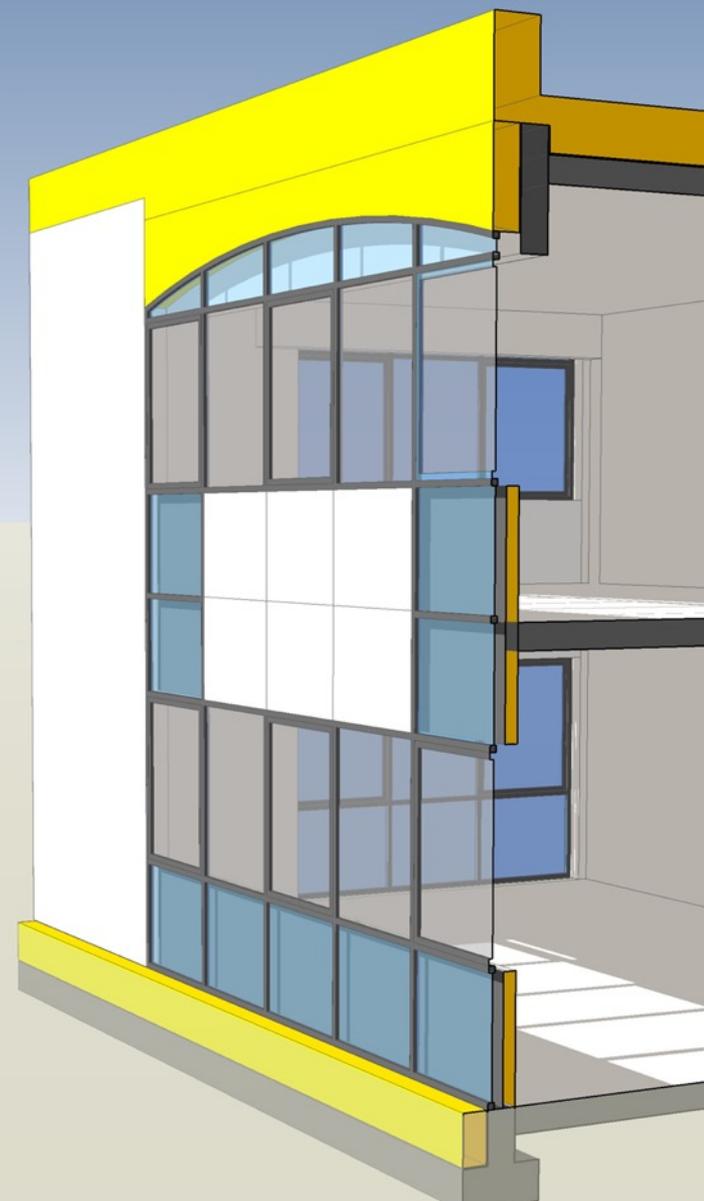
CONCEPTION TECHNIQUE

- Isolation des soubassements enterrés
- > Traitements des ponts thermiques murs / planchers
- Remplissage des décrochés de façade pour éviter les effets de condensation dues aux déplacement du point de rosée dans la parois

Etape 1



Continuité de l'isolation



CONCEPTION TECHNIQUE

Etape 2

- Pose de la nouvelle façade
 - > Eléments préfabriqués horizontaux
 - > Remplacements des allèges vitrées par des parois isolées 20 x plus performantes (participe à la diminution des surchauffes)
 - > Réalignement des acrotères
 - > travail par l'extérieur -> activités du parc conservée
- MOB (Murs Ossature Bois) préfabriqués
 - > Isolation, pare vapeur et pare pluie posés en atelier
 - > Rapidité de pose (18 contre 28 mois)
 - > Chantier propre et installation de chantier largement réduite
 - > Peu de nuisances sonores
- Réfection globale des toitures terrasses
 - > Isolation et pose d'une nouvelle étanchéité sur celle existante conservée



LE BATIMENT EST TOUJOURS RESTE
HORS D'EAU / HORS D'AIR

CONCEPTION TECHNIQUE

Etape 3

-
- Remplacement des menuiseries
- Travail à la nacelle bureau par bureau depuis l'extérieur
 - > Bureau immobilisé 1 à 2 journées maxi
 - > **Unique perturbation de l'activité intérieure durant le chantier**



CONCEPTION TECHNIQUE

Etape 4

- Menuiseries performantes + vitrages optimisés par orientation suivant STD (double ou triple vitrage, contrôle solaire...)
- Ouvrant à la française -> entretien vitrage par l'intérieur (suppression du nettoyage des vitrage à la nacelle)
- Surface de vitrage conservée dans les bureaux, pas de changement de typologie de paroi intérieur à gérer



Pare-vapeur posé en atelier



CONCEPTION TECHNIQUE

Etape 5

- Pose des bardages (inerte et stables) et des éléments de finition
 - > Bardages alu composite et grès cérame = **durable et sans entretien**
 - > Lames Brises soleil FIXES = durabilité et absence de maintenance
- Le nombre de lame, leur dimension, espacement, etc... sera ajusté suivant les résultats de la STD
- > Enseignes + lettrages adhésifs = modifiables



CONCEPTION TECHNIQUE

Etape 6



Test Blower door

- Traitement de l'étanchéité à l'air :
 - > augmentation significative de la performance du bâtiment
 - Traitement de la ventilation :
 - > confort et qualité de l'air
 - > utilisation des couloirs et des cages d'escaliers ouvertes comme colonnes d'extraction
 - > mise en place de gaines d'extraction ponctuelles dans les circulations
- => Les bureaux peuvent restés en activité**

SUIVI DES TRAVAUX :

Travaux préparatoires



- Terrassements des abords
- Dépose des cassettes métal existantes

SUIVI DES TRAVAUX :

Manteau thermique



- Pose des murs ossatures bois préfabriqués

SUIVI DES TRAVAUX :

Manteau thermique



- Alignement des acrotères

SUIVI DES TRAVAUX :

Manteau thermique



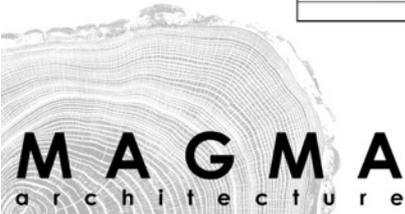
- Menuiseries existantes en attente de dépose

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

PLANNING D'EXECUTION DES TRAVAUX

Rénovation thermique de bureaux
bâtiments F - I
Espace Performance
35760 Saint-Grégoire

MOIS		Février			Mars			Avril			Mai			Juin			Juillet			Août			Septembre			Octobre			Novembre			Décembre																									
Semaine	Façade	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52									
	Période de préparation	■																		CONGES																																					
	BATIMENT I																																																								
	Espaces verts	■		■																																																					
	Installation de chantier	■		■																																																					
	Dépose cassette + enduit																																																								
	MOB																																																								
	Etanchéité membrane PVC																																																								
	Menuiseries extérieures alu																																																								
		SUD																																																							
		EST																																																							
		NORD																																																							
		OUEST																																																							
	Vêtures																																																								
		SUD																																																							
		EST																																																							
		NORD																																																							
		OUEST																																																							
	Ventilation																																																								
		■																																																							
	Finitions diverses																																																								
		■																																																							
	Période de préparation	■																		CONGES																																					
	BATIMENT F																																																								
	Espaces verts	■		■																																																					
	Installation de chantier	■		■																																																					
	Dépose cassette + enduit																																																								
	MOB																																																								
		SUD																																																							
		EST																																																							
		NORD																																																							
		OUEST																																																							
	Etanchéité membrane PVC																																																								
	Menuiseries extérieures alu																																																								
		SUD																																																							
		EST																																																							
		NORD																																																							
		OUEST																																																							
	Vêtures																																																								
		SUD																																																							
		EST																																																							
		NORD																																																							
		OUEST																																																							
	Ventilation																																																								
		■																																																							
	Finitions diverses																																																								
		■																																																							



Budget Global - €HT

		Bâtiment F	Bâtiment G	Bâtiment I
Surfaces existantes	Surface SHON existante -m2	730,00	872,00	1 140,00
	Surface façades existantes - m2	539,00	679,00	854,00
	Périmètre façades existantes - ml	77,00	97,00	122,00
Coût travaux	GEORGEAUX TP // AURAY PAYSAGE	9 891,00	14 723,00	9 266,00
	SNPR	349 500,00	403 939,69	454 300,00
	CVP	10 364,50	17 115,83	21 873,79
	Montant Travaux €HT	369 755,50	435 778,52	485 439,79
	Ratio €HT/m² SHON	506,51	499,75	425,82
Coût études*	Maîtrise d'œuvre, diag. BC, SPS	41 207,37	42 444,85	42 444,85
	Montant Global €HT	410 962,87	478 223,37	527 884,64
	Ratio €HT/m² SHON	562,96	548,42	463,06
	Ratio €HT/m² façade	762,45	704,31	618,13

* Hors frais de gestion et Dommage Ouvrage