

# LES MERCURIALES

Projet de Redéveloppement

2023



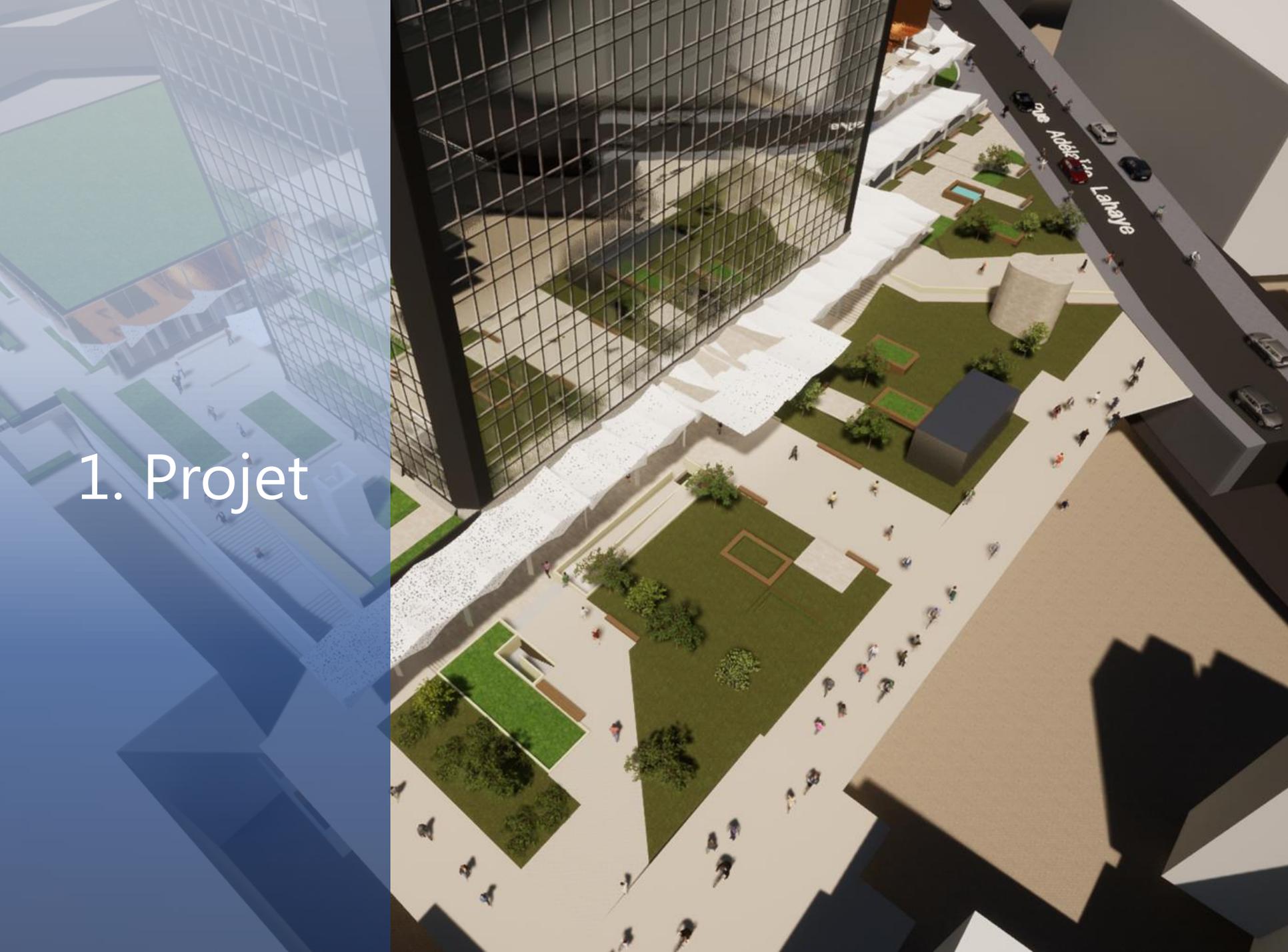
## **1. Le Projet**

1. La Vision
2. L'Environnement
  - a. Vidéo
  - b. Axonométries
  - c. Les accès
  - d. Perspectives extérieures
3. Programmation
  - a. Commerces
  - b. Restaurant
  - c. Services
  - d. Chambres
4. Le planning indicatif

## **2. Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE)**

1. Dimension environnementale
2. Dimension sociale

# 1. Projet



# 1.1. Projet – Vision

1. **Identité** : Garder l'identité architecturale des tours
2. **Environnement** : Réinvestir la nature sur l'esplanade et dans les tours et améliorer leur performance énergétique
3. **Dynamisme** : Apporter de la mixité dans la zone avec un spectre large d'utilisateurs (étudiants, travailleurs, touristes)
4. **Ouverture sur l'extérieur** : Rendre la tour aux bagnoletais en offrant des commerces et des espaces communs partagés de qualité favorisant le vivre ensemble



# 1.1. Projet – Vision

## Projet emblématique d'un point de vue écologique et social

- Actuellement très minéral, transformation végétale avec ajout de plantations, murs végétaux et décors en bois.
- Des espaces végétaux extérieurs créés et de nombreux arbres plantés
- Un socle avec des unités de commerces ouverts sur l'extérieur (services, boutiques, restauration, lieu de vie)
- Un restaurant au dernier étage
- Des parkings publics avec bornes électriques et parkings vélos
- Salles de conférences
- Tour Ponant (côté périphérique) : tour hôtel / résidence hôtelière d'environ 850 chambres avec comme cible un opérateur de renom
- Tour Levant (côté rue piétonne) : tour résidence étudiante et jeunes professionnels d'environ 850 chambres avec comme cible un opérateur de renom
- Permis : pas de modification architecturale du PC actuel



# 1.2. Projet – Environnement – Vidéo

# 1.2. Projet – Environnement - Axonométrie

## Le Socle :

R+31

R+18 à R+30

R+17

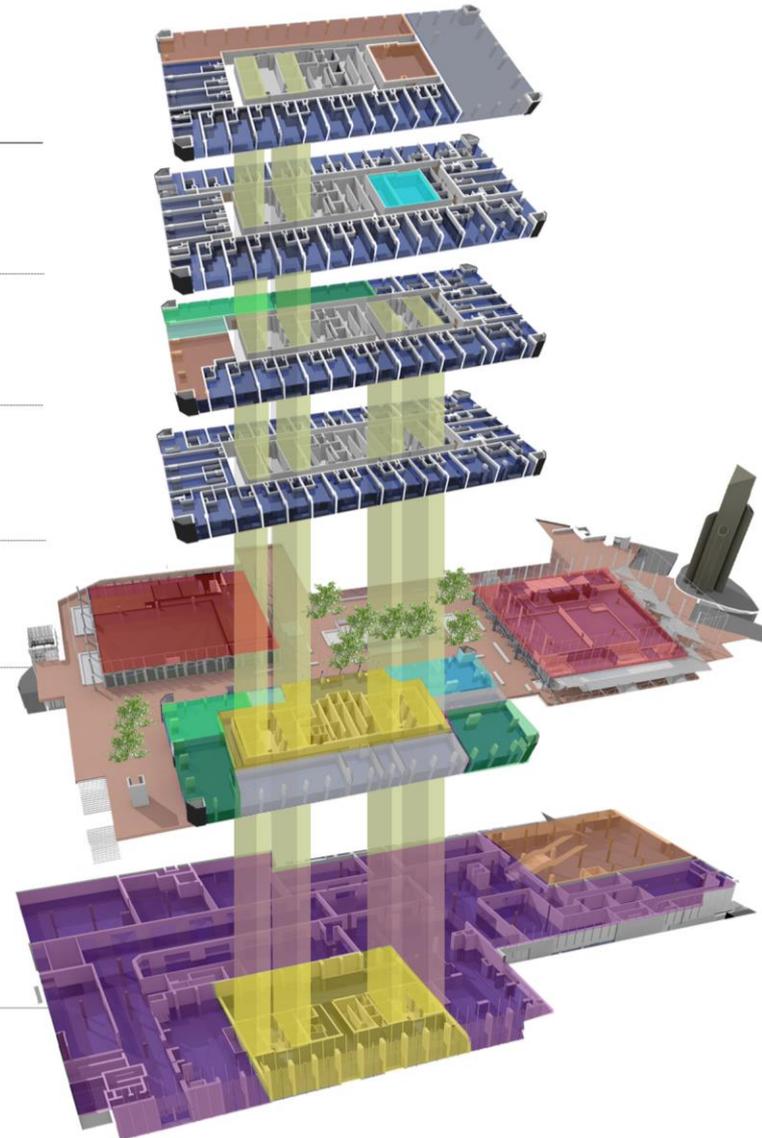
R+1 à R+16

RDC HAUT

RDC BAS

- Résidences
- Coworking
- Café
- Détente
- Restaurant principal / salle de sport
- Locaux techniques
- Commerces & Restaurants
- Salles Polyvalentes
- Espaces communs & Accueil

Ascenseurs



# 1.2. Projet – Environnement - Axonométrie

## Les Tours :

R+31

R+18 à R+30

R+17

R+1 à R+16

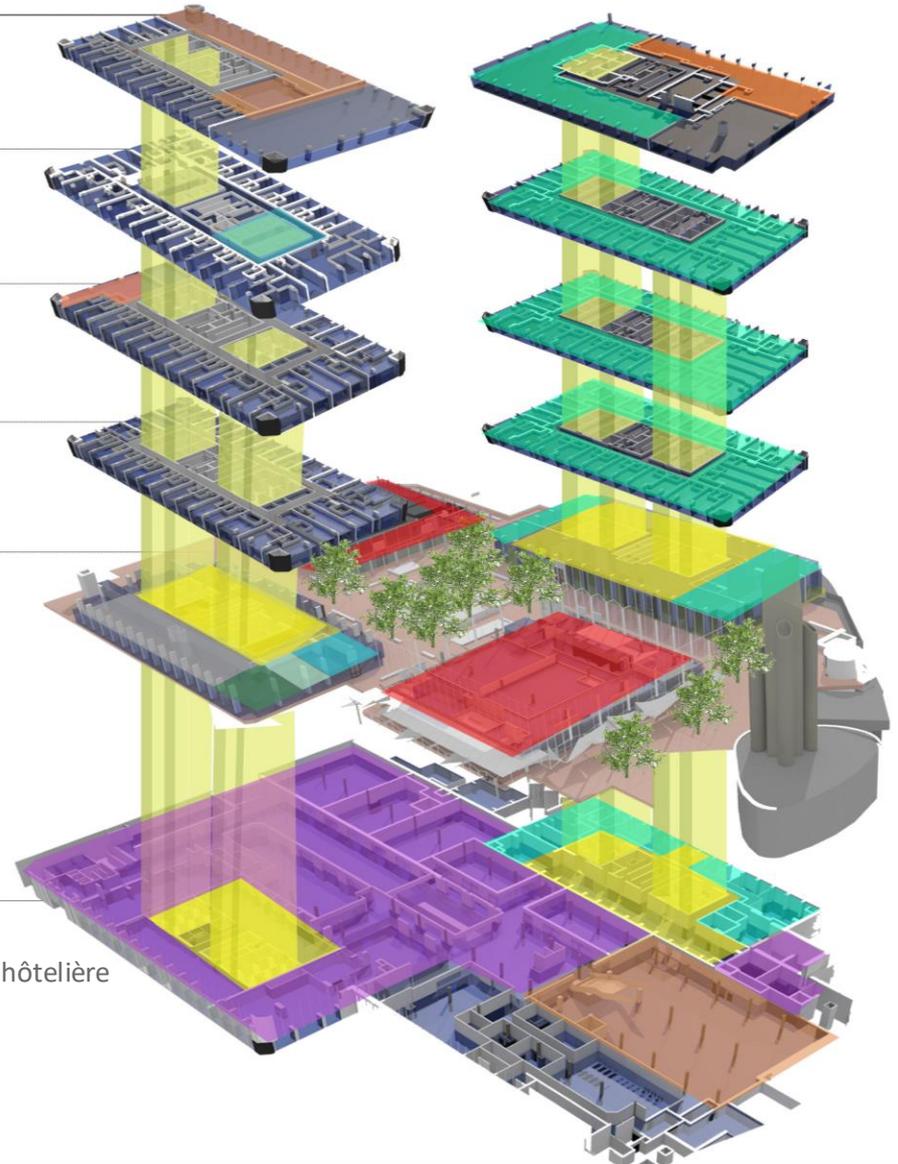
RDC HAUT

RDC BAS

Tour Résidence Etudiante  
et Jeunes Professionnels

Tour Résidence Hôtelière  
et Hôtel

- Résidences
- Coworking
- Café
- Détente
- Restaurant principal / salle de sport
- Locaux techniques
- Commerces & Restaurants
- Salles Polyvalentes
- Espaces communs & Accueil
- Hotel Residence hôtelière
- Ascenceurs



## 1.2. Projet – Environnement – Les accès



▶ Accès Tours

▶ Accès Parvis

# 1.2. Projet – Environnement - Perspectives extérieures

Vue extérieure du RDC bas :



# 1.2. Projet – Environnement - Perspectives extérieures

Vue extérieure du RDC haut :



# 1.3. Projet – Programmation – Commerces

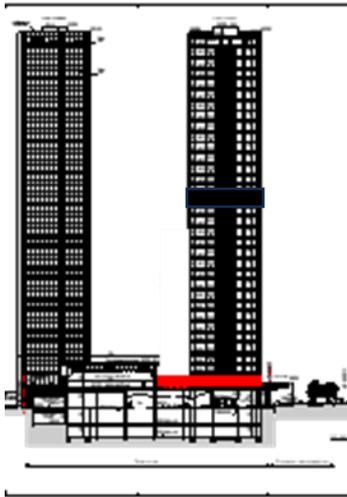
Vue intérieure du RDC bas :



# 1.3. Projet – Programmation – Commerces

## Zones Café :

- Ouvert à l'extérieur au RDC
- Vente de boissons chaudes et froides, encas
- Espaces tables et chaises type café traditionnel
- Espaces fauteuils et tables basses type lounge
- Grande terrasse aménagée au RDC haut
- Proposer des espaces extérieurs de qualité



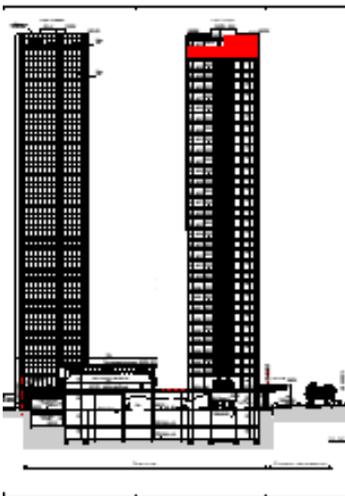
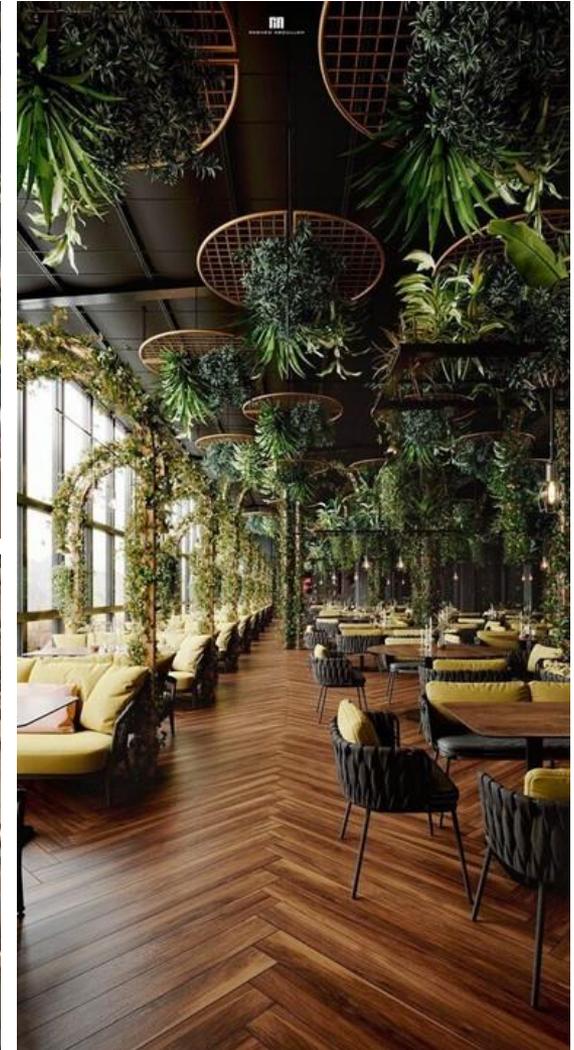
# 1.3. Projet – Programmation – Commerces

## Zones Café :



# 1.3. Projet – Programmation – Restaurant

- Dernier étage
- Double hauteur
- Vue panoramique sur Paris



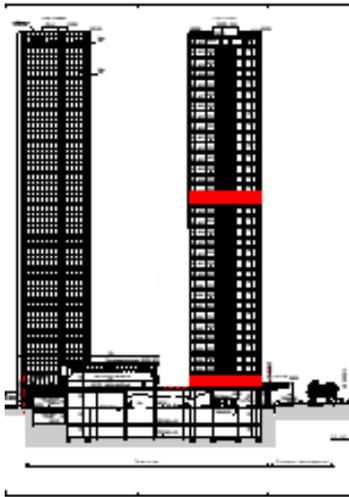
## 1.3. Projet – Programmation – Restaurant



# 1.3. Projet – Programmation – Services

## Espaces Détente :

- Espaces de détente et de partage
- Activités ludiques
- Activités artistiques



# 1.3. Projet – Programmation – Services

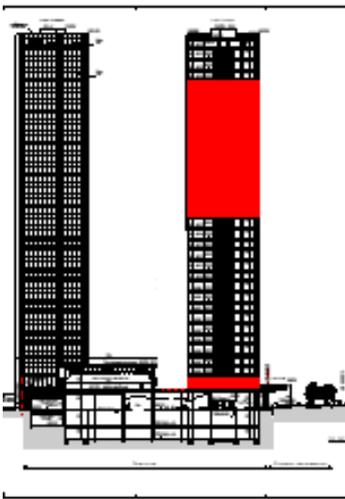
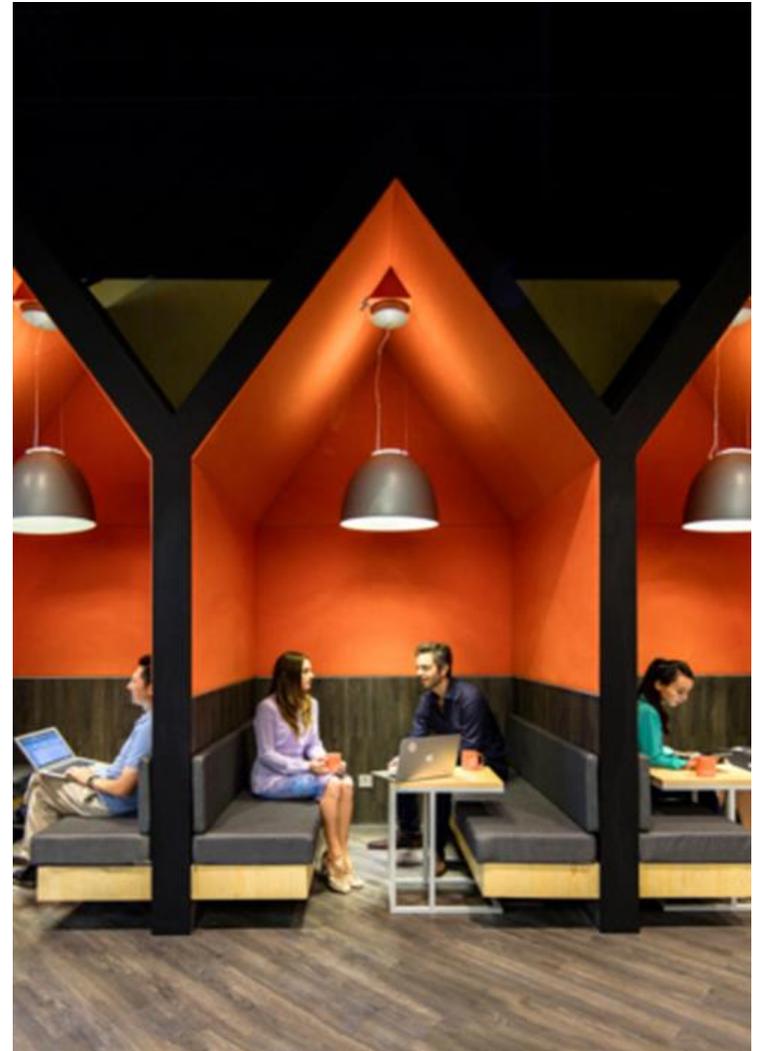
Espaces Détente :



# 1.3. Projet – Programmation – Services

## Espaces Coworking :

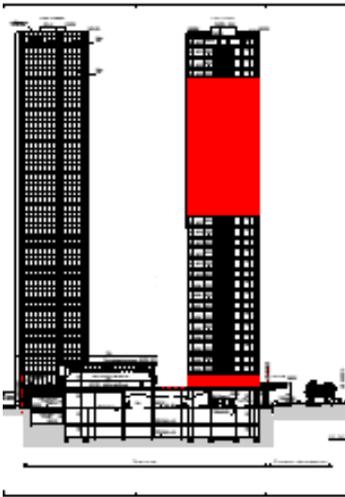
- Espaces de travail silencieux
- Alcôves design pour travail isolé ou en petits groupes



# 1.3. Projet – Programmation – Services

## Espaces Coworking :

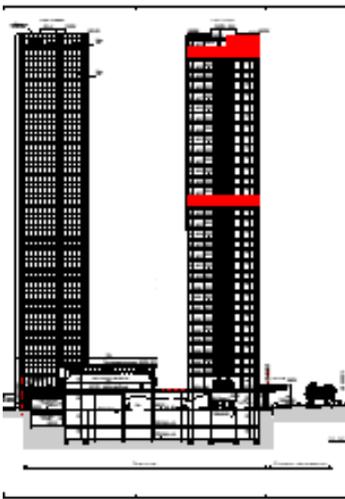
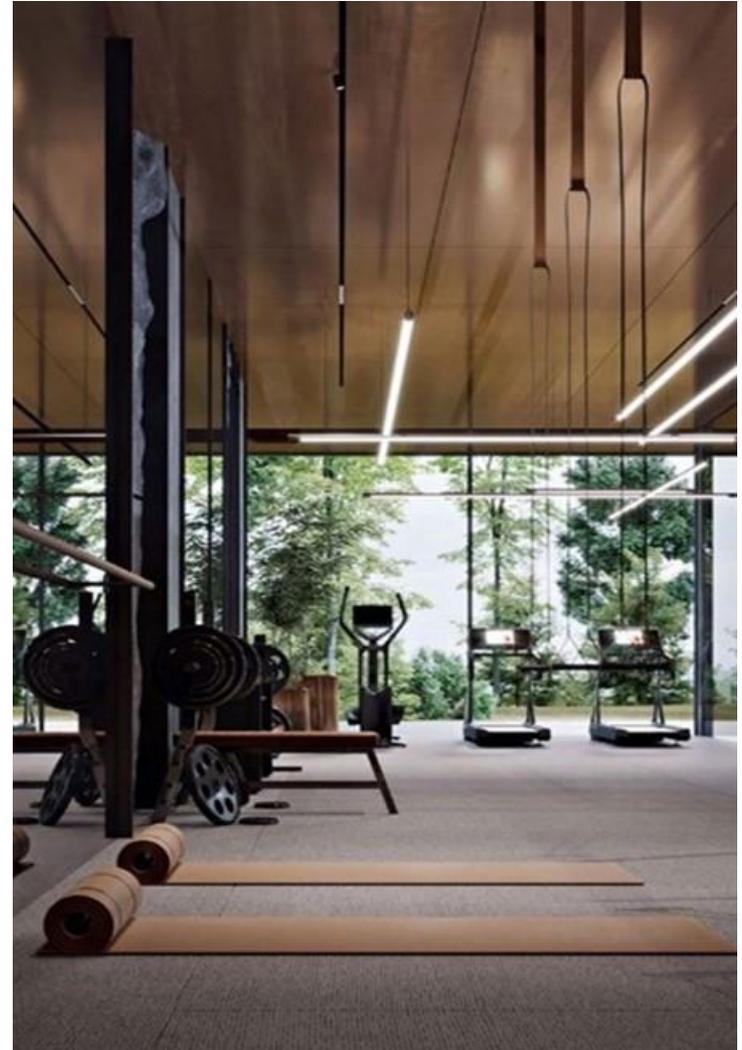
- Salles de réunion fermées ou semi fermées
- Equipement vidéo pour projections et visio



# 1.3. Projet – Programmation – Services

## Fitness :

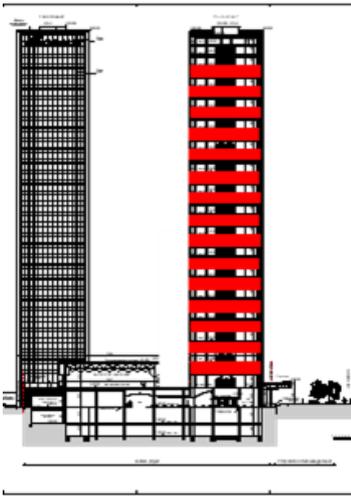
- Espace fitness
- Espaces pour pratiques groupées



# 1.3. Projet – Programmation – Services

## Laveries :

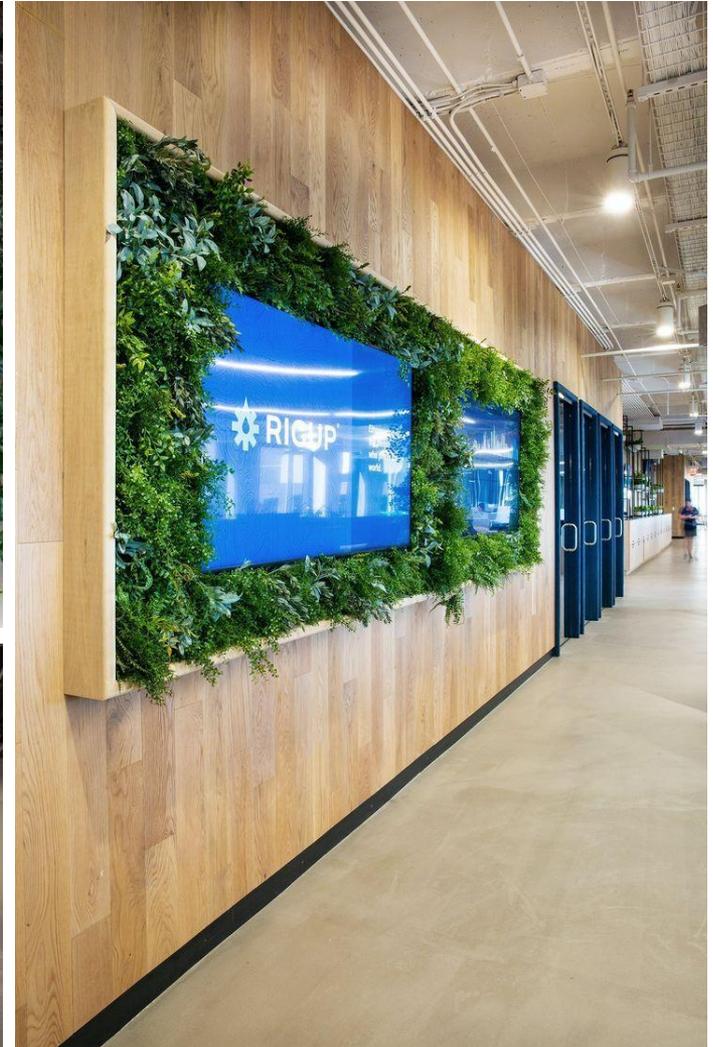
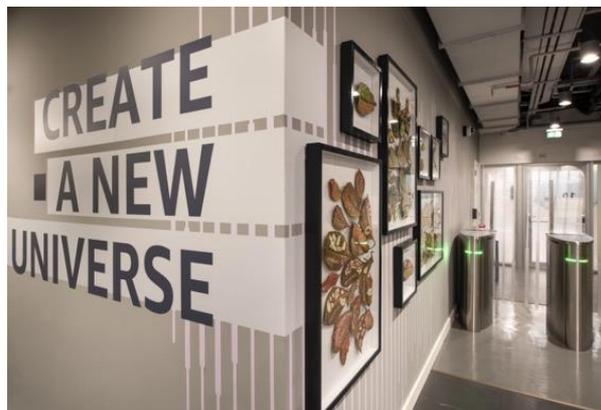
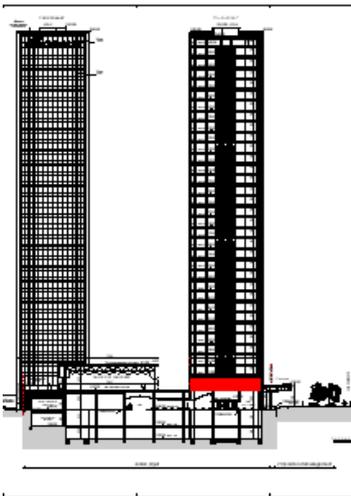
- Lave-linge
- Sèche-linge
- Petites unités libre-service implantées un étage sur deux



# 1.3. Projet – Programmation – Services

## Hospitality Management :

- Accueil
- Information
- Programmation des activités
- Point de rdv
- Gestion de l'ensemble des espaces communs



# 1.3. Projet – Programmation – Chambres

## Chambre type :

- Surface moyenne : 22,65 m<sup>2</sup>
- Rangements
- Lit 190x120cm
- Bureau
- Kitchenette 2 éléments
- Table intégrée
- Douche 90x120cm
- WC
- Meuble vasque
- Eléments occultants



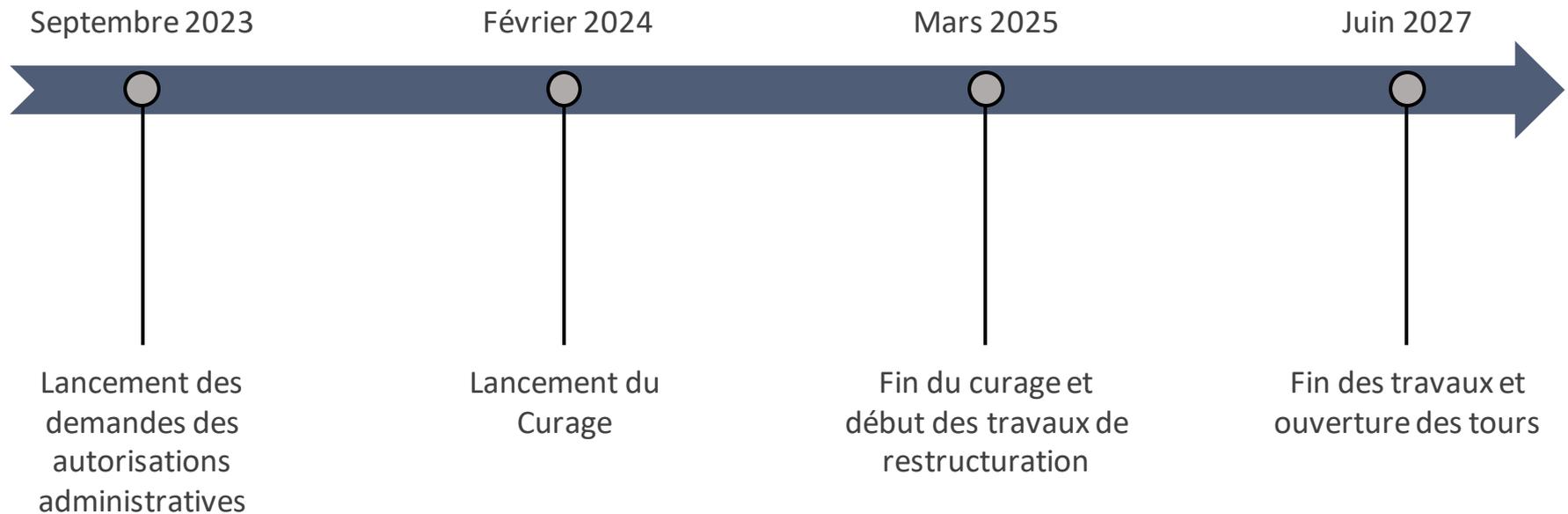
# 1.3. Projet – Programmation – Chambres

## Les chambres de collocation :

- Surface moyenne : 53 ou 117 m<sup>2</sup>
- T3 ou T5 / T6
- 2, 4 ou 5 chambres
- Salle d'eau privative par chambre
- Séjour et cuisine communs
- Rangements
- Lit 190x120cm
- Bureau
- Kitchenette 3 éléments
- Douche 90x120cm
- WC
- Meuble vasque
- Éléments occupants



## 1.4. Le planning indicatif



*Planning sujet à l'obtention des autorisations administratives*

2. Responsabilité  
Sociale et  
Environnementale  
(RSE)



## 2.1. RSE - Dimension environnementale

- Dans **la politique de la Ville de Bagnolet** et sera en phase avec les enjeux RSE

- **7 thématiques consacrées au développement durable** est prévue

- Valorisée au travers d'obtention de **certification environnementale BREEAM**



CARBONE



ENERGIE



EAU



SOCIALE



ECONOMIE CIRCULAIRE



BIODIVERSITE



RESILIENCE

## 2.1. RSE - Dimension environnementale



### ENERGIE

- ▶ **Réhabilitation énergétique** globale des tours : **changement des systèmes de production d'énergie, des terminaux, des éclairages et des équipements sanitaires**
- ▶ **Approche bioclimatique** pour limiter les besoins énergétiques et viser la **sobriété énergétique** : **optimisation des performances des façades** par orientation et installation de protections solaires pour capter l'énergie solaire en période hivernale et réduire les apports externes en période estivale
- ▶ **Réduction des apports internes** en **limitant les puissances d'éclairage**, en intégrant des détecteurs de présence et des capteurs de luminosité dans les parties communes
- ▶ Mise en œuvre d'une **GTB** pour **optimiser le pilotage du bâtiment**



### CARBONE

- ▶ **Réhabilitation vertueuse** des tours : **limitation des travaux de gros œuvre**, reprise d'une façade arrivée en fin de cycle de vie (50 ans)
- ▶ **Estimation de l'impact carbone** des tours et étude d'**optimisations plus vertueuses**
- ▶ Réalisation d'un **diagnostic ressources** pour identifier les **matériaux réemployables** sur site ou hors site
- ▶ **Limitation de l'impact carbone en exploitation** via l'utilisation du réseau de chaleur de Bagnolet ayant un faible contenu CO2 et un taux d'énergies renouvelables supérieur à 40%
- ▶ Rédaction d'une **charte chantier** et **valorisation des déchets** de chantier



### ECONOMIE CIRCULAIRE

## 2.1. RSE - Dimension environnementale



EAU



BIODIVERSITE



RESILIENCE

- ▶ Mise en œuvre d'**équipements hydro-économiques** sur la totalité du site
- ▶ **Récupération et Gestion des eaux de pluie** selon la réglementation
- ▶ Création d'espaces verts pour **améliorer la gestion des eaux de pluie à la parcelle**
- ▶ **Limiter les îlots de chaleur** en créant des espaces verts sur le parvis et en utilisant des revêtements clairs
- ▶ Installation d'**équipements favorables pour la faune**
- ▶ Réduction de la **pollution visuelle** et **lumineuse**

## 2.2. RSE - Dimension sociale

### ► Réappropriation de la tour par les Bagnoletais

- Nouvelle zone active de Bagnolet
- Services pour les riverains
- Crèche
- Restaurants
- Gym, etc...

### ► Forte composante sociale

- Habitat inclusif pour des utilisateurs intergénérationnels
- Compatible aux utilisateurs à mobilité réduite
- Favorisera le « vivre ensemble », pour limiter le risque d'isolement des habitants
- Protection des personnes : sécurisation de cheminement jusqu'au centre commercial et métro



Merci pour votre attention