

Vers un immeuble durable



Projet de réhabilitation pour le groupe UNEOS



Sommaire



■ **I. Contextualisation**

■ **II. Positionnement scientifique**

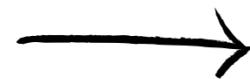
■ **III. Préconisation I**

■ **IV. Préconisation 2**

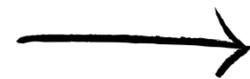
■ **V. Préconisation 3**

■ **Conclusion**

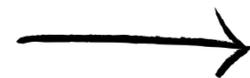
I. Contextualisation



13 rue de la Gendarmerie à Metz.



Le site consiste en des locaux autrefois utilisés comme bureaux, actuellement vacants et obsolètes. Il est nécessaire de concevoir un projet de rénovation répondant aux exigences du cahier des charges établi par UNEOS.



Comment transformer un ensemble de bureaux obsolètes en un immeuble à usage mixte durable?

I. Contextualisation

Démarches de recherche



Questionnaire



Etude documentaire



Benchmarking

Revue de littérature



MORY, A. M. (2010). « Les enjeux de l'immobilier durable pour les utilisateurs locataires de bureaux » .



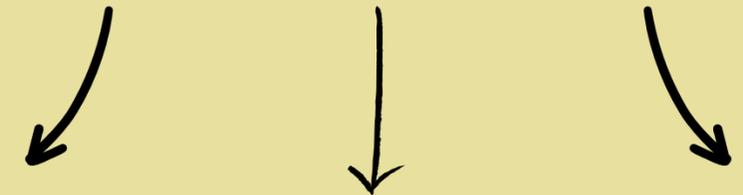
CRBE. (2022). Quand les bureaux obsolètes se transforment en logements.



Groupe Emerige. (s. d.). MORLAND MIXITÉ CAPITALE : L'invention de l'immeuble-quartier.

Cadre théorique

Théorie néo-institutionnelle



Isomorphisme coercitif

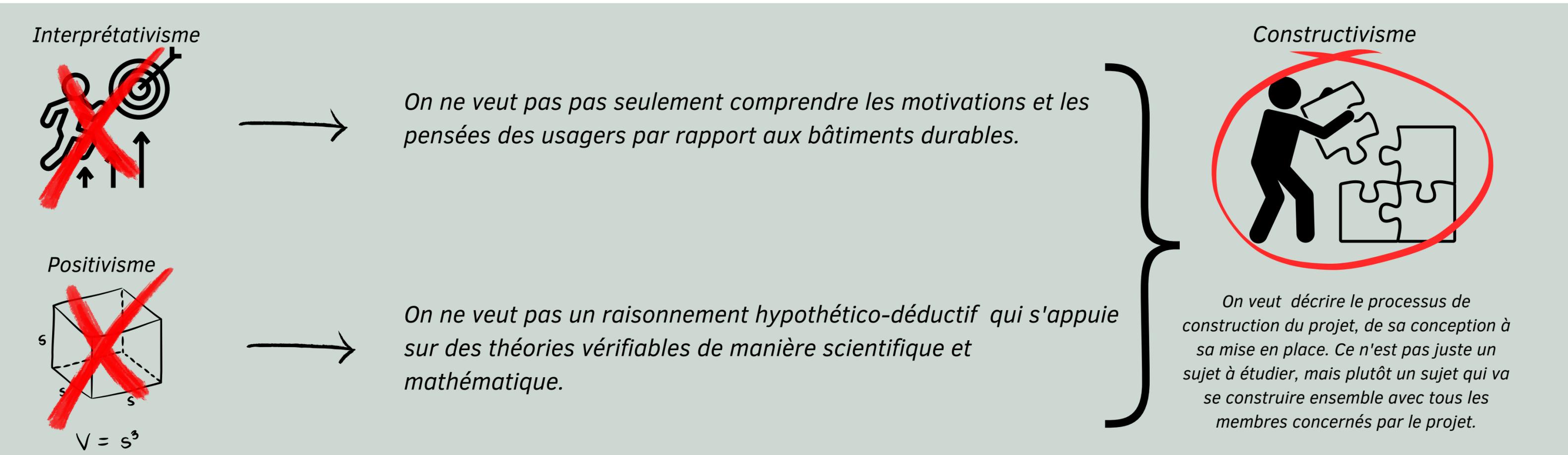
Isomorphisme normatif

Isomorphisme mimétique

II. Positionnement scientifique

Comment transformer un ensemble de bureaux obsolètes en un immeuble à usage mixte durable ?

CONSTRUCTIVISME



Préconisation I



Avantages

- Démarche de Q.V.T.
- Valorisation du bâtiment
- Revalorisation des loyers
- Faible taux de vacance des cellules
- Innovation et compétitivité



Mise en oeuvre / Pratiques



Point d'attention

- Renouvellement tous les 3 ans
- Obligation de moyen :
- Atteinte totale ou partielle des critères de la certification



Coût

- Tests : qualité acoustique, eau, air
- Certification : entre 3 000€ et 5 000€
- Dispositifs : facilement intégrés au programme travaux

Préconisation II



Avantages

- Augmente valorisation patrimoine
- Baisse des factures
- Image du bâtiment
- Se démarquer de la concurrence



Point d'attention

- Certification NF Habitat requise



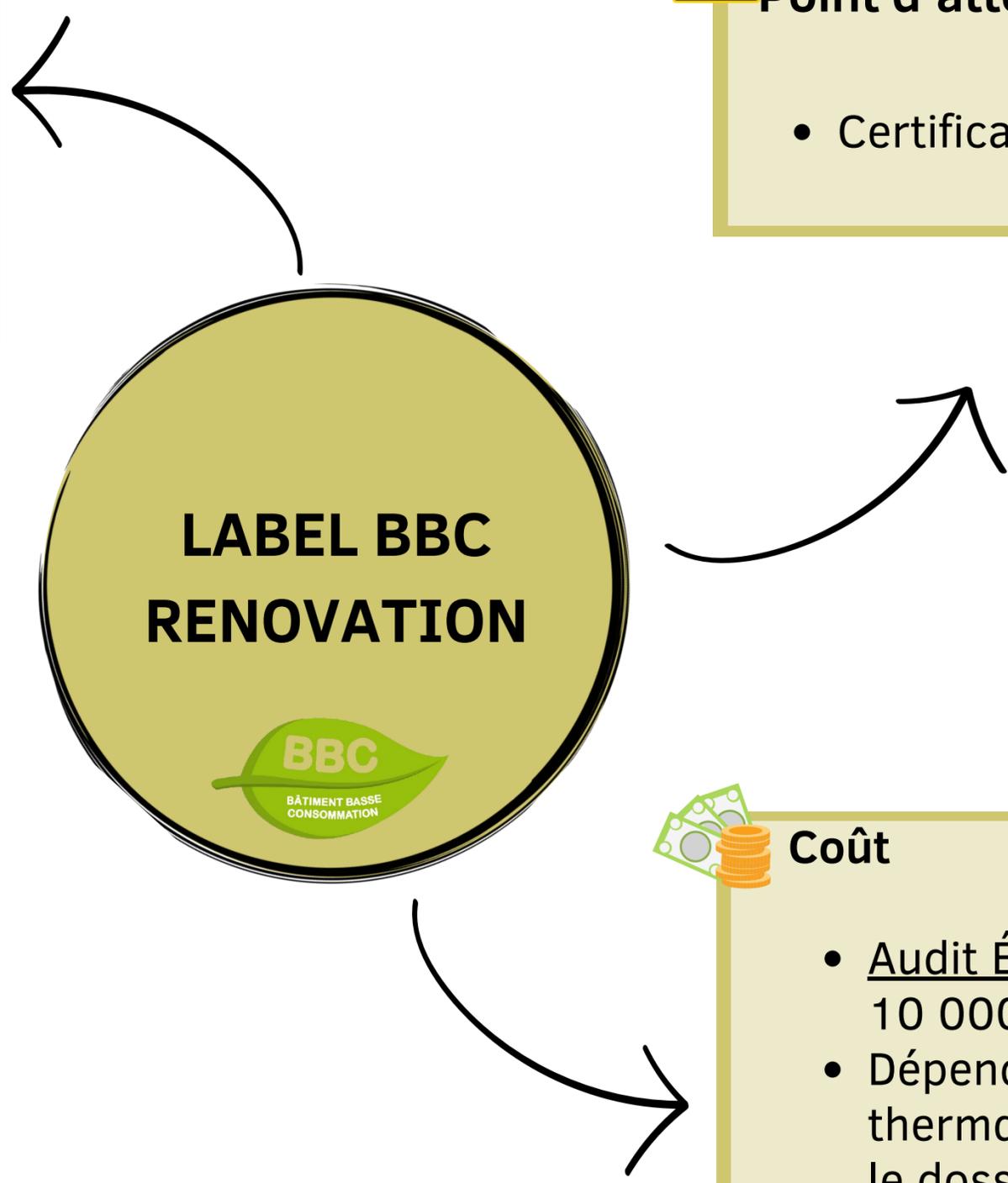
Mise en oeuvre / Pratiques

- Obligations réglementaires
- Consommation min 80Khep/m2/an
- Plusieurs aspects à respecter



Coût

- Audit Énergétique : 5000.00 € à 10 000.00 €
- Dépend de la complexité thermique et du temps passé sur le dossier





Avantages

- Image du projet
- Anticiper les besoins et innovations
- Apporte de la valeur ajoutée (Green Value)
- Favorise l'économie circulaire
- Diminue les coûts liés à la distribution



Point d'attention

- Entretien
- Caractère commun

CARRÉS POTAGERS



Mise en oeuvre / Pratiques

- Intégrer des espaces verts et espaces partagés
- Réflexion paysagère
- Sensibilisation des occupants à l'éco responsabilité



Coût

- Création : Entre 700 € et 1200 €
- Entretien : 500€/an

Conclusion

Si vous recherchez un **projet** répondant à tous les aspects de la durabilité : **social, environnemental** et **économique**, optez pour notre expertise !

Prenez une longueur d'avance sur l'**avenir** et choisissez la voie de la **durabilité** dès maintenant.

Nous sommes là pour vous garantir **un projet prêt à répondre aux défis de demain !**

Bibliographie

Alterea. (2023, 19 octobre). Des bâtiments à l'empreinte carbone exemplaire grâce au label BBCA Rénovation ! *Alterea Énergie*. <https://www.alterea.fr/le-lab/label-bbca-renovation>

Choisir les arbres adaptés au climat d'aujourd'hui et de demain : Plusieurs territoires se tournent vers l'outil Sésame | Cerema. (s. d.). Cerema. <https://www.cerema.fr/fr/actualites/choisir-arbres-adaptes-au-climat-aujourd-hui-demain>

Qualité de vie et bien-être vont souvent de pair - Insee Première - 1428. (s. d.). <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1281414>

Qualitel, R. E. V. P. L. D. E. (2021, 25 novembre). *Les labels pour la rénovation (BBC Effinergie Rénovation et HPE Rénovation) - Qualitel | Professionnels*. Qualitel | Professionnels. <https://www.qualitel.org/professionnels/certifications/labels-renovation-bbc-effinergie-hpe-renovation/>

Kit_Mur. (2017, 24 février). *Quel est le prix d'un mur végétal ?* Kit Mur Vegetal. <https://kitmurvegetal.com/quel-est-le-prix-dun-mur-vegetal/#:~:text=15%20juin%202012-,Quel%20est%20le%20prix%20d%27un%20mur%20v%C3%A9g%C3%A9tal%20%3F,v%C3%A9g%C3%A9tale%20r%C3%A9alis%C3%A9e%20par%20un%20paysagiste>.

Bibliographie

Label BBC Effinergie rénovation. (s. d.). Effinergie. <https://www.effinergie.org/web/labels/renovation>

L'impact des espaces verts aménagés dans les villes - idverde. (2023, 24 novembre). Idverde. <https://idverde.fr/actualites/limpact-des-espaces-verts-amenages-dans-les-villes/>

Production d'eau chaude sanitaire à partir de sources d'énergies renouvelables. (s. d.). <https://www.quelleenergie.fr/magazine/eau-chaude-renouvelable#:~:text=Produire%20de%20l%27eau%20chaude,solaire%2C%20d%27autre%20part.>

Sesame. (s. d.). <https://sesame-outil.cerema.fr/region/resultats>

Zaffini, S. (2022, 26 avril). *Tarif d'un jardinier.* Prix Pose. <https://www.prix-pose.com/c-tarif-artisans/tarif-jardinier/>

L'immobilier de demain



Merci pour votre attention !