

Tour Olivier de Serres

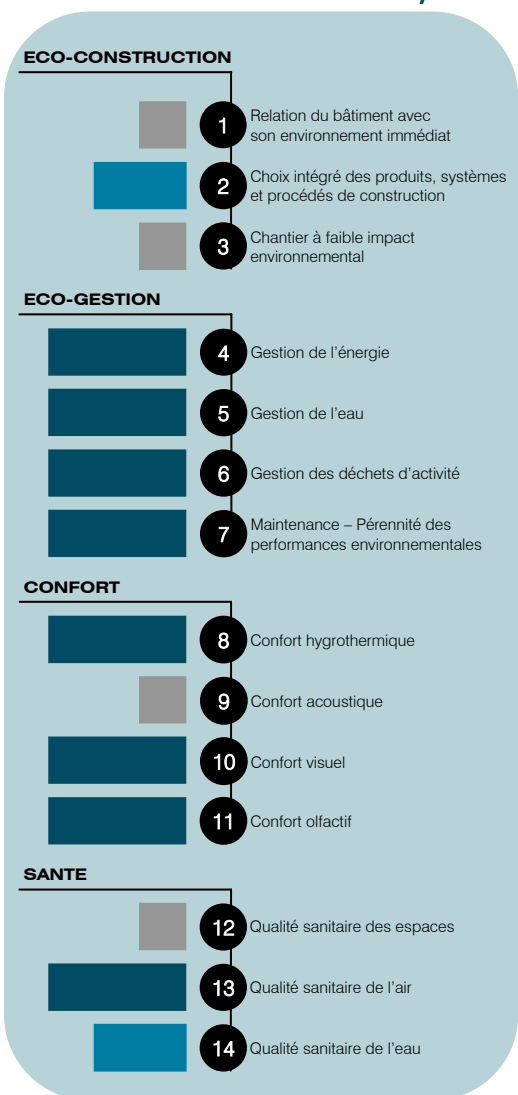
(Paris 15^{ème})

Kléber Lamartine



PROFIL ENVIRONNEMENTAL

Conception



Base Performant Très Performant

Le projet consiste en la réhabilitation lourde d'une tour IGH à usage de bureaux, livrée en open space.

La démarche HQE® est l'occasion pour AGF de valoriser son patrimoine, tout en permettant une gestion facilitée et une approche en coût global (couple loyer/charges minimisé).

La valorisation de ce patrimoine passe également par une location maximale des espaces, voire une fidélisation des locataires. Les aspects de confort et de santé sont des arguments forts vis-à-vis des preneurs.



Type d'ouvrage :

Bureaux

Occupation :

1 500 personnes

Livraison :

Décembre 2008

Parcelle :

6 302 m²

SHOB :

50 583 m²

SHON :

34 000 m²

SU :

30 762 m²

Maître d'ouvrage délégué

AGF Immobilier (maître d'ouvrage délégué)

AMO HQE

SPACE ENVIRONNEMENT

Architecte

DI FIORE

Equipe maîtrise d'œuvre

BARBANEL (énergie/fluides)

BET INTERFACE (façade)

PEUTZ (acoustique)

SCYNA 4 (gros œuvre)

ICARE (cuisines)

SCO (mission exécution)

DONNEES TECHNIQUES

Coefficient C : Cref-10%

Ubat : Ubat(ref)-26%

Emission de CO₂ : 17 CO₂-eq kg/an.m²_{SHON}

Enveloppe budgétaire du projet : 60 M€HT

Consommation prévisionnelle d'eau potable : environ 14 000 m³/an

Management du projet

- Suivi tout au long des phases de conception des aspects HQE.
- Définition des responsabilités et des intervenants HQE dans chaque équipe.
- Retours sur expérience des bâtiments gérés par le maître d'ouvrage.

Gestion de l'eau

- Récupération des eaux pluviales pour réutilisation dans les sanitaires (toilettes).
- Mise en place d'équipements hydro-économiques : réducteurs de pression ; robinets à mitigeur temporisés ; chasses d'eau double commande ; limiteurs de débits (mousseur).

Intégration au site

- Bâtiment existant : intégration dans le site globalement inchangée.
- Amélioration de la façade : bâtiment moins sombre.
- Augmentation des surfaces plantées (par 5) par ouverture de patios.

Exploitation

Une GTB complète est mise en place, permettant le suivi des performances, la détection des dysfonctionnements, l'optimisation du fonctionnement des installations.

Cette GTB se présente sous une forme conviviale, avec des synoptiques, plan des niveaux et gestion du cloisonnement et des maîtres/esclaves, poutres froides, luminaires stores depuis le poste de supervision.

Il n'y a pas de problème majeur d'entretien sur le bâtiment, en-dehors de la façade, dont les modalités de nettoyage ont été clairement définies par le bureau d'études façade.

Importante sectorisation des réseaux et équipements pour une intervention ciblée.

Ambiances intérieures

- Aspect principal : les activités de bureaux accueillies dans la tour sont, du fait de leur demande, apperdiifs plutôt que déperditifs.
- Une étude comparative a orienté le choix vers une solution d'émission de froid par poutre froide, solution la plus satisfaisante aussi bien en terme de confort pour les occupants, de consommation, que d'entretien et maintenance.
- Le remplacement des façades par une façade type « double peau ventilée sur l'extérieur » participe également à ce confort (surfaces vitrées augmentées, avec stores intégrés permettant la modulation de l'éclairage naturel).

Gestion de l'énergie

- Eclairage avec gradation sur les premières rangées de luminaires côté façade.
- Chauffage : CPCU pour les parties communes et CT de prétraitement de l'air ; électricité pour les bureaux.
- Production de froid associé à un stockage de glace permettant d'optimiser la puissance frigorifique installée, et de lisser la courbe de charge électrique du bâtiment.
- Façade double peau, avec double vitrage intérieur et ventilation naturelle du vitrage extérieur, et avec stores intégrés.

Pour plus d'informations

François MICHOT, AGF Immobilier
01 44 86 43 48
michotf@agf.fr

