

## RENOVATION DU BATIMENT SYNERGIE A FLORANGE (57190)



# Table des matières

Table des matières.....	2
1 CADRAGE DE L'ETUDE.....	3
1.1 Le contexte général.....	3
1.2 L'usage actuel et l'état du bâti .....	6
1.2.1 Zone bureaux .....	8
1.2.2 Zone Ateliers Artisanaux .....	9
1.2.3 Zone Ateliers Tertiaires .....	13
1.2.4 Zone Services Communs .....	14
1.2.5 Espaces extérieurs Communs .....	15
1.3 Contraintes du générales projet.....	17
1.3.1 Contraintes réglementaires.....	17
1.3.2 Contraintes techniques et d'état du bâti .....	19
1.3.3 Objectifs environnementaux.....	20
1.3.4 Contraintes en matière d'usage et de fonctionnalité .....	21

# 1 CADRAGE DE L'ETUDE

La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Moselle a défini la pré-programmation et la faisabilité de la rénovation du bâtiment Synergie de Florange.

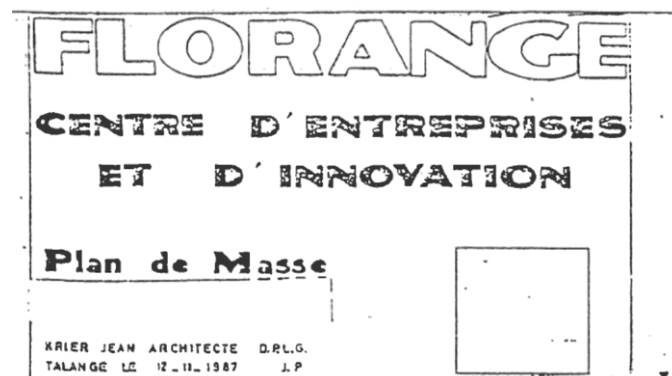
## 1.1 Le contexte général

La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Moselle est propriétaire d'un bâtiment sis 12 Rue Pilâtre de Rozier, en jonction avec la Rue Lavoisier, ZAC Sainte Agathe à Florange (57190). Le bâtiment est dénommé Synergie, et a vocation à être une pépinière d'entreprises.

Son activité est multiple. Le bâtiment abrite :

- Un pôle dédié à de l'activité tertiaire (bureaux)
- Un pôle dédié à de l'activité artisanale
- Un pôle dédié à des services communs, pilotés par Synergie sous le regard attentif de la Chambre.

Le bâtiment a fait l'objet d'un permis de construire datant de 1987, déposé en son temps par l'Architecte Jean Krier de Talange.

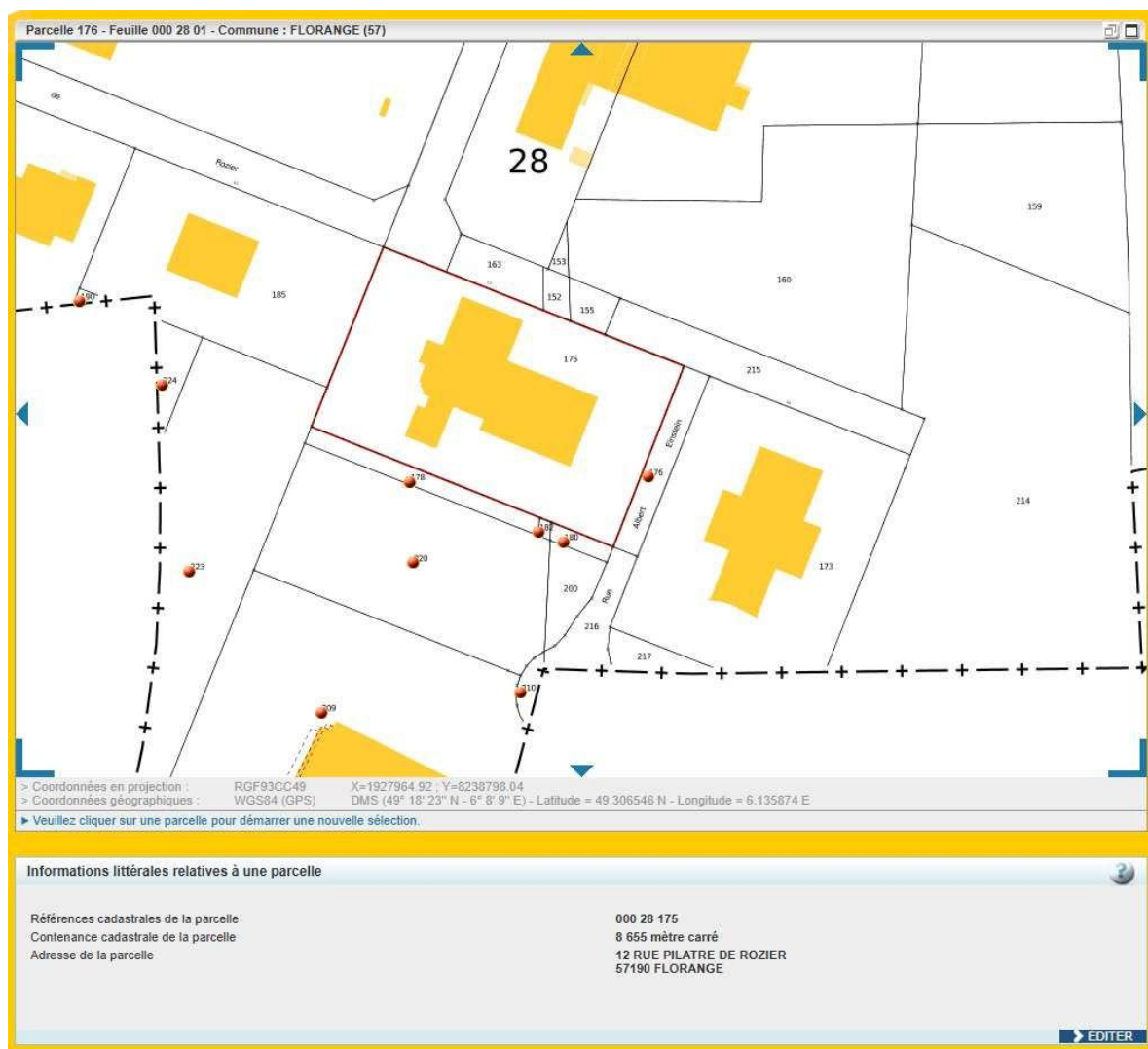


*Cartouche plan masse fourni par la CCI57*

Le bâtiment projeté s'étend sur une parcelle cadastrée 000 28 175 d'une superficie de 8 655m<sup>2</sup>.



*Extrait cadastre.gouv.fr*



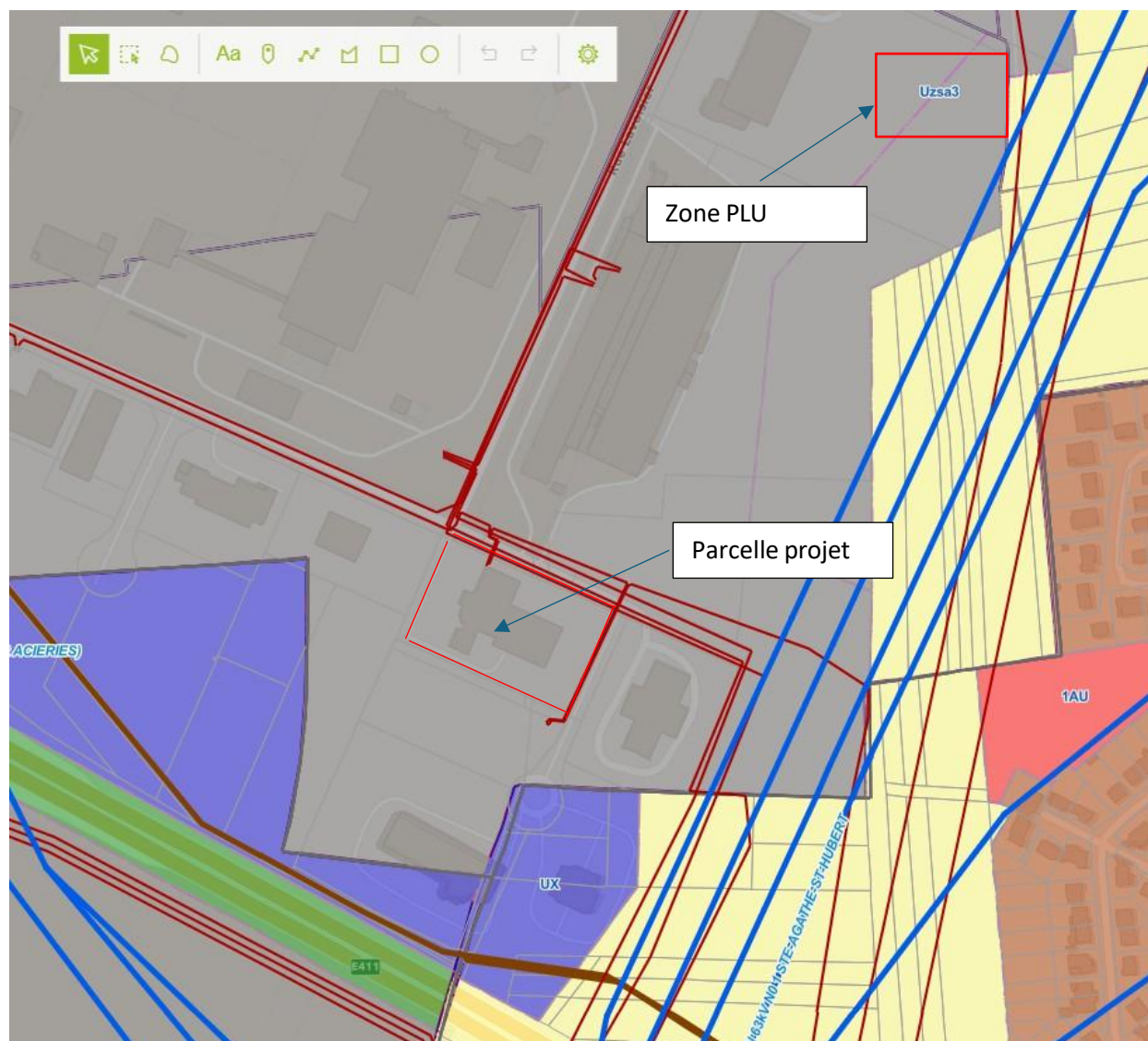
Extrait cadastre.gouv.fr



Extrait fenschcartoweb.fr – Géoportail de la commune de Florange

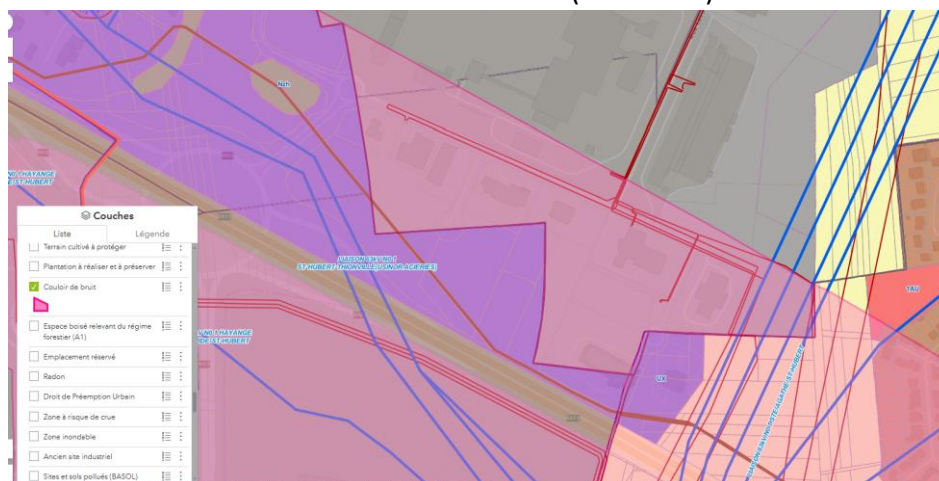


La parcelle est située en zone Uza3 du PLU de la commune :



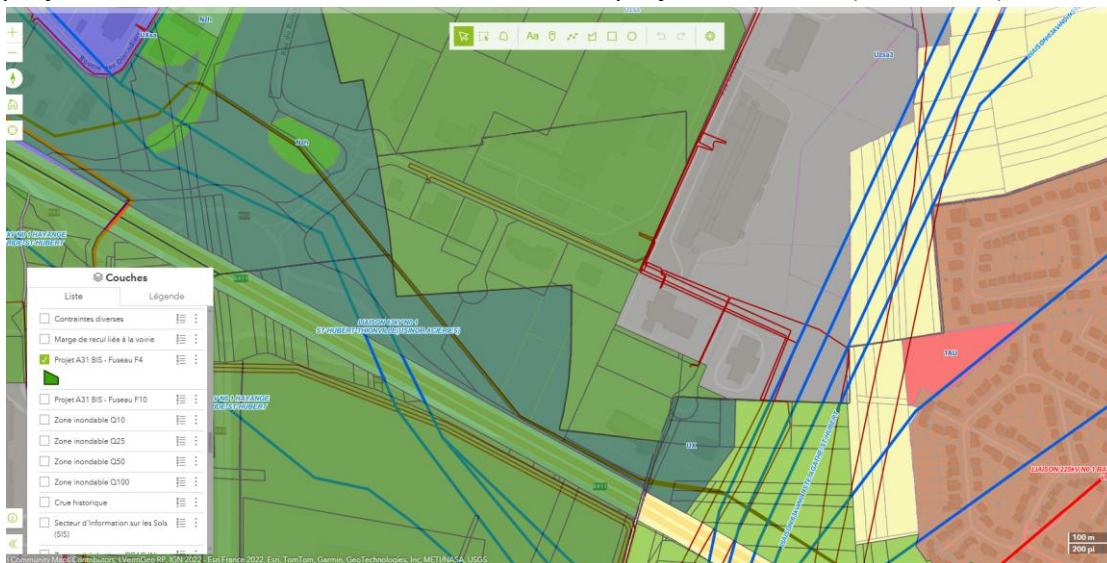
Extrait fenschcartoweb.fr – Géoportail de la commune de Florange

Le bâtiment est situé dans la zone de couloir de bruit (zone rose) :



Extrait fenschcartoweb.fr – Géoportail de la commune de Florange

Le projet est situé hors de la zone du fuseau F4 du projet de l'A31bis (zone verte) :



Extrait fenschcartoweb.fr – Géoportail de la commune de Florange

## 1.2 L'usage actuel et l'état du bâti

Comme précisé préalablement le bâtiment abrite :

- Un pôle dédié à de l'activité tertiaire (bureaux) ■
- Un pôle dédié à de l'activité artisanale, divisée en Ateliers Artisanaux ■ et Ateliers Tertiaires ■
- Un pôle dédié à des services communs, pilotés par Synergie sous le regard attentif de la Chambre. ■

Il est constitué d'un RDC principal et d'un étage partiel uniquement sur la zone bureaux.

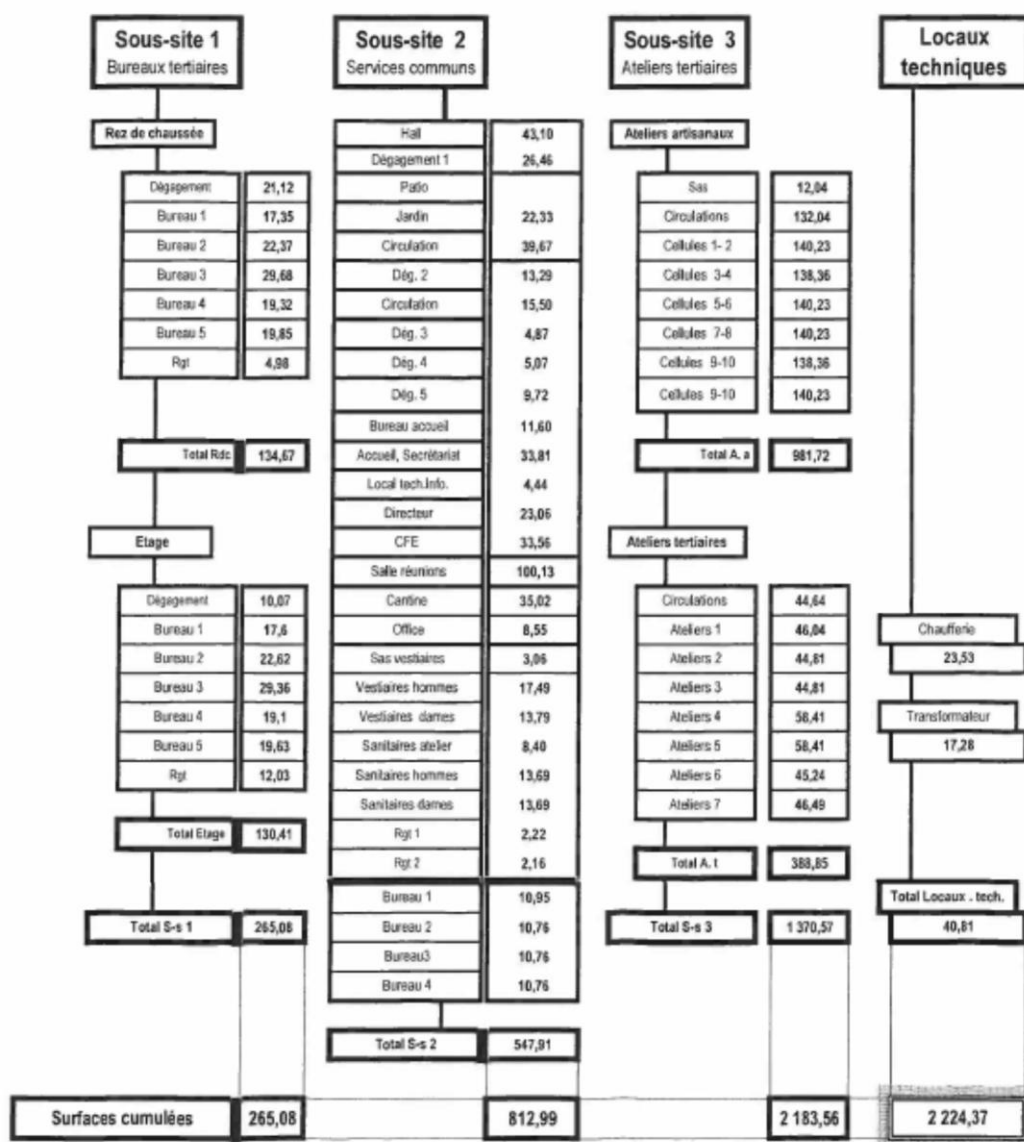


Le bâtiment se projette sur une surface totale de 2 224,37 m<sup>2</sup> suivant un relevé réalisé en 2007.

Le projet n'ayant pas subi de transformation depuis cette date, nous considérons cette donnée comme fiable.

## " Synergie FLORANGE "

Surface des locaux en m<sup>2</sup>



Extrait document CCI57

CCIM 10/2007  
Déf. Info. DAF - EQI FaE



### 1.2.1 Zone bureaux ■

La zone bureaux est dédiée à l'activité tertiaire en pépinière d'entreprises. Elle se compose de petites surfaces mises à la location (entre 15 et 30m<sup>2</sup>).

Cette zone est en lien fonctionnel avec la zone Services portée par Synergie, via le Hall d'entrée.

Elle se compose donc de petits modules distribués par une circulation principale en RDC, et un escalier hélicoïdal menant au R+1.

Sa distribution semble correspondre à l'usage attendu, bien que des accès plus directs (par l'extérieur) pourrait être une optimisation de fonctionnement.

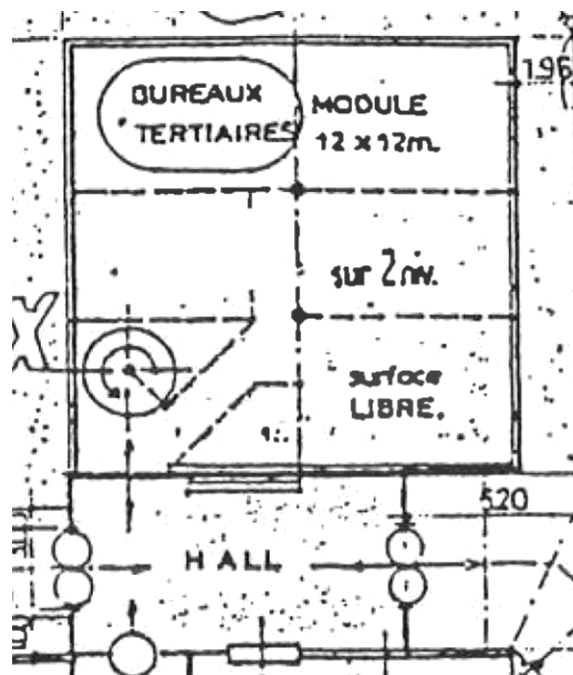
On notera aussi qu'une même entreprise occupe deux petits modules non liaisonnés entre eux, du fait de la configuration de l'espace et des temporalités de mise à disposition des modules. Cette indication permet de mesurer l'évolutivité possible des espaces, qui reste à confronter avec l'objet même de la pépinière d'entreprises.

La distribution en énergie (électricité) de la zone Bureaux n'est actuellement pas différenciée par modules.

Chaque utilisateur possède néanmoins sa desserte en télécommunication.

Les aménagements intérieurs (finitions sols/murs/plafonds) ont fait l'objet de travaux par périodes successives, et présentent à ce jour un état correct d'usage.

Cette zone totalise une surface de 265m<sup>2</sup> compris circulations.



*Plans architecte de 1987*



## 1.2.2 Zone Ateliers Artisanaux

La zone d'ateliers artisanaux s'étend à l'Est du bâtiment.

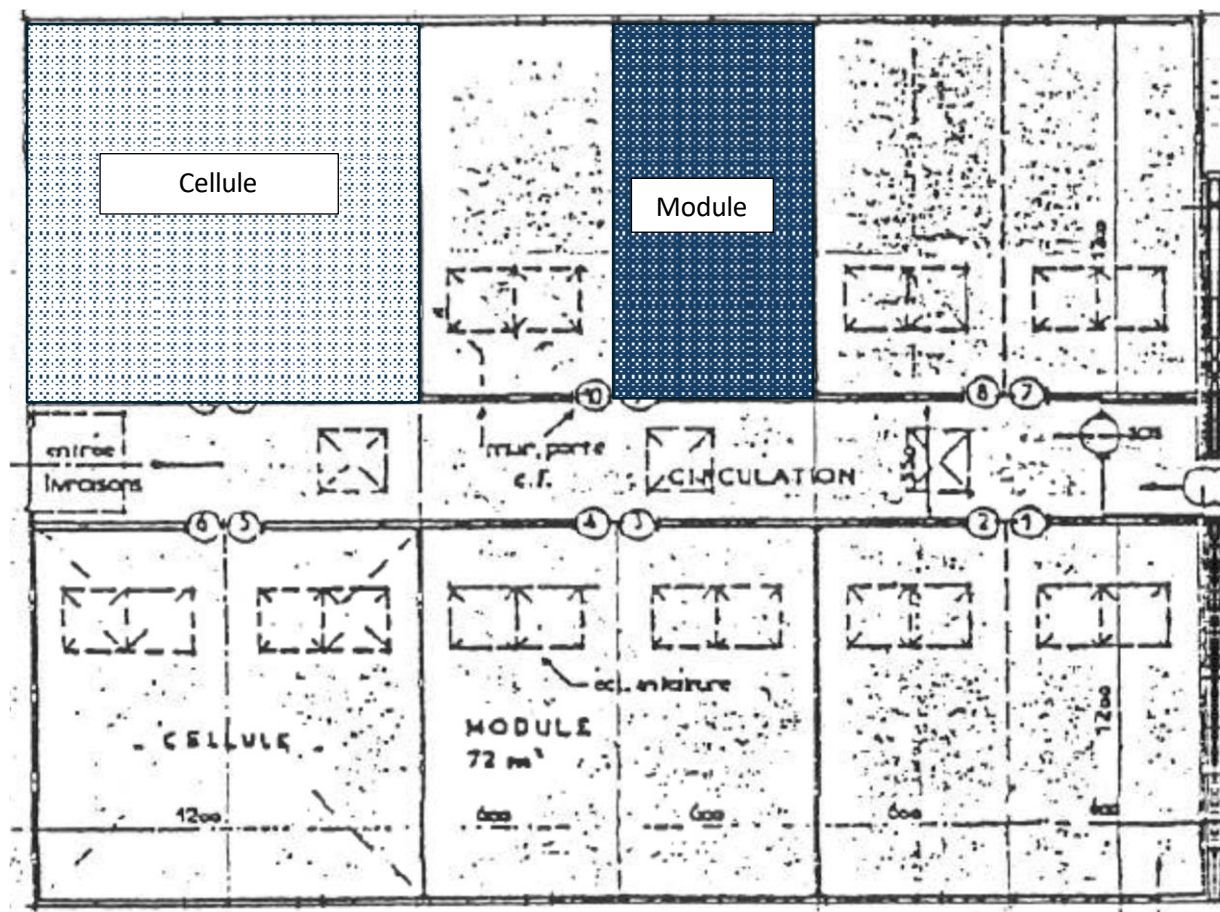
Bien qu'en lien direct avec la zone de Services, son accessibilité depuis l'entrée principale du bâtiment reste difficile.

Cela ne constitue néanmoins pas un frein fonctionnel, dans la mesure où les activités réalisées dans ces ateliers restent des activités de production essentiellement, sans accueil de public.

Cette zone est composée de 6 grandes cellules, séparées entre elles par des murs coupe-feu. 1 cellule correspond à un carré de dimensions 12m x 12m.

Chaque cellule est divisible en deux modules de dimensions 6m x 12m, grâce à la présence depuis la circulation de distribution de deux portes d'accès distinctes desservant chaque module :

- Un module conservant la porte sectionnelle de garage donnant vers l'extérieur ;
- Un module conservant la porte piétonne d'accès extérieur.



On notera que chaque module peut être individualisé en termes techniques et fonctionnels :

- Présence d'une crosse gaz par module pour mise en place d'un compteur individualisé, et d'une distribution gaz par module depuis la crosse au moyen d'un tube isolable pour raccordement d'un aérotherme de chauffage ;

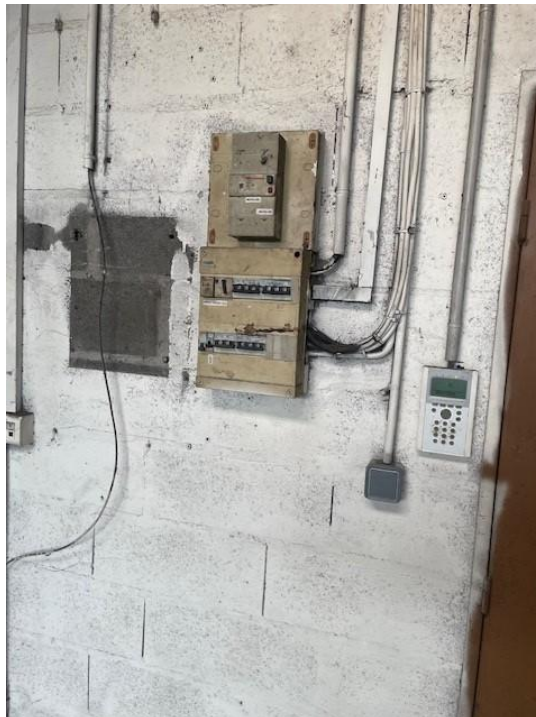
Les cellules possèdent donc un aérotherme en base.

Les mises à disposition successives ont entraîné des découpages en modules, qui à ce jour ne possèdent pas tous de moyens de production de chauffage.

Cette disposition ne semble pas préjudiciable à l'exploitation des modules au regard des activités réalisées par les occupants.

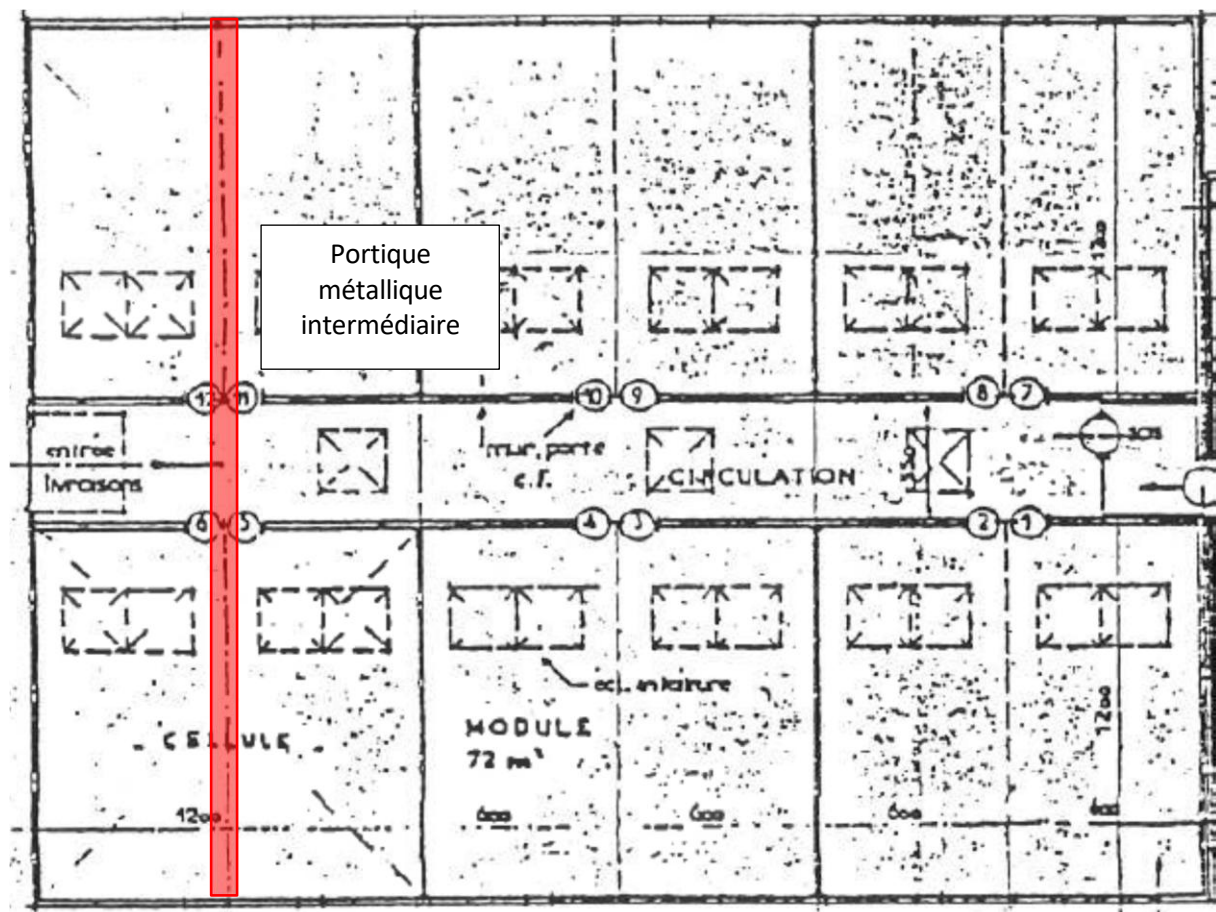
Il ne nous est par permis à ce jour de connaître l'état de conformité du réseau gaz du bâtiment.

- Capacité de mise en œuvre d'une individualisation des comptages électriques par modules ; Les installations électriques sont datées, et souvent en non-conformité globale.



L'éclairage est assuré par des suspensions à tubes largement datées, et nécessiterait un relamping.

- Chaque module possède une attente au sol d'évacuation PVC des eaux usées, en diamètre 50mm, ainsi qu'un raccordement potentiel à l'eau potable, permettant donc la mise en place d'un point d'eau (lave-main par exemple) ;
- La présence d'un portique métallique intermédiaire permet la divisibilité et donc l'individualisation des espaces par création d'un recoupement coupe-feu au besoin (mur).





Les aménagements intérieurs (finitions sols/murs/plafonds) sont inexistants :

- Dalles brutes de béton
- Absence de faux plafond et couverture directement visible
- Mur de façade sans finition, avec bardage apparent

Les ouvrages sont dans un état précaire, et ont subi des modifications liées au cloisonnement entre modules.

Tel qu'évoqué préalablement, l'accessibilité de la zone est en second rang par rapport à l'entrée principale du bâtiment et la zone de Services communs.

Cette fonctionnalité n'est pas jugée préjudiciable dans l'usage actuel, dans la mesure où :

- Chaque cellule est distribuée depuis la circulation intérieure ;
- La circulation intérieure bénéficie d'un accès direct à l'extérieur par une porte sectionnelle ;
- Chaque cellule (voir module) dispose d'un accès direct à l'extérieur ;

Le plan masse présente des zones en enrobés de surfaces généreuses accolées aux dessertes extérieures des cellules / modules.



Cette zone totalise une surface de 980m<sup>2</sup> compris circulations.



### 1.2.3 Zone Ateliers Tertiaires

La zone d'ateliers tertiaires s'étend au Nord du bâtiment.

Bien qu'en lien direct avec la zone de Services, son accessibilité depuis l'entrée principale du bâtiment reste difficile. Sa lisibilité dans l'espace global du bâtiment reste plus identifiée que la zone Ateliers Artisanaut, cette zone n'étant séparée du Pôle Service que par le dégagement principal du bâtiment.

Cela ne constitue néanmoins pas un frein fonctionnel, dans la mesure où les activités réalisées dans ces ateliers restent des activités de production essentiellement, sans accueil de public.

Cette zone est composée de 7 modules.

- Cinq modules ont des dimensions environ égales à 5,50m x 7,50m (modules 3 à 7) ;
- Les deux derniers modules mesurant environ 5,50m x 9,50m (modules 1 et 2 en façade NO).

Les destinations sont variées :

- Zone de stockage
- Atelier de production alimentaire
- Bureaux
- Atelier de menuiserie

Les modules ont subi des aménagements intérieurs disparates, liés aux fonctionnalités des espaces. Certains sont en parfait état (atelier de production alimentaire) alors que d'autres sont restés bruts (Zone de stockage) à l'image des ateliers Artisanaut.

Tel qu'évoqué préalablement, l'accessibilité de la zone est en second rang par rapport à l'entrée principale du bâtiment et la zone de Services communs.

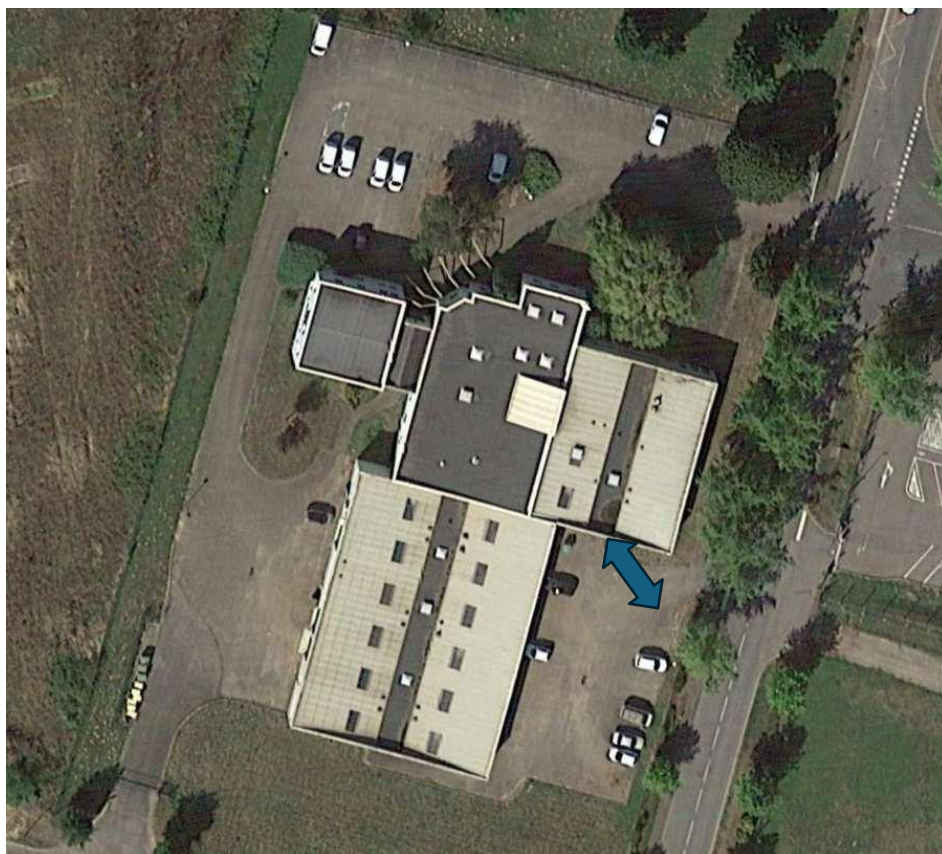
Cette fonctionnalité n'est pas jugée préjudiciable dans l'usage actuel, dans la mesure où :

- Chaque cellule est distribuée depuis la circulation intérieure ;
- La circulation intérieure bénéficie d'un accès direct à l'extérieur par une porte sectionnelle ;
- Chaque cellule (voir module) dispose d'un accès direct à l'extérieur ;

La circulation intérieure propose une porte sectionnelle donnant accès à l'aire extérieure du bâtiment.

Le plan masse présente des zones enrobées de surfaces généreuses accolées à cette zone, et partagées avec les Ateliers Artisanaut.

A ce jour, l'individualisation des comptages électriques n'est pas assurée.



Cette zone totalise une surface de 390m<sup>2</sup> compris circulations.

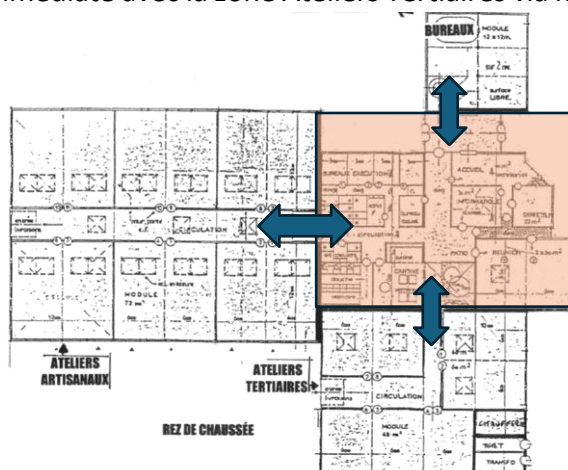
#### 1.2.4 Zone Services Communs

La zone de Services Communs s'étend au Sud-Ouest du bâtiment.

Elle est en liaison direct avec le parking commun via le hall d'entrée du bâtiment.

Sa centralité dans l'espace de la pépinière en fait le lieu de passage pour les entreprises accueillies en son sein :

- Fonctionnalité immédiate avec la zone bureau depuis le hall
- Fonctionnalité immédiate avec la zone Ateliers Artisanax via le dégagement et la circulation ;
- Fonctionnalité immédiate avec la zone Ateliers Tertiaires via le dégagement et le patio.



La zone de Services Communs est portée par l'activité de Synergie, qui met à disposition différentes fonctionnalités pour les membres de la pépinière d'entreprises et les tiers :

- Un accueil et secrétariat, avec bureau de Direction constituant les espaces propres au fonctionnement de Synergie ;
- Un bureau « flex » permettant le passage de tiers en conseil des membres de la pépinière ;
- Des bureaux annexes ;
- Des sanitaires, vestiaires et douches communs
- Une cantine partagée ;
- Un patio servant potentiellement de « show room » ;
- Deux grands espaces de réunion / salles de conférences.

L'état d'aménagement intérieur est assez disparate, certains locaux ayant subis des rénovations plus récentes que d'autres.

En l'état, les espaces de bureaux et réunions sont fonctionnels.

Les sanitaires et vestiaires sont dans un état très vétuste, et ne sont plus utilisés.

L'ensemble est desservi en énergie sur l'abonnement principal du bâtiment.

### 1.2.5 Espaces extérieurs Communs

Le bâtiment est entouré d'espaces extérieurs généreux et suffisamment dimensionnés dans l'état actuel du fonctionnement.



Une zone de parkings est à disposition face à l'entrée du bâtiment, en lien direct avec la rue. Elle permet d'accueillir environ 50 véhicules légers.

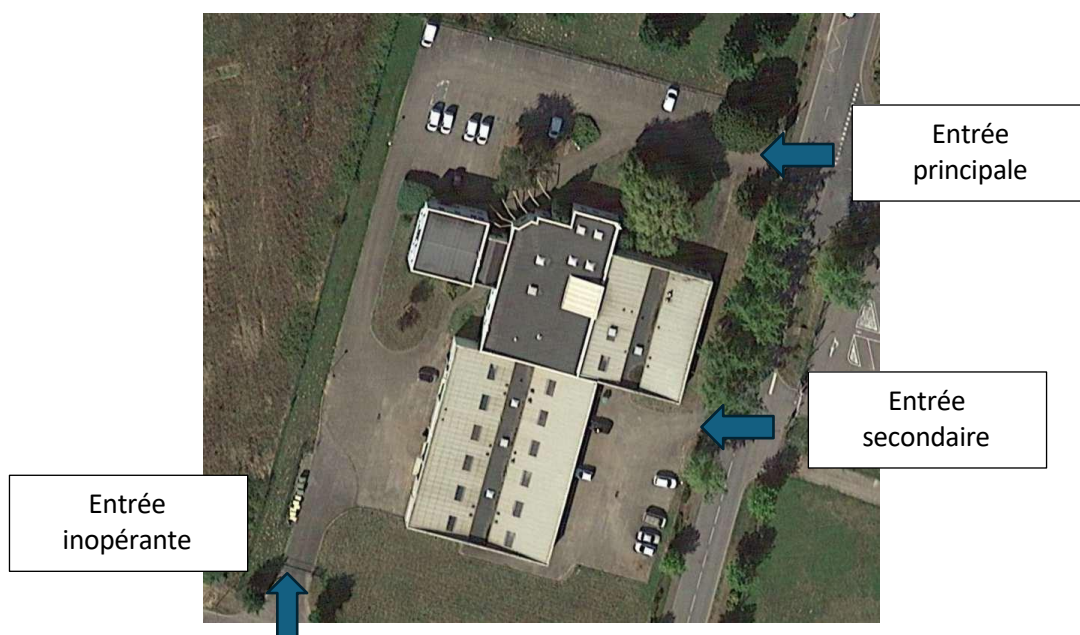


Deux cours de service sont positionnées en regard des Ateliers Artisanaux et Tertiaires. Elles sont destinées aux usagers de ces ateliers, leur permettant stationnement et livraisons.





3 accès véhicules sont présents sur la parcelle, et closes de portails.  
L'accès en fond de parcelle est à ce jour inopérant.



*Entrée principale du site par la rue Pilâtre de Rozier*



*Entrée secondaire Ateliers par la rue Pilâtre de Rozier*



*Entrée inopérante rue Einstein (portail cassé)*



## 1.3 Contraintes du générales projet

### 1.3.1 Contraintes réglementaires

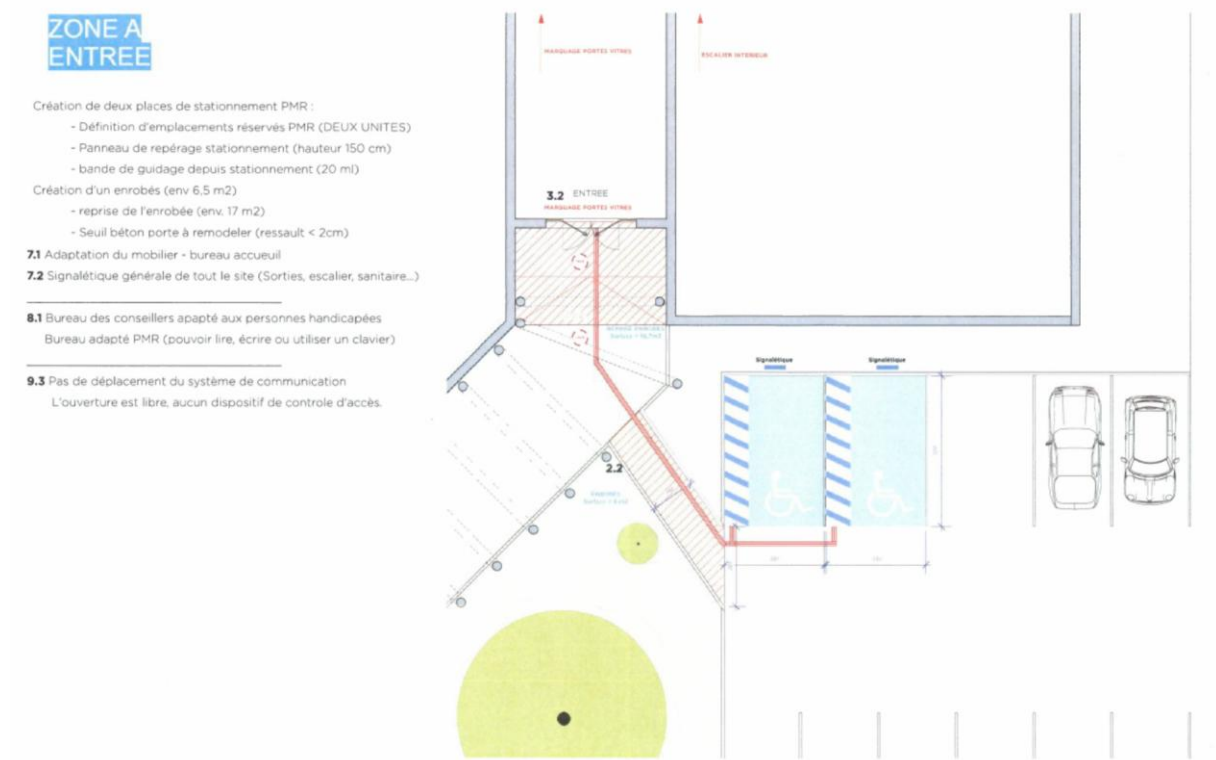
#### **Respect de la norme PMR**

Le projet devra être se mettre en conformité aux textes en vigueur à la réglementation technique relative à l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées ;

Un dossier graphique a été établi en 2019.

Il porte sur la mise en conformité de l'entrée (zone A), des portes vitrées (zone B) et des sanitaires (zone C).

**Il conviendra de réaliser les travaux de mise en conformité dès que possible.**



**3** Repérage des parois vitrées par des éléments visuels contrastés (26 mL)



**4.1** La largeur entre mains courantes est inférieure à 1,00 m. Disposition admise car l'arrêté du 21 mars 2017 indique qu'en cas de contraintes structurelles et en l'absence de travaux ayant pour objet de changer les caractéristiques dimensionnelles des escaliers, ces derniers peuvent être conservés.

**4.2** Dispositif d'éveil à la vigilance (Escalier Bois)

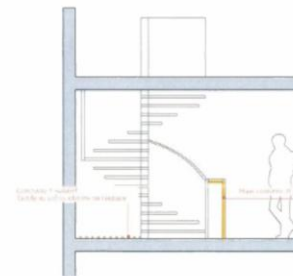
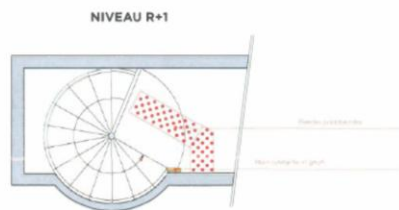
**4.3** Obstacle pour repérer le vide sous l'escalier + Marquage au sol



**8.1** Bureau des conseillers adapté aux personnes handicapées - RDC

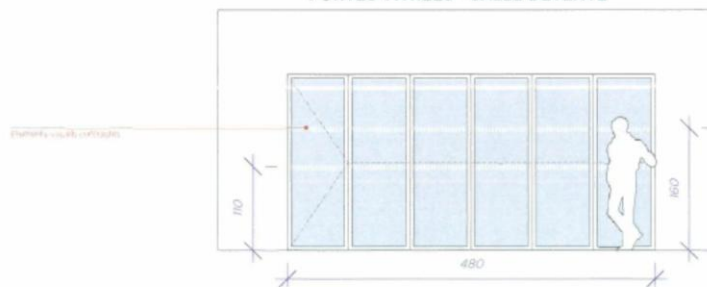
Fourniture et pose d'une signalétique pour indiquer le bureau destiné aux personnes handicapées depuis l'accueil (signalétique 2 unités)

**8.2** Remplacement du mobilier par un bureau accessible



## ZONE B PORTES VITREES

### PORTES VITREES - SALLE DETENTE



### PORTES VITREES HALL ENTREE

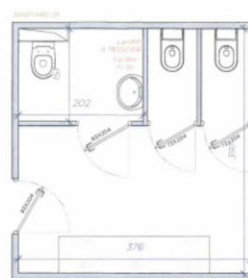


## ZONE C WC

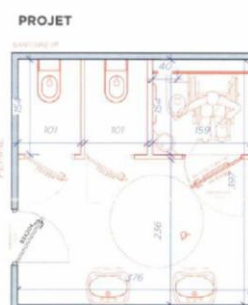
**5.1** Fourniture et pose de plaque signalétique avec pictogramme en plaque alu brossé ronde (10 unités)

**5.2** Aménagement d'un cabinet accessible dans les sanitaires hommes (reprise sol, faïence et peintures)

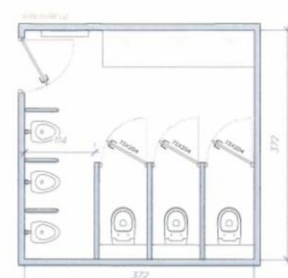
**5.3** Aménagement d'un cabinet accessible dans les sanitaires femmes (reprise sol, faïence et peintures)



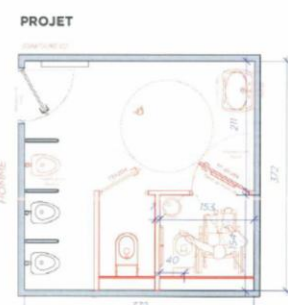
EXISTANT



PROJET



EXISTANT



PROJET

### **Respect de la sécurité incendie**

Nous conseillons deux faire réaliser deux diagnostics précis :

- Un audit de la conformité des recoupements coupe-feu entre modules des Ateliers Artisanaux, qui du fait des travaux successifs présentent des faiblesses ;
- Un audit de la sécurité incendie du bâtiment ; bien que classé en Equipement Recevant des Travailleurs ERT, et non soumis à commission de sécurité, la conformité des moyens de lutte contre l'incendie présents doit être analysée. Ce point est appuyé par la tenue de conférences accueillant du public dans les grandes salles de réunion de l'espace Synergie. Afin de conclure sur ce point, un rapport d'un bureau de contrôle technique est nécessaire. Il conviendra de faire vérifier les skydomes.

## 1.3.2 Contraintes techniques et d'état du bâti

### **Espaces extérieurs**

Nous suggérons les travaux suivants :

- Remise en service du portail de la rue Einstein (en prévision d'une future utilisation) ;
- Traitement de la problématique de canalisations d'eaux usées dans la cour de service des Ateliers Tertiaires **à réaliser dès que possible** ;
- Amélioration de la signalétique extérieure sans caractère d'urgence ;
- Amélioration de l'éclairage des zones extérieures sans caractère d'urgence.

### **Espaces bureaux**

Nous suggérons les travaux suivants :

- Mise à niveau de l'installation électrique et création de points de comptages individualisés par bureaux **à réaliser dès que possible**.

### **Espaces Ateliers artisanaux**

Nous suggérons les travaux suivants :

- Mise en conformité des recoupements feu entre modules existants **à réaliser dès que possible** ;
- Traitement des points d'infiltration en toiture **à réaliser dès que possible** ;
- Mise en conformité électrique et relamping **à réaliser dès que possible** ;
- Vérification des installations de plomberie : état des chutes en attente dans les modules, état de la desserte en eau **à réaliser dès que possible** ;
- Vérification des installations gaz et maintenance des aérothermes **à réaliser dès que possible** ;
- Point d'accès télécommunication pour chaque module **à réaliser dès que possible** ;
- Relamping des parties communes.

### **Espaces Ateliers tertiaires**

Nous suggérons les travaux suivants :

- Mise à niveau de l'installation électrique et création de points de comptages individualisés par bureaux **à réaliser dès que possible** ;
- Relamping des parties communes.

### **Espaces Communs Synergie**

Nous suggérons les travaux suivants :

- Mise à niveau de l'installation électrique suite à la création de points de comptages individualisés dans les zones considérées **à réaliser dès que possible** ;
- Reprise de l'assainissement des blocs sanitaires, en lien avec la problématique de canalisation EU en extérieur **à réaliser dès que possible** ;

### **1.3.3 Objectifs environnementaux**

#### **Economies d'énergie et coûts d'exploitation**

Tout ce qui peut, dans la limite du budget, participer à une bonne maîtrise des coûts énergétiques – et donc de fonctionnement – devra être entrepris. Notamment, le projet doit intégrer des systèmes permettant de réduire la demande énergétique à ce qui est juste nécessaire aux différents usages (systèmes de programmation ou d'intermittence pour optimiser le confort thermique, systèmes d'asservissement pour l'éclairage artificiel en fonction de l'éclairage naturel, relamping complet en LED, révision du process de renouvellement d'air, etc.).

Par ailleurs, l'enveloppe du bâtiment devra être particulièrement performante pour éviter les déperditions thermiques.

**Un programme complet de reprise du clos couvert doit être entrepris :**

- Rénovation complète de la couverture (non isolée) et des étanchéités du bâtiment par dépose des anciens complexes et mise en œuvre de nouveaux ouvrages ;
- Rénovation complète des bardages en façades du bâtiment par dépose des anciens complexes non isolés et mise en œuvre de nouveaux ouvrages ;
- Rénovation des anciennes menuiseries et remplacement des ouvrages les plus anciens ;
- Dans la mesure du possible, remplacement des portes sectionnelles datées par des portes performantes ;

A ce travail sur les composants du bâti doit être associé la reprise des comptages électriques (voir §1.3.2) permettant une mise en conformité du système à terme et une meilleure maîtrise des charges de fonctionnement.

Une étude de mise en œuvre de panneaux photovoltaïques permettrait d'apporter une analyse plus fine sur les consommations énergétiques.

#### **Gestion de l'eau**

Pour garantir l'économie et gestion des eaux traitées on prévoira :

- L'installation d'économiseurs d'eau réduisant les débits, de dispositifs qui limitent ou réduisent la durée des puisages, de mitigeurs thermostatiques eau chaude / eau froide performants, de chasses d'eau ou de robinets de chasse (3l/6l),
- Une vanne d'arrêt pour chaque bloc sanitaire.



Nous suggérons aussi la réalisation d'un audit complet des canalisations enterrées par passage caméra, afin d'identifier les faiblesses sur le réseau d'assainissement.

Un point de vigilance est à observer sur le traitement des eaux pluviales :

- Présence d'un séparateur à hydrocarbures sur le réseau avant rejet ?
- Etude sur la possibilité d'infiltration des eaux de pluie, voir de récolte pour l'alimentation des sanitaires ?

### 1.3.4 Contraintes en matière d'usage et de fonctionnalité

#### **Espaces extérieurs**

Les espaces extérieurs semblent généreux et adaptés à l'usage actuel.

Il conviendrait de nous faire part des éventuels besoins en parkings complémentaires. Lors de nos visites, ces derniers ne semblaient utilisés à la hauteur de leur capacité.

#### **Espaces bureaux**

L'espace de bureaux semble exploité de façon cohérente et ne représente qu'une petite zone du bâtiment.

Il conviendrait de se positionner sur :

- L'extension de cette capacité ?
- La configuration des modules en termes de surface offerte par module type ?

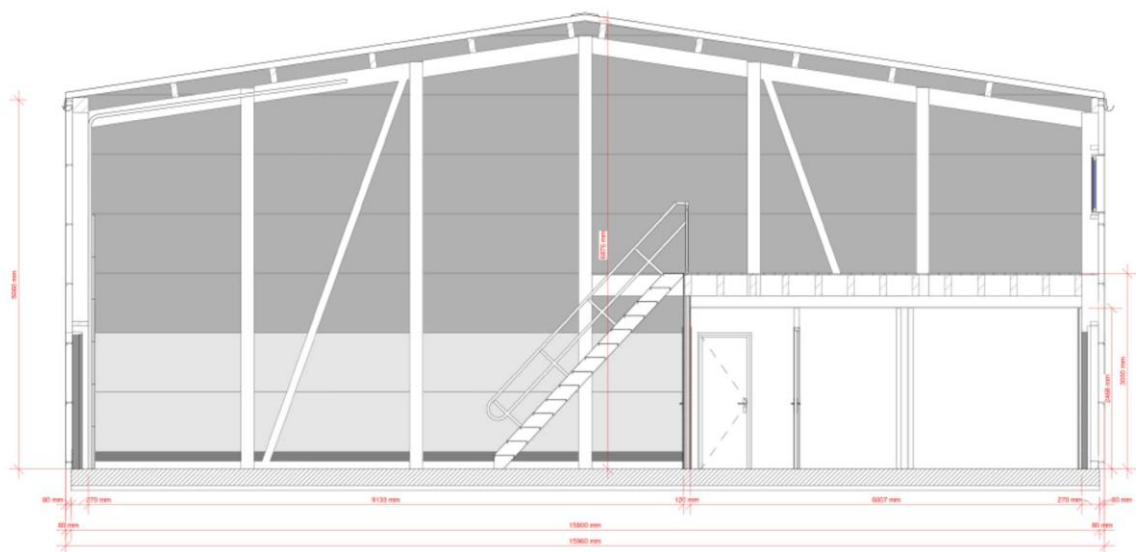
#### **Espaces Ateliers artisanaux**

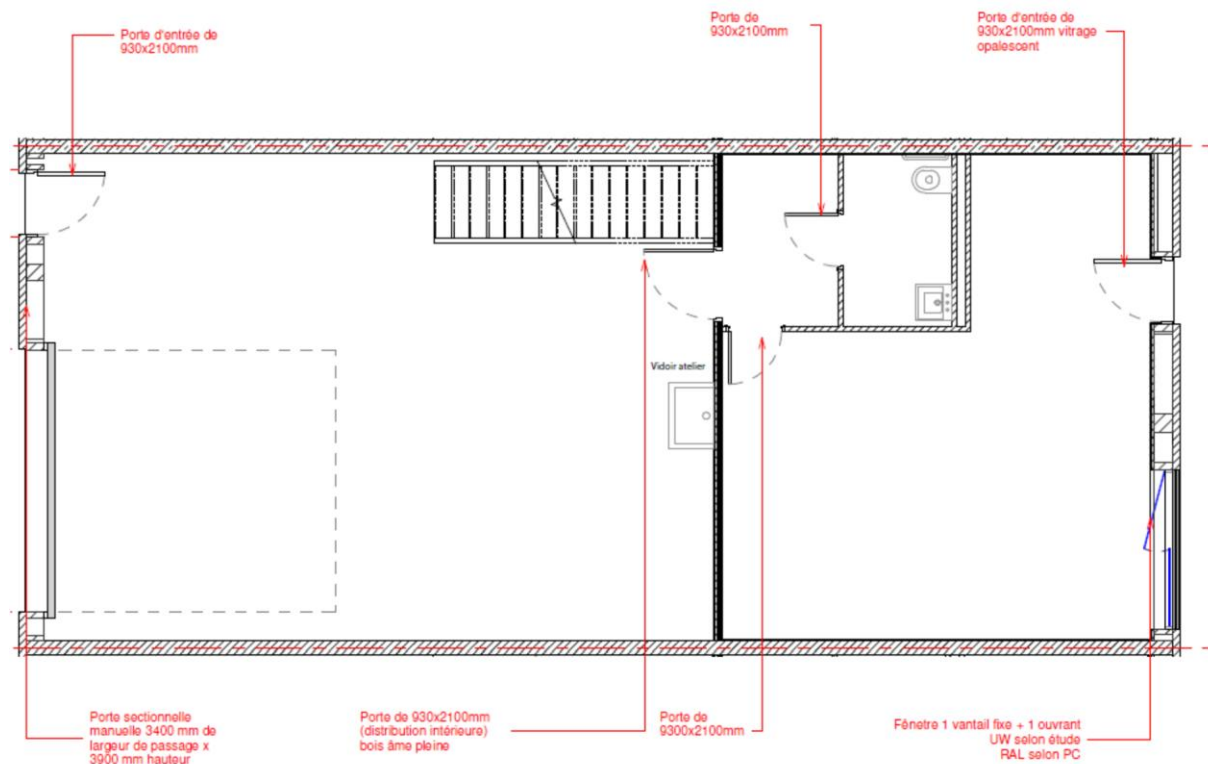
Les ateliers artisanaux répondent à un besoin identifié. Ces derniers pourraient être revus pour proposer un véritable fonctionnement en individualisation :

- Petit espace bureau identifié dans la cellule
- Zone sanitaire propre à la cellule

Exemples d'un aménagement type pouvant être proposé dans le futur :







### **Espaces Ateliers tertiaires**

Il conviendra d'identifier les nécessités de modification (ou non) de l'usage actuel.

En l'état actuel, cette zone propose une disparité de fonctions qui en rend difficile la lisibilité de commercialisation : à mi-chemin entre l'artisanal et l'activité tertiaire.

Les surfaces proposées par module orienteraient la décision vers un usage allant vraiment vers l'activité tertiaire.

En ce sens, une complète individualisation du module ne serait pas nécessaire (création d'un WC par exemple).

### **Espaces Communs Synergie**

Les espaces communs SYNERGIE ne nous semblent plus adaptés au fonctionnement de la pépinière.

Un certain nombre de zones sont vides, ou manquent de vie et de lisibilité dans le fonctionnement :

- Les espaces sanitaires sont aujourd'hui hors d'usage et doivent être repensés : volumétrie du nombre à revoir (à la baisse ?) ;
- Utilité de la zone vestiaire / douche ?
- Grand volume de patio inexploité ;
- Cantine à se réapproprier dans l'usage et dans le devenir de l'exploitation du bâtiment : quel intérêt aux services partagés ?
- Des petits bureaux à qualifier en terme d'exploitation ;
- Des salles de réunion dont l'usage et le taux d'occupation sont à préciser.

## CONCLUSION

Au terme de cette première étude sur l'état du bâti du bâtiment SYNERGIE à Florange, voici nos conclusions :

- Des travaux d'urgence sont à entreprendre (réparations ponctuelles de couverture, canalisation EU) ;
- Des travaux de court terme sont à planifier (mise en conformité électrique globale du bâtiment, mise en conformité PMR, conformité gaz, audit sécurité incendie)
- Des travaux de court/moyen terme sont à étudier (mise à niveau de l'état du bâti et maîtrise des charges d'exploitation)
- Une stratégie d'occupation des locaux est à mettre en parallèle de la planification des travaux sur l'enveloppe du bâtiment.