

LE PARC IMMOBILIER DE LA POSTE



Typologie du parc patrimonial

Répartition des actifs par nature de bâtiments en millions de m² sur un total de

3 163 364 m²*

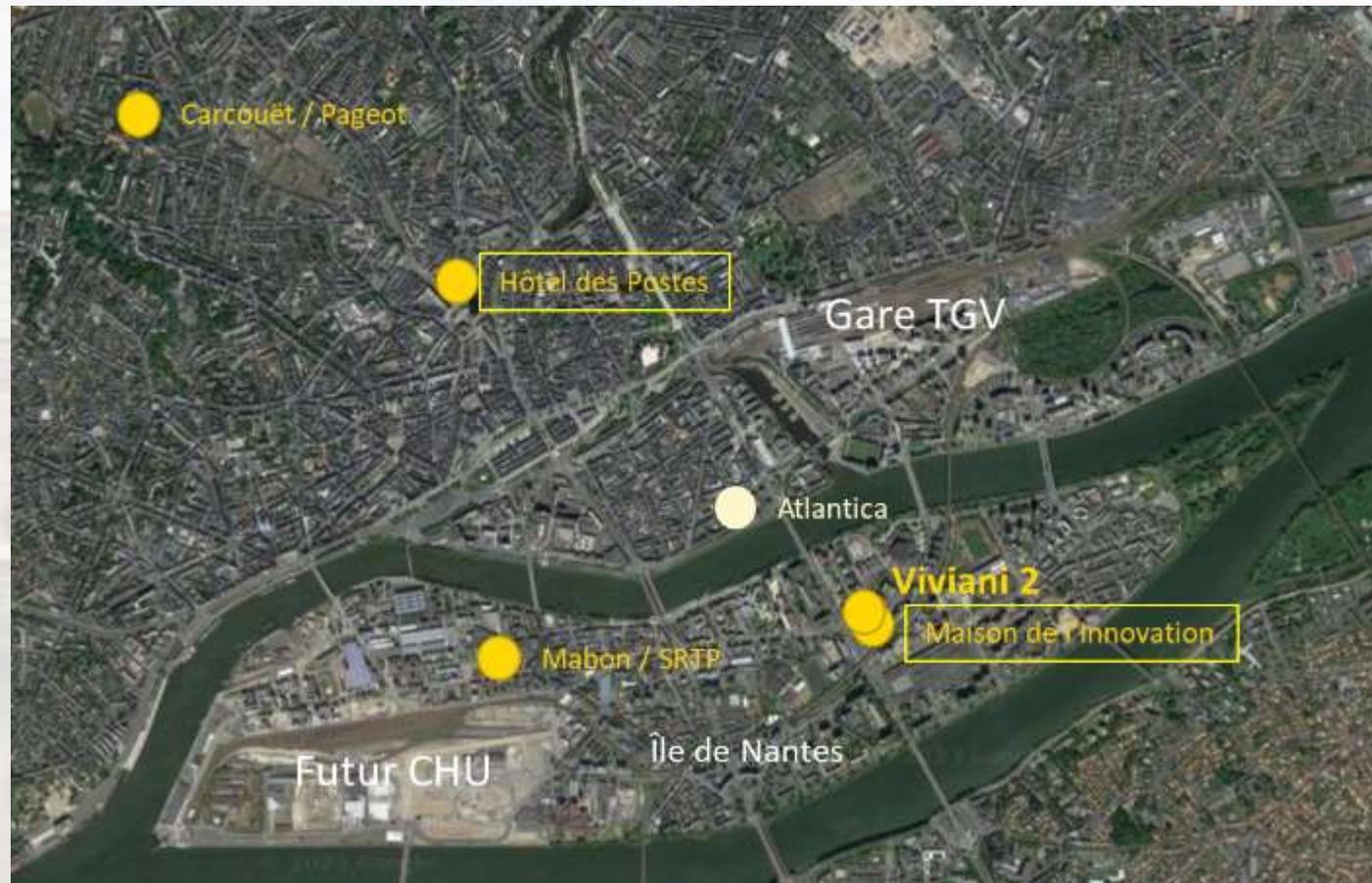
*Surface utile locative (SUL)

- Commerce 1 009 231 m²
- Industriel 1 248 619 m²
- Social 17 756 m²
- Tertiaire 887 758 m²



UNE STRATEGIE IMMOBILIERE TERRITORIALE

- Initialement sur 5 sites tertiaires dont 4 appartiennent au Groupe La Poste, les directions se regroupent sur 2 immeubles :
 - L'Hôtel des Postes, place de Bretagne
 - et la Maison de l'Innovation sur l'Île de Nantes.
- Sur le site Viviani, près de 1000 collaborateurs, informaticiens experts du Groupe la Poste occuperont la Maison de l'Innovation



L'INNOVATION POUR ACCOMPAGNER UN PROJET D'ENTREPRISE

- Transformer et développer la filière informatique en favorisant les synergies et les coopérations au sein des équipes, faciliter la transversalité
- Un immeuble emblématique des savoir-faire innovants du groupe La Poste qui accompagne le développement de l'île de Nantes
- Ouvert sur le quartier et respectueux de l'environnement
- Contribuer à la transition énergétique : consommation maîtrisée, impact carbone minimum, promotion des transports doux, labels RSE visés dans la construction...

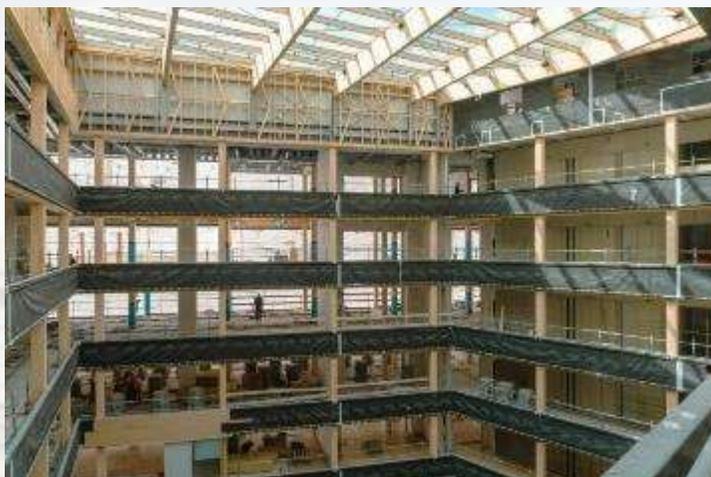


LE PILOTAGE DU PROJET, AU SERVICE DU TERRITOIRE

- Le programme de l'opération a fixé le niveau d'exigence en matière de consommation d'énergie et d'impact carbone (labels et certifications, cahier des charges environnemental)
- Une consultation de maîtrise d'œuvre en partenariat avec la SAMOA et la Ville de Nantes
- Un partenariat avec la Ville de Nantes et Pôle Emploi afin de maximiser les emplois d'insertion en faisant appel à une main d'œuvre locale
- L'opportunité d'un tel projet pour susciter l'adhésion et l'intérêt des étudiants du quartier ainsi que des riverains au travers d'actions partenariales



UN CHANTIER COMPLEXE



be

baumschlager eberle
architekten



think global, act local



Nombre d'agences

14

collaborateurs

308

distinctions

104







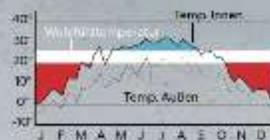
EIN HAUS OHNE HEIZUNG

INFOGRAFIK DANIELA MIEDANER



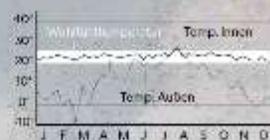
WOHNEN IN DER KOMFORTZONE

Zwischen 22 und 26 Grad Raumtemperatur sind für den Menschen ideal. So erhielt das Haus von Säumschlagler Eberle Architekten seinen Namen, Z225.



HERKÖMLICHES HAUS

Im Winter läuft die Heizung (rot), im Sommer brau- chen viele Häuser Klimatisierung.



HAUS OHNE HEIZUNG

Die Messwerte zeigen: Auch ohne Heizung bleibt das Haus im Wohlfühlbereich.

WENIGER IST MEHR: Im österreichischen Lustenau, nahe dem Bodensee, steht ein Haus, das von außen monumental, von innen aber mehr als besonders ist: Das Bauwerk hat keine Heizkörper, keine Lüftungsrohre, keine Klimaanlage. Statt auf Technik vertrauten die Architekten auf traditionelles Wissen und natürliche Materialien, um das ganze Jahr über ein angenehmes Klima herzustellen. Nur die Steuerung nutzt Elektronik: Sensoren messen die Luftqualität und regeln das Raumklima. Der jährliche Energieverbrauch liegt ein Drittel unter dem eines Standardgebäudes, auch Bau- und Betriebskosten sind niedriger. Öppig ist nur der Platzbedarf für dicke Mauern und hohe Räume. Mittlerweile entstehen weltweit Wohn- und Bürohäuser nach diesem Prinzip. –JULIA GRAVEN

Worauf das von Architekt Dietmar Eberle entworfene Haus verzichten kann:

- Heizungsanlage
- Lüftungsanlage
- Klimaanlage
- Umweltschädliche Dämmstoffe
- Kaum Technikflächen



Licht und Luft
Im Sommer schützen die tiefen Laibungen vor direkter Sonneneinstrahlung, im Winter gelst die tief stehende Sonne ins Haus und wärmt.



FRISCHLUFTGARANTIE

Zweimal pro Minute werden Luftfeuchtigkeit, CO₂-Gehalt sowie die Temperatur innen und außen gemessen und auf Tablets angezeigt. Mit ihnen lassen sich Lüftung und Licht auch manuell bedienen.



Dick verpackt
Die Wände und Decken sind extradick. Mit dem Putz aus traditionell gebranntem Kalk gleichen die Mauern Schwankungen bei Temperatur und Luftfeuchtigkeit aus – ohne umweltbelastende Dämmstoffe.

An architectural rendering of a modern building with a prominent wooden facade. The building features a series of vertical wooden slats and large, arched openings at the ground level. The scene is set in an urban environment with trees, a street, and people walking. The sky is overcast.

Maison de l'innovation

3 rue René Viviani à Nantes

Intervenants

Maître d'ouvrage

La Poste Immo

Assistants maîtrise d'ouvrage

Tribu

AMO Environnement

Quadrim

AMO Maintenance

Entreprises

Legendre

Structure, Clos couvert, intérieures

SPIE

CVC – Plomberie

INEO – SDEL

Electricités CFO CFA

Maîtrise d'œuvre

Baumschlager Eberle Architekten

Architecte Mandataire - mobilier

EGIS

BET TCE – BET Environnement – Economiste – MOEX – BIM

Cittanova Sinopia

Paysagiste

ITAC

Acousticien

BEGC

Cuisiniste

AIA

OPC

ARP

mobilier

Données

Programme

Restructuration d'un immeuble de bureaux et commerces
Classement ERP et Code de Travail

Surfaces

Parcelle : 7 830 m²

Bâtiment R+6 + toiture terrasse accessible

SDP = 15 370m² hors existant conservé (4 787 m²)

SDP CDT = 14 996m² (hors existant conservé)

SDP ERP = 374m²

Effectif : CDT = 1 340 p, ERP = 194 p, Total = 1 534 p

Objectifs environnementaux

HQE BD 2016 Excellent

E+C-

BiodiverCity

Osmoz

Ready 2 Services

Une architecture emblématique

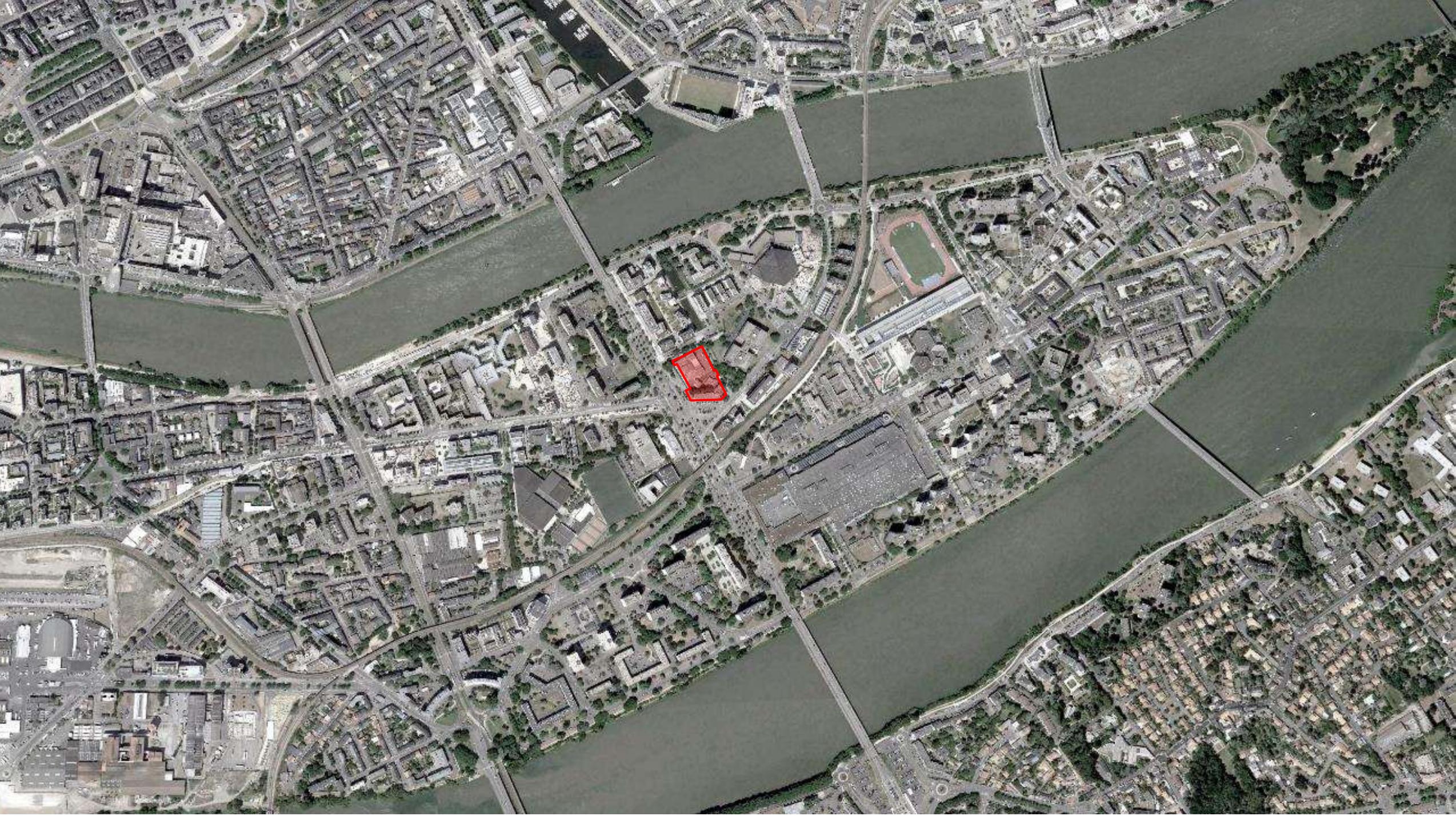
Une structure mixte

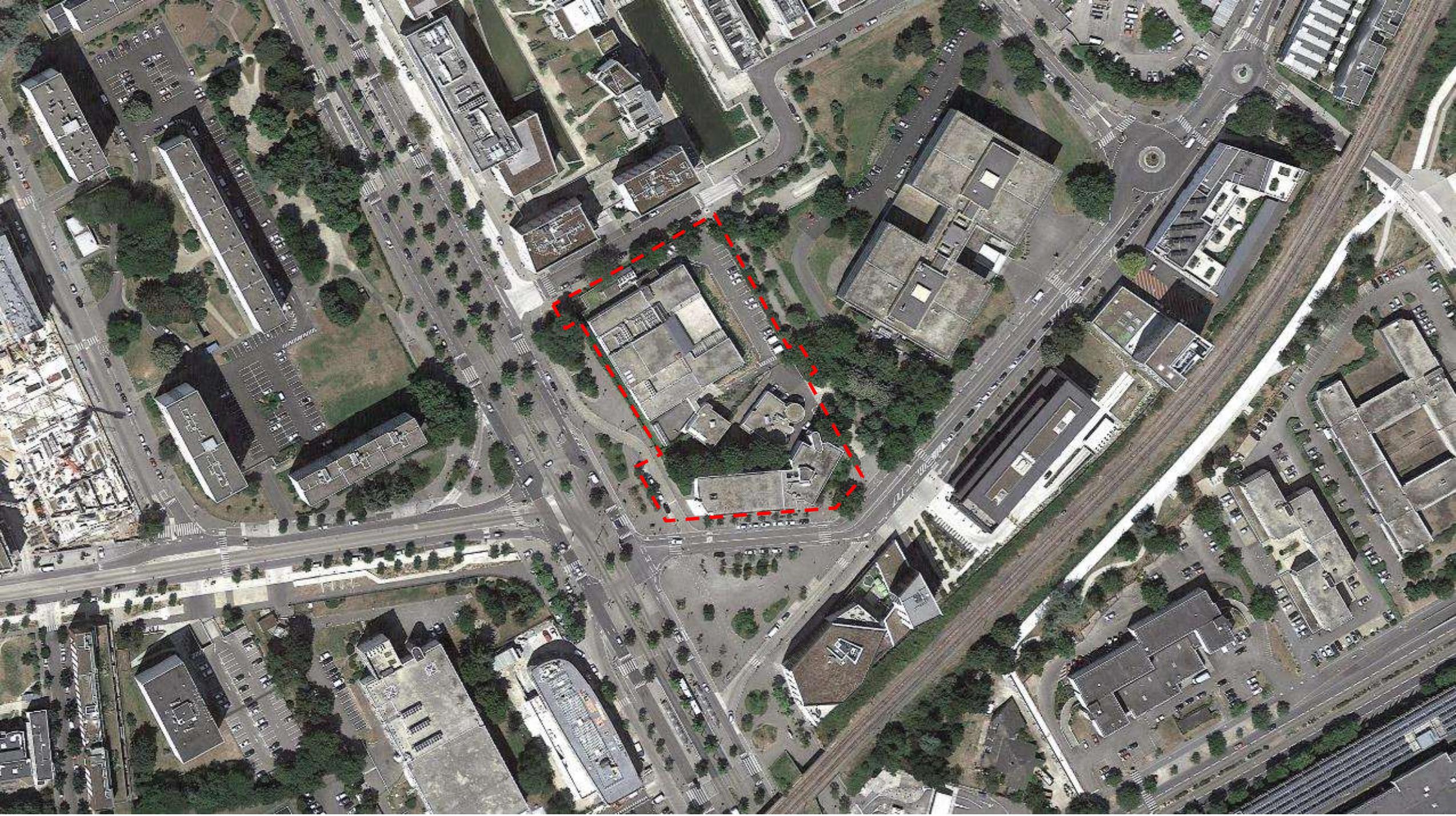
L'engagement environnemental

Une architecture emblématique

Une structure mixte

Un engagement environnemental







Le Tripode

RDC

R+9

R+9

Rue Konrad Adenauer

Maison de l'Administration Nouvelle

R+4

R+9

R+8

R+8

R+2

R+8

R+5

Goupe Keran

Boulevard Vincent Gâche

Rue René Viviani

R+5

Epi

Sup' de com

R+5

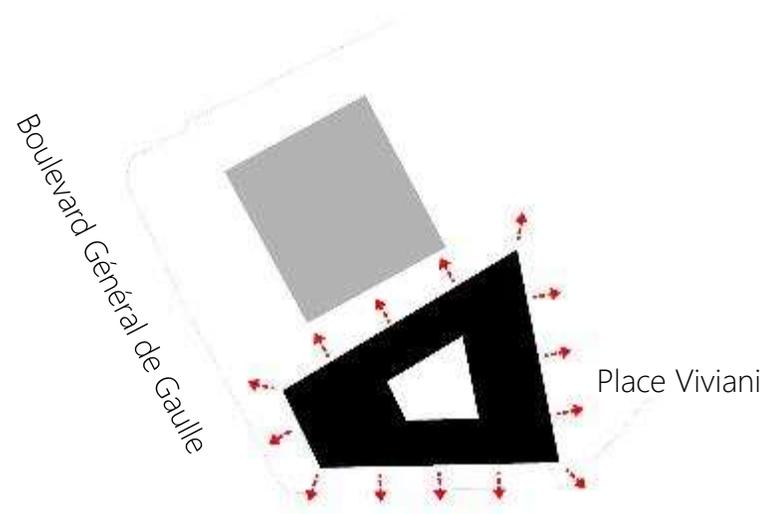
Mairie annexa

R+9

Voie ferrée

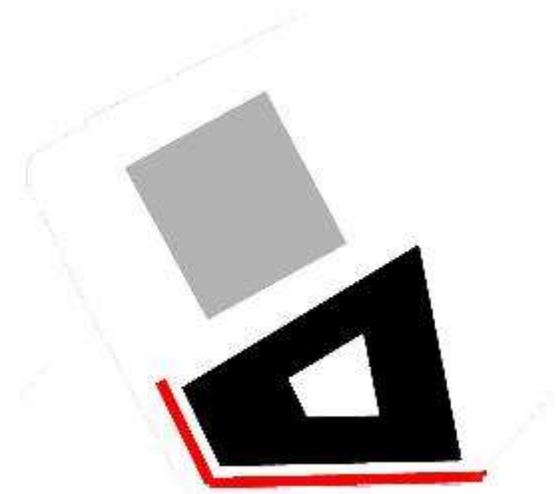
Plan masse projet



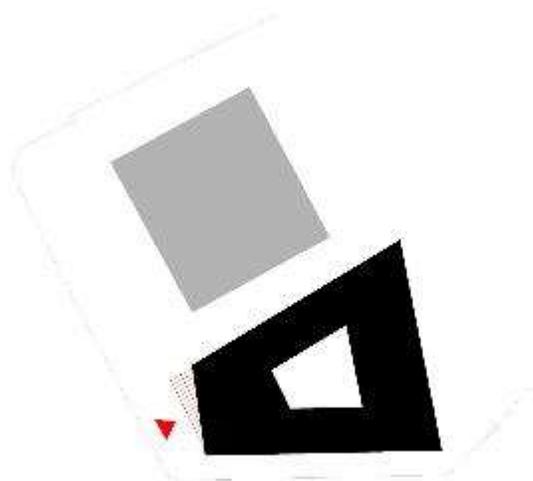


Boulevard Vincent Gâche

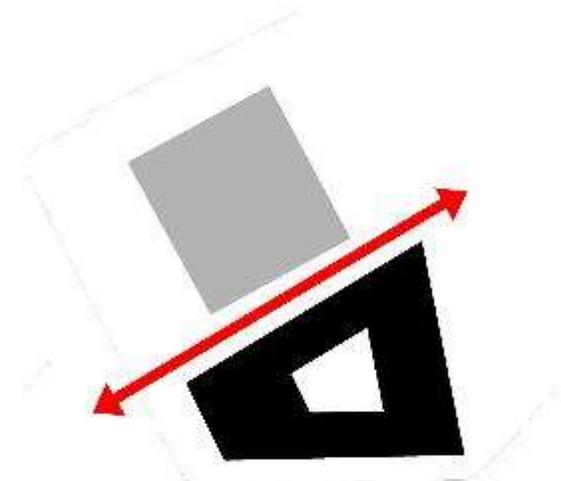
Un signal urbain



L'alignement et façade urbaine sur la place triangulaire

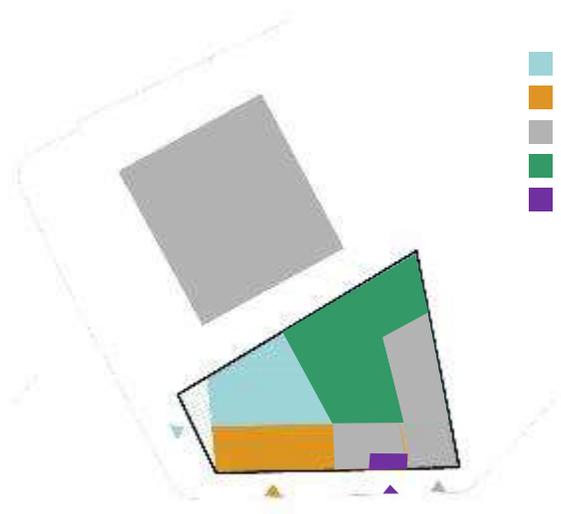


Le parvis | retrait du socle



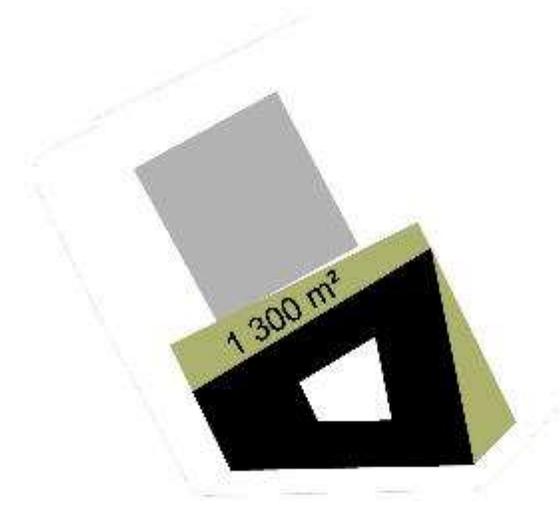
Traverser l'îlot



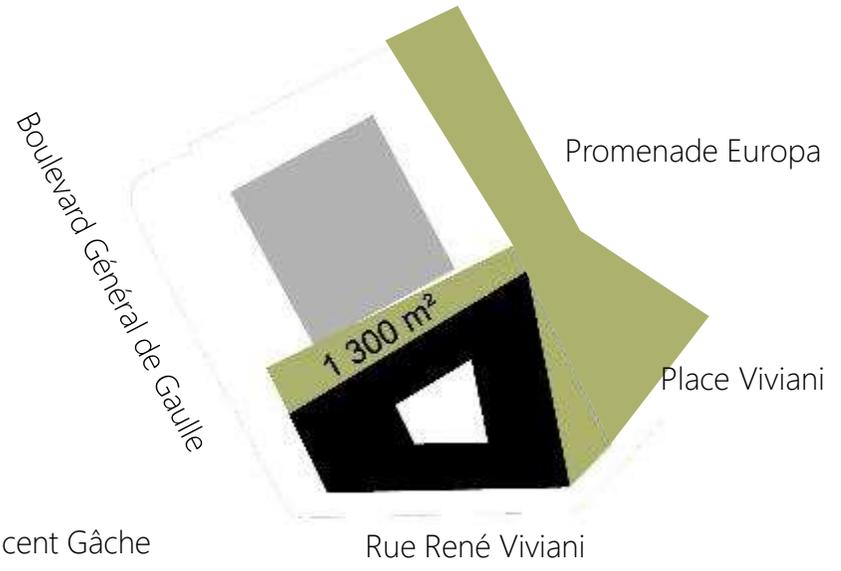


- Bureaux et services
- Espace recevant du public
- Logistique
- Restauration
- Pickup Station

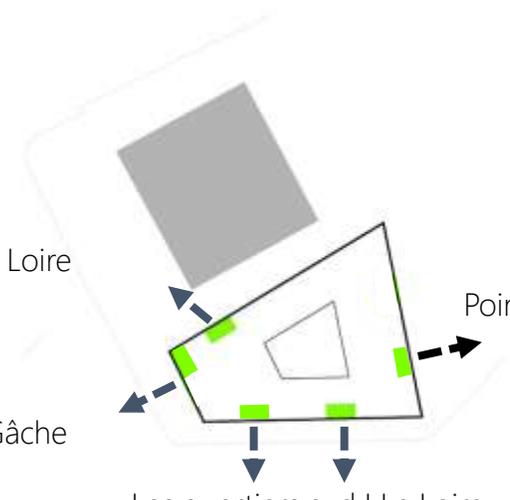
Les programmes à RDC | activité | socle actif



Les espaces verts à RDC | parcelle 8 453 m² | CBS 0,3



Continuité des espaces verts



Les quartiers sud | La Loire
Les terrasses

Boulevard Vincent Gâche

Centre Ville | La Loire

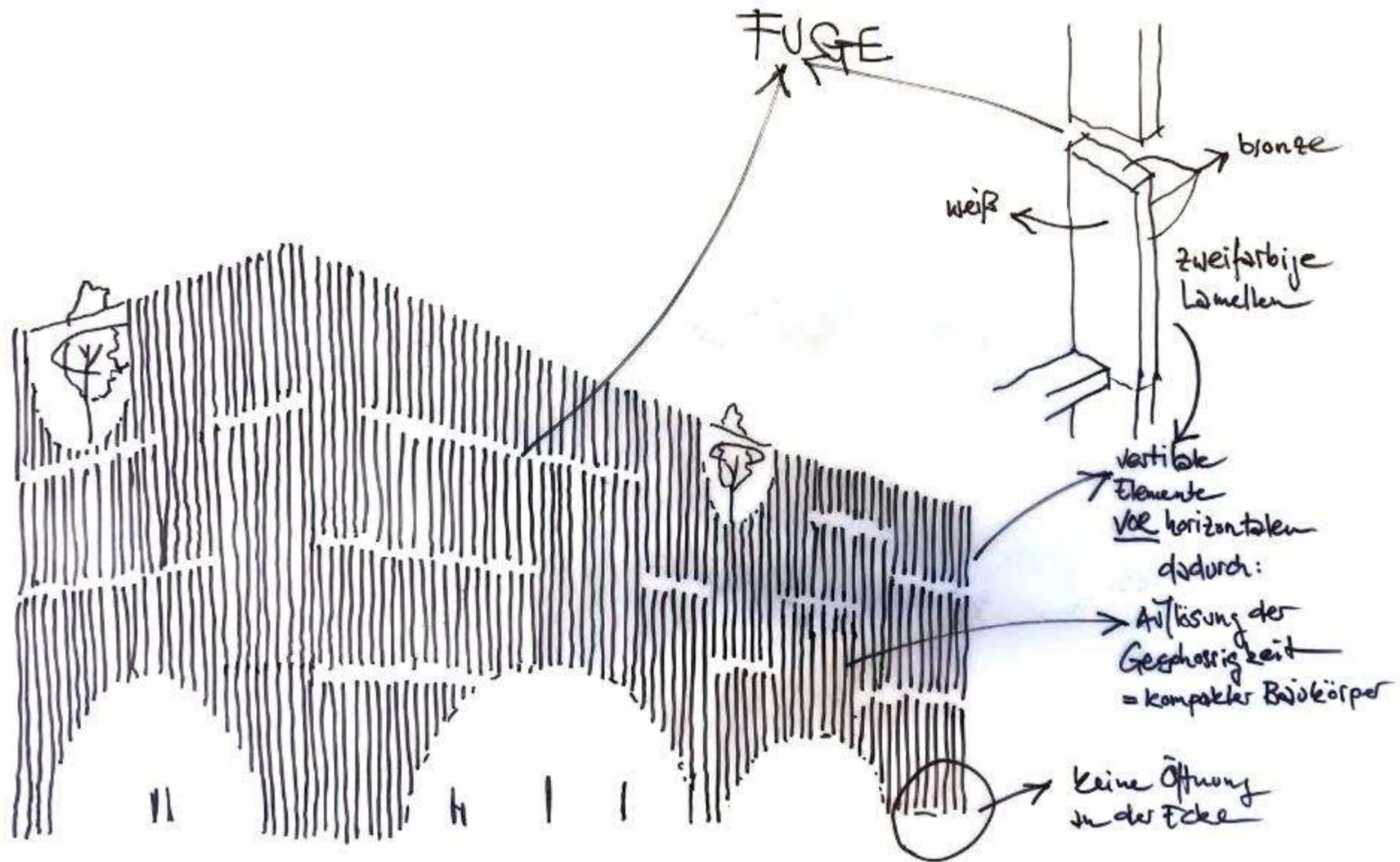
Grande Perspective Vincent Gâche

Pointe Amont | Perspective Est



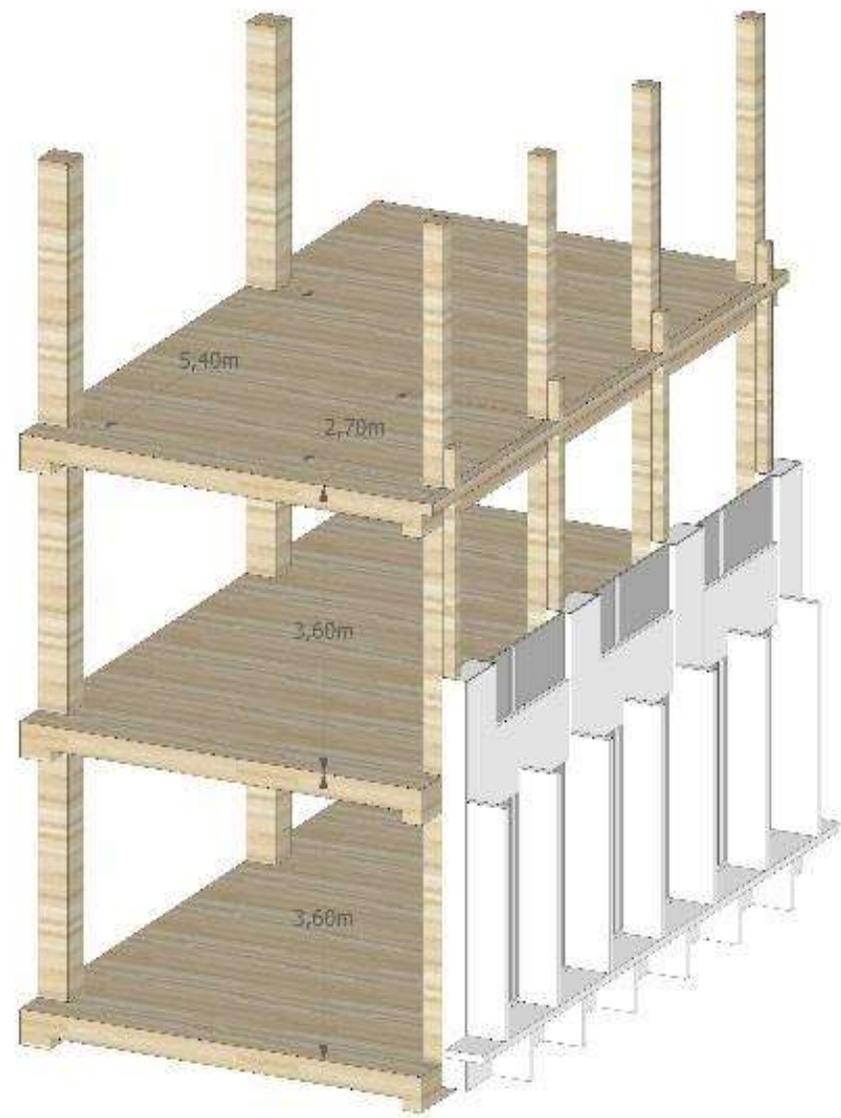
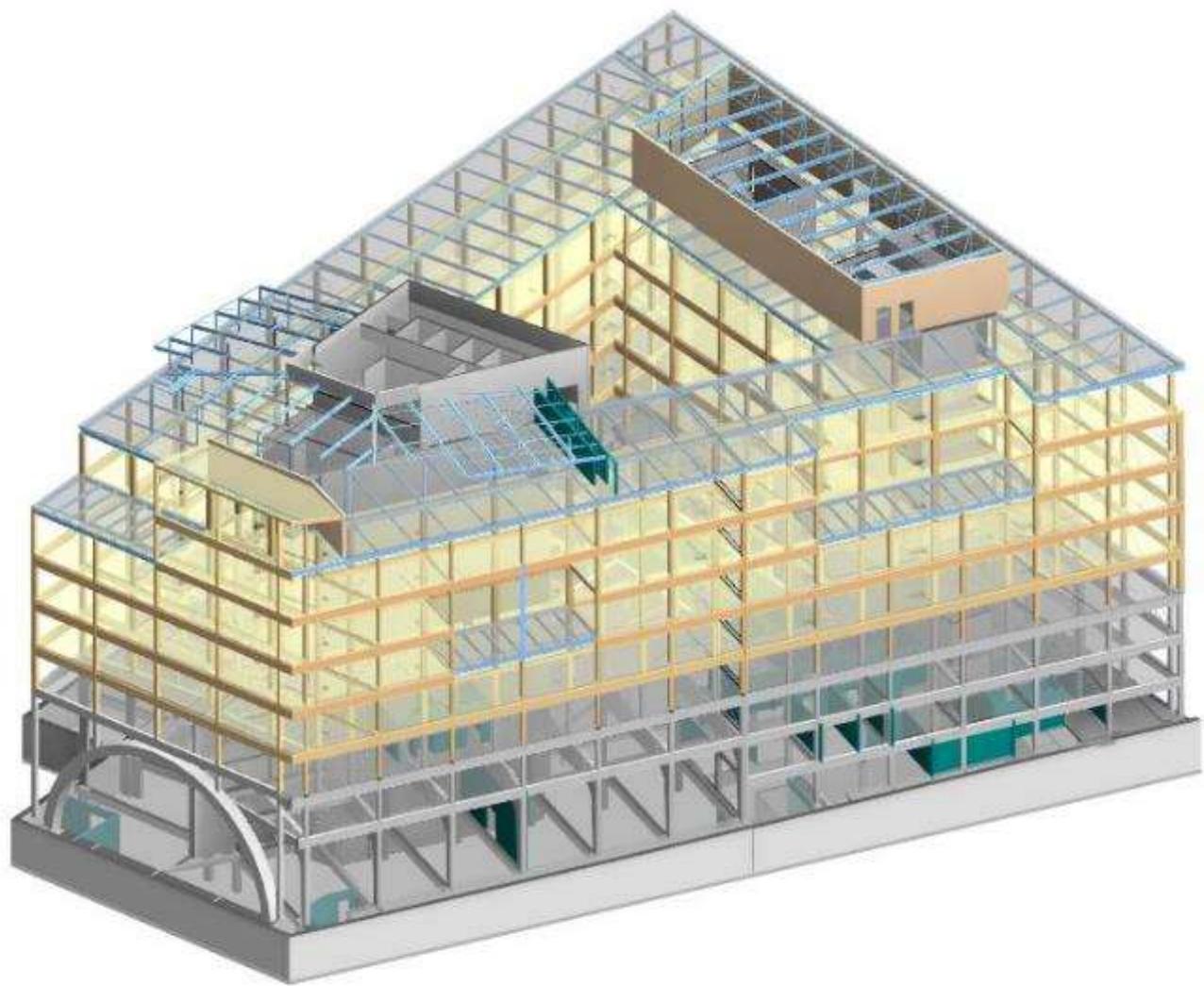








Une architecture emblématique
Une structure mixte
Un engagement environnemental





NANTES 011
GARE S.O.C.F.
POSTE 302
Océanarium
Musée des Beaux-Arts
M.J.A.
Maison d'Arrêt
Ile de Nantes

La rénovation
de la gare
S.O.C.F.

Le projet de rénovation de la gare S.O.C.F. est un projet ambitieux qui vise à transformer l'ancienne gare en un espace public de qualité. Le projet comprend la rénovation de la gare, la création d'un espace public de qualité, la création d'un espace public de qualité, la création d'un espace public de qualité.





Une architecture emblématique
Une structure mixte
Un engagement environnemental

PLAN MASSE ENVIRONNEMENTAL

MIX ENERGETIQUE

- 1 Panneaux photovoltaïques haut rendement sur locaux techniques
- 2 Mutualisation des ouvrants motorisés (ventilation, ouvrants de desenfumage...) sous les vents dominants
- 3 Protections solaires extérieures fixes adaptées aux orientations et stores intérieurs ou dans la lame d'air
- 4 Apport de lumière naturelle en tout points du projet par les façades principales et l'atrium central couvert
- 5 Connexion au réseau de chaleur existant ERENA
- 6 Captation géothermique pour géocooling

METABOLISME DE LA MATIERE

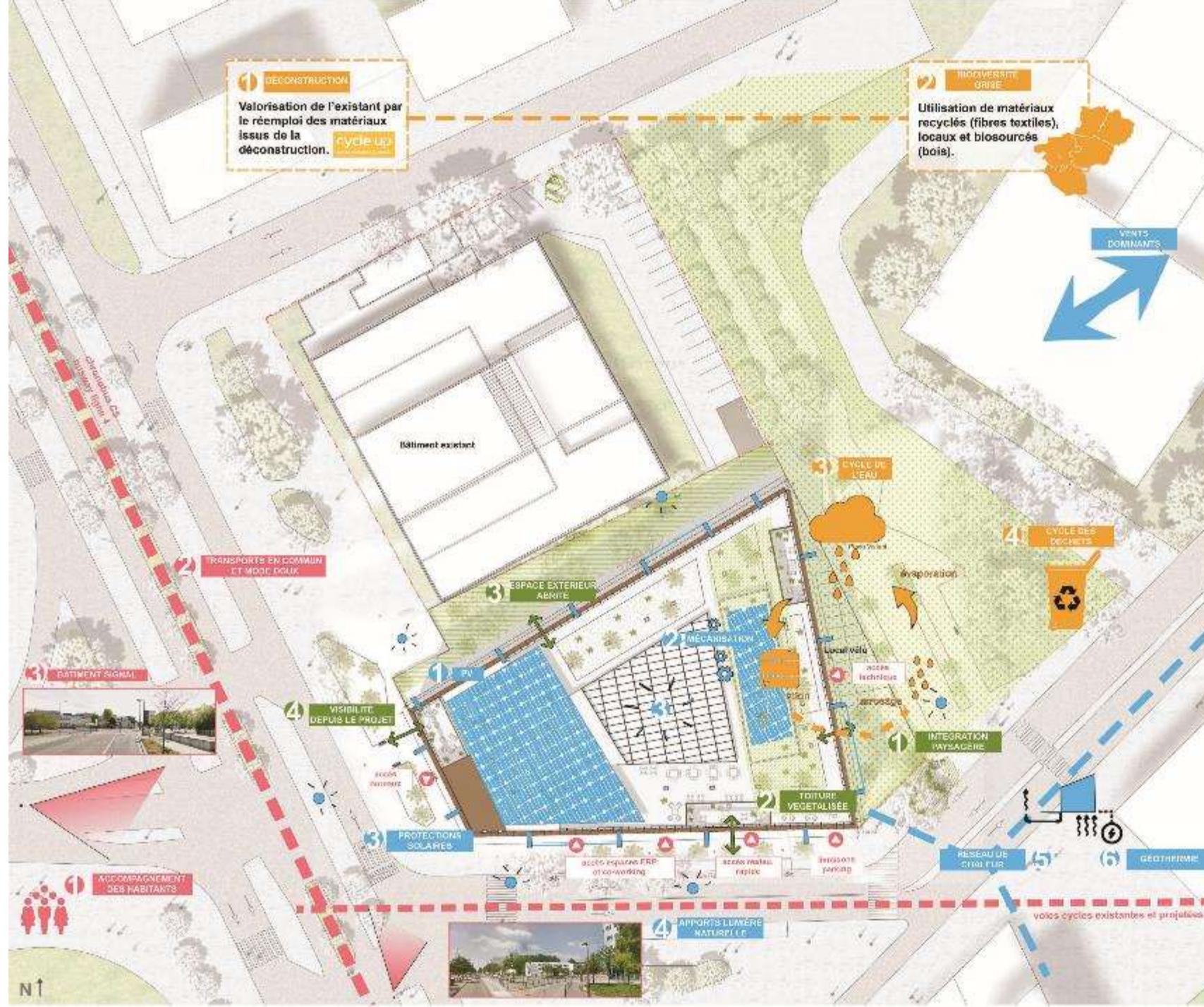
- 1 Déconstruction de l'existant
- 2 Biodiversité grise (matériaux biosourcés, recyclés, locaux)
- 3 Récupération des eaux de pluies pour l'arrosage, le nettoyage et l'usage sanitaire
- 4 Recyclage et valorisation des déchets d'activité et de chantier

APPORT VEGETAL ET PAYSAGER

- 1 Intégration du jardin sur dalle à la trame paysagère existante (promenade Europa)
- 2 Toiture végétalisée
- 3 Espace extérieur de pleine terre abrité du vent et isolé du bruit, annexe du RIE
- 4 Porosité du projet sur son environnement proche

INFLUENCE SUR LE QUARTIER

- 1 Accompagnement pédagogique des habitants au cours du projet
- 2 Accessibilité diverse (en transports en commun, à pied, à vélo...)
- 3 Bâtiment signal
- 4 Accès



E-

Confort thermique

Production de chaleur : Réseau de chauffage urbain ERENA 100% EnR + Récupération de chaleur des salles de serveur

Production de froid pour rafraîchissement : Dry adiabatique + Groupe froid

Confort d'hiver : Tout air sans température de consigne + Panneaux rayonnants chauffants

Confort d'été : Tout air sans température de consigne + Brasseurs d'air

Consommation Energie Primaire estimée (immobilier RT 2012 8.1) – E+ niveau 2

Energie primaire

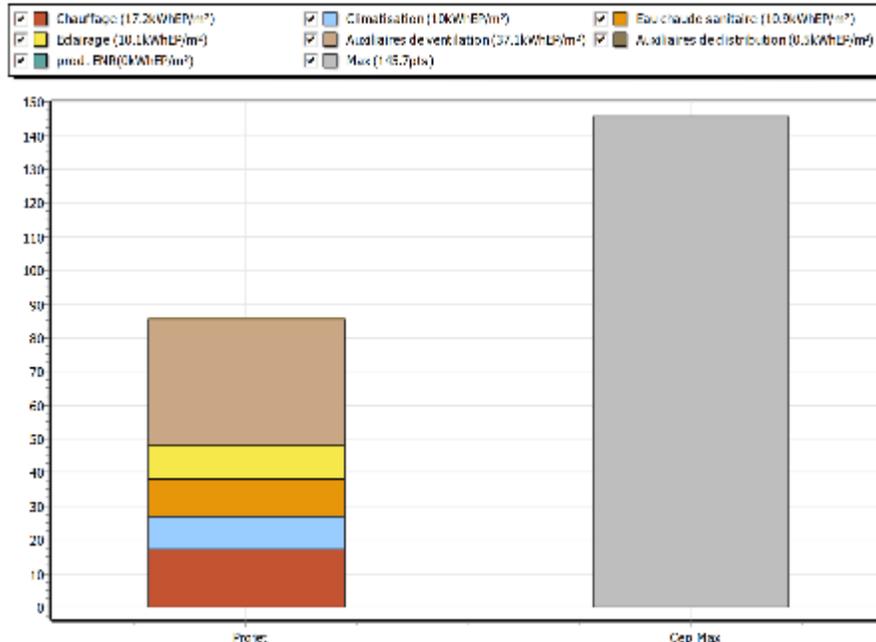
Emission CO2 par an

Bilan BEPOS :

86 kWhEP/m².an

3,68 Kg eq.CO2/(m².an)

133,2 kWhEP NR/m²SRT



Points forts du projet

- Enveloppe performante
- Faible recours à la climatisation
- Accès à la lumière naturelle
- Eclairage LED et modes de gestion adaptés
- Production de chaud 100% EnR

Points bloquants pour le niveau E3

- Taux de brassage des locaux double hauteur
- FCS décentralisée avec consommation d'électricité
- Consommation des usages mobiliers forfaitaires
- stpv des CTA non connus

C+

Impact carbone

Contribution énergétique en CO2 sur cycle de vie du bâtiment

1 277 Kg CO2/m²

Travaux de construction :

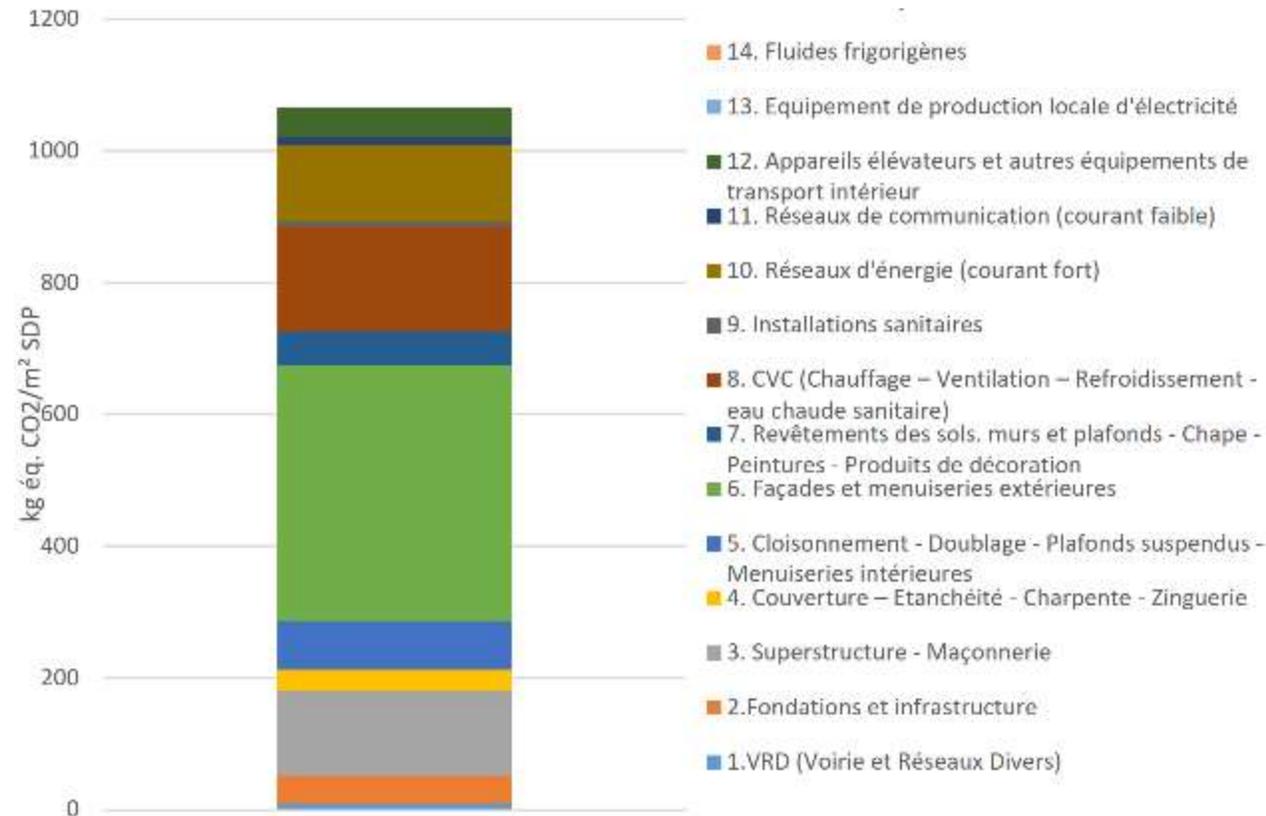
1 086 Kg eq.CO2/m²

Consommation d'énergie :

184 kg eq.CO2/m²

Consommation et rejet d'eau :

7 Kg eq.CO2/m²



Réemploi

Enveloppe

Blocs de menuiseries de façade et de la modénature de façade : 45% d'aluminium recyclé

Aménagements intérieurs

Faux-plancher : 100% des dalles provenant des filières de réemploi

Label Biodiversity

Stratégie paysagère

En pleine terre : Jardin naturel et odorant

En toiture : Agriculture urbaine et prairie mellifère

En terrasse : jardinières irriguées

Stratégie pour l'accueil du vivant

Nichoirs à Martinets en toiture

Nichoirs à mésange, à moineaux et rougequeue

Nichoirs à chauves-souris

Pierrier

Refuges à insecte

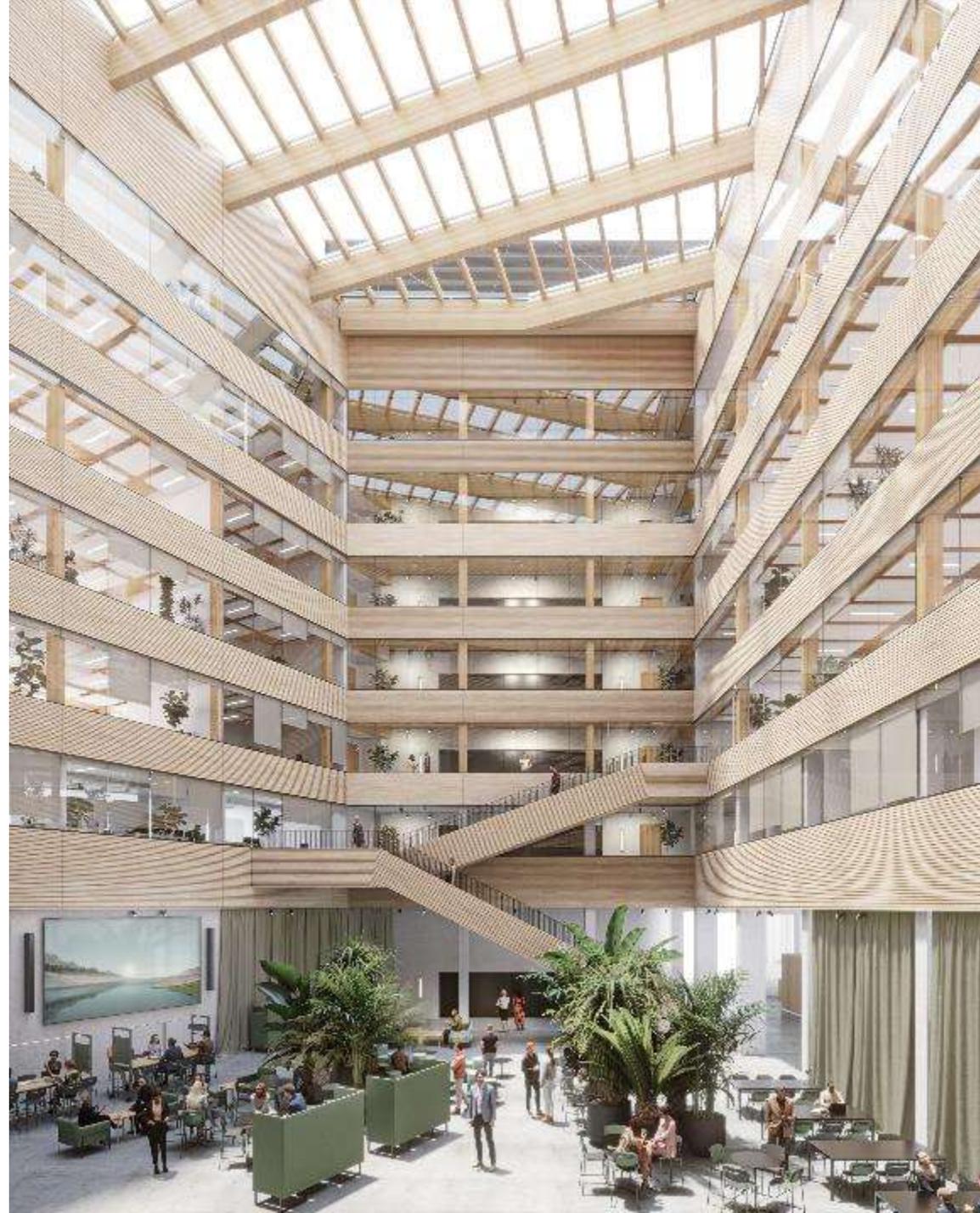


Certification HQE Excellent

BILAN NOTATION HQE BD - DCE2		NIVEAU ATTEINT :		8 ★ - EXCELLENT			
ENGAGEMENT	OBJECTIFS	THEME	NOTE MINI AUTORISEE	NOTE VISÉE	NOTE PROJET	NOTE OBJECTIFS	NOTE ENGAGEMENT
QUALITE DE VIE	1. Des lieux de vie plus sûrs qui favorisent la santé	QAI	E	B	A	A	★★★★
		EAU	C	C	B		
		OEM	C	A	A		
	02. Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables	ACCESSIBILITE	E	D	B	C	
		ADAPTABILITE	C	C	C		
		CONFORT HYGRO	C	B	B		
		CONFORT ACOUSTIQUE	C	B	C		
		CONFORT VISUEL	C	C	C		
	03. Des services qui facilitent le bien vivre	TRANSPORT	E	A	A	A	
		SERVICES	E	A	A		
RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT	04. Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles	ENERGIE	C	B	C	C	
		EAU	C	C	C		
	05. La limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique	DECHETS	C	A	A	A	
		CHANGEMENT CLIMATIQUE	C	B	A		
		IMPACTS SUR LE CYCLE DE VIE	Calcul Obligatoire	E3C2	E2/C1		
	06. Prise en compte de la nature et de la biodiversité	BIODIVERSITE	E	B	B	B	
	PERFORMANCE ECONOMIQUE	07. Optimisation des charges et coûts	CHARGES ET COÛTS	E	C	B	C
09. Contribution au dynamisme et développement des territoires		CONTRIBUER AU DYNAMISME ET AU DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES	E	B	C		













eliOTH.

be
baumschlager eberle
architekten

Cittànova
— Sinopia




LA POSTE
IMMOBILIER