

Commission d'évaluation : Réalisation du 21/05/2015

PEPINIERE D'ENTREPRISES LUCEO La Roche de Rame(05)



Maître d'Ouvrage



Architecte



BE Technique



Contexte

- Le projet concerne la réhabilitation et l'extension d'une maison de maître, inoccupé depuis de nombreuses années, laissée à l'abandon et soumise à des dégradations.
- Ce projet porté par la Communauté de Communes du Pays des Ecrins, en étroite collaboration avec la commune de la Roche de Rame a pour objectif de créer une pépinière d'entreprises (Lucéo) à la Roche sur Rame, afin de redynamiser l'emploi local et favoriser l'implantation d'entreprises au niveau local.
- Par ailleurs, situé dans un Parc utilisé pour les différentes manifestations de la commune, la réhabilitation répond aux attentes des habitants de la Roche sur Rame, soucieux de voir réhabilitée cette maison de maître et conservé le Parc.
- La création de la Lucéo s'inscrit dans un projet d'aménagement plus large, avec la création également d'une maison des associations, au cœur de ce même parc.



Enjeux Durables du projet



- **Réhabilitation et valorisation du « château »** situé au cœur de la Roche de Rame, **Création d'activités** (pépinière d'entreprises)



- **Filière sèche pour l'extension**
- **Isolation en laine de bois pour la toiture** (proposée en variante au chiffrage) **par une entreprise locale**



- Mise en œuvre de la **géothermie sur nappe**
- **Ventilation double flux** avec rafraîchissement nocturne
- **Soloscreen sur la verrière**



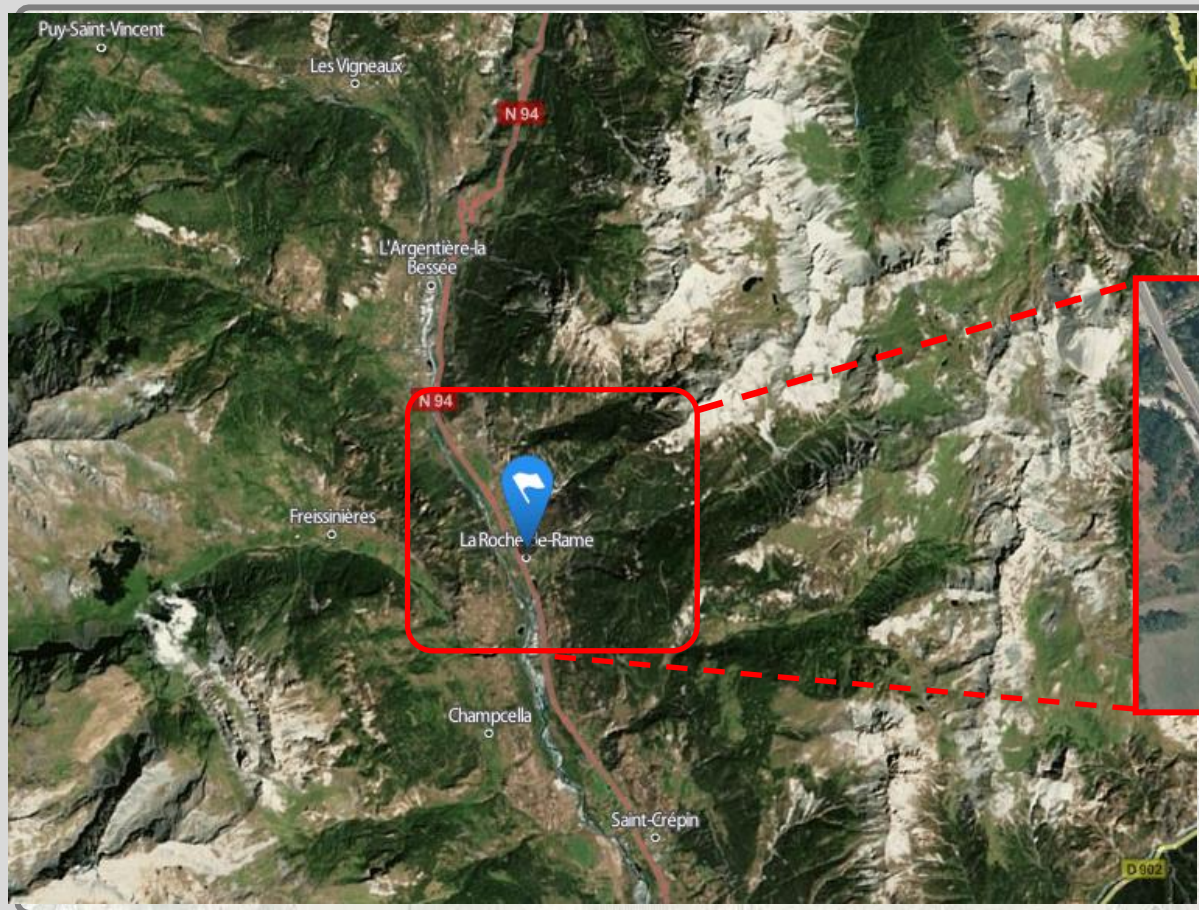
- **Développement d'une pépinière d'entreprises**
- Réponse aux attentes des habitants de la Roche de Rame souhaitant voir réhabilité le « Château » tout en conservant l'usage du Parc arboré (requalification - redynamisation du centre bourg)



- **Suivi en fonctionnement : le pilotage de l'exploitation sera géré par la Communauté de Communes** (importance du dossier exploitation-maintenance)
- **Mise en œuvre de compteurs et sous-compteurs**

Le projet dans son territoire

Vues satellite



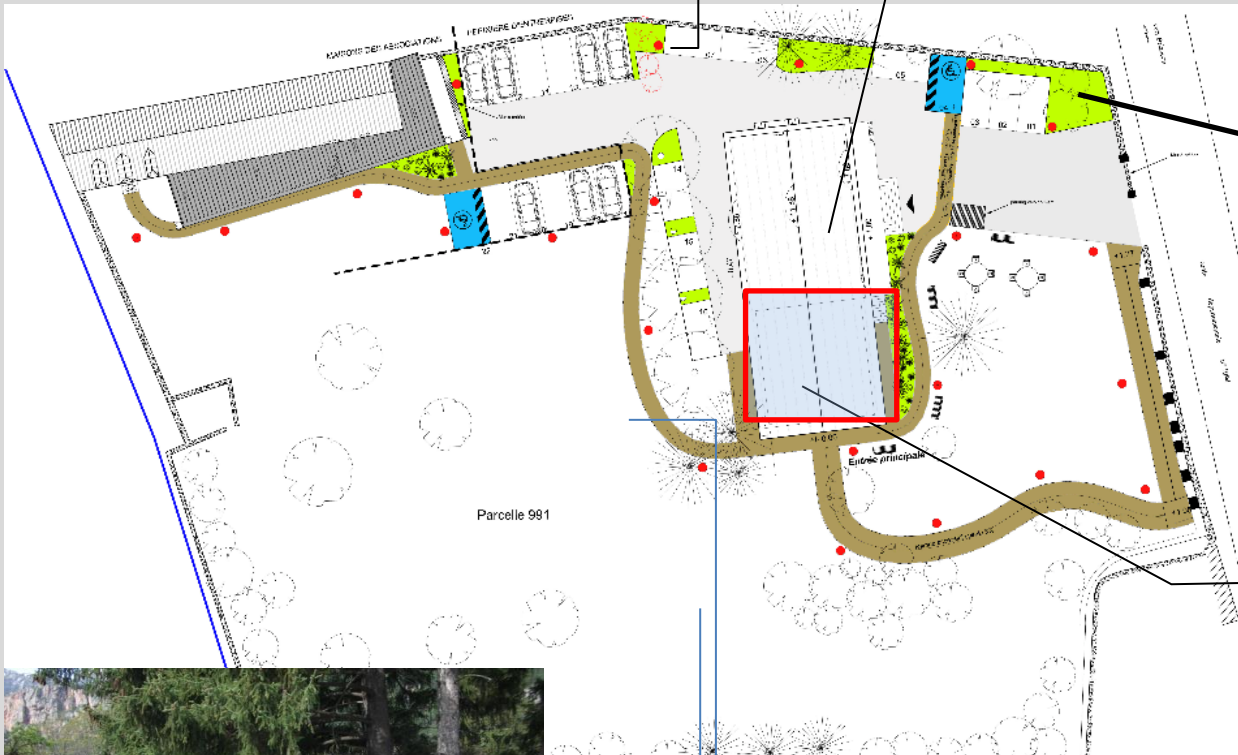
Le terrain et son voisinage



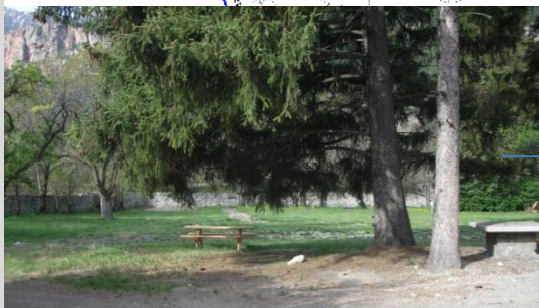
Plan masse



CHÂTEAU
REHABILITE



EXTENSION =
VERRIERE
BIOCLIMATIQUE



Aménagements réalisés autour du bâtiment



Projet LUCEO s'inscrivant dans un projet d'aménagement et de dynamisation de la Roche de Rame :

- Création d'une terrasse pour le restaurant situé en face
- Aménagement des écuries du château en maison des associations
- Mur d'enceinte existant du château qui a été supprimé et remplacé par un muret (ouverture vers le Parc)

Façade



Façade



Détails façade



Fiche d'identité

Typologie

- Tertiaire - Réhabilitation

Surface

- 549,40 m² SHON
- (dont 413 m² de réhabilitation)

Altitude

- Altitude : 947 m // Dépt 05

Zone clim.

- Zone : H1c

Classement bruit

- BR1
- CE1

Ubat (W/m².K)

- Ubat = 0,825 W/m².K
- (soit un gain de 69% par rapport à l'existant)

Consommation d'énergie primaire (selon Effinergie)*

- 91 kWh_{ep}/m²/an
- Cep_{ref} BBC réno : 96 kWh_{ep}/m²/an
- Soit gain de 43,5 % du Cep réf et soit un gain de 86 % du Cep existant

Production locale d'électricité

- Non

Planning travaux Délai

- Début : 11/2012
- Fin prévue : 03/2014 Réelle : 05/2015

Budget prévisionnel Coûts réels

- Coût prévisionnel travaux : 1 430 k€ HT
- Coûts réels : 1 358 k€ HT (!)

Fiche d'identité

Système constructif

- Maçonnerie – Pierre 50 cm
- Pour l'extension : charpente bois + structure verre / acier

Plancher

- Plancher sur chaufferie : Beton 20 cm + Fibrastyrène 12,5 cm
- Plancher sur TP partie Extension : Beton 15cm

Mur

- Mur extérieur : Pierre 50 cm + Placomur 80 + 10 TH38
- Mur intérieur / LNC : Pierre 20 cm + Placomur 80+10 TH38

Plafond

- Tuile + Isolant Laine de bois 25 cm + BA 13 (Type de plafonds : Rampants)

Menuiseries

- Menuiserie bois (double vitrage + 20 mm (au lieu de 15 mm dans l'étude RT))

Chauffage

- Partie réhabilitée : radiateur basse température
- Partie extension : plancher réversible basse température
- PAC Eau / Eau (sur nappe)

Rafrachissement

- Plancher réversible basse température sur l'extension
- (NB : freecooling nocturne via la double flux pour les bureaux)

Ventilation

- VMC double flux

ECS

- Pac

Eclairage

- 10 W/m²
- Détection de présence

Chronologie du chantier



A noter :

- Valorisation des déchets inertes de démolition (gravats) pour la réalisation du drainage périphérique du bâtiment

Démolition

Fondations

Gros-
Oeuvre

Second
Oeuvre

Chronologie du chantier



Démolition

Fondations

Gros-
Oeuvre

Second-
oeuvre

Chronologie du chantier



Démolition

Fondations

Gros
Oeuvre

Second
Oeuvre

Chronologie du chantier



Démolition

Fondations

Gros
Oeuvre

Second
Oeuvre

Chronologie du chantier



Démolition

Fondations

Gros
Oeuvre

Second
Oeuvre



Démolition

Fondations

Gros
Oeuvre

Second
Oeuvre

Chronologie du chantier



Démolition

Fondations

Gros
Oeuvre

Second
Oeuvre

Chronologie du chantier



Démolition

Fondations

Gros
Oeuvre

Second
Oeuvre

Chronologie du chantier



Avantages pour l'utilisateur des laines minérales avec **ECOSE® Technology**:

- Sans formaldéhyde, phénol ou acrylique
- Sans odeur
- Confort de pose exceptionnel : agréable au toucher, plus souple et moins de poussières
- Couleur naturelle, sans pigments

Démolition

Fondations

Gros Oeuvre

Second Oeuvre

Photos du projet fini



Photos du projet fini



Photos du projet fini



Photos du projet fini



Photos du projet fini



Photos du projet fini



Intelligence de chantier

- **Une difficulté majeure rencontrée sur le chantier :
défaillance de l'entreprise de Gros Œuvre**
- Des difficultés sont très vite intervenues dans l'exécution du lot n° 2 de l'Opération . Le maître d'ouvrage est intervenu afin de faire reprendre l'exécution des réalisations prévues au marché car elles s'avéraient non conformes (réalisations erronées, hauteurs et dimensions non respectées... conduisant à des démolitions). Par ailleurs un retard très important a été accumulé sur ce lot, puisque son état d'avancement était de 45% après 7 mois de travail (décembre 2013), et a généré un retard fort conséquent sur l'exécution des travaux des autres lots et au final, sur le projet. Egalement, le Maître d'ouvrage a été confrontée à plusieurs reprises au non-respect des normes de sécurité en vigueur pour ce type d'opération.
- Au terme de ces sept premiers mois de travail, le chantier a été laissé en état d'abandon par l'entreprise, bloquant ainsi totalement le chantier.
- A cette date les deux parties ont convenu de mettre un terme au marché via un protocole d'accord amiable.
- Suite à ce protocole, une nouvelle consultation sur l'intégralité du lot maçonnerie a été organisée et a permis de relancer le chantier en avril 2014.

Intelligence de chantier

- **Point positif : compréhension et adaptabilité des entreprises face aux difficultés rencontrées par le maçon (notamment réaménagement des plannings)**
- **Pas de surfacturation de la part des entreprises (multiplication des réunions techniques)**

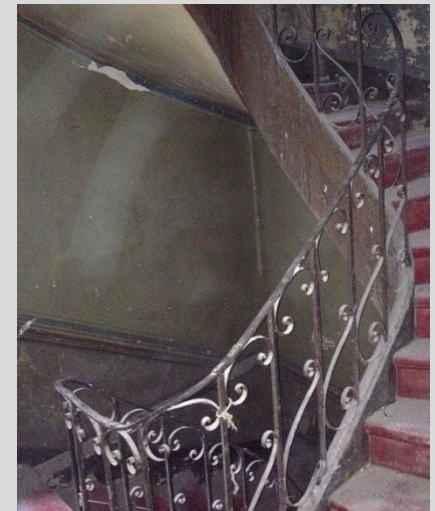
Un chantier dont la durée s'allonge rend la coordination plus difficile entre les entreprises et favorise des erreurs de mise en œuvre. Cela n'a pas été le cas. Cependant, le maître d'ouvrage et le maîtrise d'œuvre se sont retrouvées en difficulté pour être exigeant en matière de planning face à des entreprises qui ont toutes acceptées de décaler leur planning de 12 mois suite à la défaillance du maçon.



Intelligence de chantier

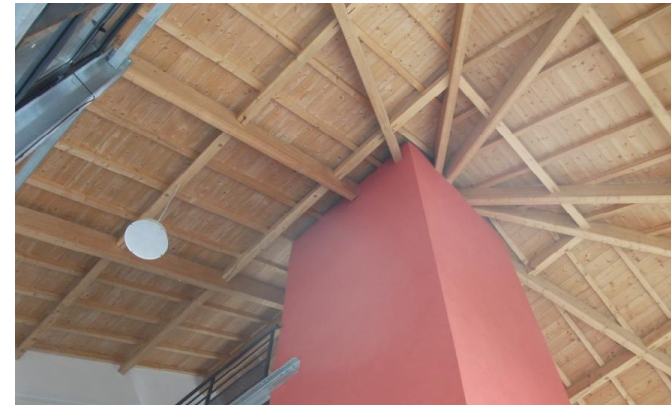
Nombreuses modifications structurelles demandées par le contrôleur technique notamment reprise en sous-œuvre, réalisation de dalles pleines en lieu et place des planchers collaborant, remplacement de la charpente, chaînage périphérique du bâtiment, gardes corps intérieurs - extérieurs

Aucune difficulté rencontrée avec les entreprises et Maître d'œuvre pour mettre en place techniquement et administrativement ces modifications.
Toutes ces modifications étaient faites sous le contrôle du BE structure de la Maitrise d'œuvre et du contrôleur technique.



Innovations de chantier

- Pas d'innovation en cours de chantier
- La construction d'une verrière de 1000m³ environ était néanmoins une innovation pour beaucoup d'entreprises locales, qui ont dû adapter leurs méthodes constructives à cet ouvrage (coordination des entreprises et du Bet structure)



Maitrise des impacts environnementaux du chantier

La Charte Chantier Vert n'a pas été suivie scrupuleusement. Le suivi des consommations n'a pas été réalisé de façon rigoureuse. (Pour des raisons budgétaires, le maître d'ouvrage n'avait pu s'entourer d'un assistant à maîtrise d'ouvrage QEB en phase chantier. La mission de suivi de la Charte Chantier a été intégrée à la mission de maîtrise d'œuvre d'exécution)

Suivi des consommations

- Pour l'Eau : commune au forfait sans compteur sur les adductions d'eau (pas de branchement spécifique chantier)
- Pour l'électricité : analyse en cours (raccordement sur le poste électrique existant)

Communication réalisée vis-à-vis des riverains

Articles dans le journal de la Communauté de communes sur le chantier

Panneau de chantier

Pas de réclamation de riverains



Communication sur le projet

LE DAUPHINÉ LIBÉRÉ | LUNDI 5 MAI 2014 | 13

AINAIS | QUEYRAS

LA ROCHE-DE-RAME | Pépinière d'entreprises : la réhabilitation du château avance

Sous l'égide de la communauté de communes du Pays des Ecrins, les travaux de réhabilitation du château vont bon train puisque l'entreprise Adamczyk, chargée du gros œuvre et des installations, travaille sans relâche.

La couverture du toit a été déposée et l'entreprise de charpente interviendra prochainement afin de donner une nouvelle toiture à cet emblématique bâtiment qui va retrouver une deuxième vie. Rappelons que la municipalité de La Roche-de-Rame a cédé le toit à la communauté de communes de réhabiliter cette demeure

afin d'y établir une pépinière d'entreprises. Il a paru indispensable pour la commune d'obtenir des entreprises dans des conditions satisfaisantes tout en proposant la qualification générale du centre du village.

Des futurs locaux pour les associations
Parallèlement, la commune a engagé la réfection des débris du château qui seront destinés à l'accueil des associations locales.

Celles-ci constituent, dans le village, une force vive non négligeable pour l'animation des petits et des grands.

J.F.A.



La couverture du toit a été déposée et l'entreprise de charpente interviendra prochainement afin de donner une nouvelle toiture à cet emblématique bâtiment.

LES VIGNEAUX

11 JUILLET 2014 | Alpes & Midi

UN PRÉFET DANS LES ÉCRINS

Jusqu'au 26 juin, le Préfet des Hautes-Alpes, Pierre Béronard, était en visite dans le Pays des Ecrins pour découvrir les programmes de territoire, mis en particulier par la communauté de communes. Une journée pour mieux appréhender les différents chantiers en cours dans le Pays et l'occasion pour Pierre Béronard d'appuyer son soutien à plusieurs projets durant cette visite.

Le programme d'eau d'embouteillage à Vallouise est parmi ceux-ci, situé au Pont des Placés. Un site dont les travaux devraient débuter d'ici deux ans après avoir obtenu les différentes autorisations. Un projet à plus de 25 millions d'euros, comprenant les canalisations et les usages, et qui pourrait créer plus d'une trentaine d'emplois à son aboutissement.

Autre projet mis en lumière, le chantier pour la création d'une pépinière d'entreprises à La Roche de Rame. Un projet à l'initiative intercommunale qui devrait voir le jour au printemps 2015 après quelques relâchés dans les travaux et qui devrait accueillir une dizaine d'entreprises ainsi que le service économique de la communauté de communes du Pays des Ecrins. Un projet qui s'élève à 1,569 million d'euros et dont la balance est une ancienne maison de maître située au centre de la commune.

Une pépinière d'entreprises qui sera vouée à un véritable lieu de vie économique apportant animation et formation selon les responsabilités du projet.

« Un chantier d'initiative et de coopération », pour le Préfet des Hautes-Alpes qui salue les initiatives de l'intercommunalité. Car le fait de la visite de Pierre Béronard était bien à mettre en avant les intercommunalités et leur force de frappe concernant les projets de territoire. « Je veux encourager les projets de territoire », dit-il, « en favorisant l'entraide entre les communes. Il faut en finir avec les intercommunalités de service et en venir à des communautés de communes de projets comme on en connaît à la barre, à marier le républicanisme de l'Etat avant d'ajouter le dynamisme des élus de proximité et le pragmatisme de l'entreprise que le Lyonnais apporte au rapprochement. Je pense que chacun peut apporter à plus de coopération pour porter de véritables projets de territoire au niveau de l'intercommunalité ».

Une visite qui s'est terminée par la traditionnelle Coréale Communautaire de la communauté de communes du Pays des Ecrins. Un territoire qui doit accueillir le premier week-end de juillet la mission de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Ennergie, Stéphane Royat, pour l'inauguration de la Stagnole Aléon du Parc National des Ecrins.

A. Berger



Les projets sont expliqués au Préfet en présence de Joël Giraud, député-maire de l'Argenterie, et de Corinne Dujardin, présidente de l'intercommunalité.

www.generale-de-sante.fr - 04 91 16 22 22

Source: Communiqué, 17/04/15 - J.B., First ECO

Luceo, le nouvel hôtel d'entreprises de La Roche-de-Rame, sera opérationnel en mai prochain, moyennant un investissement de 1,5M€

(05) Hautes-Alpes
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Luceo est le nom du futur hôtel d'entreprises qui ouvrira ses portes en mai prochain à La Roche-de-Rame. Situé dans une ancienne demeure bourgeoise acquise par la commune en 1990, il sera destiné à héberger des porteurs de projets, des créateurs d'entreprises et des entrepreneurs. Pour cela, il disposera de bureaux tout équipés (mobilier, connexion Internet, téléphone et reprographie) pouvant accueillir jusqu'à 11 entreprises, pour des courtes ou longues durées. Initié par la communauté de communes du pays des Ecrins, le projet a nécessité un an et demi de travaux et un investissement de 1,569M€. Ce dernier a été financé à hauteur de 28% par l'Europe, 21% par l'Etat, 14% par la Région, 6% par le Département et environ 31% en autofinancement.

04 92 23 14 47

L'ARGENTIERE-LA-BES

Le Pays de Ecrins mise sur le développement économique



Cette photo d'archives a été prise lors d'une conférence « Développement économique et services publics » avec la mise en scène, en présence des élus de cette communauté de communes et de représentants de la collectivité chargés du projet « Luceo ».

Depuis 2008, début de son mandat, le président de la communauté de communes du Pays des Ecrins, Christophe Dujardin, a initié de nombreux projets de développement économique, notamment le projet de réhabilitation de l'ancien hôtel de ville de La Roche-de-Rame, devenu aujourd'hui le futur hôtel d'entreprises Luceo. Ce projet a nécessité un investissement de 1,569 millions d'euros, financé à hauteur de 28% par l'Europe, 21% par l'Etat, 14% par la Région, 6% par le Département et environ 31% en autofinancement.

Le projet de réhabilitation de l'ancien hôtel de ville de La Roche-de-Rame, devenu aujourd'hui le futur hôtel d'entreprises Luceo, a été financé à hauteur de 28% par l'Europe, 21% par l'Etat, 14% par la Région, 6% par le Département et environ 31% en autofinancement.

Les Déchets

Pour la phase démolition

- Les déchets inertes issus de la démolition réalisée par le lot maçonnerie ont été mis en remblais dans les zones drainées en périphérie de l'extension réalisée.
- Les menuiseries ont été apportées (50 unités environ) ont été apportées à la déchèterie intercommunale et ensuite être traitées par l'entreprise Chancel à la Roche de Rame qui les broie pour les envoyer en Italie pour faire des agglomérés.
- Les métaux issus de la démolition ont été apportées à la déchèterie intercommunale. Une entreprise de Recyclage (Lelievre) de la Roche de Rame vient les retirer.
- Les autres déchets ont été apportés à la déchèterie intercommunale qui les envoie au Centre de Tri de Beynon dans le sud du département
- Le désamiantage effectué par une entreprise spécialisée (TTB masuccio et Fils).
- Mise en place d'un cahier de suivi d'enlèvement des déchets

Après le changement d'entreprise de Gros Oeuvre

- Gestion par chacune des entreprises des déchets générés (attestation de traçabilité demandée à chacune des entreprises)

En fin de chantier

- Enlèvement d'1 m3 de déchets environ par la Communauté de Communes et apportés à la déchetterie

A suivre en fonctionnement

- **En cours de finalisation :**

Plan d'entretien et de maintenance

Mise en place des contrats

Outil de suivi des consommations

- **A surveiller en fonctionnement :**

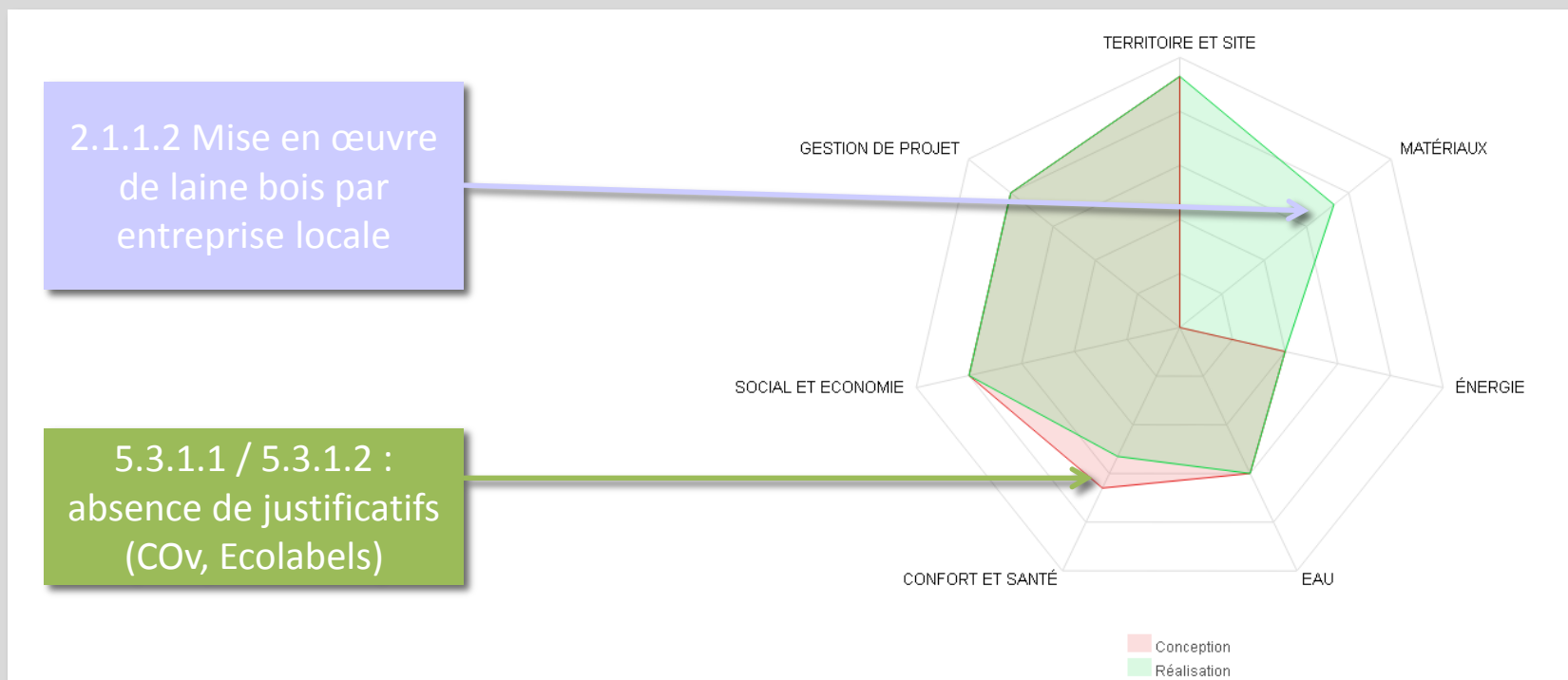
Température au dernier étage (mise en place envisagée d'enregistreurs de température)

- **Tri des déchets à la source dans les bureaux**

Mise en place de bacs de tri des déchets dans les bureaux



Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM



Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE



MAITRISE D'ŒUVRE ET ETUDES

ARCHITECTE



BE THERMIQUE



BE STRUCTURE



Les acteurs du projet

GROS ŒUVRE

ADAMCZYK

REVETEMENT FACADE

ADAMCZYK

ETANCHEITE



MENUISERIES BOIS

Menuiserie de la Tour

CLOISON / DOUBLAGE

BRIANCON CLOISON
SARL

REVETEMENT SCELLES

MICHEL
CARRELAGES
SARL

PEINTURES INTERIEURES /
SOLS SOUPLES

BAILLE LIONEL

MENUISERIES ALUMINIUM

MIROITERIE DES
ALPES



VRD AMENAGEMENTS
EXTERIEURS

SARL EVOLUTION TP

ELECTRICITE

PALUMBO

CHARPENTE COUVERTURE

AMC

PLOMBERIE / CVC

ALPES SANITHERM



Les acteurs du projet

ASCENSEUR

PERDIGON



SPS



BUREAU DE CONTROLE

