

FAISABILITE LES CLIMATS

Campus de Dijon 21000

- Mai 2025 -



A&B Architectes

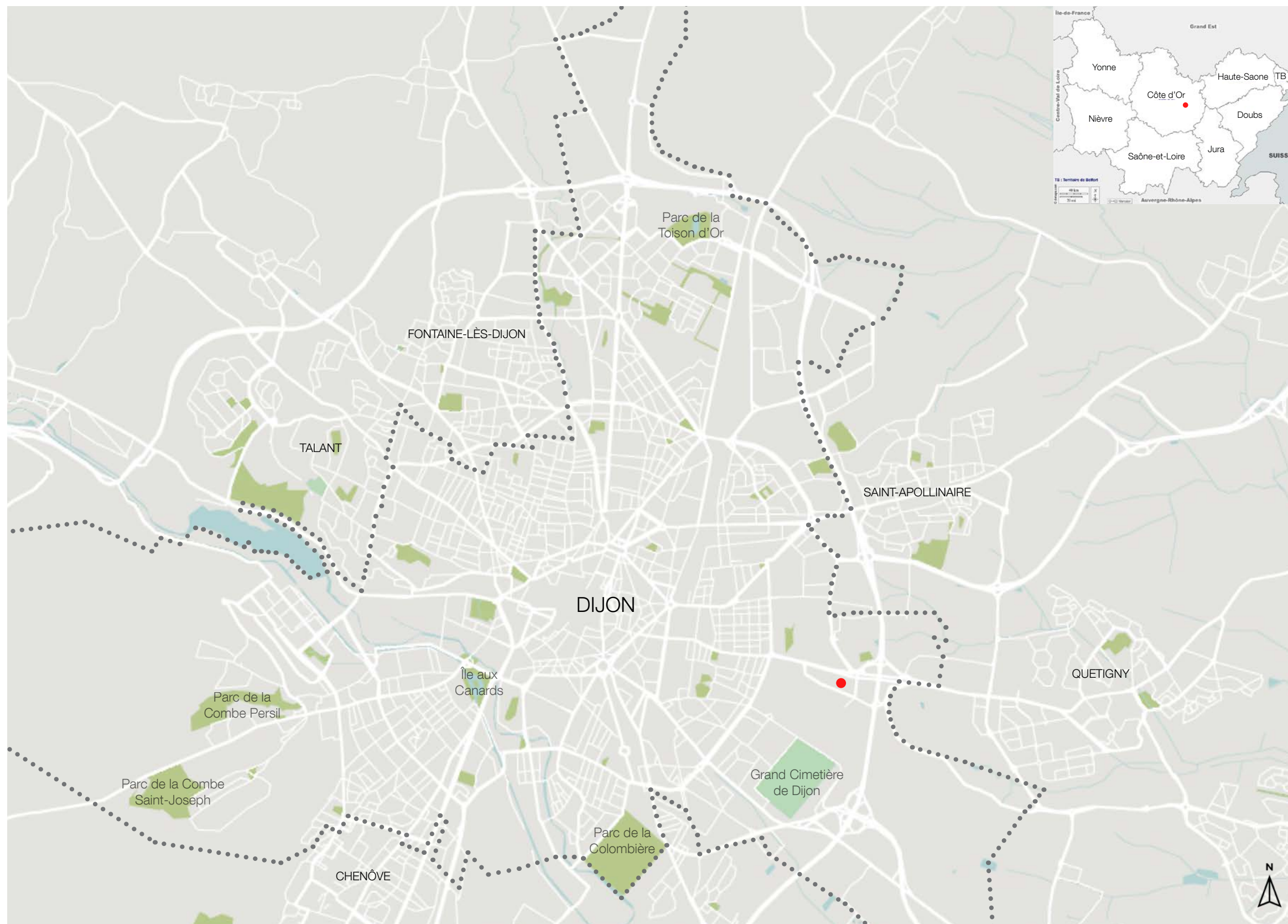


I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU SITE

LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE A L'ECHELLE DE LA VILLE

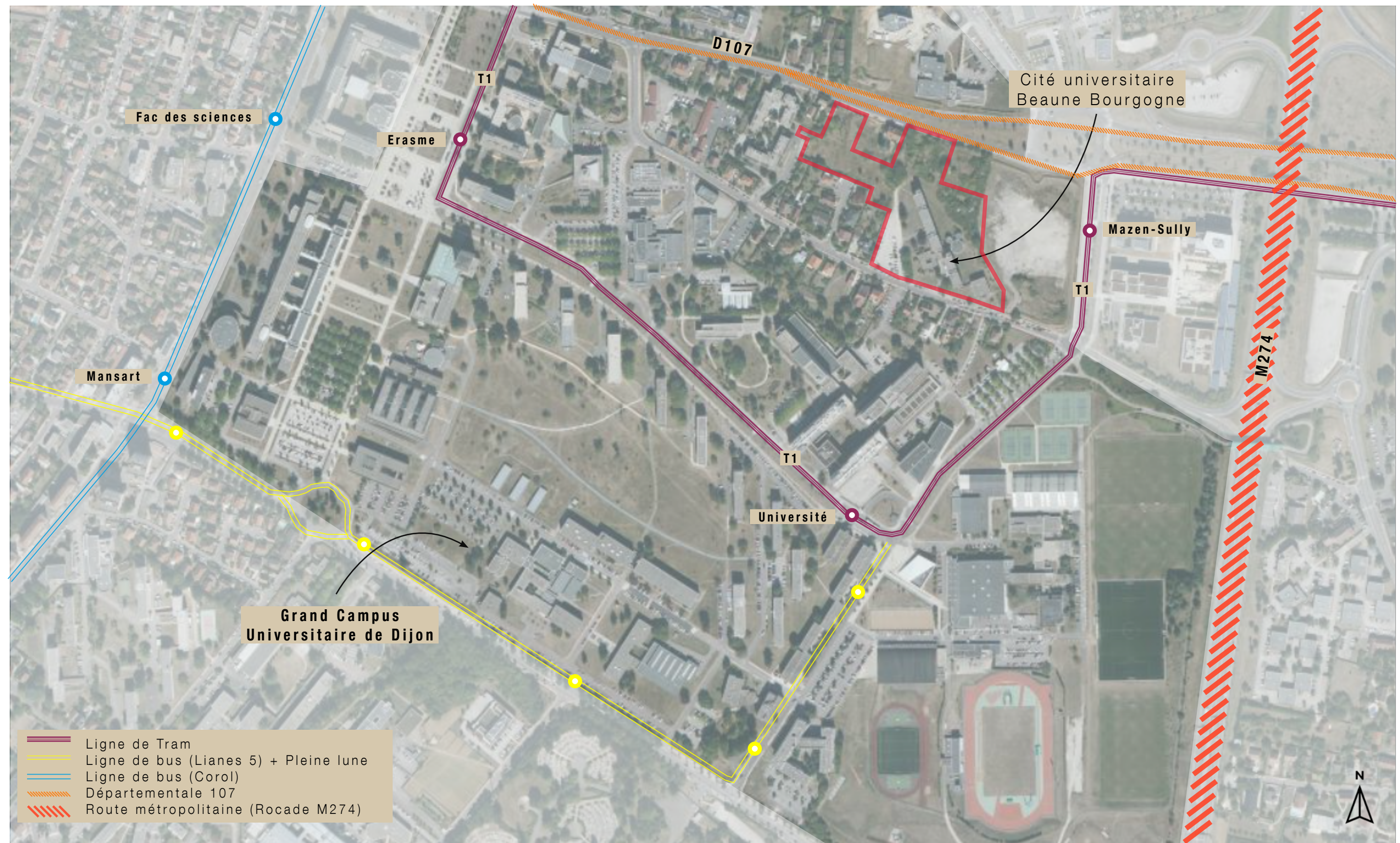
PLAN DE LOCALISATION



I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU SITE

LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE A L'ECHELLE DE LA VILLE

PLAN DE SITUATION ET DESSERTES DE TRANSPORTS EN COMMUNS



I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU SITE

LA SITUATION URBAINE

PLAN CADASTRAL

Références et surfaces des parcelles :

- 000 BX 141 : 390 m²
- 000 BX 143 : 378 m²
- 000 BX 145 : 353 m²
- 000 BX 146 : 7 700 m²
- 000 BX 148 : 1 463 m²
- 000 BX 149 : 1 203 m²
- 000 BX 368 : 463 m²
- 000 BX 372 p1 : 1 578 m²
- 000 BX 516 : 6 426 m²
- 000 BX 599 p1 : +1500 m²
(parcelle cédée par l'EPFL à l'Etat)
- 000 BX 372 p2 : -129 m²
(parcelle cédée par l'EPFL à l'Etat)
- -603,11 m² (morceaux de parcelles cédées à la ville pour les trottoirs et pistes cyclables)

Total : 20 721,89 m²

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
COTE D'OR

Commune :
DIJON

Section : BX
Feuille : 000 BX 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 07/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
DIJON
25 Rue de la Boudronnée B.P. 1549 21047
21047 DIJON CEDEX
tél. 03 80 28 66 48 - fax 03 80 28 66 70
sdif.dijon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics



I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU SITE

LA SITUATION URBAINE

ZONAGE PLU

Les parcelles du terrain se situent en zone urbaine de PLUi-HD de Dijon métropole, en zone «**activités**» **indiqué E**, zones d'équipements métropolitains, tertiaires et technologiques, pour lesquels des synergies entre activités et équipements sont recherchées, notamment autour des filières d'excellence.

-Position du site : **Cœur de Métropole, commune de Dijon**

-Implantations : **Tissus urbains centraux**

-Zonage général : **Zone Urbaine (U)**

-Fonctions urbaines : **Secteur d'activités indicé «E»**

-Stationnement : **Norme maximale adaptée**

-Espaces verts : **Secteur 3, PLT 0,3 / CBS 0,4**

-Hauteurs : Secteur indicé « M » du plan des hauteurs.
Hauteur minimum = 9m / Hauteur maximum = 21m

-Secteur d'archéologie préventive – **seuil à 1000 m²**

Grands projets métropolitains

-OAP « Environnement et paysage »

-PADD

-POA

Autres secteurs du site

-Zone écriin du périmètre inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO : «Les Climats du vignoble de Bourgogne» (écriin de préservation paysagère)

Risques


-Secteurs de protection : Risques de mouvement de terrain PPRNI – PPRNPI – PPRNM / PM1

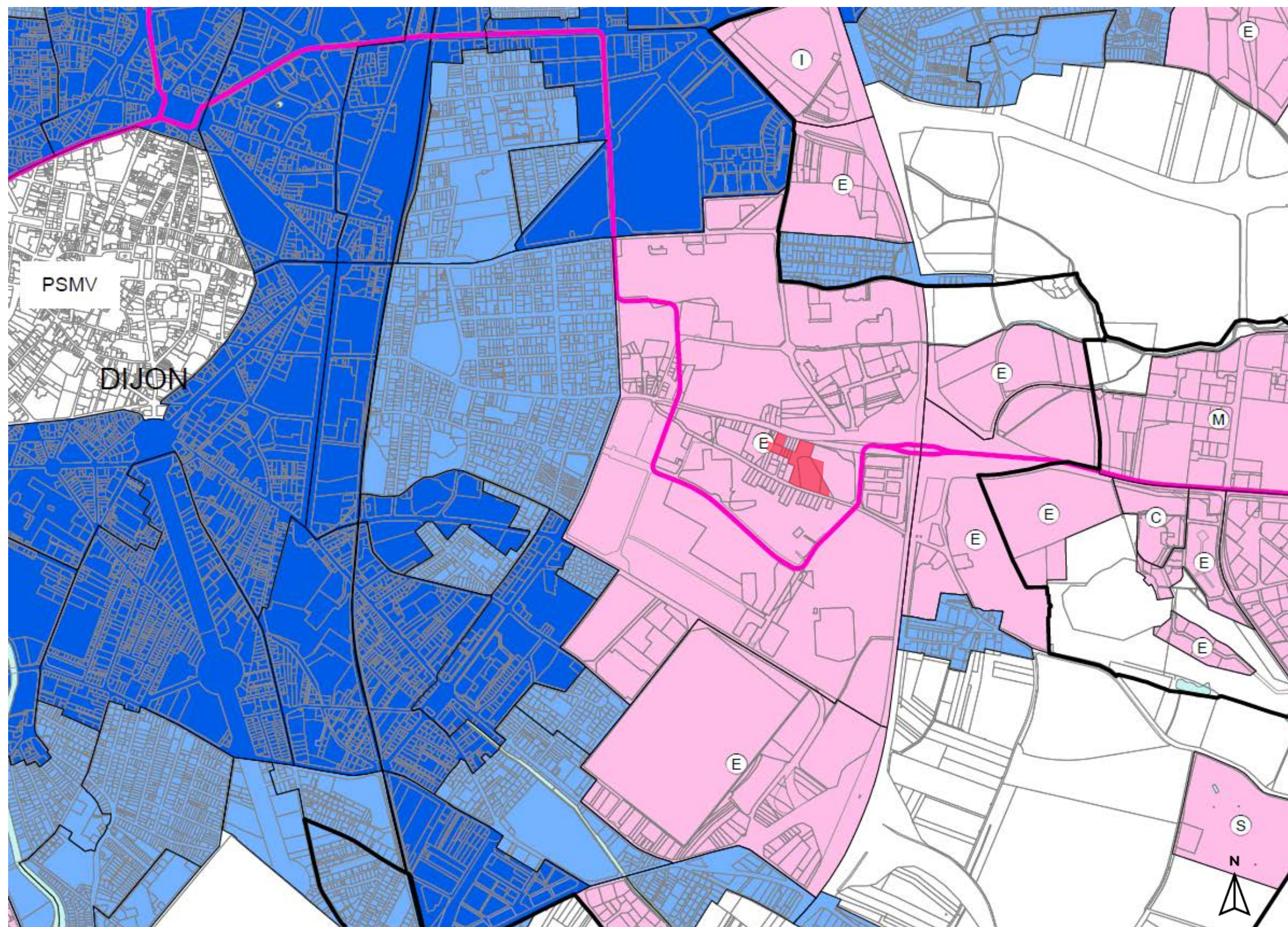
-SUP : PM1 Plan de prévention des risques naturels prévisibles PPRNP

-Sismicité : Aléa très faible

-Retrait gonflement des argiles : Aléa moyen

Mixte 
Centralité 
Mutation 
Activités 

Industrielle et de Production ①
Commerciale ②
Mixte ③
Equipements métropolitains/Tertiaire ④
Spécifique ⑤
Tramway 



Source: Règlement_litteral, modification n°1 du PLUi-HD

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU SITE

LA SITUATION URBAINE

EXTRAITS RÈGLEMENTATION PLUI APPROUVÉ LE 2 AVRIL 2024

Stationnement véhicules (art. 3)

- 1 place par tranche de 400m²
- Pas plus d'1 place par logement

Stationnement cycles (art. 3)

- 1 place par tranche de 20m²
- 150m² maximum par local
- surface minimale par place : 1,5m²
- Aménagement dans les volumes construits ou en extérieur à condition d'être abrités
- Au moins 50% des locaux au RDC ou en extérieur

Implantation (art. 5)

Lorsqu'une bande d'implantation est définie (tissus urbains centraux, tissus urbains périphériques), la règle s'applique sur au moins **50% de la façade principale sur rue**, le linéaire de façade restant pouvant être implanté au-delà de cette bande d'implantation.

Dans les tissus urbains centraux

- Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans une **bande d'implantation comprise entre 0 à 6 m** à compter de l'alignement ou de la limite des voies.
- Un recul minimum de 2 m devra être observé sur les cheminements piétonniers et les espaces verts publics.

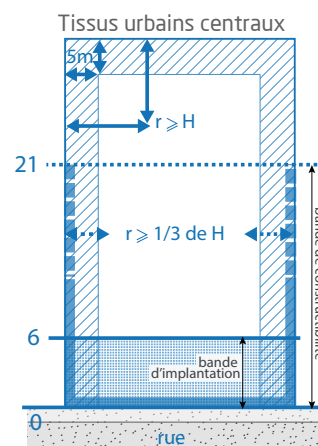
Implantation dans la bande de constructibilité principale

Les constructions peuvent s'implanter :

- en retrait des limites latérales, avec un **recul au moins égal au tiers de la hauteur, sans être inférieur à 3 m** ;
- sur les **limites séparatives latérales**.
- Le linéaire bâti en limite latérale ne peut excéder 15 m lorsque la construction présente une hauteur supérieure à 9 m.
- Dans tous les cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 4 m

Implantation au-delà de la bande de constructibilité principale

- Les constructions devront observer un recul par rapport aux limites latérales et de fond au moins égal à leur hauteur, sans être inférieur à 3 m.
- Lorsque le tènement présente un linéaire sur voie et / ou espace public supérieur à 20 m, les constructions devront observer un recul par rapport aux limites latérales et de fond au moins égal à leur hauteur sans être inférieur à 5 m. Cette disposition n'est pas applicable aux sites de projet et aux secteurs Activités identifiés aux documents graphiques, ainsi qu'aux annexes et ouvrages techniques de faibles emprises.
- Dans tous les cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 4m



- *Implantation entre 0 et 6 m par rapport à la voie.*
- *Implantation possible sur les limites séparatives dans la bande de constructibilité de 21 m et recul minimum relatif à la hauteur en cas de retrait (1/3 de H);*
- *Implantation impossible sur les limites de fond et limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité de 21 m. Recul minimum égal à la hauteur.*

Hauteurs (art. 6)

Calcul de la hauteur

- Dans les sites de projet identifiés aux documents graphiques, ainsi que **pour les secteurs Activités du plan des fonctions urbaines, les règles relatives à la bande de constructibilité principale s'appliquent sur l'ensemble du tènement ou du site délimité, y compris au-delà des 21 m.**

Hauteur maximale

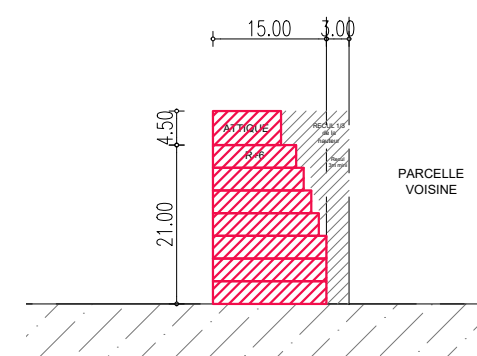
- Dans les secteurs Activités du plan des fonctions urbaines, la hauteur des constructions est définie au plan des hauteurs, sans condition relative à la largeur de la voie.

Attique et toiture

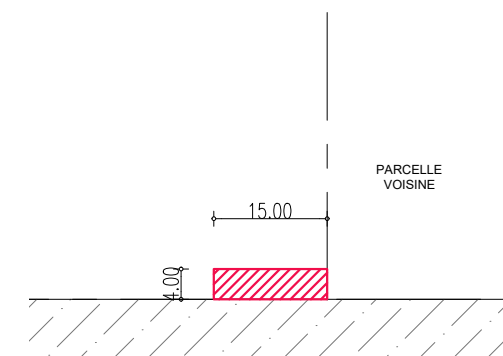
- Dans la bande des 21m, en cas de toiture terrasse, un niveau en attique est autorisé en sus de la hauteur maximale à condition :
 - de ne pas excéder une hauteur de 4,5 m, éventuelles toitures en pente ou arrondies comprises ;
 - de disposer d'un retrait de 2 m, partiel ou total, par rapport à la façade sur rue ;
 - d'avoir une emprise totale limitée aux 2/3 du dernier niveau.

Hauteur minimum

- Dans les secteurs indicés M du plan des hauteurs, une hauteur minimum de 9 m est exigée dans la bande de constructibilité principale.
- Cette hauteur minimum doit s'appliquer sur au moins 30% des volumes construits, calculée sur l'ensemble de l'emprise au sol des constructions du tènement ou de l'opération d'ensemble.



Retrait imposé en limite latérale



Hauteur limite en cas de construction en limite séparative

Source: Règlement_litteral, modification n°1 du PLUi-HD

II. LE SITE

II. LE SITE

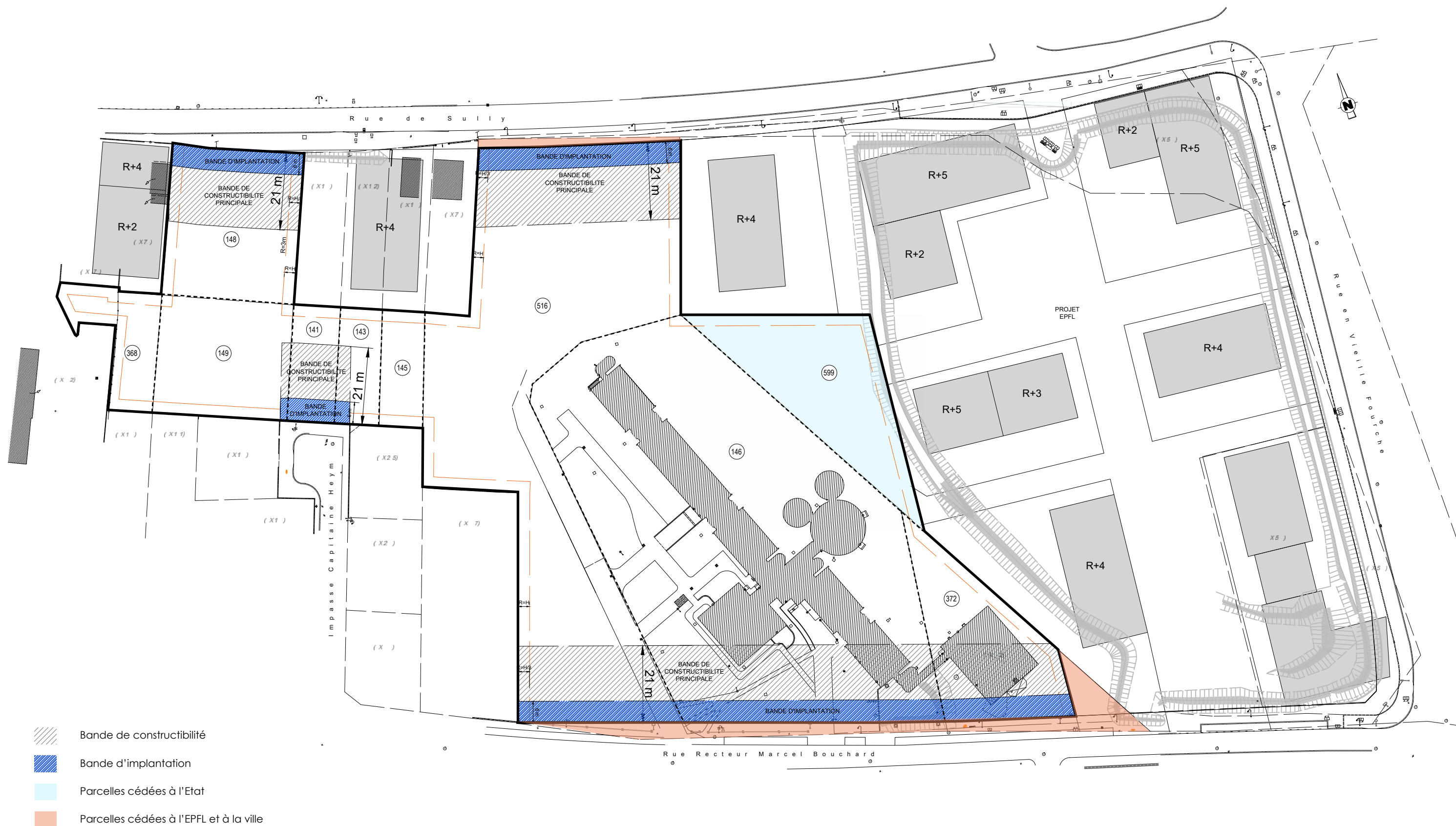
VUE AERIENNE



II. LE SITE

PLAN PARCELLE PLUI

ECHELLE 1.1000



II. LE SITE

PHOTOGRAPHIES RUE DE SULLY



II. LE SITE

PHOTOGRAPHIES RUE DU RECTEUR MARCEL BOUCHARD



II. LE SITE

PHOTOGRAPHIES RUE DU RECTEUR MARCEL BOUCHARD

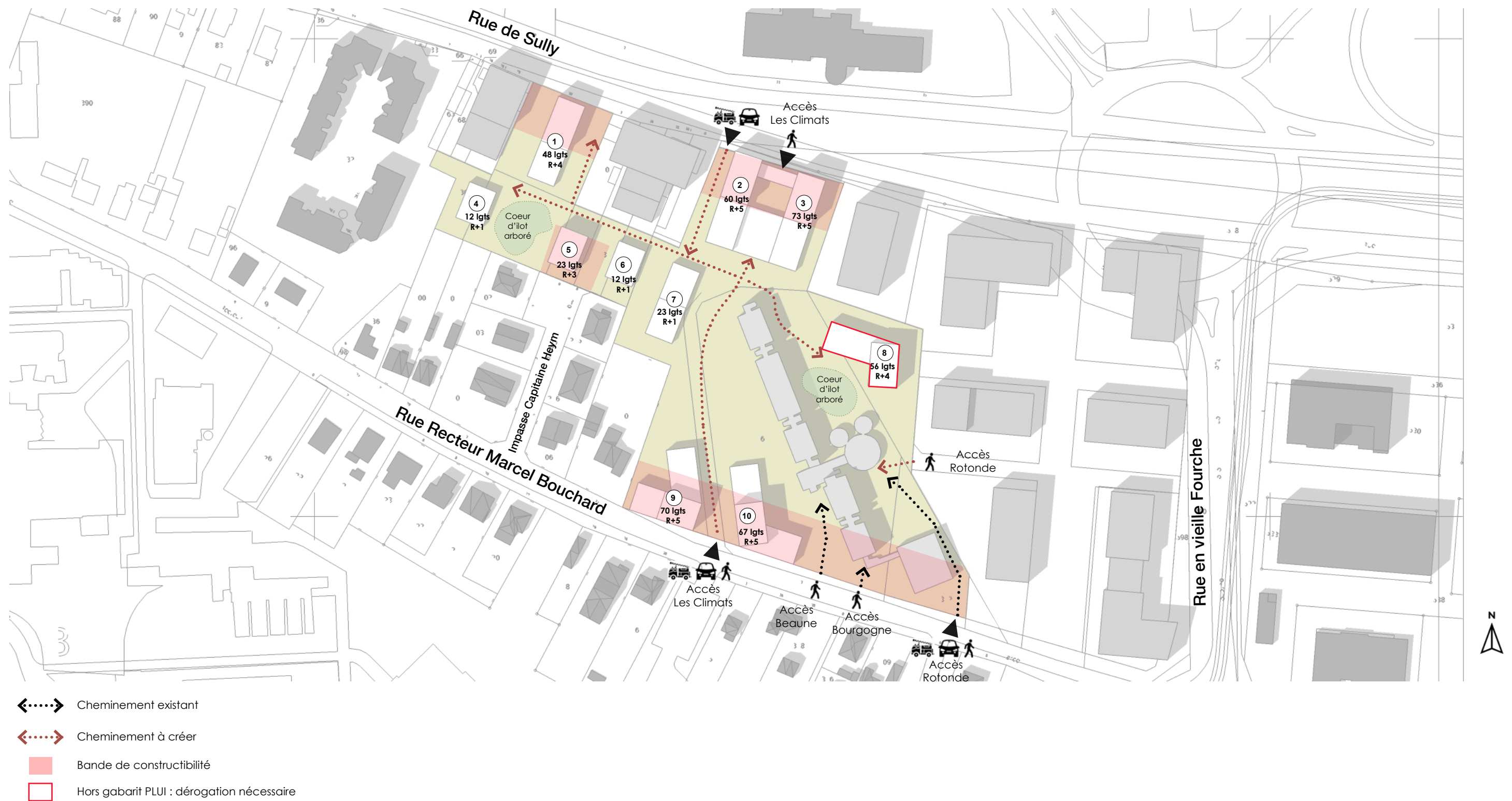


II. LE SITE

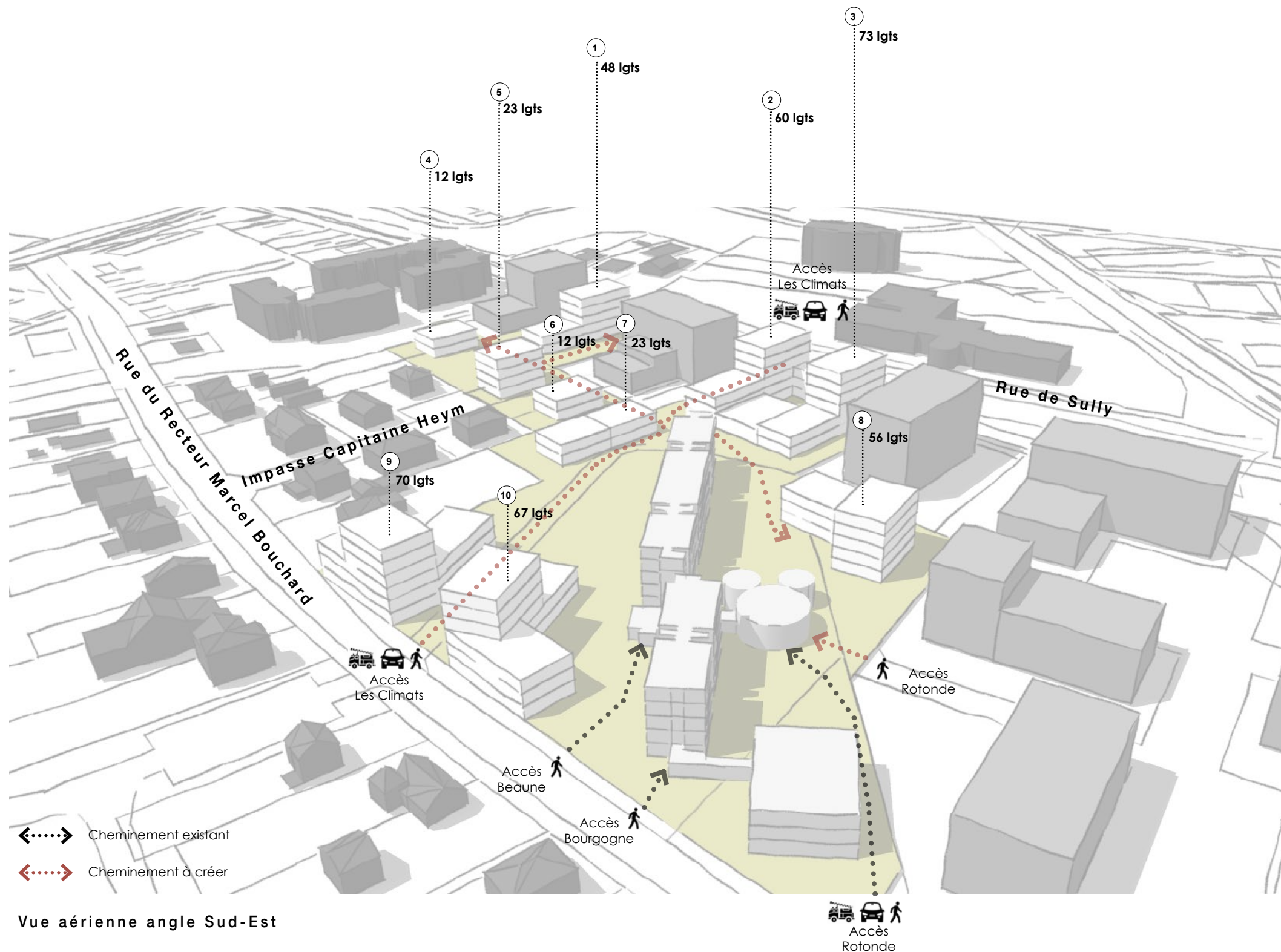
PHOTOGRAPHIES IMPASSE CAPITAIN HEYM ET RUE PRIVÉE DU 23 RUE DU RECTEUR MARCEL BOUCHARD



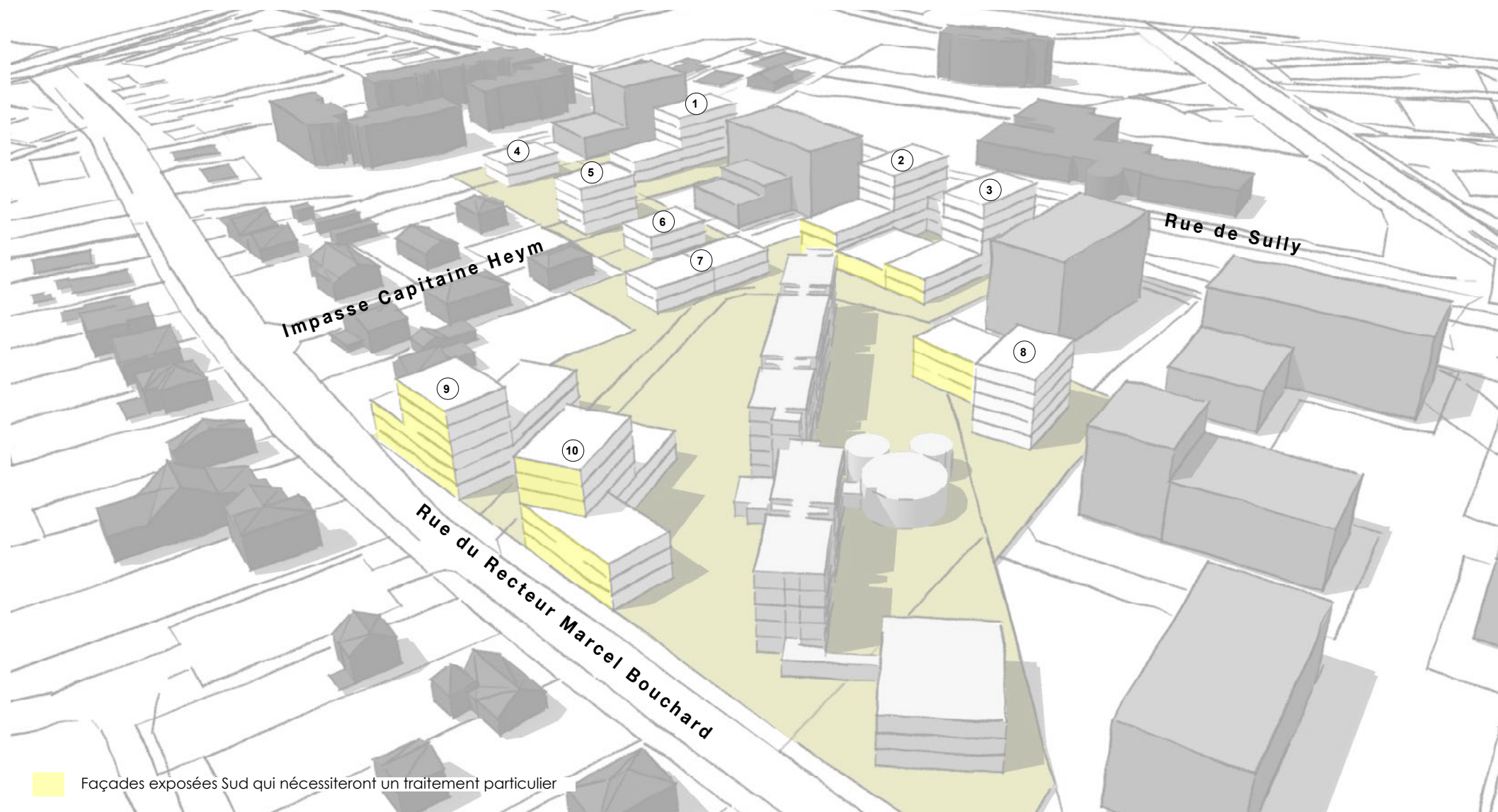
III. FAISABILITÉ



TOTAL : 443 logements



Une exposition Est-Ouest privilégiée



Vue aérienne angle Sud-Est

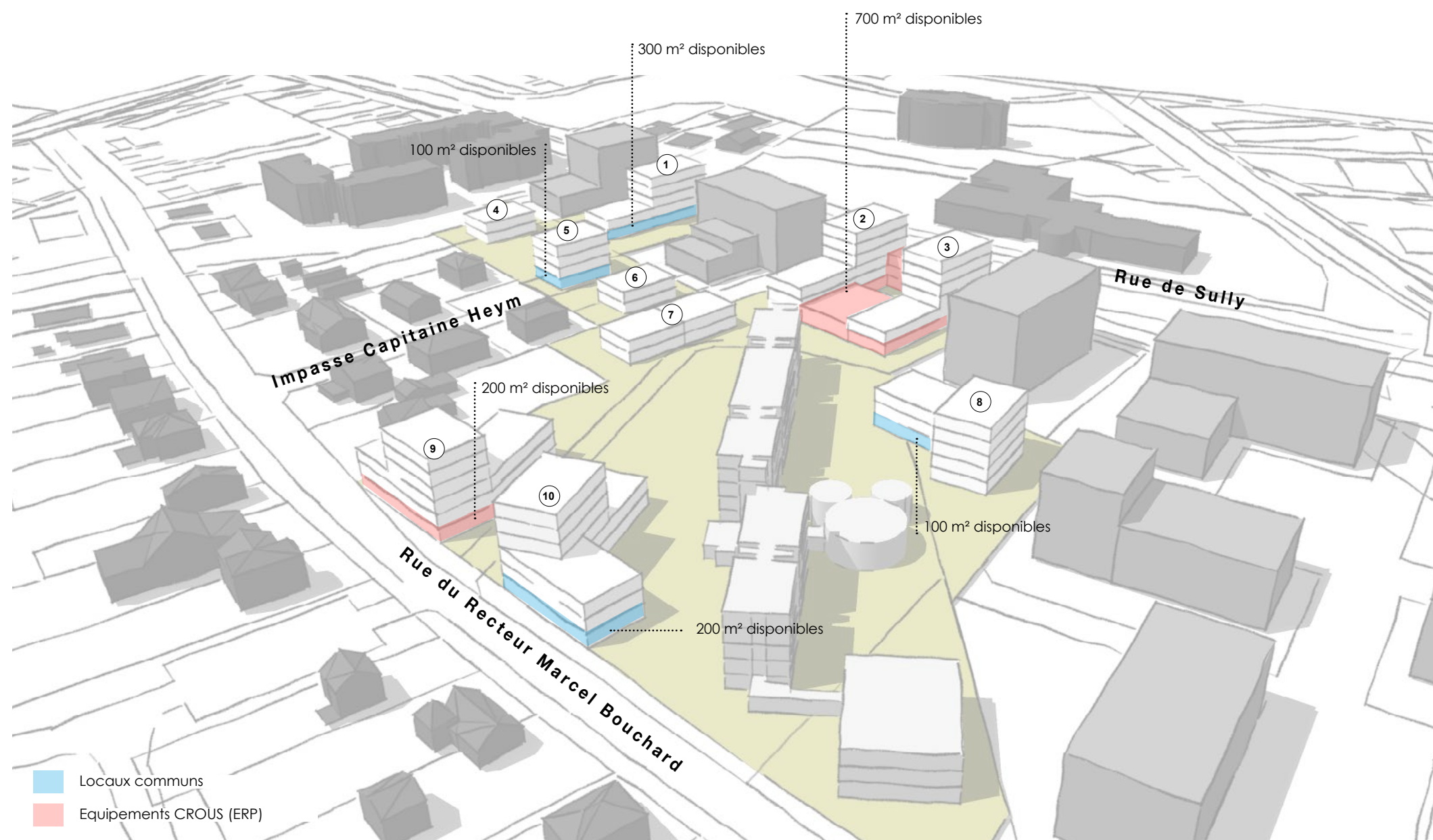
III. FAISABILITÉ

SCHÉMA DIRECTEUR

SURFACES LOCAUX COMMUNS ET PUBLICS

20 % de surface pour les parties communes
dont 1 109 m² de locaux vélos

6% de surfaces libres pour locaux CROUS
soit 900 m²



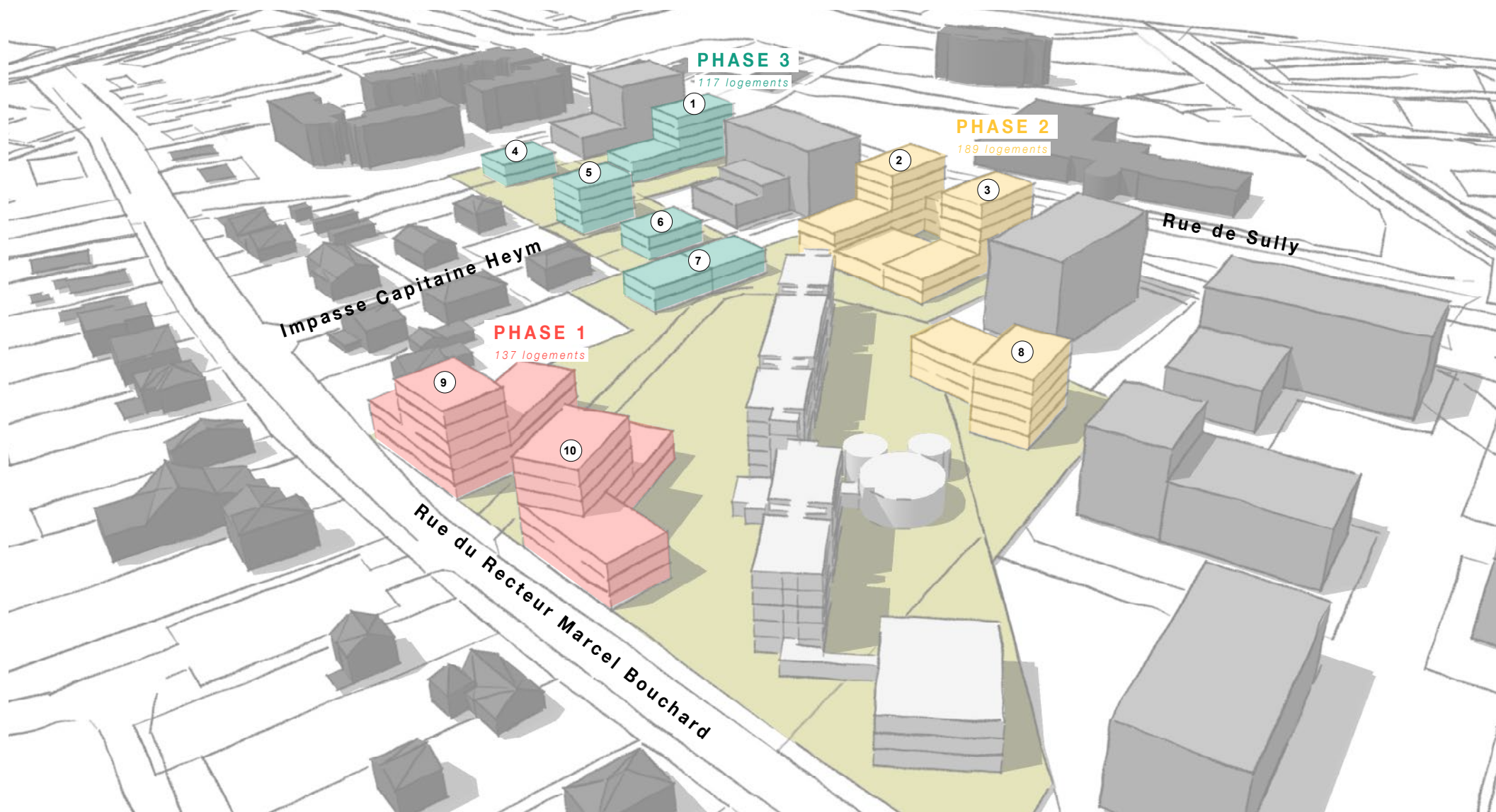
Vue aérienne angle Sud-Est

III. FAISABILITÉ

SCHÉMA DIRECTEUR

PHASAGE

SCHEMA DIRECTEUR												Stationnement cycles	
Rue de Sully			Cœur d'îlot					Bouchard		TOTAL		1109 m²	
N° bloc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Surfaces brutes (m²)		Stationnement véhicules
Hauteur	R+4	R+5	R+5	R+1	R+3	R+1	R+1	R+4	R+5	R+5	14766,00		
Logements	48	60	73	12	23	12	23	56	70	67	443		37

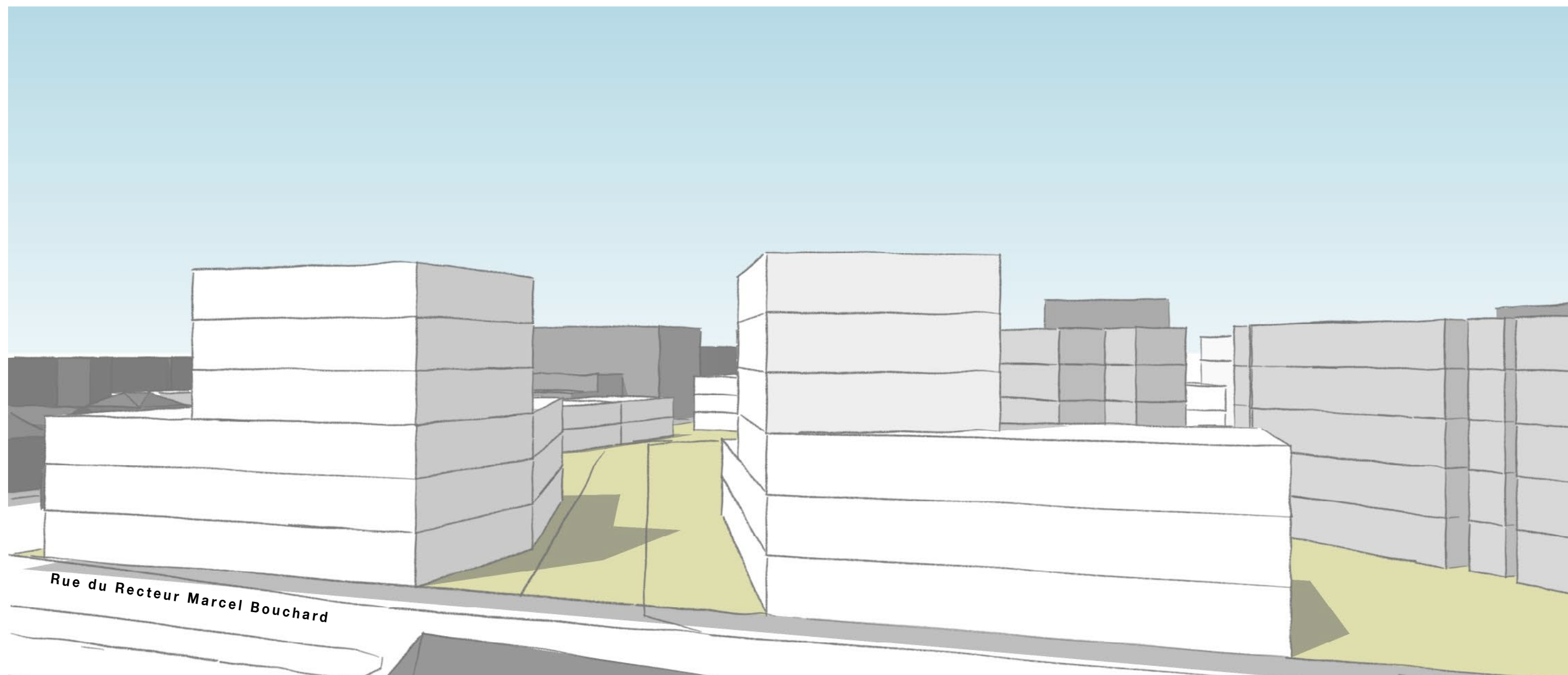


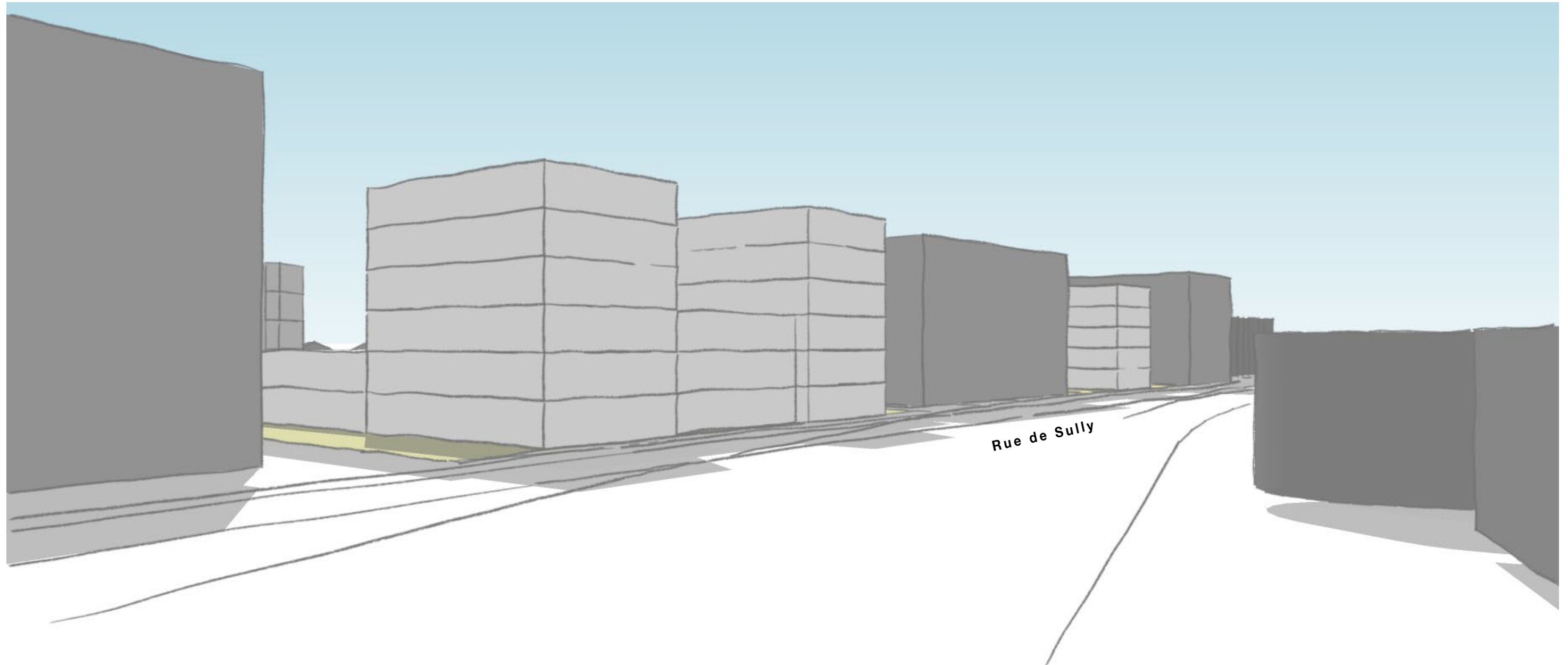
Vue aérienne angle Sud-Est

III. FAISABILITÉ

SCHÉMA DIRECTEUR

VUE RUE DU RECTEUR MARCEL BOUCHARD





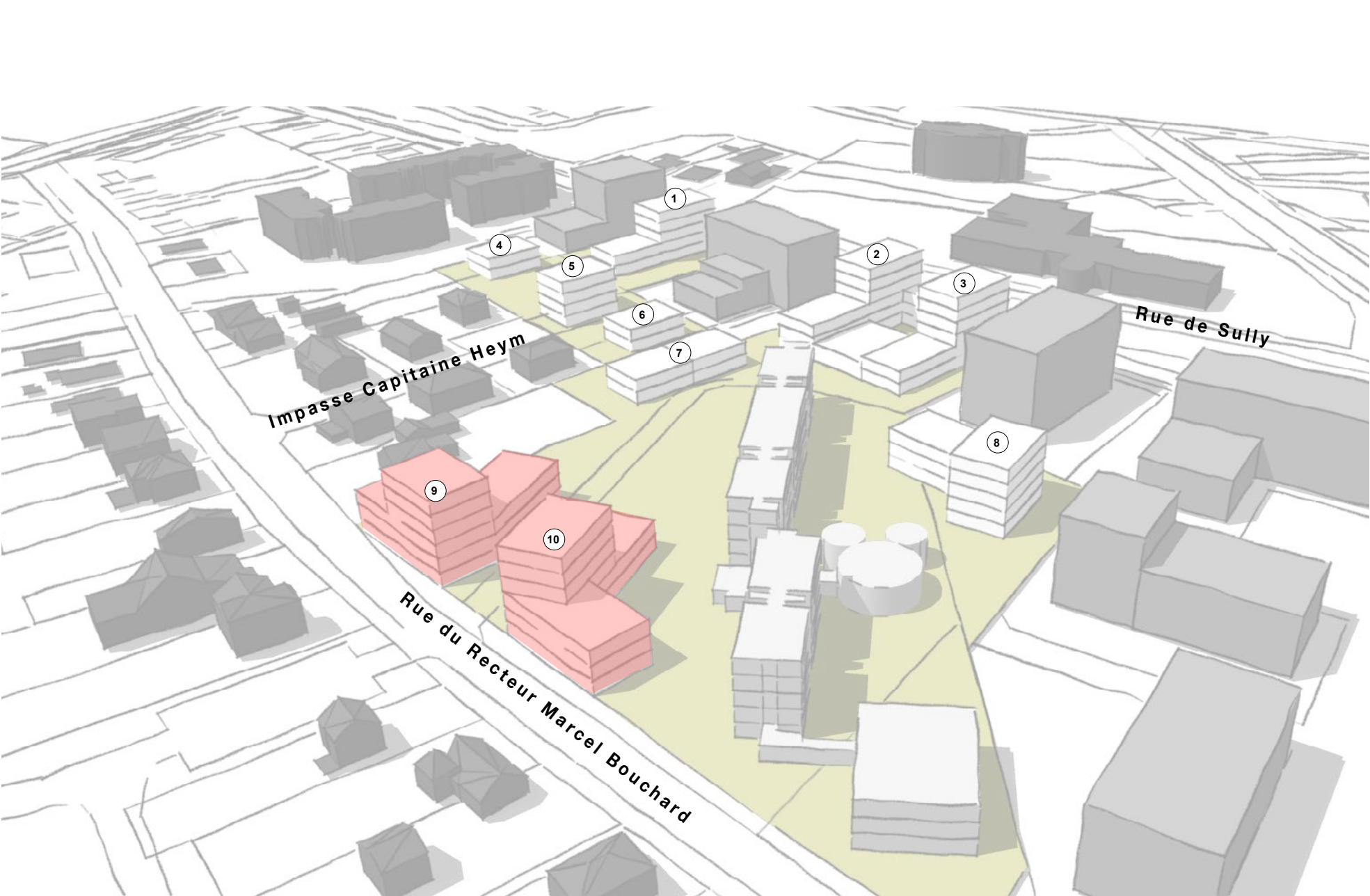
III. FAISABILITÉ
SCHÉMA DIRECTEUR
VUE COEUR D'ILOT



III. FAISABILITÉ

PHASE 1

PHASE 1											Stationnement cycles
N° bloc	Rue de Sully			Cœur d'îlot				Bouchard		TOTAL	344 m²
Hauteur								9	10	Surfaces brutes (m²)	Stationnement véhicules
Logements								70	67	Logements	12
										4569,00	
										137	



Vue aérienne angle Sud-Est

LOTS	DESIGNATION DES CORPS DES LOTS	PHASE 1	137 Logements
		Montant TVX Total HT	Montant / logement
1	Installation et préparation de chantier - Curage - Démolitions - Fondations - Gros-œuvre - Maçonnerie - Canalisations enterrées	4 700 000,00 €	34 306,57 €
2	Couverture - Etanchéité	230 000,00 €	1 678,83 €
3	Ravalement - Bardage	776 000,00 €	5 664,23 €
4	Menuiseries extérieures - Serrurerie	616 000,00 €	4 496,35 €
5	Métallerie	123 000,00 €	897,81 €
6	Plâtrerie - Cloisons - Faux-plafonds	510 000,00 €	3 722,63 €
7	Menuiseries intérieures	338 000,00 €	2 467,15 €
8	Carrelages sols et murs	197 000,00 €	1 437,96 €
9	Peinture - Sols souples	461 000,00 €	3 364,96 €
10	Aménagements extérieurs - VRD	358 000,00 €	2 613,14 €
11	Electricité - Courants forts et faibles	758 000,00 €	5 532,85 €
12	Plomberie - Chauffage - Ventilation	1 515 000,00 €	11 058,39 €
13	Ascenseurs	160 000,00 €	1 167,88 €
MONTANT TOTAL H.T. (Valeur 11/2024)		10 742 000,00 €	78 408,76 €

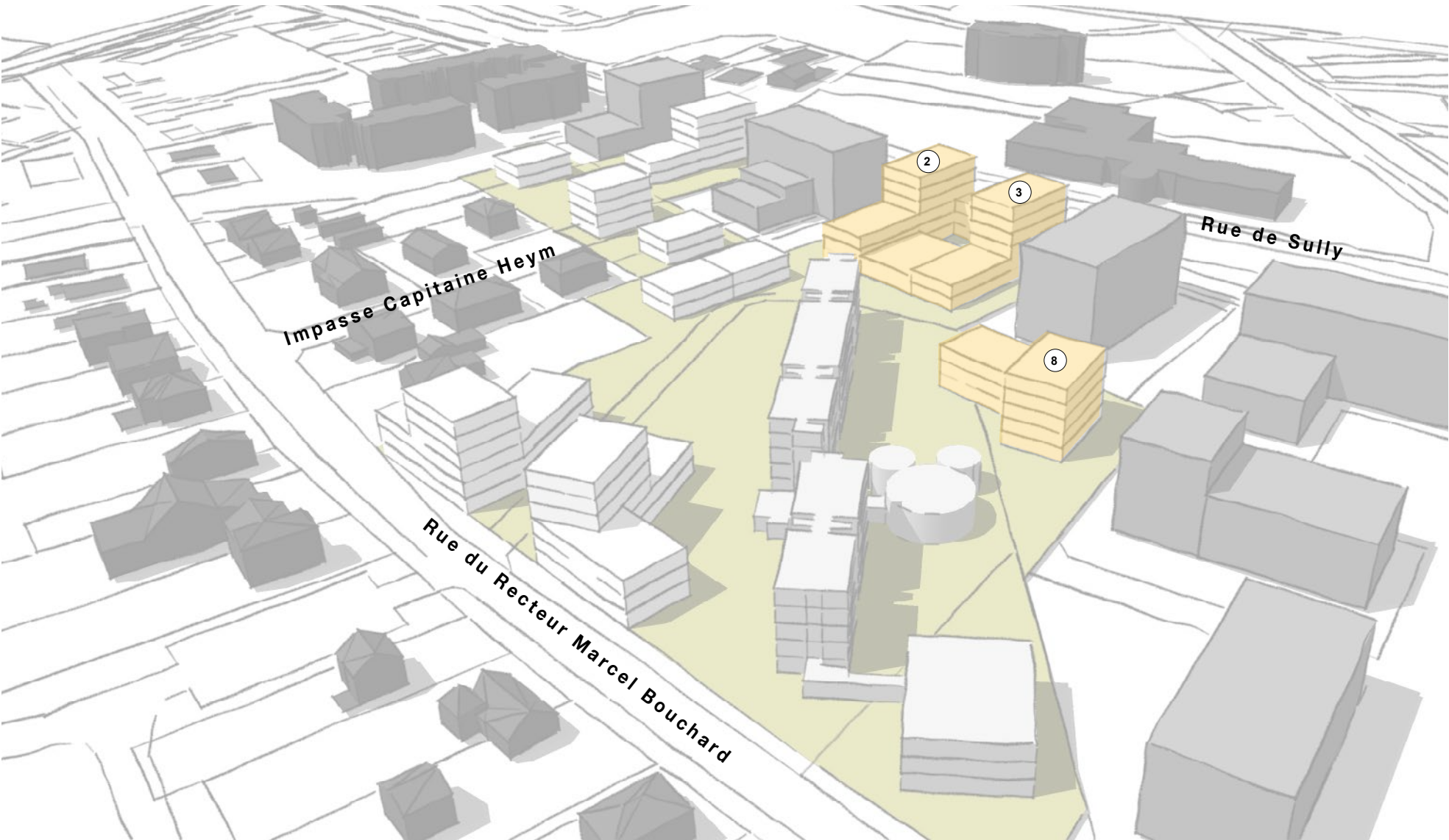
Imprévus et divers (5%)	537 100,00 €	3 920,44 €
INCIDENCE Prorata(1,5%)	169 186,50 €	1 234,94 €
MONTANT TOTAL H.T. Compris Imprévus et divers + Prorata (Valeur 11/2024)	11 448 286,50 €	83 564,14 €

TVA 20 %	2 289 657,30 €	16 712,83 €
MONTANT TOTAL T.T.C. (Valeur 11/2024)	13 737 943,80 €	100 276,96 €

III. FAISABILITÉ

PHASE 2

PHASE 2											Stationnement cycles
N° bloc	Rue de Sully			Cœur d'ilôt				Bouchard		TOTAL	474 m²
Hauteur	2	3					8			Surfaces brutes (m²)	Stationnement véhicules
Logements	60	73					56			Logements	16
										6309,00	
										189	



Vue aérienne angle Sud-Est

LOTS	DESIGNATION DES CORPS DES LOTS	PHASE 2 189 Logements	
		Montant TVX Total HT	Montant / logement
1	Installation et préparation de chantier - Curage - Démolitions - Fondations - Gros-œuvre - Maçonnerie - Canalisations enterrées	5 600 000,00 €	29 629,63 €
2	Couverture - Etanchéité	308 000,00 €	1 629,63 €
3	Ravalement - Bardage	1 100 000,00 €	5 820,11 €
4	Menuiseries extérieures - Serrurerie	849 000,00 €	4 492,06 €
5	Métallerie	162 000,00 €	857,14 €
6	Plâtrerie - Cloisons - Faux-plafonds	724 000,00 €	3 830,69 €
7	Menuiseries intérieures	447 000,00 €	2 365,08 €
8	Carrelages sols et murs	257 000,00 €	1 359,79 €
9	Peinture - Sols souples	627 000,00 €	3 317,46 €
10	Aménagements extérieurs - VRD	320 000,00 €	1 693,12 €
11	Electricité - Courants forts et faibles	928 000,00 €	4 910,05 €
12	Plomberie - Chauffage - Ventilation	2 191 000,00 €	11 592,59 €
13	Ascenseurs	120 000,00 €	634,92 €
MONTANT TOTAL H.T. (Valeur 11/2024)		13 633 000,00 €	72 132,28 €

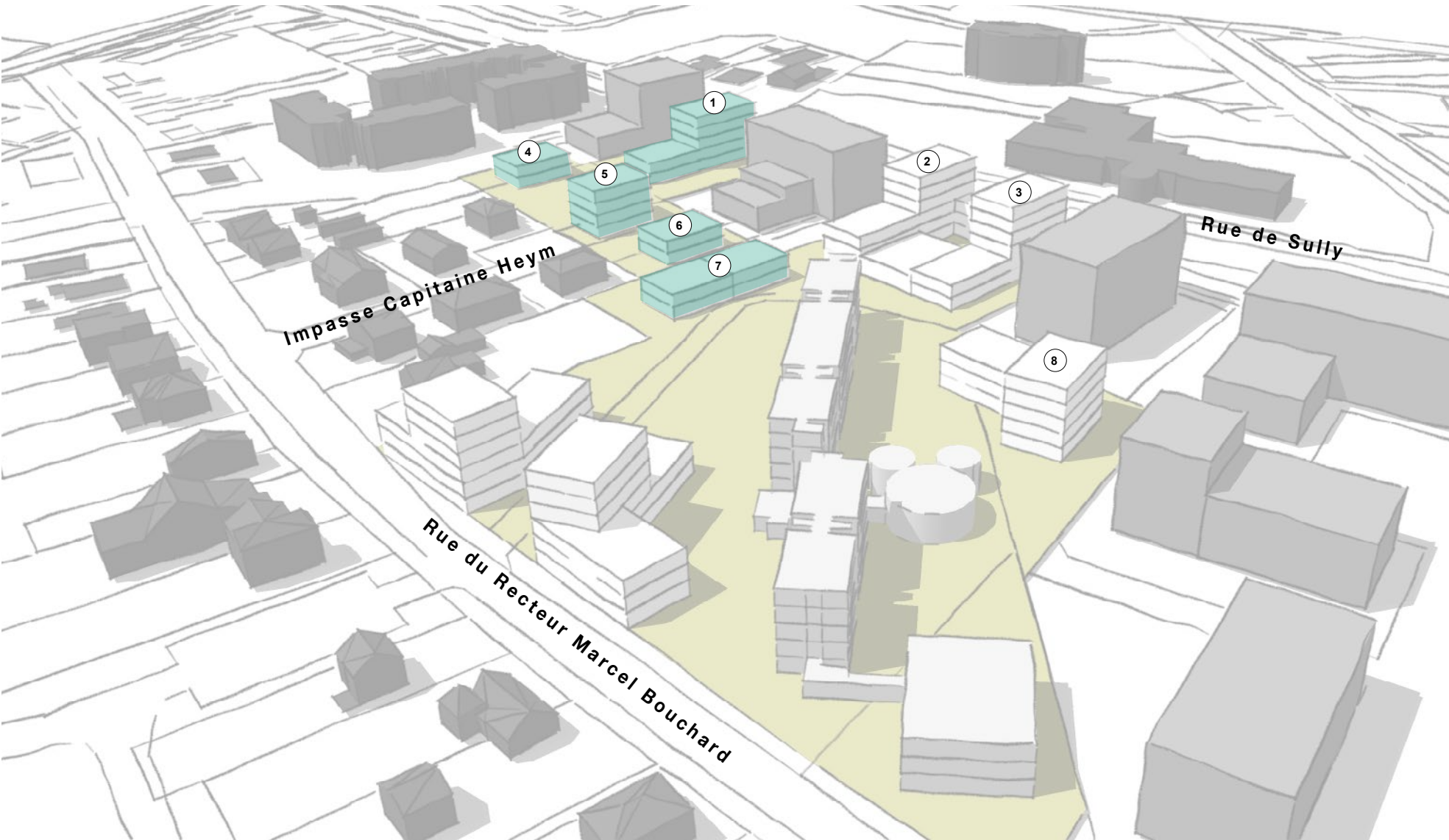
Imprévus et divers (5%)	681 650,00 €	3 606,61 €
INCIDENCE Prorata(1,5%)	214 719,75 €	1 136,08 €
MONTANT TOTAL H.T. Compris Imprévus et divers + Prorata (Valeur 11/2024)	14 529 369,75 €	76 874,97 €

TVA 20 %	2 905 873,95 €	15 374,99 €
MONTANT TOTAL T.T.C. (Valeur 11/2024)	17 435 243,70 €	92 249,97 €

III. FAISABILITÉ

PHASE 3

PHASE 3												Stationnement cycles
Rue de Sully			Cœur d'ilôt				Bouchard		TOTAL			293 m²
N° bloc	1		4	5	6	7			Surfaces brutes (m²)		3888,00	Stationnement véhicules
Hauteur	R+4		R+1	R+3	R+1	R+1			Logements		117	10
Logements	48		12	23	12	23						



Vue aérienne angle Sud-Est

LOTS	DESIGNATION DES CORPS DES LOTS	PHASE 3 117 Logements	
		Montant TVX Total HT	Montant / logement
1	Installation et préparation de chantier - Curage - Démolitions - Fondations - Gros-œuvre - Maçonnerie - Canalisations enterrées	3 750 000,00 €	32 051,28 €
2	Couverture - Etanchéité	240 000,00 €	2 051,28 €
3	Ravalement - Bardage	704 000,00 €	6 017,09 €
4	Menuiseries extérieures - Serrurerie	581 000,00 €	4 965,81 €
5	Métallerie	127 000,00 €	1 085,47 €
6	Plâtrerie - Cloisons - Faux-plafonds	460 000,00 €	3 931,62 €
7	Menuiseries intérieures	308 000,00 €	2 632,48 €
8	Carrelages sols et murs	187 000,00 €	1 598,29 €
9	Peinture - Sols souples	394 000,00 €	3 367,52 €
10	Aménagements extérieurs - VRD	635 000,00 €	5 427,35 €
11	Electricité - Courants forts et faibles	627 000,00 €	5 358,97 €
12	Plomberie - Chauffage - Ventilation	1 445 000,00 €	12 350,43 €
13	Ascenseurs	80 000,00 €	683,76 €
MONTANT TOTAL H.T. (Valeur 11/2024)		9 538 000,00 €	81 521,37 €

Imprévus et divers (5%)	476 900,00 €	4 076,07 €
INCIDENCE Prorata(1,5%)	150 223,50 €	1 283,96 €
MONTANT TOTAL H.T. Compris Imprévus et divers + Prorata (Valeur 11/2024)	10 165 123,50 €	86 881,40 €

TVA 20 %	2 033 024,70 €	17 376,28 €
MONTANT TOTAL T.T.C. (Valeur 11/2024)	12 198 148,20 €	104 257,68 €

III. FAISABILITÉ

ESTIMATION PRÉVISIONNELLE

MAITRE D'OUVRAGE								
CROUS DE BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE								
CONSTRUCTION DE 443 LOGEMENTS ETUDIANTS								
OPERATION "LES CLIMATS" 37, Rue du Docteur MARCEL BOUCHARD A DIJON (21000)								
RECAPITULATIF ESTIMATION PREVISIONNELLE - PHASE ETUDE DE FAISABILITE - 21 05 2025								
LOTS	DESIGNATION DES CORPS DES LOTS	PHASE 1 137 Logements		PHASE 2 189 Logements		PHASE 3 117 Logements		OPERATION GLOBALE (1+2+3) 443 Logements
		Montant TVX Total HT	Montant / logement	Montant TVX Total HT	Montant / logement	Montant TVX Total HT	Montant / logement	Montant TVX Total HT
1	Installation et préparation de chantier - Curage - Démolitions - Fondations - Gros-œuvre - Maçonnerie - Canalisations enterrées	4 700 000,00 €	34 306,57 €	5 600 000,00 €	29 629,63 €	3 750 000,00 €	32 051,28 €	14 050 000,00 €
2	Couverture - Etanchéité	230 000,00 €	1 678,83 €	308 000,00 €	1 629,63 €	240 000,00 €	2 051,28 €	778 000,00 €
3	Ravalement - Bardage	776 000,00 €	5 664,23 €	1 100 000,00 €	5 820,11 €	704 000,00 €	6 017,09 €	2 580 000,00 €
4	Menuiseries extérieures - Serrurerie	616 000,00 €	4 496,35 €	849 000,00 €	4 492,06 €	581 000,00 €	4 965,81 €	2 046 000,00 €
5	Métallerie	123 000,00 €	897,81 €	162 000,00 €	857,14 €	127 000,00 €	1 085,47 €	412 000,00 €
6	Plâtrerie - Cloisons - Faux-plafonds	510 000,00 €	3 722,63 €	724 000,00 €	3 830,69 €	460 000,00 €	3 931,62 €	1 694 000,00 €
7	Menuiseries intérieures	338 000,00 €	2 467,15 €	447 000,00 €	2 365,08 €	308 000,00 €	2 632,48 €	1 093 000,00 €
8	Carrelages sols et murs	197 000,00 €	1 437,96 €	257 000,00 €	1 359,79 €	187 000,00 €	1 598,29 €	641 000,00 €
9	Peinture - Sols souples	461 000,00 €	3 364,96 €	627 000,00 €	3 317,46 €	394 000,00 €	3 367,52 €	1 482 000,00 €
10	Aménagements extérieurs - VRD	358 000,00 €	2 613,14 €	320 000,00 €	1 693,12 €	635 000,00 €	5 427,35 €	1 313 000,00 €
11	Electricité - Courants forts et faibles	758 000,00 €	5 532,85 €	928 000,00 €	4 910,05 €	627 000,00 €	5 358,97 €	2 313 000,00 €
12	Plomberie - Chauffage - Ventilation	1 515 000,00 €	11 058,39 €	2 191 000,00 €	11 592,59 €	1 445 000,00 €	12 350,43 €	5 151 000,00 €
13	Ascenseurs	160 000,00 €	1 167,88 €	120 000,00 €	634,92 €	80 000,00 €	683,76 €	360 000,00 €
MONTANT TOTAL H.T. (Valeur 11/2024)		10 742 000,00 €	78 408,76 €	13 633 000,00 €	72 132,28 €	9 538 000,00 €	81 521,37 €	33 913 000,00 €

Imprévus et divers (5%)	537 100,00 €	3 920,44 €	681 650,00 €	3 606,61 €	476 900,00 €	4 076,07 €	1 695 650,00 €	3 827,65 €
INCIDENCE Prorata(1,5%)	169 186,50 €	1 234,94 €	214 719,75 €	1 136,08 €	150 223,50 €	1 283,96 €	534 129,75 €	1 205,71 €
MONTANT TOTAL H.T. Compris Imprévus et divers + Prorata (Valeur 11/2024)	11 448 286,50 €	83 564,14 €	14 529 369,75 €	76 874,97 €	10 165 123,50 €	86 881,40 €	36 142 779,75 €	81 586,41 €

TVA 20 %	2 289 657,30 €	16 712,83 €	2 905 873,95 €	15 374,99 €	2 033 024,70 €	17 376,28 €	7 228 555,95 €	16 317,28 €
MONTANT TOTAL T.T.C. (Valeur 11/2024)	13 737 943,80 €	100 276,96 €	17 435 243,70 €	92 249,97 €	12 198 148,20 €	104 257,68 €	43 371 335,70 €	97 903,69 €

NOTA SUR LES LIMITES DE L'ESTIMATION:	Ne sont pas comprises dans l'estimation les prestations suivantes: - Fondations spéciales - Cuve de rétention des eaux - Désamiantage éventuel							
---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Estimation établie EN VALEUR 28 /11 / 2024

IV. PRÉFABRICATION HORS SITE

IV. PRÉFABRICATION HORS SITE

ÉFÉRENCES

Construction d'une résidence étudiante de 76 chambres (Lyon - 69)

MOA : CROUS de Lyon / Soderec
 MOE : Hobo / CIR / Cobalt / Idb / BS Ingenierie / Eugee / ICS OPC
 MONTANT DES TRAVAUX : 3 200 000 € HT

Industrialisation totale en béton : Murs composites Double peau blanc poli pré-vitré et pré-cablé, plancher béton avec matrice acoustique au plafond sans étaieement, intégration de la serrurerie et des salles de bain préfabriquées.

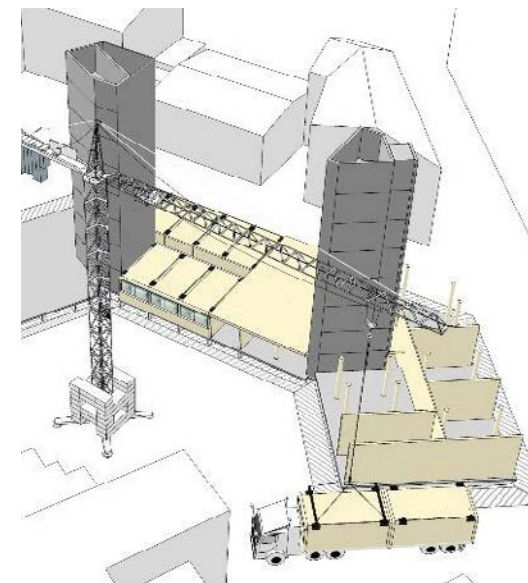


Construction d'une résidence étudiante de 200 chambres (Marseille - 13)

MOA : CROUS Aix-Marseille / Soderec
 MOE : A+ Architecture / TPFI / L'Echo / Celsius Environnement / Arteba
 MONTANT DES TRAVAUX : 8 715 000 € HT

Livré en 2017 après 12 mois de travaux

La résidence est un empilement de conteneurs de 18 m2 à base de panneaux en bois massif. Dans la construction à structure et façades en bois, seuls les fondations, les deux cages d'escalier et les deux gaines d'ascenseurs sont en béton. Les façades à ossature bois ont été entièrement préfabriquées dans les usines de l'industriel Arbonis. La solution bois a eu l'avantage de faire gagner du temps par rapport au béton, entre 20 et 30%, malgré un surcoût d'environ 8%. (Source : Article du Moniteur).



IV. PRÉFABRICATION HORS SITE

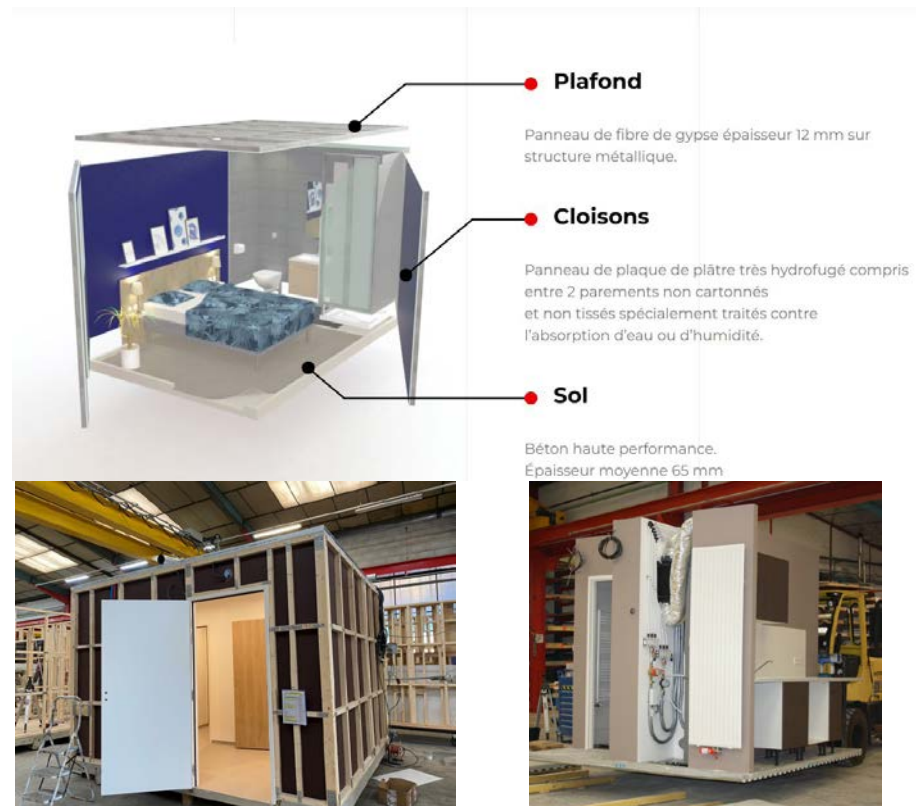
METHODES

HVA Concept (EIFFAGE)

HVA'ini
Modules de salle de bains industrialisés hors-site
Sol en béton, cloisons en plâtre hydrofugé



HVA'kase
Module avec des pièces complètes préfabriquées (chambre, cuisine, sanitaires, gaine technique)



Système CAMELEO par RECTOR X TECHNIWOOD

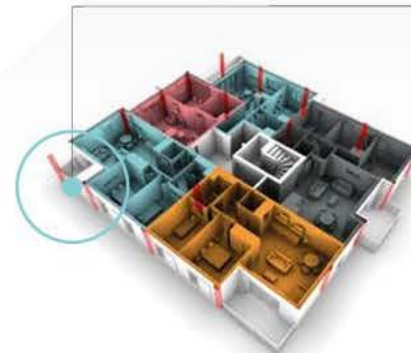
Préfabrication industrielle bois et béton hors-site.
Rector (industriel de la préfabrication béton) et Techniwood (fabricant de façades préfabriquées en bois) se sont associés pour créer un processus constructif complet et modulable.

Cette solution technique associe le plancher-dalle préfabriqué sans mur porteur en béton bas carbone Caméléo de Rector et le panneau de façade Panobloc CLT à impact carbone négatif de Techniwood. Il s'agit d'un système plancher-dalle soutenu par des poteaux libérant l'ensemble des plateaux de toute retombée, ce qui permet au bâtiment d'être reconfigurable à volonté pour de nouveaux usages.



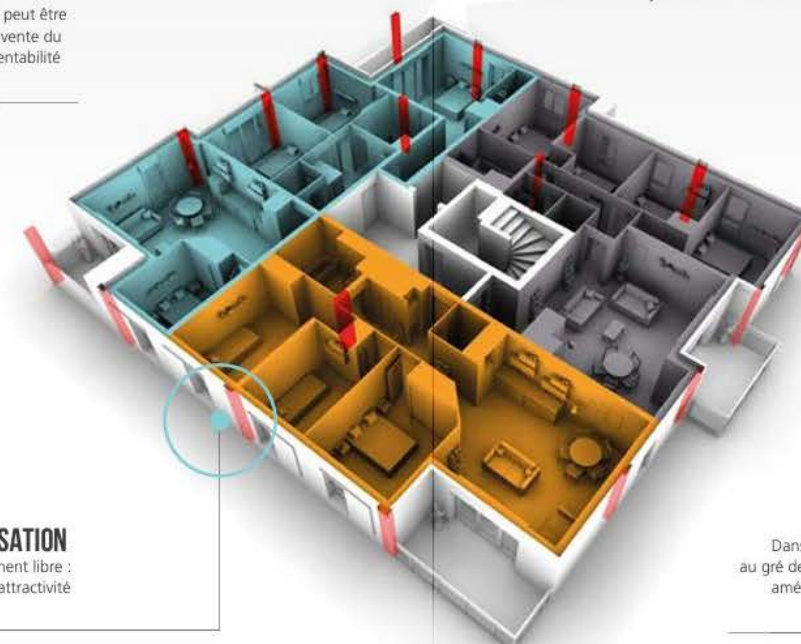
TRANSFORMATIONS EN PHASE DE TRAVAUX ET D'EXPLOITATION

Jusqu'au dernier moment, la distribution d'un logement peut être adaptée aux besoins du futur usager. Possible jusqu'à la vente du dernier mètre carré, cette modularité est synonyme de rentabilité financière pour le programme.

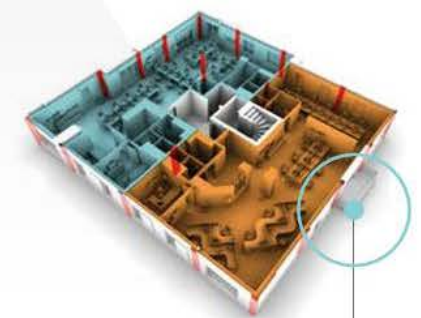


ADAPTATIONS LORS DE LA COMMERCIALISATION

La distribution des espaces dans le bâtiment est entièrement libre : les volumes et surfaces personnalisables contribuent à l'attractivité commerciale du programme.



Composée d'une trame de poteaux et d'une dalle en béton armé, Caméléo® est une structure préfabriquée qui permet la construction de bâtiments dont les espaces intérieurs et les façades peuvent être facilement reconfigurés au fil du temps.



RECONVERSIONS FUTURES

Dans le futur, le bâtiment changera facilement de destination au gré de l'évolution des besoins : reconfiguration des logements, aménagement de bureaux... Sa structure adaptable minimise l'ampleur et les coûts des transformations.

PLANNING

AG

Planning chantier à faire M0/M1... pour chaque phase (MGP). 3
planning sur une slide (3 phases qui s'enchainent l'une après l'autre,
Marché global avec superposition des phases, 3 opérations indépen-
dantes avec MOE indépendante)