

L'idéal (13)



Maître d'Ouvrage	Architecte	BE Technique	AMO QEB
Modus Ædificandi SOGEPROM	Atelier EGR Architectes Calma	A2MS Alpha-i & co CALDER Énergie R	Énergie R



Sophie ALLAIS

*Responsable Montage d'Opérations
SOGEPROM*



GROUPE SOCIETE GENERALE



Billy GUIDONI

*Président, fondateur
MODUS AEDIFICANDI*



Olivier GACHET

*Directeur général
MODUS AEDIFICANDI*



Delphine BORG

*Architecte - CALMA
CALMA*



Anthony RODRIGUES

ATELIER EGR ARCHITECTES



Christilla Chastel

Economiste de la construction ALPHA-I ECO



Jean-Paul VAN CUYCK

*Ingénierie acoustique
AEMS*



Xavier MOURRUT

*Chargé d'affaires
ENERGIE R BET*



Yvain MAUNIER

*Ingénieur QEB
ENERGIE R BET*



UN DÉSÉQUILIBRE DES DENSITÉS



UNE EVOLUTION DES USAGES



UN IMMOBILIER NEUF DÉCEVANT

CE DONT ON RÊVE



≠

CE QU'ON PRODUIT



UN IMMOBILIER ANCIEN ALÉATOIRE

CE DONT ON RÊVE



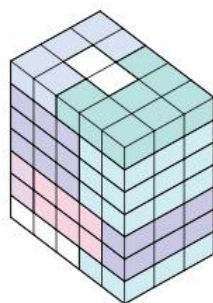
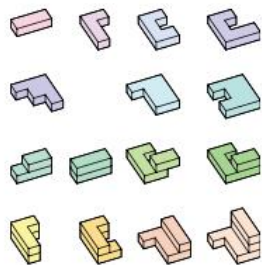
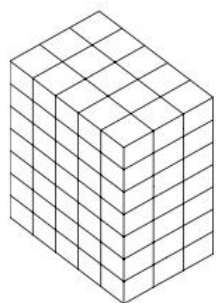
≠

CE DONT ON PART



MODUS ÆDIFICANDI L'IMMOBILIER RESPONSIF

URBAIN, RESPONSABLE, PERSONNALISÉ, PARTAGÉ, ÉVOLUTIF



TRAME CAPABLE → VOLUMES PERSONNALISÉS → USAGES PARTAGÉS → RÉALISATION → ÉVOLUTION

Enjeux Durables du projet



- Proposer une offre de logements sur-mesure
 - Commercialisation participative
 - Espaces communs votés par les futurs acquéreurs



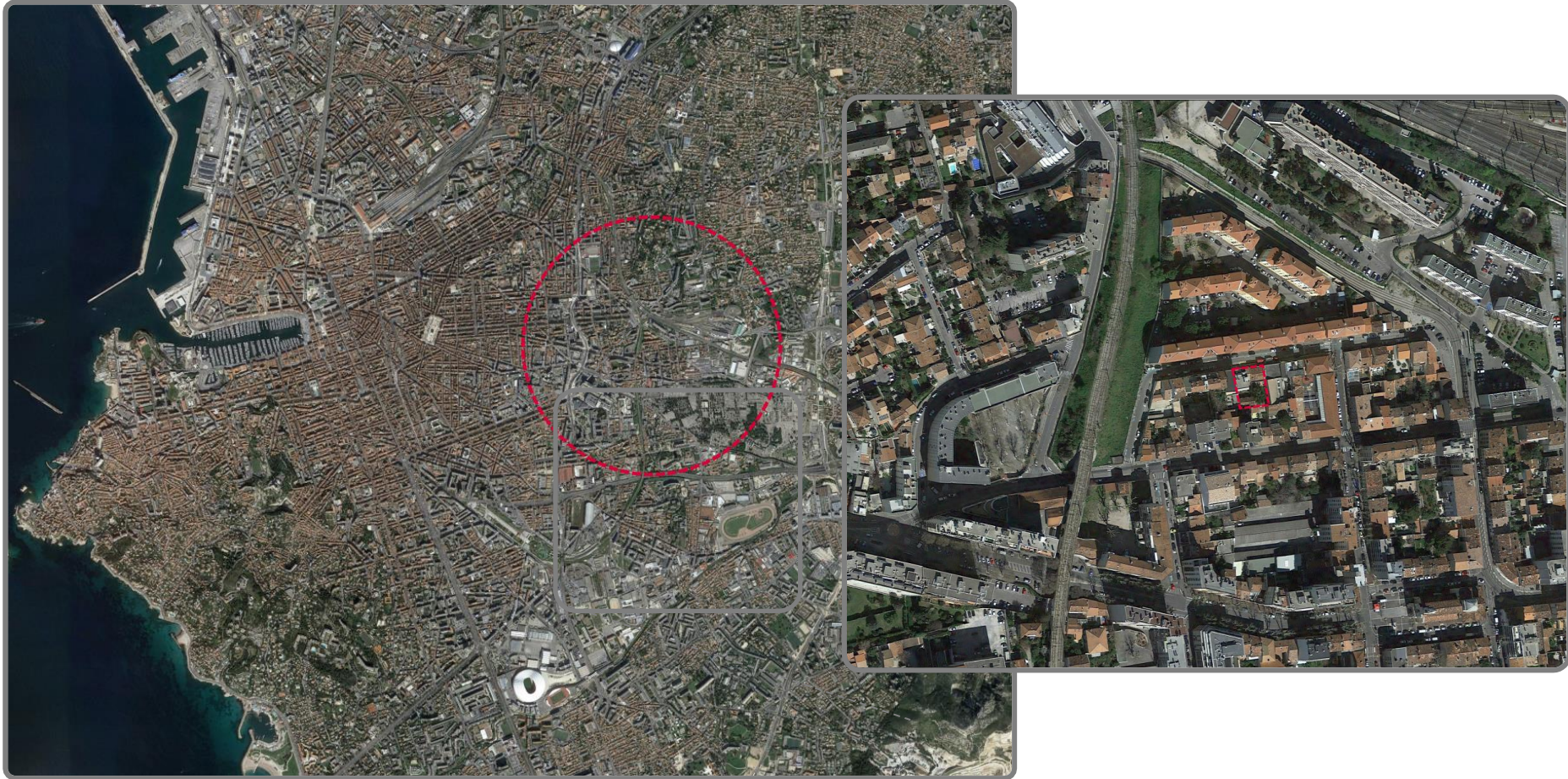
- Limiter l'impact des stationnements
 - Places de parking en concession dans un parking public



- Bioclimatisme
 - Pièces de vie et balcons au sud
 - Appartements traversants

Le projet dans son territoire

Vues satellite



Le projet dans son territoire



Le projet dans son territoire



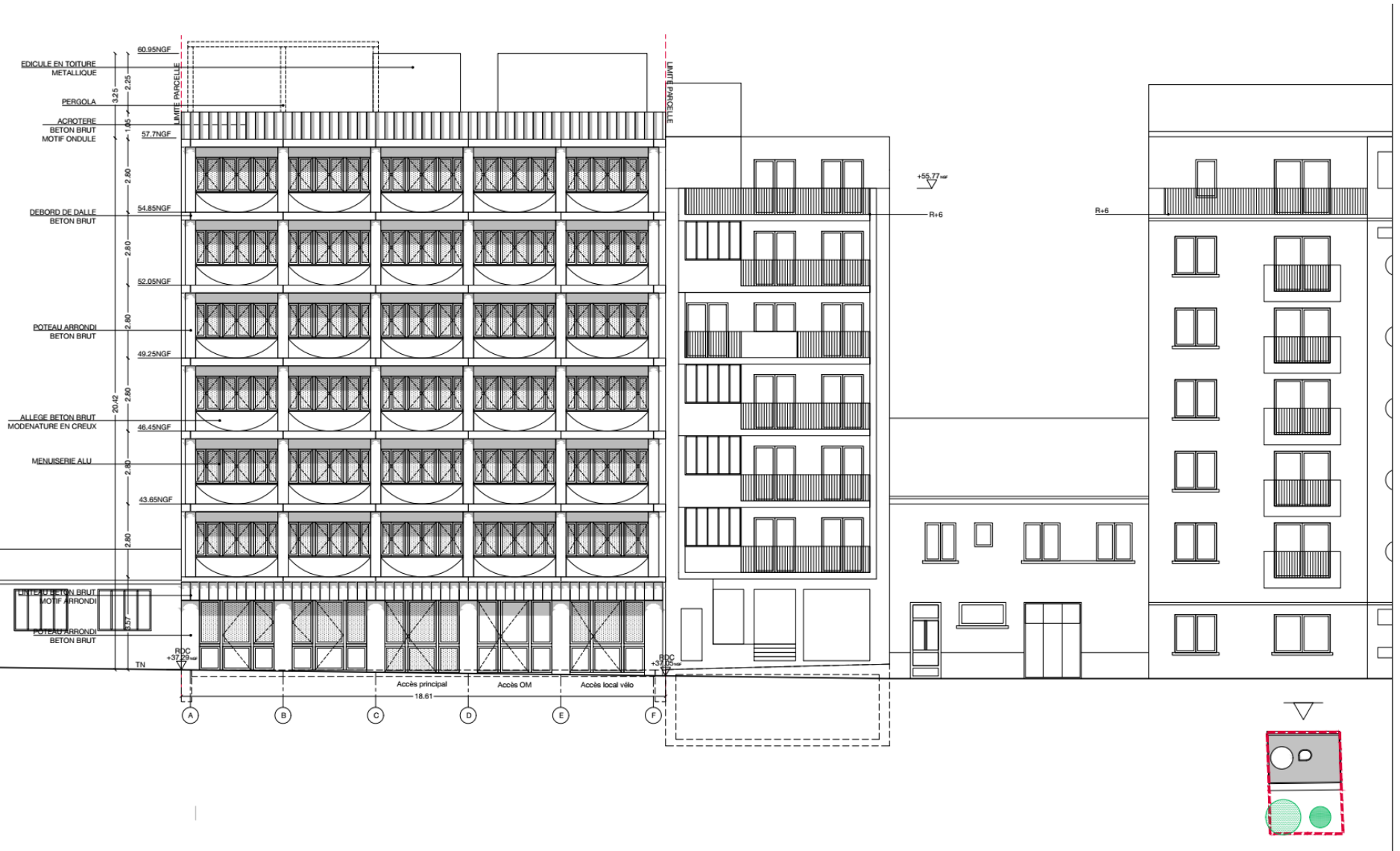
Le projet dans son territoire



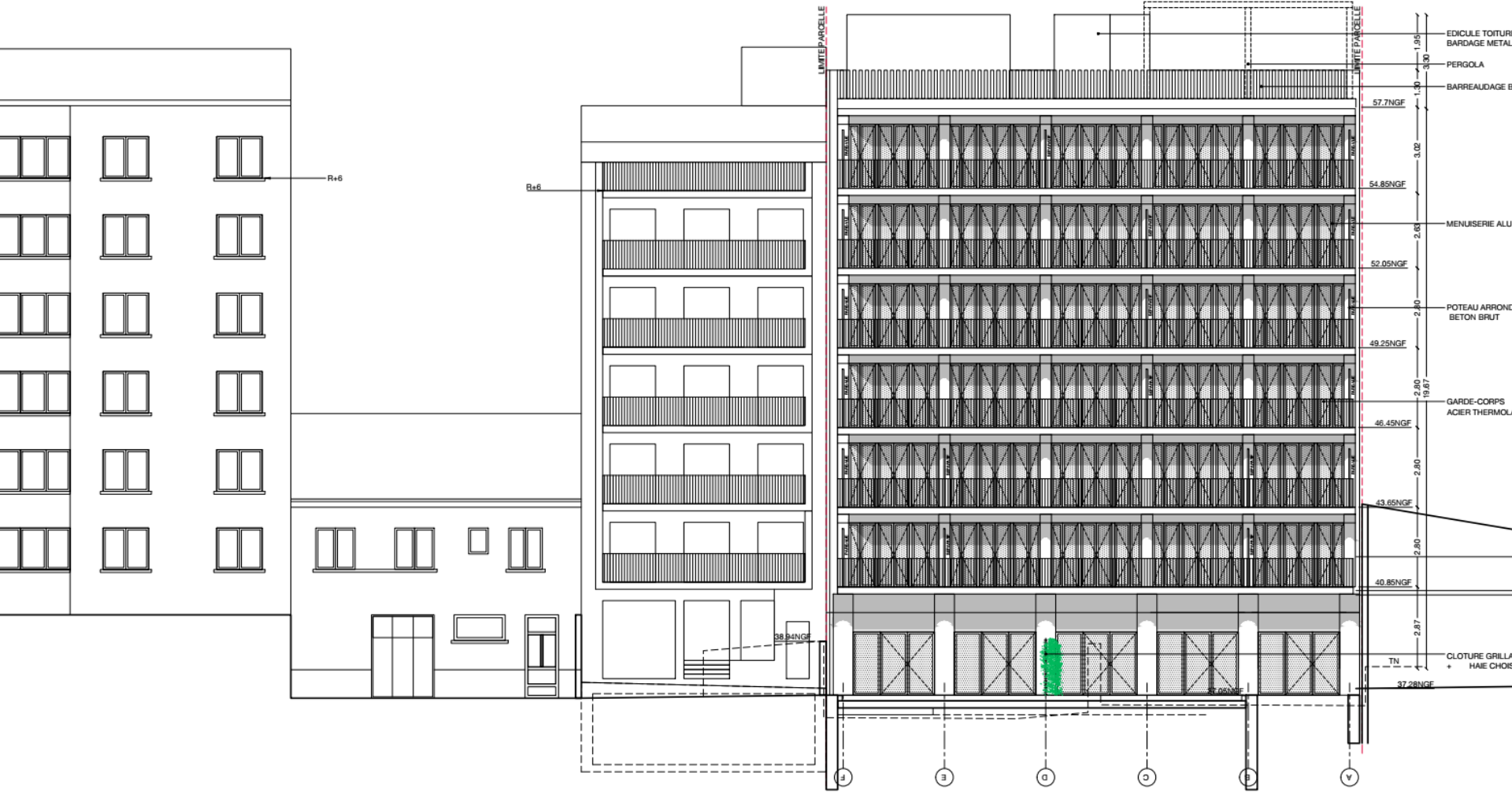
Le terrain et son voisinage



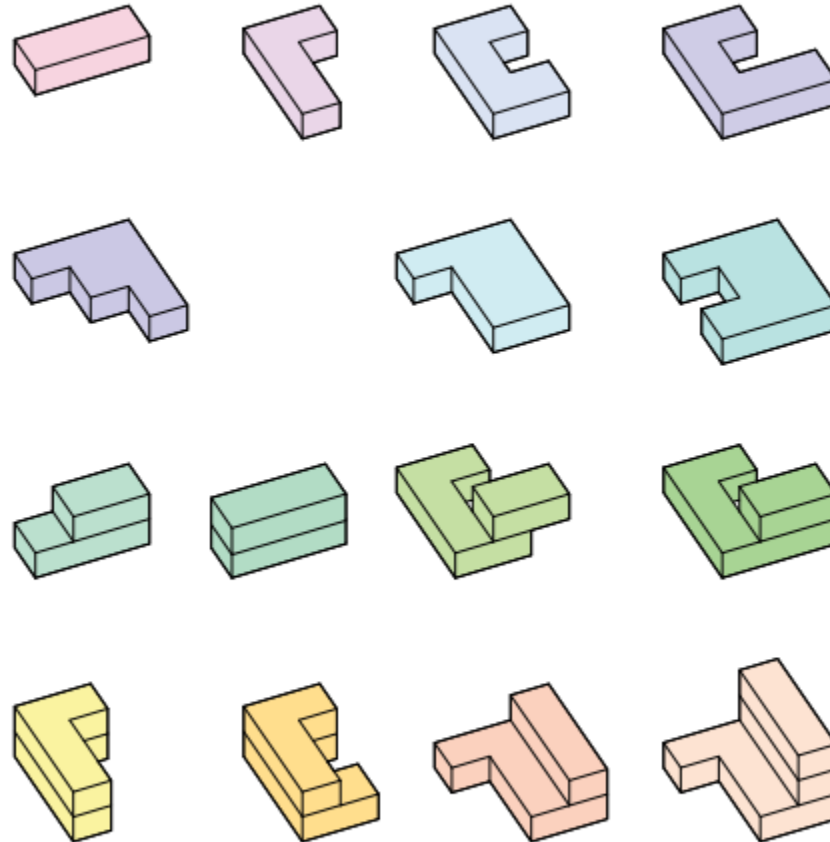
Façade Nord



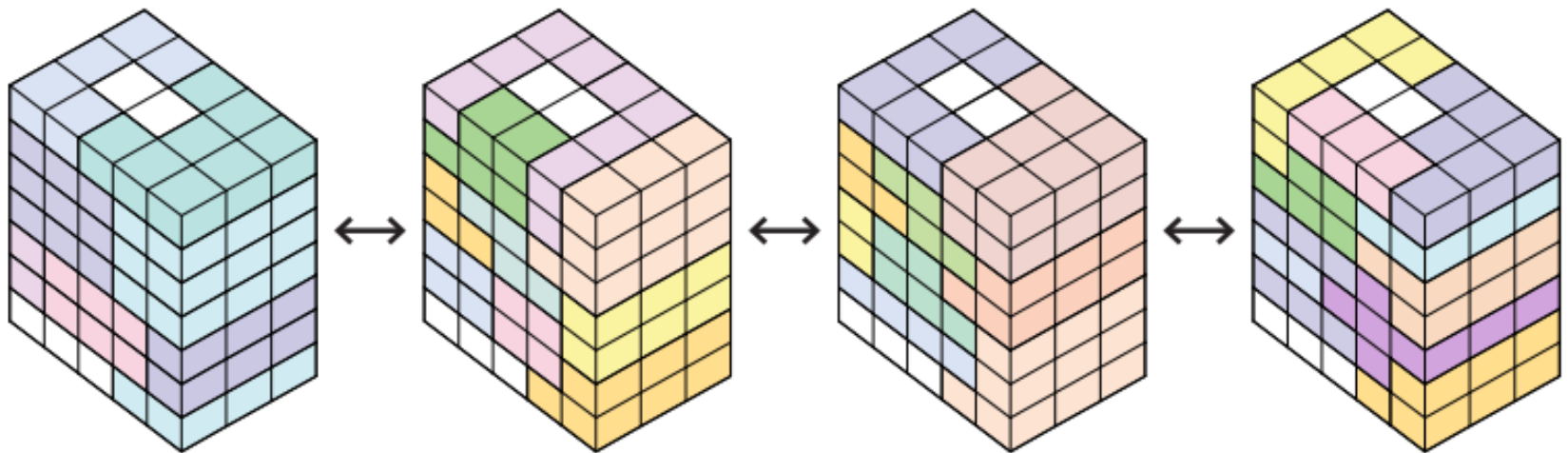
Façade Sud



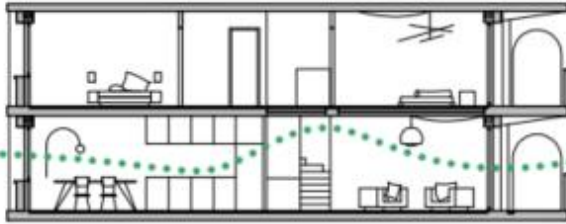
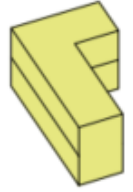
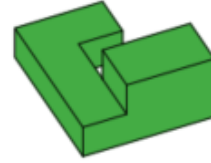
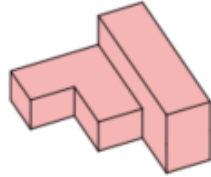
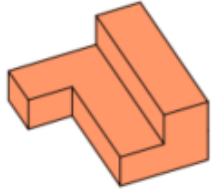
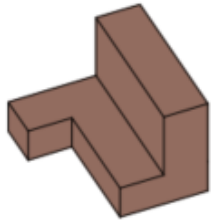
OFFRIR UN CHAMP DES POSSIBLES



Évolutivité de logements



Evolutivité de logements



S8-T5



S7-T4

PLANCHERS FUSIBLES



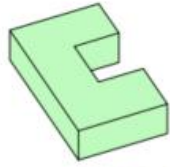
Evolutivité de logements



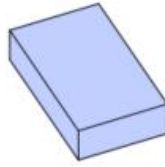
S3 - T2



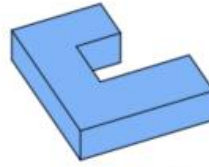
S4 - T2



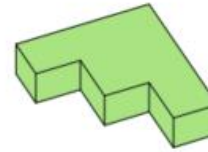
S6N - T3



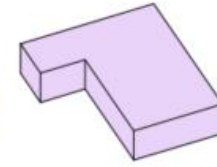
S6 - T4



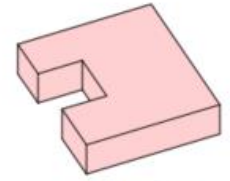
S6C - T4



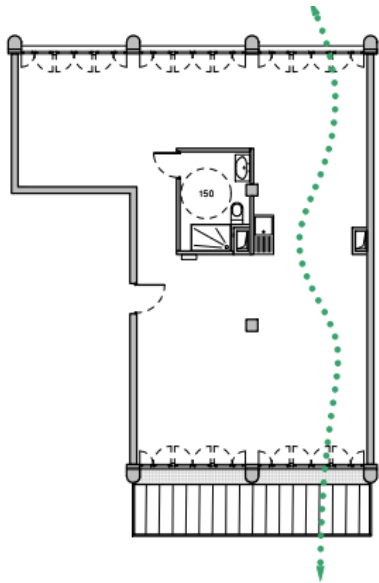
S6N - T3



S7 - T5



S8 - T6



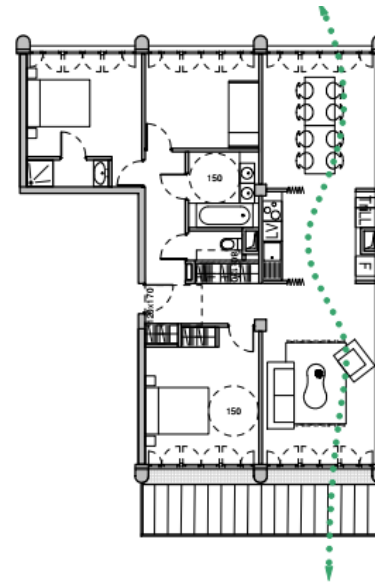
S7 - Brut

Shab 97 m²



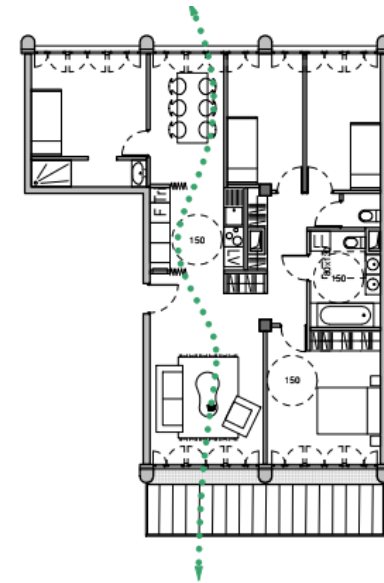
S7-T3

Shab 94.3m²



S7-T4

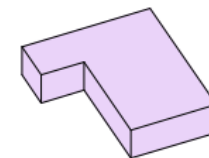
shab 94 m²



S7-T5

Shab 93.1m²

FLEXIBILITE











































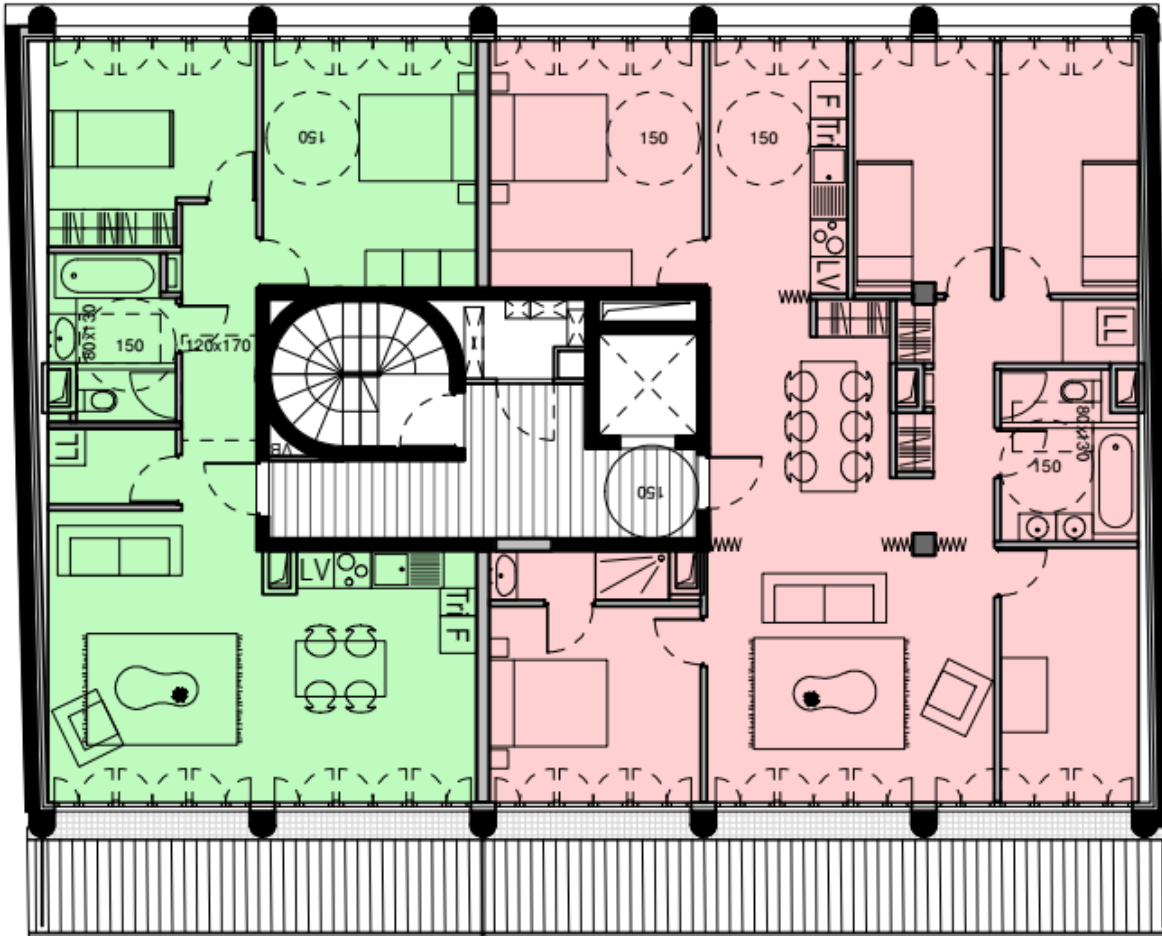








Plan de niveaux

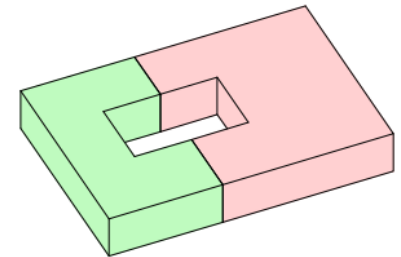
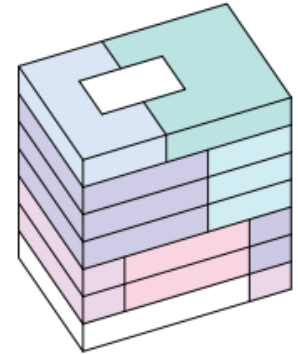


S5-T3

shab 67.3 m²

S8-T6

shab 108.3m²



COÛT PRÉVISIONNEL TRAVAUX*

1 970 000 € H.T.

1383m2SDP

HONORAIRES MOE

228 000 € H.T.

AUTRES TRAVAUX

- VRD 50 k€
- Parkings (concession 12ans) 330 k€

RATIOS*

1 425 € H.T. / m² de sdp
131 000 € H.T. / logement

*Travaux hors honoraires MOE, hors fondations spéciales, parkings, VRD...

Le projet au travers des thèmes BDM

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE

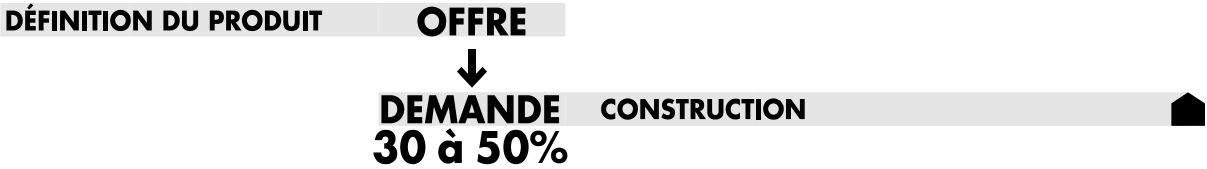


EAU



CONFORT ET SANTE

PROMOTION IMMOBILIÈRE CLASSIQUE



L'IDÉAL



Collectif

+ Usages

+ Qualité

+ Lien social

Participatif

Se concentrer
sur l'usage

Impliquer
Responsabiliser

Créer des liens
durant le
projet

LISTE DES MEMBRES

Tous Les membres

★ Validés

⊞ Engagés

⊞ Voisins

Profil simple

Mois Clef

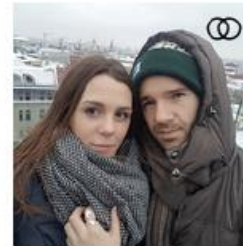
LANCER



Gustave Veglia



Brunel & Strappavi



Augustinovicz



Jep Van Guite



Fluxy



Yvette et Joseph Noul



Armand Menuiserie



Famille De Rozan



Société DEvolve



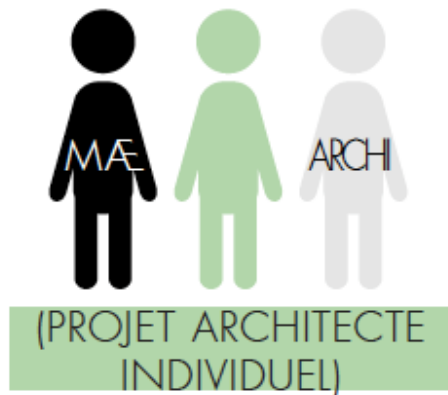
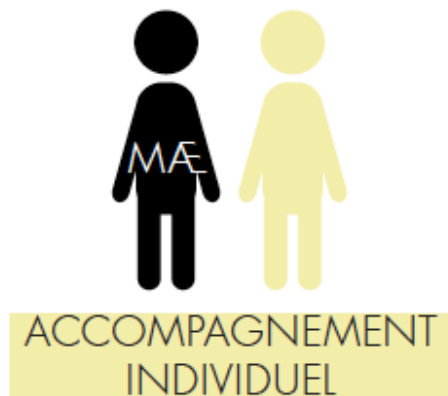
Jeanne Petrucci



Celerin



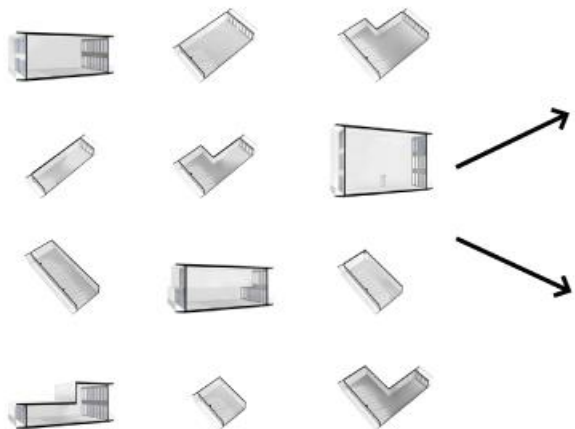
Magali Duque



CHOIX D'UN VOLUME

CHOIX D'UN AMÉNAGEMENT

COLLECTION



COLLECTION



OU

SUR MESURE



SUR MESURE



SUR MESURE



Toit terrasse 180m²



Local RDC 42m²



Jardin 130m²







GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



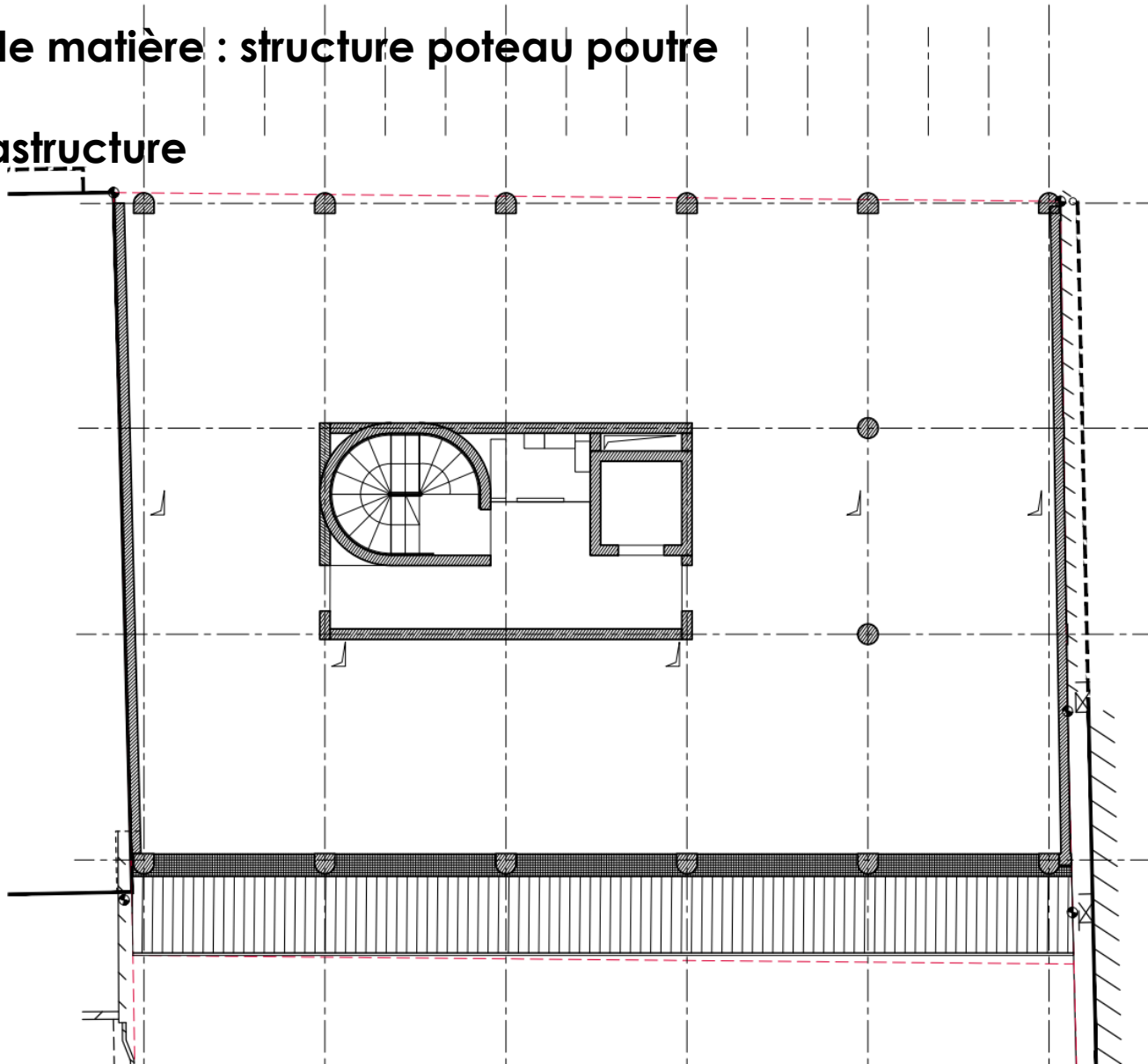
EAU



CONFORT ET SANTE

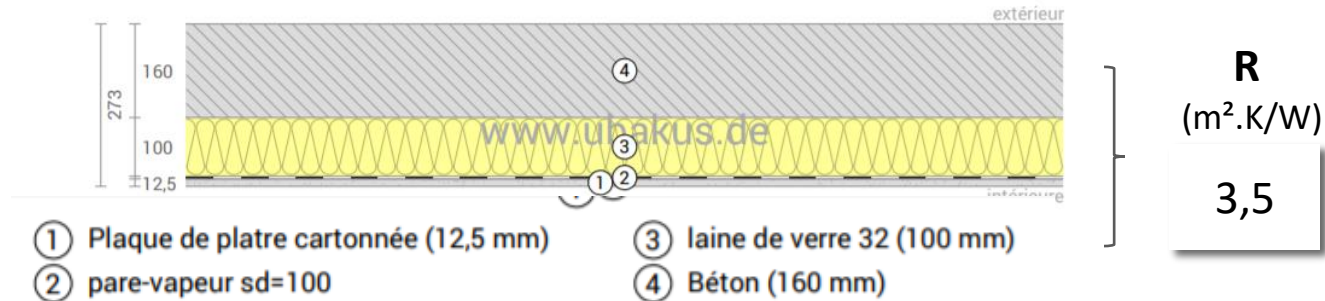
Matériaux

- Sobriété de matière : structure poteau poutre
- Pas d'infrastructure

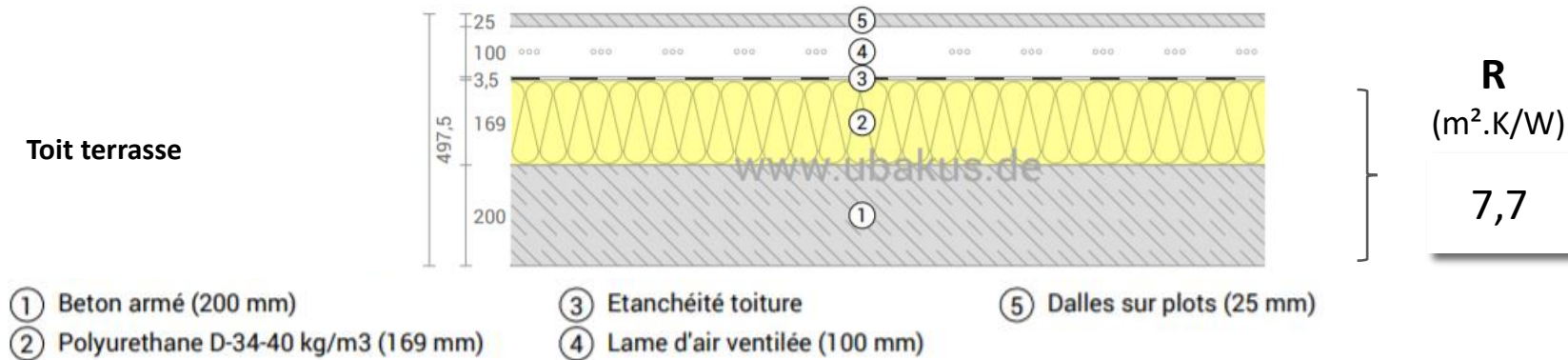


Matériaux

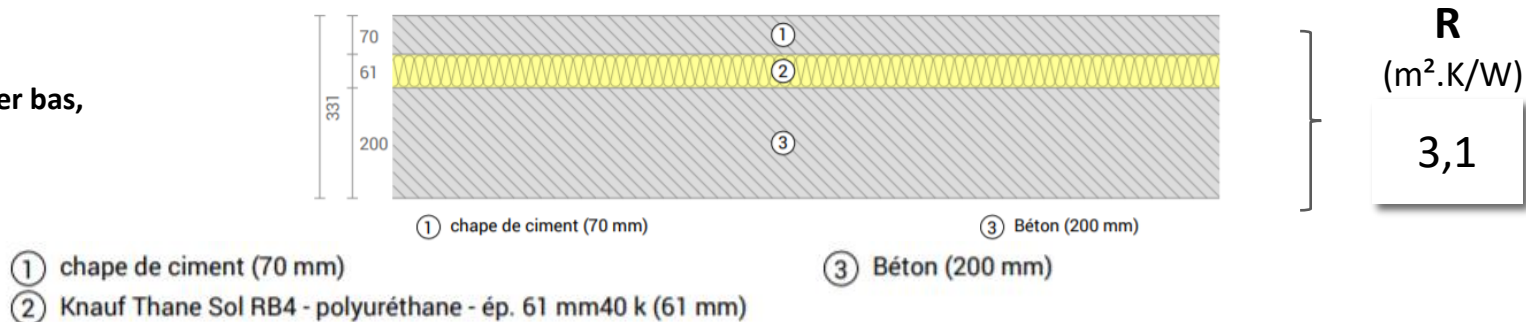
MURS EXTERIEURS



Toit terrasse



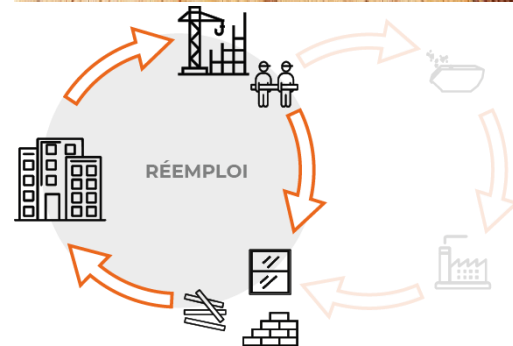
Plancher bas,



Matériaux

Pistes d'améliorations pour la phase PRO :

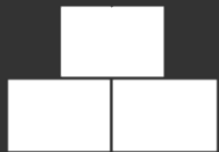
- Éléments préfabriqués en béton bas carbone
- Variante isolant iti en biosourcé
- Éléments de réemploi en second œuvre avec l'association D&Co (ex raedificare)



GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE



EAU



CONFORT ET SANTE

Confort acoustique

Espaces extérieurs :

Ambiances sonores modérées

$D_{nTw} + C_{tr} > 30 \text{ dB}$ coté jardin, 32 dB

côté ch St j du désert

+3dB objectif confort acoustique

Espaces intérieurs

Objectifs réglementaires NRA

Bureau / enseignement / sport

Conditionnement acoustique espaces double hauteur

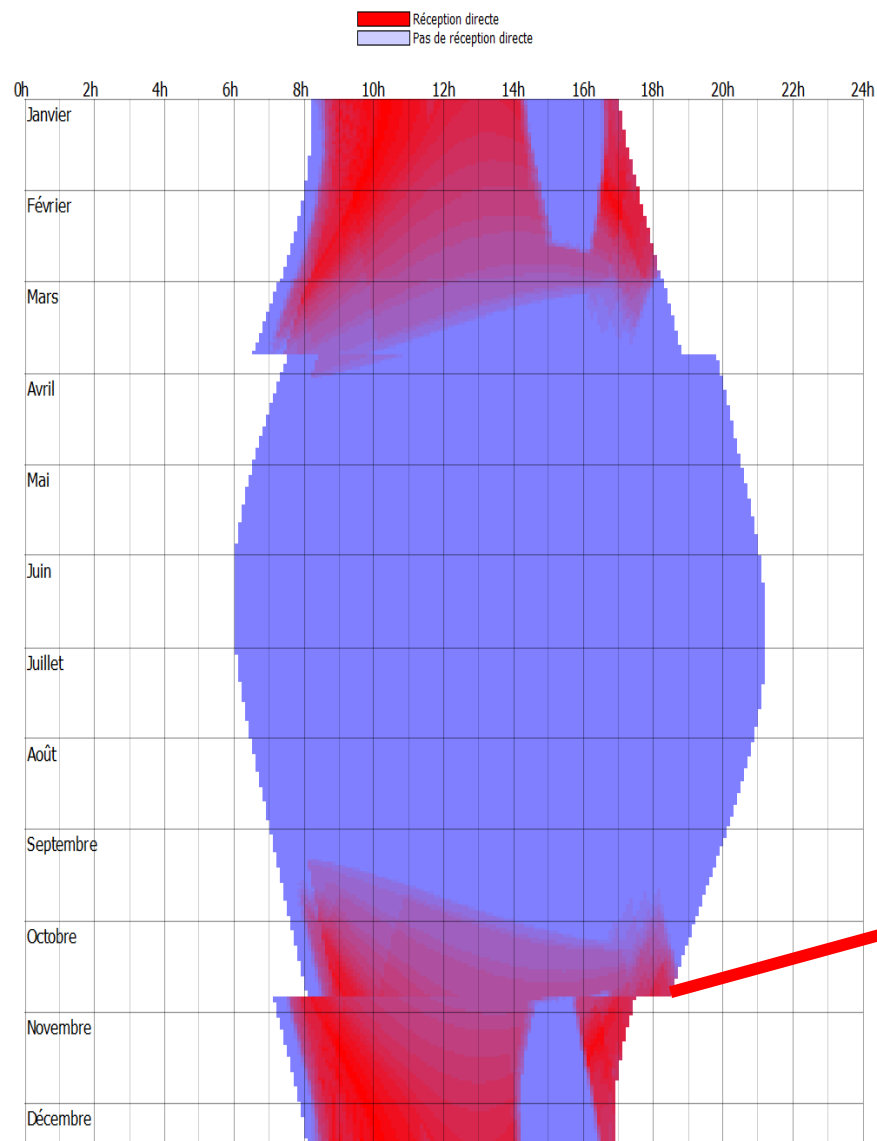
Contraintes Espace intérieurs :

- planchers « fusibles »; séparatifs
- coactivité locaux communs scolaire / tertiaire / sport / toiture terrasse)
 - => conditionnement
 - => Isolement aérien
 - Isolement aux bruits de chocs (sport toiture terrasse)

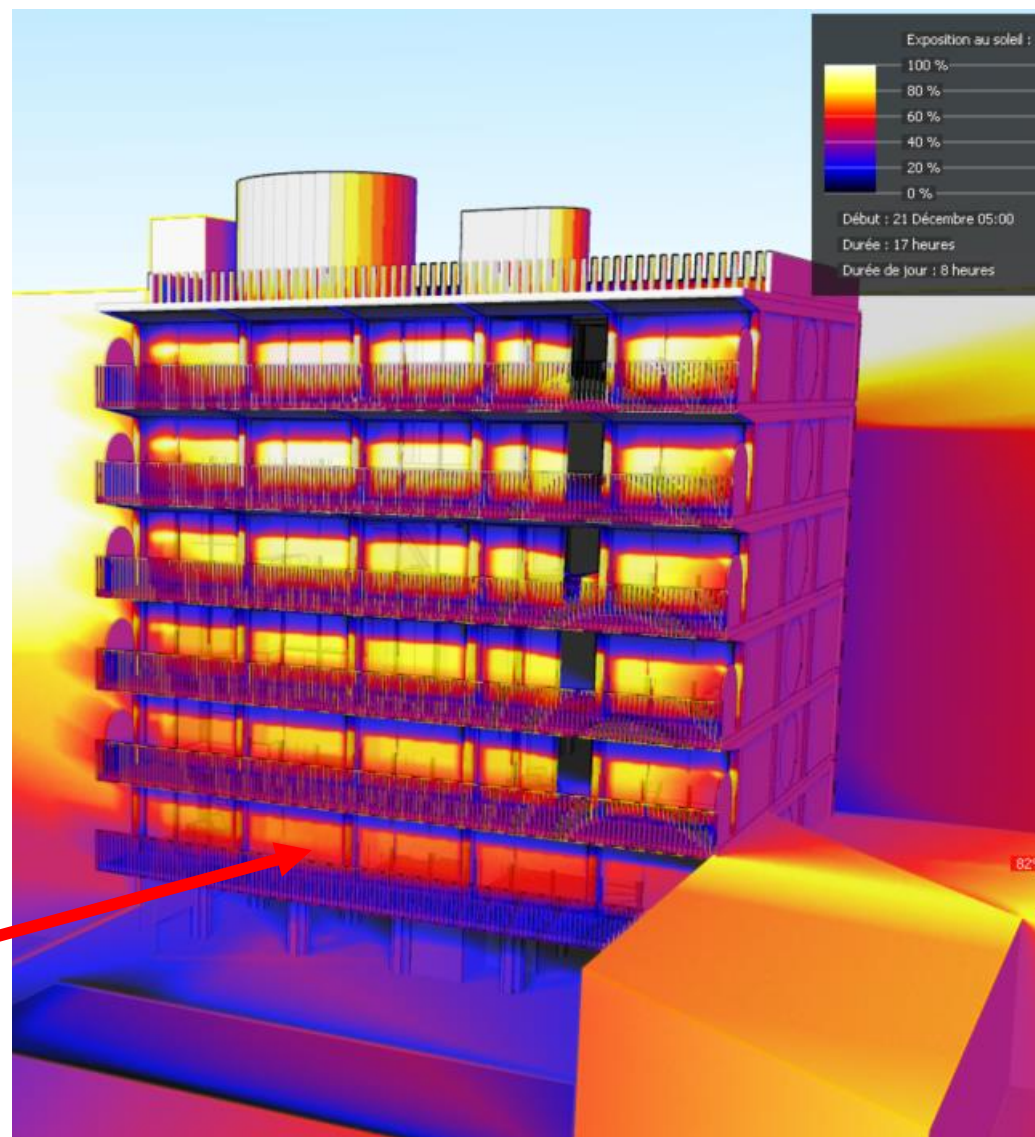


Conception bioclimatique - Hiver

Confort et santé



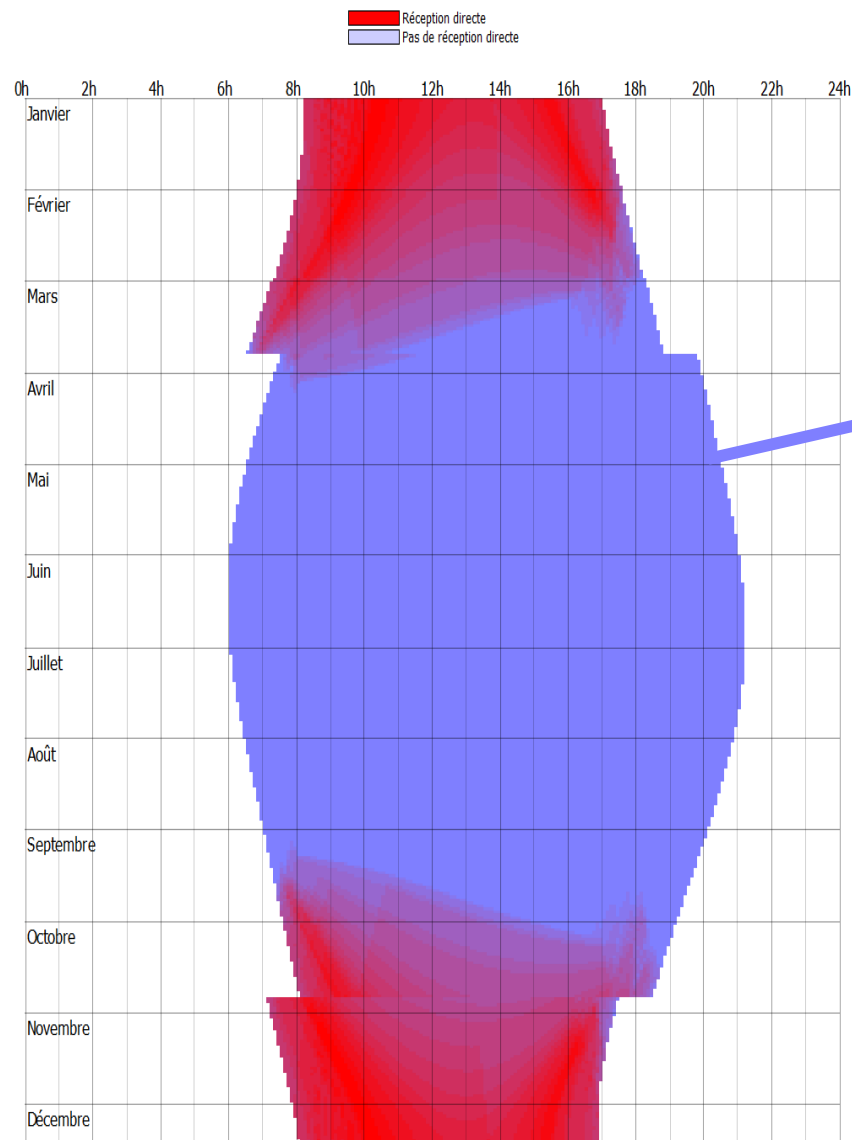
Réception solaire R+1



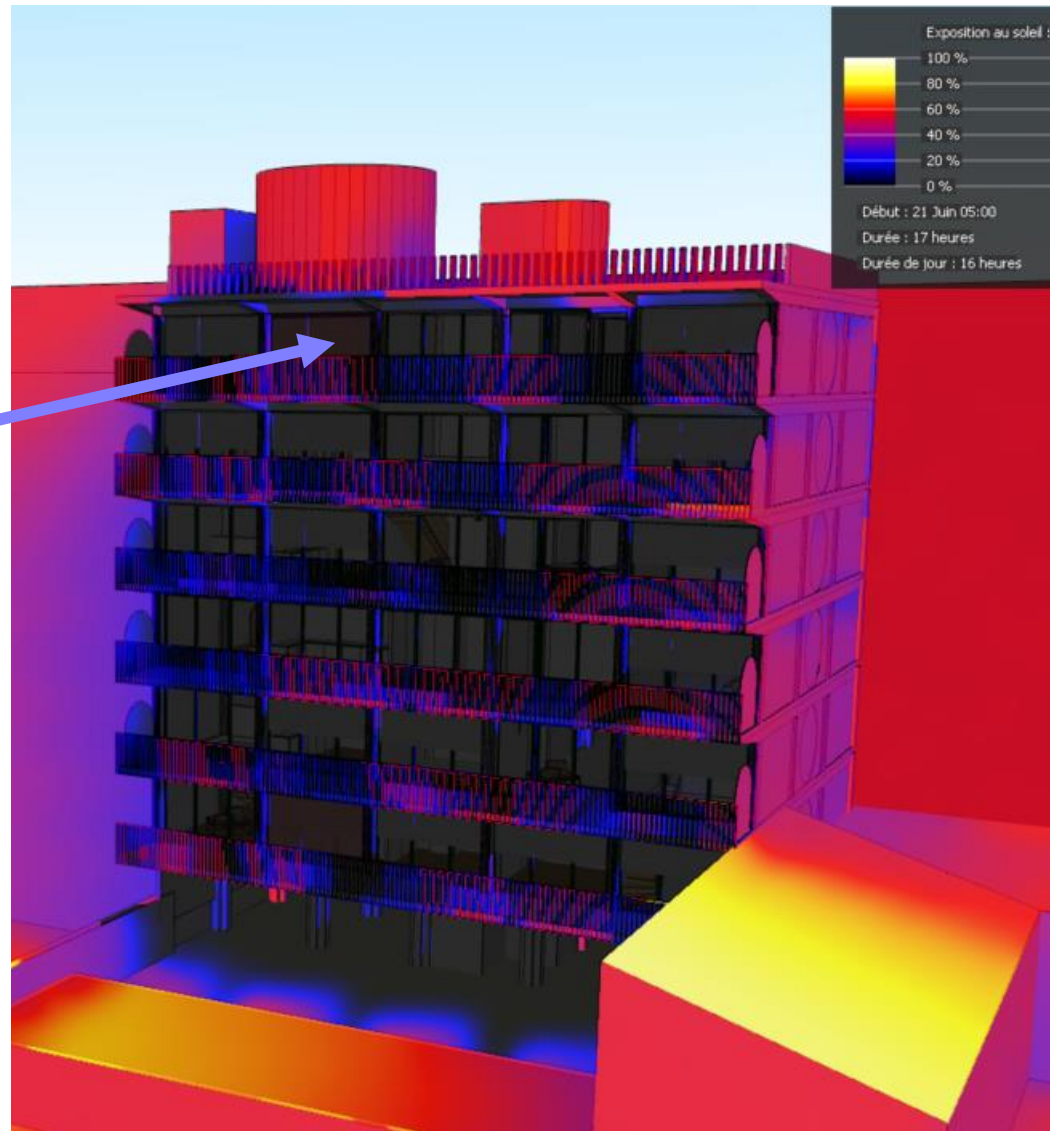
Exposition au soleil, 21 décembre 5h-22h

Conception bioclimatique - Été

Confort et santé



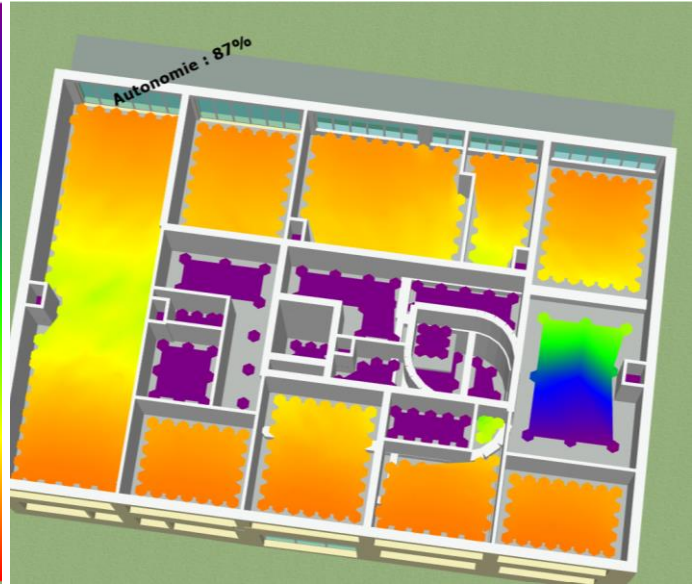
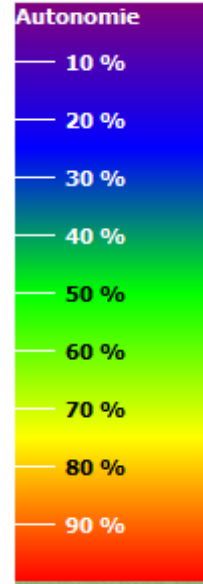
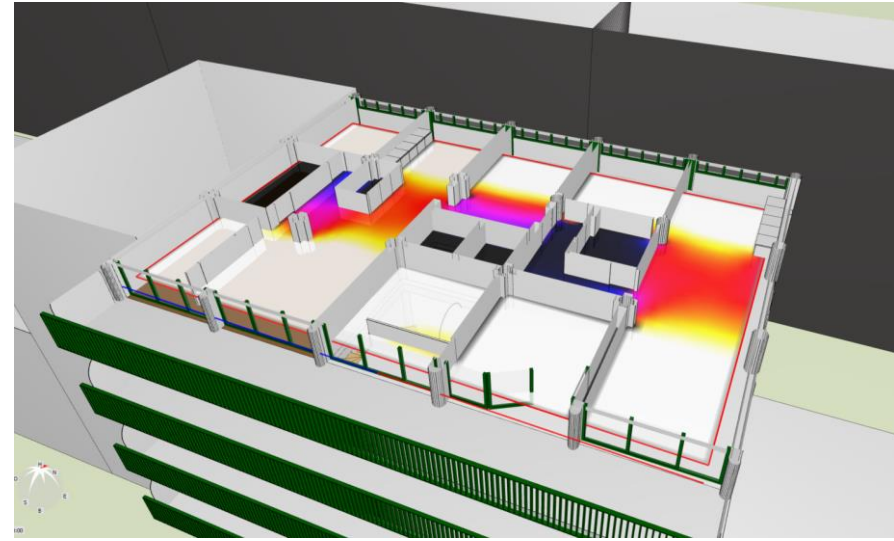
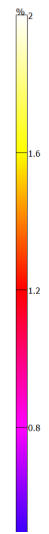
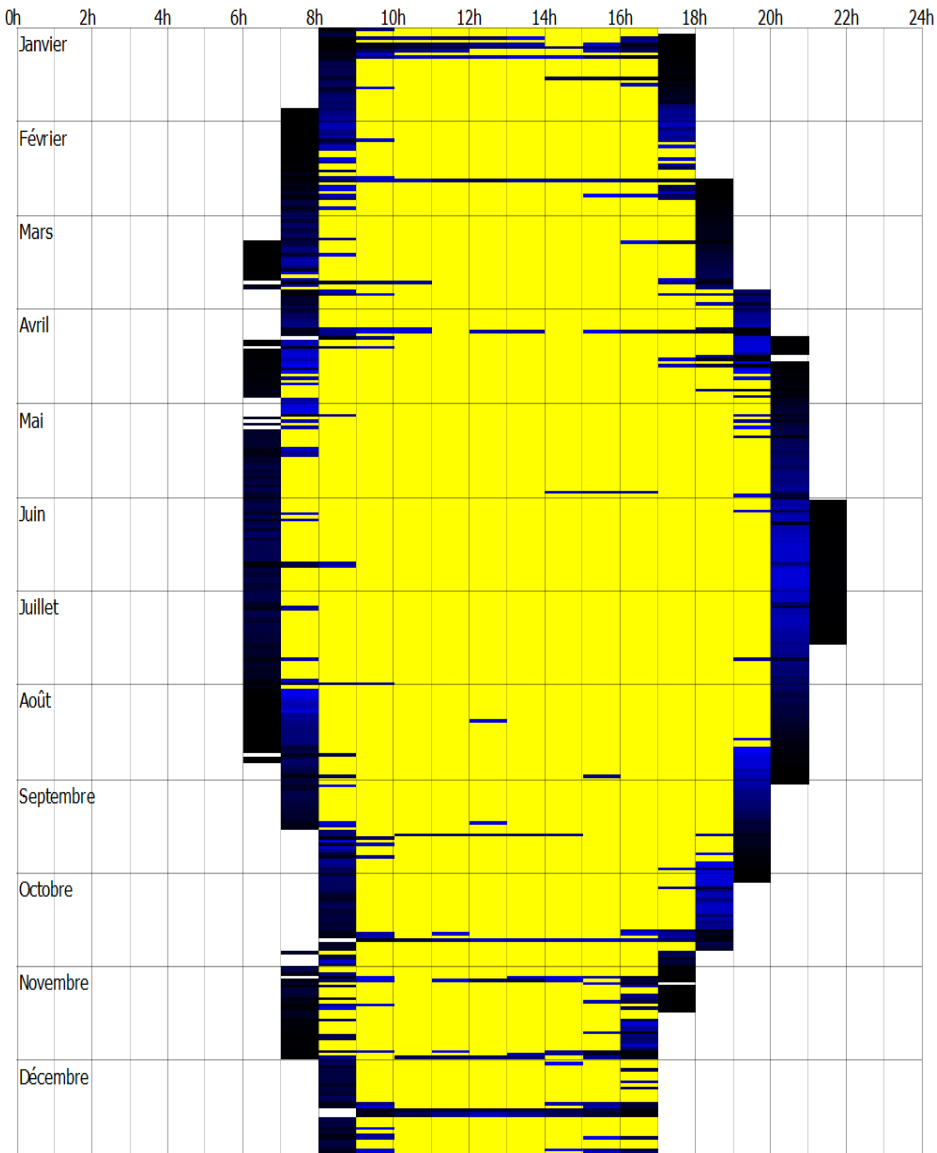
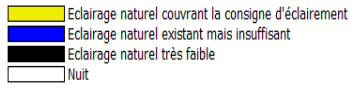
Réception solaire R+6



Exposition au soleil, 21 juin 5h-22h

Confort et santé

Autonomie lumineuse



Confort et santé

STD



Zones thermiques	Surfaces m ²	Scénario de base utilisation défavorable		Variante 1 : Occultations et ventilation nocturne	
		Heures > T° inconfort 28°C h	T°Max °C	Heures > T° inconfort 28°C h	T°Max °C
RDC_T4-S6	81,91	370	33,39	48,6	29,07
RDC_Espace Partages	41,79	295	32,54	27	28,59
R+1_T3-S6N	81,98	293	33,41	32,4	28,97
R+1_T2-S3	40,94	324	32,77	48,6	29,16
R+1_T2-S4	55,92	281	32,04	21,6	28,39
R+2_T3-S6N	81,98	289	33,52	37,8	29,03
R+2_T2-S3	40,94	328	32,77	64,8	29,17
R+2_T2-S3	55,92	289	32,07	21,6	28,44
R+3_T4-S7	96,77	307	33,65	43,2	29,09
R+3_T4-S6C	83,02	331	32,51	27	28,86
R+4_T4-S7	96,77	315	33,73	43,2	29,17
R+4_T4-S6C	83,02	328	32,53	27	28,9
R+5_T4-S7	96,77	336	33,81	48,6	29,26
R+5_T4-S6C	83,02	349	32,58	48,6	28,99
R+6_T6-S8	109,3	356	33,46	108	29,5
R+6_T3-S5	69,19	408	32,7	132,84	29,06

GESTION DE PROJET



SOCIAL ET ECONOMIE



MATERIAUX



ENERGIE

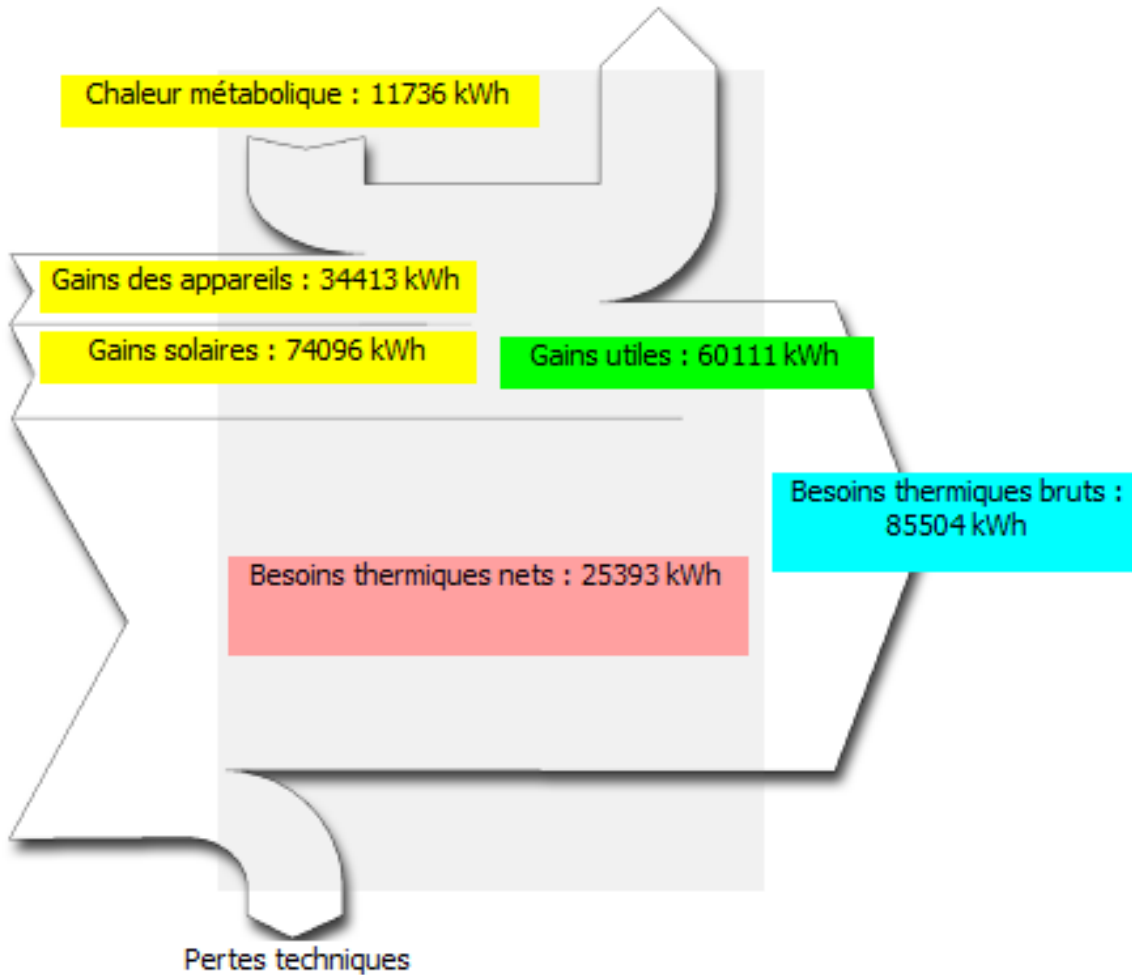


EAU



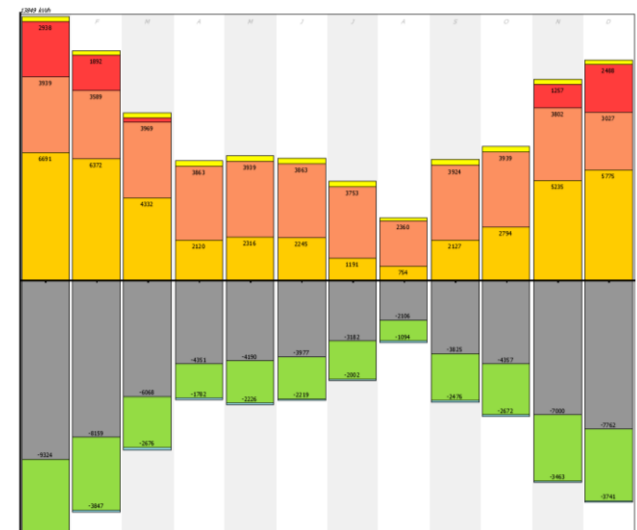
CONFORT ET SANTE

Energie – Performance énergétique



Ratio de vitrage à
2/6 de la SHAB

Besoin de chauffage :
21 kWh/m².an



Energie

CHAUFFAGE



- Radiateur électrique à chaleur inertielle type Atlantic ACCESSIO

REFROIDISSEMENT



ECLAIRAGE



Puissance installée 6 W/m²
partie communes / downlight led sur détection et luminosité

VENTILATION



- VMC simple flux hygro A ALDES type EASY VEC CA micro Watt
- Pthc = 98w

ECS



- PAC collective type ACV heatpac
- Ballon 2000L
- COP 4,18

PRODUCTION D'ENERGIE

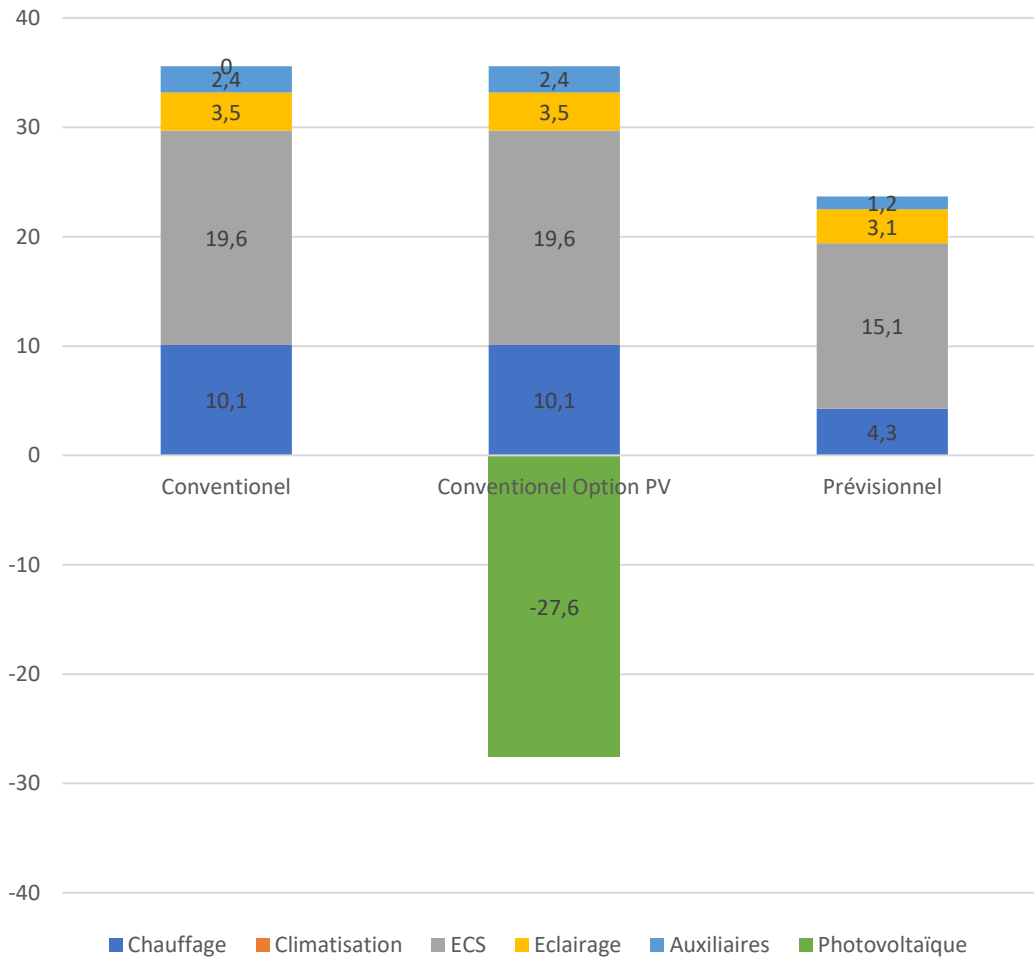


- Option photovoltaïque proposée aux futurs acquéreurs
- 14 kWc sur pergola en toiture
- Atteinte du niveau BEPOS

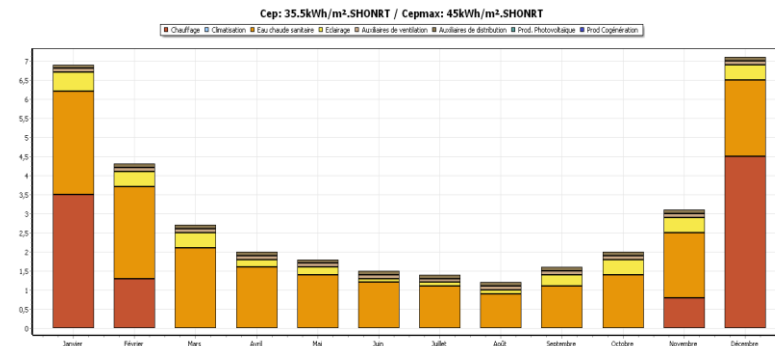
Energie

- Répartition de la consommation (et de la production) en énergie primaire en kWh_{ep}/m² SRT.an

Consommation



- Bbio = 14,8
- Bbio max = 42
- Gain = 65%
- Cep = 35,5 kWh_{ep}/m²
- Cepmax = 45 kWh_{ep}/m²
- Gain = -21%
- Niveau E3 avec option PV



Compteur d'énergie solution Wiser Schneider avec télérelève ip :



- Eclairage
- Chauffage
- Prises



Compteur d'énergie dans le tableau des parties communes pour le caisson de VMC et l'éclairage

Compteur volumétrique pour l'ECS collective.
Reporting sur l'écran schneider

ART. 2749011 Prix € H.T. :

ART. DATALOG SMART KIT MB FIL

DATALOGGER M-BUS FILAIRE 60 COMPTEURS

Web serveur intégré

Livré avec module 60 adresses

3G UMTS router disponible sur demande

Alimentation externe incluse



ART. 2749017 Prix € H.T. :

ART. MMBUS

MODULE M-BUS

- Module M-BUS selon EN1434-3

pour compteur équipé EI

- Dispositif module M-BUS,

pour 1 ou 2 compteurs avec EI

(version pour 4 compteurs : sur demande)

- Permet le raccordement des compteurs sur le réseau M-BUS

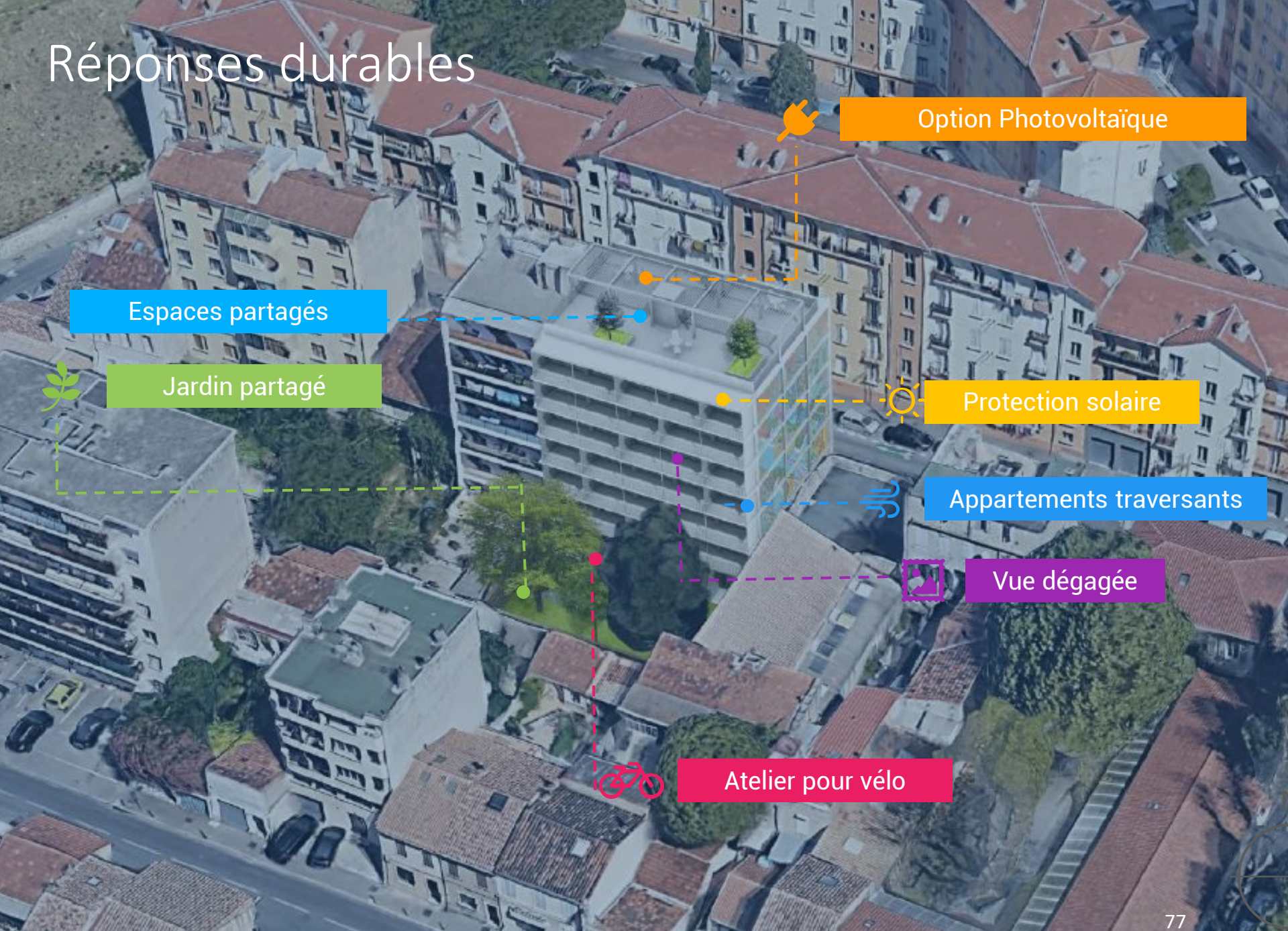
- Batterie d'alimentation de M-BUS

- Protection IP40

- Configuration avec MICROMASTER réf. 1749016 + logiciel



Réponses durables



Option Photovoltaïque

Espaces partagés

Jardin partagé

Protection solaire

Appartements traversants

Vue dégagée

Atelier pour vélo

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDM

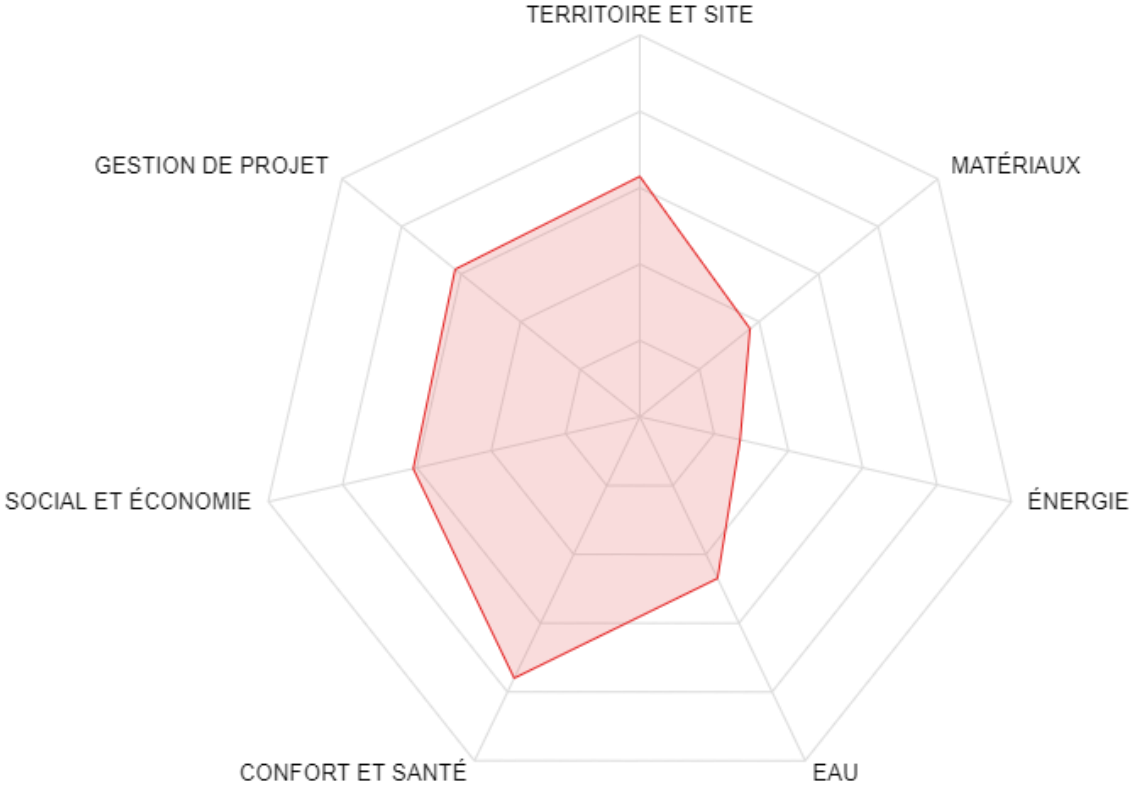
CONCEPTION
11/05/2020
49 pts
+ 7 cohérence durable
+ 3 d'innovation
58 pts BRONZE



REALISATION
Date commission
__ pts
+ _ cohérence durable
+ _ d'innovation
__ pts NIVEAU

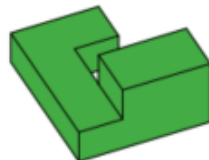
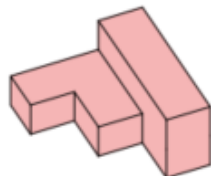
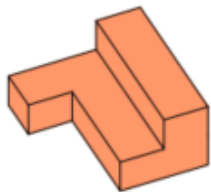
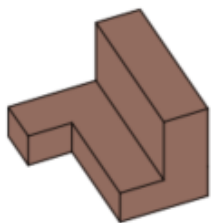


USAGE
Date commission
__ pts
+ _ cohérence durable
+ _ d'innovation
__ pts NIVEAU



Points innovation proposés à la commission

- Méthodologie de personnalisation des logements et évolutivité
- Parking en concession dans un parking public
- Planchers fusibles en panneaux de CLT au sud





Sophie ALLAIS

*Responsable Montage d'Opérations
SOGEPROM*



GROUPE SOCIETE GENERALE



Billy GUIDONI

*Président, fondateur
MODUS AEDIFICANDI*



Olivier GACHET

*Directeur général
MODUS AEDIFICANDI*



Delphine BORG

*Architecte - CALMA
CALMA*



Anthony RODRIGUES

ATELIER EGR ARCHITECTES



Christilla Chastel

Economiste de la construction ALPHA-I ECO



Jean-Paul VAN CUYCK

*Ingénierie acoustique
AEMS*



Xavier MOURRUT

*Chargé d'affaires
ENERGIE R BET*



Yvain MAUNIER

*Ingénieur QEB
ENERGIE R BET*



