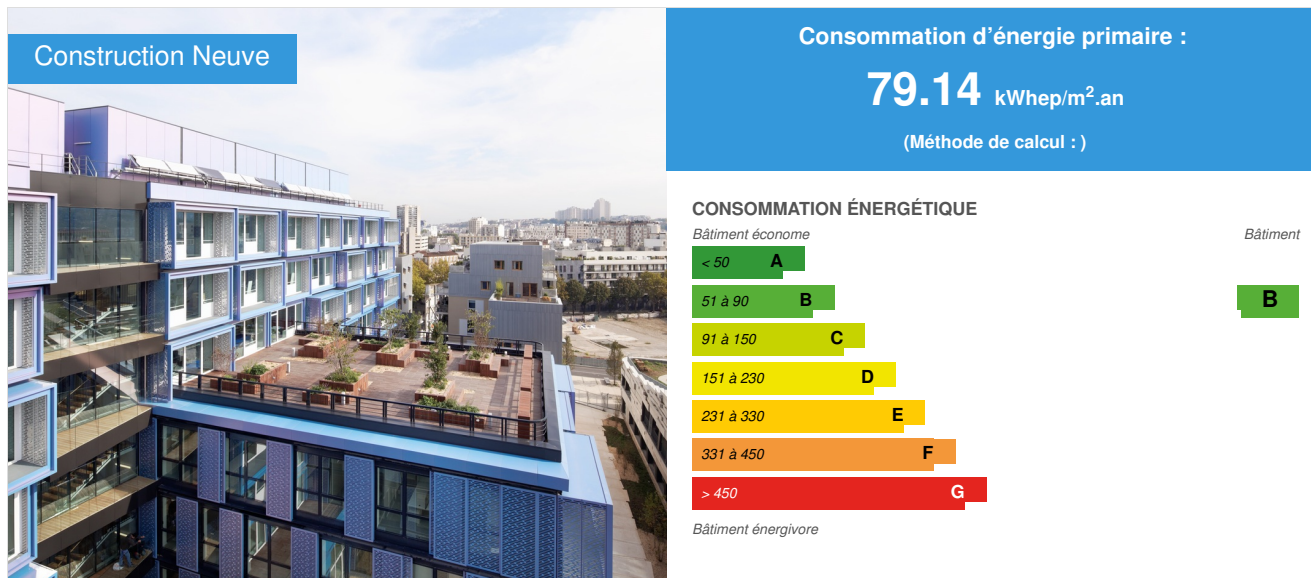


In Situ

par [Diego Harari](#) / 2016-04-29 09:28:30 / France / 11242 / EN



Type de bâtiment : Immeuble de bureaux
Année de construction : 2015
Année de livraison : 2015
Adresse : 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, France
Zone climatique : [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

Surface nette : 12 734 m²
Coût de construction ou de rénovation : 28 000 000 €
Nombre d'unités fonctionnelles : 957 Poste(s) de travail
Coût/m² : 2198.84 €/m²

Label / Certifications :



Proposé par :

CERTİVEA

Infos générales

In Situ est un bâtiment de bureaux de 12.200m², réalisé dans la démarche OpenWork qui vise à créer de la valeur immobilière en augmentant le bien-être des occupants et la performance du bâtiment.

Un des piliers se concentre sur le bien-être des occupants: triple exposition des espaces de travail, escalier de premier jour, terrasse végétalisée accessible, hall traversant, salle "silence" pour le travail nécessitant une forte concentration, diversité des espaces de travail, formel et informel, balises de suivi de la qualité de l'air, business center sur un étage dédié, service de conciergerie "4 épingles". In Situ est sous certifications HQE et BREEAM en construction, HQE Exploitation axe utilisation durable.

Démarche développement durable du maître d'ouvrage

L'engagement de VINCI Immobilier, c'est d'être des « maximisateurs de valeur » : nous souhaitons que la valeur d'usage de chaque bâtiment sorti de terre par nos soins soit la plus grande possible.

Tout n'est pas question que de performance énergétique. Il faut aussi réfléchir flexibilité, mutabilité, maintenabilité, repenser la qualité de vie dans le bâtiment : confort, santé, design.

Maximiser la valeur d'usage des bâtiments, c'est s'engager pour le développement d'une ville durable.

Le bien-être est un pilier de notre conception du développement durable : concevoir des bâtiments pérennes, c'est chercher à savoir comment ses occupants y vivront bien.

La performance économique, plutôt que « seulement » énergétique, est le cap que nous fixons pour chacun de nos projets, voués à créer une valeur durable.

Description architecturale

IN SITU compose le pôle tertiaire de l'îlot A4 EST de la ZAC Rives de Seine qui comporte des logements, une école et un gymnase. Dans un environnement urbain et dense, IN SITU a été conçu comme un empilement de modules tous identiques qui en retrouvant une échelle plus humaine, respecte les volumes des bâtiments voisins.

Une faille vitrée toute hauteur et traversante permet une respiration et une rupture verticale sur la rue Yves Kermen et offre une perspective sur les différents niveaux de jardin situés dans le cœur d'îlot.

La thématique du macro-lot, l'accueil de la biodiversité, trouve dans ce projet de bureaux une résonance toute particulière dans la création d'espaces extérieurs plantés à de nombreux niveaux qui sont les prolongements des espaces de travail en open space ou en bureaux cloisonnés. Des espaces de détente extérieurs communs et accessibles à tous prennent place à chaque niveau dans la faille, et des balcons individualisés sont accessibles à tous niveaux au droit de la faille.

Le paysage se développe au sol dans la continuité du traitement paysagé de tout l'îlot.

Conçu comme un bâtiment bioclimatique, les apports solaires sont gérés par la volumétrie même du bâtiment : au Sud, des casquettes s'avancent pour protéger les espaces de travail du soleil, tandis qu'au Nord le vitrage au nu du module permet de maximiser la lumière naturelle. Les paliers traversant sont éclairés naturellement.

L'immeuble offre une grande flexibilité d'utilisation avec un RDC conçu pour pouvoir, selon les configurations, et sans modifier ses verticalités, accueillir soit deux halls pour 2 utilisateurs distincts soit un hall pour un preneur unique ou une multi location.

IN SITU propose à ses occupants deux vastes terrasses étagées en lien visuel avec les terrasses jardin des logements mitoyens et de la grande prairie en toiture de l'école et offre aux piétons utilisant la traverse intra îlot une vue sur le jardin ouvert et en pleine terre du RDC. Visible depuis les paliers d'ascenseur, point d'accès aux balcons situés au sud, totalement éclairé naturellement, l'escalier de bois de la faille est largement préféré à l'ascenseur pour les déplacements inter étages.

Opinion des occupants

Suite à la livraison du bâtiment, VINCI Immobilier en a fait son siège social. Les collaborateurs d'Ile-de-France sont aujourd'hui très satisfaits de la qualité des espaces de travail et de la convivialité du bâtiment. Le bâtiment est désormais certifié HQE Exploitation.

Plus de détails sur ce projet

Intervenants

Intervenants

Fonction : Constructeur

CBC - Groupe VINCI

Rima BUDABA

<http://www.cbconstruction.fr>
entreprise générale

Fonction : Assistance à Maîtrise d'ouvrage

GREEN AFFFAIR

MALLORY RENAUD

<http://www.greenaffair.com>
amo environnemental

Fonction : Promoteur

VINCI Immobilier

Diego Harari

<http://www.vinci-immobilier-entreprise-commercial.com/>
co-promoteur

Fonction : Promoteur

Nexity

co-promoteur



Fonction : Certificateur

CERTIVEA

01 40 50 29 09

<http://www.certivea.fr>

Mode contractuel

Autres méthodes

Energie

Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 79,14 kWhep/m².an

Consommation d'énergie primaire pour un bâtiment standard : 165,71 kWhep/m².an

Méthode de calcul :

Répartition de la consommation énergétique : energie finale: chauffage :10.96 Refroidissement :9.86 Production ECS :3,04 Ventilateur : 10,14 Eclairage : 5.94

Auxiliaires : 0.43

Consommation réelle (énergie finale)

Consommation d'énergie finale après travaux : 40,36 kWhf/m².an

Performance énergétique de l'enveloppe

UBat de l'enveloppe : 0,77 W.m⁻².K⁻¹

Plus d'information sur l'enveloppe :

mur béton 20 cm ep. / isolation thermique extérieure / résistance de l'isolant: 5m².K/W- / fenêtre métallique à rupture pont thermique, double vitrage à iso. renforcée, lame d'air 16mm, store toile intérieur, volet coulissant extérieur ou brise soleil

Coefficient de capacité du bâtiment : 0,59

Etanchéité à l'air : 0,93

Plus d'information sur la consommation réelle et les performances

les consommations réelles sont suivies mensuellement dans le cadre de la démarche HQE Exploitation.

EnR & systèmes

Systemes

Chauffage :

- o Réseau de chauffage urbain
- o Plancher chauffant basse température
- o Ventilo-convecteur

ECS :

- o Chauffe-eau électrique individuel
- o Solaire thermique

Rafrâichissement :

- o Réseau urbain
- o Ventilo-convecteur
- o Plancher refroidissant

Ventilation :

- o Double flux avec échangeur thermique

Energies renouvelables :

- o Solaire thermique

Production d'énergie renouvelable : 3,00 %

Plus d'information sur les systèmes CVAC :

RAS

Plus d'information sur les systèmes d'énergies renouvelables :

un contrat Edenkia a été soucrit à hauteur de 25% d'énergie renouvelable dans le mix de production électrique.

Bâtiment intelligent

Fonctions Smart Building du bâtiment :

Gestion des stores centralisée + gestion de l'éclairage via des détecteurs de présence et de luminosité (en gradation)+ oGestion de l'ensemble des équipements techniques via la GTC (programme horaire, régulation, alarmes)+oReport de tous les compteurs av

Smart Grids (réseaux intelligents) :

RAS

Environnement

Environnement urbain

Surface du terrain : 3 498,00 m²

Surface au sol construite : 2 204,00 %

Espaces verts communs : 1 894,00

Île Seguin Rives de Seine, opération d'aménagement de 74 hectares, se déploie sur les anciens terrains des usines Renault à Boulogne-Billancourt, situés au cœur du Grand Paris et de la Vallée de la Culture. Sur ce site magnifique, dont le passé industriel a marqué la mémoire collective, un nouveau quartier sort de terre. Île Seguin-Rives de Seine donne ainsi une seconde vie à un territoire unique en Île-de-France. L'opération se divise en trois secteurs d'aménagement aux enjeux différents : - l'île Seguin (11,5 ha) : conçue pour devenir un pôle international d'innovation, dédié à la culture et à l'économie créative ; ouverte au public depuis 2010, elle accueille aujourd'hui des installations de préfiguration culturelle. Les travaux d'aménagement de la Cité musicale départementale ont déjà commencé. - le quartier du Pont de Sèvres (15 + 10 ha) : construit dans les années 70, en pleine rénovation urbaine pour contribuer à son désenclavement et son embellissement. -le Trapèze (37,5 hectares) : ce secteur de 37.5 hectares est conçu comme un quartier diversifié et vivant qui comptera à terme 12 000 salariés et 15 000 habitants. L'ambition architecturale et environnementale, l'équilibre entre logements sociaux et libres, équipements publics, bureaux, commerces, espaces verts, etc.) contribuent à créer un lieu de vie exceptionnel. Le Trapèze se déploie selon une trame d'espaces publics de qualité : un parc de 7ha, 2 grands cours plantés et un réseau de traverses piétonnières enrichissent les espaces verts de la ville. La nature et l'eau sont partout. La réalisation du Trapèze s'est faite en deux phases ; la partie Ouest, aujourd'hui achevée, accueille 4000 actifs et 5500 habitants. 2 crèches, 1 groupe scolaire, une médiathèque et 20 commerces de proximité ; la partie Est, sur laquelle se trouve IN SITU est en cours d'achèvement . elle accueille des actifs, des habitants, des commerces (pharmacie, boulangerie, boucherie, superettes, restaurant...) des salles de sport, 1 crèche, une école, 1 église.

Solutions

Solution

OPENWORK

VINCI IMMOBILIER ENTREPRISE

Diego HARARI

<http://www.vinci-immobilier-entreprise-commercial.com/espace-bureaux/>

Catégorie de la solution :

La démarche OPENWORK mise en œuvre par VINCI Immobilier s'adresse à tous les utilisateurs de bâtiments de bureaux qu'ils soient locataires ou propriétaires. Elle constitue l'ADN des nouveaux projets d'immeubles portés par VINCI Immobilier. Elle a été appliquée sur IN SITU pour la première fois VINCI Immobilier a acquis la conviction que la valeur intrinsèque d'un immeuble de bureau est le mariage réussi d'une valeur patrimoniale et d'une valeur d'usage. Imaginer la Ville de demain, c'est s'adresser aux Utilisateurs comme aux Investisseurs et concevoir un immobilier durable car évolutif et performant. Imaginer et concevoir des immeubles de très grande qualité qui donnent à l'investisseur la certitude que son bien sera choisi «pour longtemps » par les locataires car il répond aux besoins de l'utilisateur (bien être, performance technique), tout en offrant des niveaux élevés de certifications environnementales et énergétiques, sont les fondements de la démarche OpenWork. Appliquer OpenWork, c'est capitaliser les bonnes pratiques mais aussi être à l'écoute des utilisateurs, se poser des questions sur le plateau de bureaux dont auront besoin les entreprises dans cinq ans ou plus, réfléchir à l'offre de restauration la plus adaptée, anticiper les politiques de circulation avec des parkings différents, c'est rechercher la modularité des surfaces, favoriser l'intégration de nombreux services dans les bâtiments... Concrètement, Mener la démarche OpenWork, c'est rechercher et travailler tout au long de la conception d'un projet, sur : 1) Le bien-être de l'utilisateur : LA SANTE- Concevoir des bâtiments privilégiant la lumière naturelle en favorisant les espaces en triple orientation : IN SITU propose + de 63% des surfaces de bureaux en triple orientation -S'assurer de la qualité de l'air en établissant un cahier des charges, en mettant en place un monitoring via des balises dynamiques et en améliorant les systèmes de filtration : IN SITU dispose d'un système de balises réparties sur les niveaux les plus occupés (business center, open space) mesurant 24/24 7/7 la qualité de l'air-Favoriser l'usage des escaliers en apportant un soin particulier à leur positionnement et leur agencement : les 3 escaliers sont éclairés naturellement : les 2e escaliers de milieu de plateau par un éclairage zénithal-pourvus chacun de 4 volées sans mur central ; la lumière descend jusqu'en bas- l'escalier principal, en façade de palier ascenseur, accessible par des portes vitrées toute



hauteur, donc visible de tous, à la décoration chaleureuse (sol en bois)-Prévoir les mesures conservatoires pour l'aménagement d'un espace sport/ fitness pour le cas où une offre de sport est éloignée de l'immeuble : un gymnase municipal est à 20m, une salle de fitness à 200m, la piscine et la patinoire municipale à 500m. cette proximité retire tout sens à la mise en place de mesures conservatoires.LA VÉGÉTALISATION-Multiplier les apports naturels, à la fois par le traitement des espaces verts et la localisation réfléchie des terrasses végétalisées accessibles : IN SITU offre 3 espaces où il fait bon prendre l'air, boire un verre ou tout simplement faire une pause à l'ombre d'un arbre ou au soleil, seul ou à plusieurs, . ces 3 espaces de 300 à 350 m² chacun, sont tous accessibles au preneur et végétalisée : la terrasse du 7eme étage est le débouché naturel du business center, celle du 5eme celui de la cafeteria, Tables de jardin, parasols se partagent l'espace avec de grandes jardinières où poussent fleurs et arbres. le jardin du RDC fait la liaison entre traverse piétonne et les 2 halls et prolonge la crèche et le RIE -Redéfinir les usages des espaces extérieurs : espaces de réunion, de détente...Les 2 terrasses ont été conçues pour prendre une collation ou tenir une réunion, au soleil (orientation sud) et loin du bruit de la rue. Les balcons situés eux aussi au sud, à chaque étage, accessibles depuis l'escalier principal et le palier ascenseur accueillent les collaborateurs désireux de faire une pause à l'étage mais dehorsLE CONFORT-Privilégier l'apport en air naturel, grâce à des ouvrants de ventilation pour chaque bureau ou l'amélioration des débits d'air neuf : une trame sur deux dispose d'un ouvrant à 90°. En cas d'ouverture de la fenêtre, les stores intérieurs ne pouvant plus être baissés, des volets ajourés extérieurs sur rail peuvent être actionnés pour continuer à se protéger de la lumière.-Limiter les nuisances sonores avec la mise en place d'espaces à l'acoustique renforcée, permettant l'installation de salles de silence ou de zones de confidentialité-Concevoir le hall comme un véritable lieu de vie permettant d'offrir de multiples services-Donner une image positive de l'immeuble dès l'accès au parking : In SITU se caractérise par sa façade dichroïque, offrant une palette complète de couleur du rose au bleu. Chaque niveau de parking se caractérise par une couleur de sol différente (rose vif au -1, bleu vif au -2) mais dans les tonalités de l'immeuble2)L'efficacité des surfacesL'ERGONOMIE ET LE DESIGN-Proposer en phase amont des space plannings aboutis permettant une bonne appréhension du projet pour les futurs utilisateurs-Mettre en place des paliers multifonctions pouvant offrir tisanerie, espace de réunion express, accès à l'extérieur, accès à l'escalier : les paliers d'in Situ sont tous traversant. Leurs conception permet des aménagements variés : ex : R+5 : salle de réunion (ventilée, rafraîchie), R+6 : espace salon et babyfoot, R+7 : banque d'accueil et salon d'attente du Business center. A chaque étage, accès à l'escalier noble et au balconLA MODULARITÉ-Multiplier les possibilités d'usage grâce à un RDC modulable : le RDC d'IN Situ permet de répondre à l'ensemble des configurations locatives (preneur unique, multi preneurs, ou preneur souhaitant un accueil dédié) en offrant soit un hall, soit deux halls : dans les deux configurations, les ascenseurs peuvent être totalement dédiés à chaque preneur, alors que les escaliers de secours débouchent dans les parties communes...)-Concevoir le RIE comme un espace multifonctions : le RIE a été conçu pour qu'une partie de la surface dédiée à la Restauration soit utilisée en espace réunion ou de travail individuel: table plus large, assises différentes, prises électriques pour PC, connexion wifi, absence de vues sur les zones distributions afin de faire « oublier » aux usagers qu'ils sont dans un RIE-Maitriser les espaces dédiés aux salles de réunion : modularité, création d'espaces temporaires, possibilité de regrouper ces espaces sur un niveau dédié... : la conception d'in situ a permis de transformer le dernier étage à usage de bureaux en un niveau entièrement dédié à des salles de réunion, sans changer le dimensionnement des escaliers de secours ou la hauteur libre sous faux plafond filant-Offrir la possibilité de mutualiser des espaces (auditoriums, business center...) et de les ouvrir à des utilisateurs extérieurs pour créer plus de valeur : cette possibilité n'a pas été concrétisée sur INSITULEVOLUTIVITÉ-Mettre en oeuvre des mesures permettant une amélioration ultérieure de la performance énergétique (BEPOS Ready). In situ relève de la RT2005. Les MC en vue d'un BEPOS ready n'ont pu être mises en oeuvre-Intégrer des mesures conservatoires pour mise en oeuvre ultérieure d'un ERP ou de plateaux surdensifiés à rez-de-chaussée ou au premier étage, facilement accessible depuis la rue (ERP ready)- la fiche de lot impose des surfaces commerciales nécessairement localisées sur la rue Yves Kermen, rendant inopérant les MC permettant un accès facile depuis la rue à un ERP3)Une exploitation optimaleLA MAINTENABILITÉ-Intégrer dès la conception du bâtiment la nécessité d'une maintenance facile et efficace. Organiser des revues d'exploitation durant la conception et la construction, avec feedback et analyse d'un Facility Manager. VINCI PM et VINCI FM ont été associés au process de réalisationLA MAITRISE DES CHARGES-Estimer les charges d'exploitation dès le stade PC et proposer un engagement sur le niveau de celles-ci-Etablir les profils de consommations (pics de puissance) maitrisés pour un dimensionnement optimisé des fluides et des contrats d'énergiePACK SERVICEProposition de contrats de maintenance –exploitation- service La proposition de Vinci immobilier pour le PM, le FM, le gestionnaire du RIE, la conciergerie ont été retenus – OpenWork, la nouvelle démarche de VINCI Immobilier pour l'immobilier d'entreprise

la démarche OpenWork mise en place sur in situ a permis au propriétaire de disposer d'un immeuble pouvant accueillir 1 "moyens preneur", recherchant de 2 à 12.000m² desservis par un hall qui lui est propre où il peut déployer son image à sa guise., les surfaces restantes étant attribué à un autre moyen preneur ou à des multipreneurs qui disposeront du second hall. en cas de preneur unique, l'un des halls est transformable en show room, surface de vente, de bureau, mini auditorium.coté utilisateur, la démarche OpenWork a permis de bénéficier des avantages d'un immeuble independant (hall et asc dédiés) valorisant son image de marque tout en conservant ceux d'un immeuble partagé : meilleur amortissement de certaines charges fixes (contrat netretien, ...) bénéfice du RIE commun. par ailleurs, dans la mesure où des surfaces sont disponibles, le moyen preneur peut augmenter le nombre de ses salariés sans avoir besoin de devoir demenager.

Coûts

Coûts de construction & exploitation

Coût des systèmes d'énergies renouvelables : 56 000,00 €

Coût études : 3 300 000 €

Coût total : 38 000 000 €

Santé et confort

Qualité de l'air intérieur

Les produits en contact avec l'air intérieur Revêtements de sol : Moquette en dalles dans les bureaux, label GUT, Faux plafonds : faux plafonds dans les bureaux respectant les émissions de COV définies dans la norme EN 13964.Les peintures choisis respectent les émissions de COV définies dans la directive 2004/42/CE. Des balises de suivi de la qualité de l'air sont installées dans divers endroits représentatifs des locaux, avec un suivi dynamique de multiples indicateurs (COV, CO2, ...).

Confort

Confort & santé : Tous les bureaux sont situés le long des façades du bâtiment. 100 % des espaces de bureaux ont donc accès à la lumière du jour. Des stores

d'occultations intérieures motorisés en textiles acryliques ont été mis en oeuvre sur les façades Sud, R+1 à R+7, au niveau de chacune des menuiseries nécessitant l'installation d'occultation intérieure; sur les façades Est et Ouest, tous les bureaux aux étages au RIE au RDC. Des volets coulissants ont été mis en oeuvre sur les façades Est et ouest, R+1 au R+7. Le niveau d'éclairage minimal dans les bureaux est de 300 lux. Les bureaux sont munis de luminaires encastrés équipés de diffuseurs fluorescents et ballast électronique haute fréquence assurant un éclairage direct à basse luminance. Les luminaires dans les bureaux sont choisis de façon à éviter tout éblouissement. Leur indice UGR est inférieur à 19. Les températures de couleurs des lampes sont comprises entre 3000 K et 4000 K dans les bureaux. Les indices de rendu des couleurs sont supérieures à 85 dans les bureaux. L'escalier très qualitatif en premier jour incite à son usage au détriment des ascenseurs. Les balcons et terrasses, utilisables en espace de travail, sont à disposition des collaborateurs, ainsi qu'une salle "silence" dédiée aux activités de haute concentration.

Confort acoustique : Les espaces de l'ouvrage ont été classés en fonction de leur sensibilité et de leur agressivité. Les espaces sensibles et très sensibles ont été regroupés entre eux. Les espaces sensibles et très sensibles sont éloignés des espaces agressifs et très agressifs. Les espaces sensibles et très sensibles sont protégés par des parois performantes et/ou portes de distribution intermédiaires. Des mesures acoustiques ont été prises à réception des travaux promoteur puis des travaux preneurs, avec actions correctives.

Carbone

Emissions de GES

Emissions de GES en phase d'usage : 8,00 KgCO₂/m²/an

Méthodologie :
calcul RT

Emissions de GES avant usage : 132,00 KgCO₂/m²

Durée de vie du bâtiment : 50,00 année(s)

Emissions de GES en nombre d'années d'usage : 16.5

Emissions totales de GES du berceau à la tombe : 532,00 KgCO₂/m²

Les émissions avant usage correspondent au calcul d'analyse en cycle de vie calculé sur les familles suivantes : structure/menuiserie extérieure/toiture. Le calcul sur l'ensemble du bâtiment n'a pas été réalisé. Calcul réalisé à partir du logiciel ELODIE e

Analyse du Cycle de Vie :

<https://www.construction21.org/france/data/sources/users/449/insitugreenawardsrevugrf-acv.docx>

Impacts des matériaux de construction sur les émissions de GES :
132

Impacts des matériaux de construction sur la consommation énergétique : 460,00 kWhEP

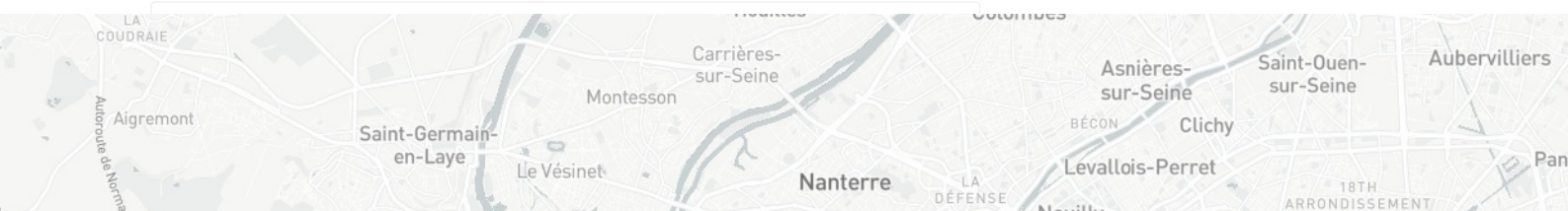
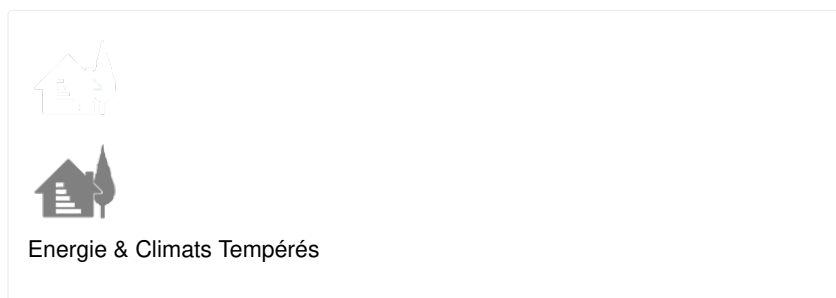
Eco-matériaux : RAS

Concours

Raisons de la candidature au(x) concours

Le bâtiment In Situ est le fruit de la démarche OpenWork, qui combine une recherche de performance énergétique et environnementale avec des préoccupations plus globales sur deux axes : le bien-être au travail des futurs usagers et la performance globale du bâtiment comme actif immobilier. Cette vision plus large du développement durable vise à concilier les trois piliers, environnement, social et économique, pour réduire l'emprunte du projet tout en offrant plus de valeur à toutes les parties prenantes de la chaîne immobilière : le collaborateur au travail, l'entreprise locataire et le propriétaire du bâtiment.

Batiment candidat dans la catégorie





Coup de Coeur des Internautes



Date Export : 20230618213010