

RÉNOV'IE

Maximiser la création de valeur dans le cadre
d'une RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



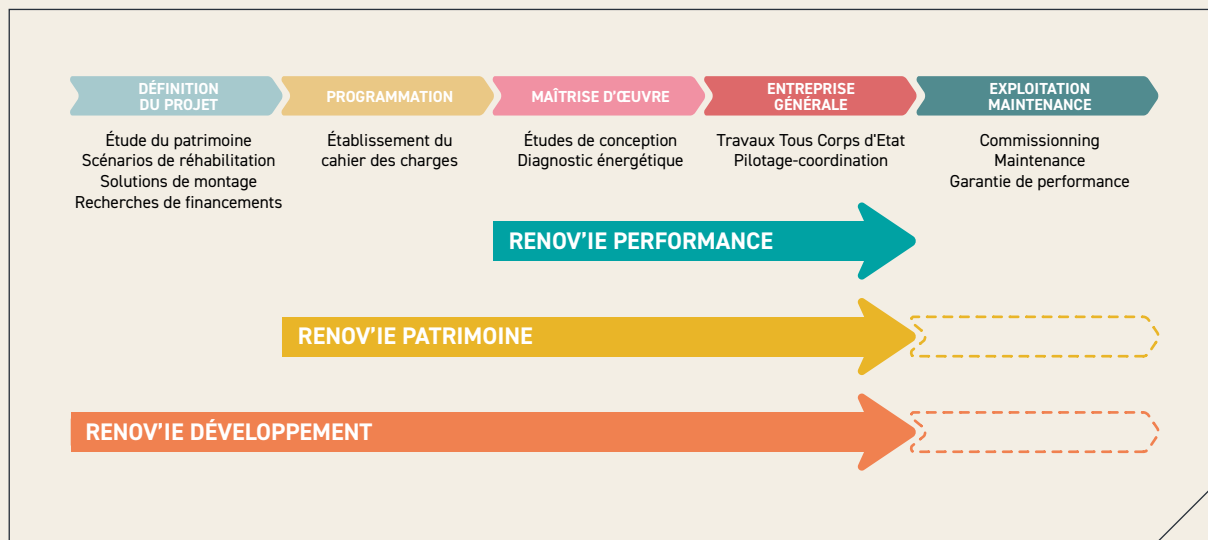
La réhabilitation durable des immeubles existants français est un des défis majeurs de la transition énergétique et un élément essentiel de la lutte contre le changement climatique. Elle est porteuse d'enjeux relatifs à la transmission du patrimoine, à la santé des utilisateurs et à la transformation de la société.

Pour les propriétaires et investisseurs immobiliers, le Décret tertiaire vient fixer des règles relatives aux niveaux de consommation à atteindre pour être en conformité avec ces enjeux. Cette mise à niveau des bâtiments anciens est l'occasion pour les maîtres d'ouvrage de réfléchir aux meilleures solutions pour atteindre les objectifs de consommation. Elle offre également l'occasion de penser plus globalement en termes de confort des utilisateurs et de qualité d'un immeuble, afin de rendre celui-ci plus durable et attractif.

Acteur reconnu de la rénovation et de la réhabilitation, Rabot Dutilleul propose un accompagnement sur-mesure intégrant toutes ces dimensions. Chaque projet est unique : l'écoute et le savoir-faire de notre société permet de concevoir et de mettre en œuvre la solution la plus adaptée pour conjuguer performance, respect de l'environnement et création de valeur.

Le concept **RENOV'IE** est une démarche proposée par notre entreprise pour définir et réaliser avec vous le projet le plus adapté aux caractéristiques de votre bâtiment en prenant en compte non seulement la performance énergétique à atteindre mais aussi le potentiel de l'immeuble en termes de confort d'usage et de redéveloppement.

UNE OFFRE GLOBALE ET AJUSTABLE



RENOV'IE propose trois catégories de prestations, de la réhabilitation énergétique pure et simple à la réhabilitation lourde, afin d'offrir à l'immeuble une gamme complète de solutions pour sa nouvelle vie. Toutefois la démarche RENO'VIE est une approche interactive et à la carte qui a pour but de définir, concevoir et réaliser avec vous un projet idéal et unique pour votre bâtiment.

04

RENOV'IE

PERFORMANCE

Une solution clé en main pour améliorer la performance énergétique de votre bâtiment

06

RENOV'IE

PATRIMOINE

Améliorer la performance énergétique et conforter la valeur de l'immeuble dans le cadre d'une rénovation globale

08

RENOV'IE

DÉVELOPPEMENT

Améliorer la performance énergétique et augmenter la valeur de l'actif dans le cadre d'un redéveloppement immobilier

UNE SOLUTION CLÉ EN MAIN POUR AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DE VOTRE BÂTIMENT

Les équipes spécialisées de Rabot Dutilleul proposent des **projets sur mesure** permettant de calibrer et d'atteindre les objectifs de consommation fixés par le **Décret tertiaire** et d'assurer le confort et le bien-être de ses utilisateurs **dans le cadre d'une offre globale** clé en main, **optimisée** aux plans technique et économique, et pouvant faire l'objet d'une **garantie de performance** sur la durée.

4

UNE OFFRE PERSONNALISÉE

La phase de **diagnostic préalable** menée par nos techniciens permet de définir la programmation des travaux à réaliser en tenant compte des **caractéristiques de l'immeuble, de ses installations techniques au plan énergétique, et de ses conditions d'utilisation**.

La programmation proposée sur la base de ce diagnostic prend en compte les **actions à mener** pour optimiser le comportement des utilisateurs et le fonctionnement des installations existantes qui peuvent être conservées. Les **travaux à réaliser** sont ensuite définis dans le cadre de l'objectif de consommation à atteindre :

- remplacement ou modernisation des équipements techniques (chauffage, ventilation climatisation, groupes froids...)
- modernisation ou remplacement des systèmes d'éclairage (détecteurs de présence, LED...)
- interventions sur le bâti (menuiseries extérieures, isolation par l'intérieur et/ou isolation en toiture...).

Ce programme de travaux est défini avec le client non seulement en fonction des objectifs à atteindre mais en prenant également en compte les coûts d'investissement, les coûts d'exploitation et les économies d'énergie associés dans le cadre d'une **analyse en coût global**.



Siège France de WWF, le Pré-Saint-Gervais
Site entièrement réhabilité de 2.200 m² de plateaux de bureaux.
Label Effinergie Rénovation, HQE niveau Excellent, biodiversité, BBC rénovation et neuf.
Maître d'ouvrage : WWF - Architecte : Niney et Marca (NeM)

UNE OFFRE CLÉ EN MAIN

Fort de son expérience d'entreprise générale en rénovation/réhabilitation et de son expertise en conception énergétique, Rabot Dutilleul vous propose une prestation complète, de la définition de l'obligation réglementaire à la mise en exploitation, incluant :

- La mise au point du **dossier Décret tertiaire** : détermination du niveau de consommation de référence, choix de l'année de référence, fixation de l'objectif réglementaire, dépôt des données sur la plateforme OPERAT ;
- La **conception** globale du programme de travaux et sa **réalisation** en site occupé, dans le cadre d'une organisation en lean management optimisant les délais et minimisant les nuisances pour les utilisateurs ;
- L'obtention d'une **labellisation BBC rénovation** tertiaire (le cas échéant) ;
- Le **commisonning** en phase fonctionnement et la vérification de l'atteinte de l'objectif énergétique.

L'INTÉGRATION DES AIDES FINANCIÈRES

Rabot Dutilleul gère le chiffrage et l'obtention des subventions permettant de diminuer le coût de l'opération :

- Certificats d'Économie d'Énergie (CEE)
- Autres subventions le cas échéant

LA GARANTIE DE PERFORMANCE

L'obtention du niveau de consommation projeté peut faire l'objet d'une garantie de performance de Rabot Dutilleul dans le cadre d'une **prestation complémentaire de maintenance/exploitation** de l'immeuble. L'opérateur assume la gestion technique, l'entretien, la maintenance et le renouvellement des équipements sur leur durée de vie. Il s'engage à **maintenir l'engagement de consommation** sur la durée du contrat et prend en charge les éventuels écarts dans le cadre d'un système de bonus/malus. Il assume la formation des utilisateurs et leur sensibilisation aux économies d'énergie dans une mission de **coaching énergétique**.

AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET CONFORTER LA VALEUR DE L'IMMEUBLE DANS LE CADRE D'UNE RÉNOVATION GLOBALE

La réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique peut donner l'occasion au propriétaire d'effectuer des travaux complémentaires pour **augmenter le confort des utilisateurs et la qualité de l'immeuble**. L'opération poursuit alors un double objectif : non seulement mettre le bien en conformité avec le décret tertiaire mais aussi **repositionner un immeuble vieillissant sur son marché**, en restaurant son attractivité et donc son potentiel de valorisation.

Nous proposons une **offre globale clé en main** permettant de couvrir l'ensemble des opérations de la conception à la mise en service, et pouvant faire l'objet d'une **garantie de performance énergétique** sur la durée.

UNE OFFRE CLÉ EN MAIN

Fort de son expérience en conception-réalisation pour les opérations de rénovation/réhabilitation, Rabot Dutilleul se positionne en **contractant général**. Il pilote et coordonne l'ensemble du projet dans le cadre d'une étroite collaboration entre les équipes de maîtrise d'œuvre et les équipes de travaux (étude architecturale, étude technique, démarches administratives, garanties et assurances).

Le projet clé en main garantit le **respect du budget**. Rabot Dutilleul est responsable de la bonne fin de l'opération et assume l'ensemble des engagements liés à la conception, au prix, au délai et à la qualité des ouvrages.

Il garantit notamment le **respect du planning** pour une réalisation en site occupé, dans le cadre d'une organisation en lean management optimisant les délais et minimisant les nuisances pour les utilisateurs.

Il apporte des **réponses innovantes et personnalisées** dans le respect des normes environnementales les plus strictes et peut garantir l'obtention de labellisations BREAM, HQE, WELL ainsi que la certification BBC.

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

En fonction des conclusions de la phase de **diagnostic préalable** menée par nos techniciens, nous déterminons les actions à entreprendre pour assurer la conformité du projet avec les obligations du décret tertiaire et déterminons le programme des travaux à réaliser pour atteindre l'objectif de consommation fixé (voir RENOV'IE PERFORMANCE).

LE PROGRAMME DE VALORISATION

En étroite collaboration avec l'architecte du projet et le propriétaire, Rabot Dutilleul définit la programmation des travaux complémentaires destinés à **augmenter le confort des utilisateurs et la qualité de l'immeuble**.

Ces travaux d'amélioration peuvent porter sur la remise à neuf des revêtements de sols et des faux plafonds dans les espaces de bureaux, la réfection des parties communes et des sanitaires, la reprise des peintures... D'une manière générale, la définition du projet s'attache à **maximiser la qualité perçue pour l'utilisateur dans le respect du budget fixé**.

L'INTÉGRATION DES AIDES FINANCIÈRES

Rabot Dutilleul réalise le **chiffrage** et prend en charge les démarches nécessaires à l'**obtention des financements complémentaires** permettant de diminuer le coût du projet, en particulier les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE).

LA GARANTIE DE PERFORMANCE

Nous pouvons nous engager sur l'atteinte du niveau de consommation d'énergie ciblé pour l'immeuble rénové, dans le cadre d'un contrat complémentaire d'exploitation-maintenance.

7



Siège d'Orange, Paris 15^{ème}

Rénovation énergétique d'un immeuble de bureaux de 7 étages et 2 niveaux de sous-sol totalisant 30 000 m².
Situé Place d'Alleray, la rénovation comprenait notamment le remplacement de tous les lots techniques, des menuiseries extérieures, des isolations et de l'étanchéité en toiture ainsi que la remise en état de la façade en pierre agrafée.
HQE- BBC.

Maître d'ouvrage : SCI Alleray - Architecte : Studios Architecture.

AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET AUGMENTER LA VALEUR DE L'ACTIF DANS LE CADRE D'UN REDÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

L'évolution des usages entraîne un changement profond dans la manière de concevoir un actif de bureau. Plus vert avec l'impact du décret tertiaire, mais aussi plus de flexibilité, plus de services, et potentiellement moins grand avec l'essor du télétravail. Dans ce contexte, la nécessaire réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique peut coïncider avec la volonté du propriétaire de **redévelopper l'actif en l'alignant sur les prestations d'un immeuble neuf pour augmenter sa valeur.**

8

Ce projet de valorisation peut aller jusqu'à la **création de surfaces** supplémentaires et/ou des **transformations d'usages** dans le cadre d'une nouvelle affectation des espaces.

Forts de notre expérience du **montage immobilier**, nous pouvons vous proposer les solutions de redéploiement les plus pertinentes par rapport au marché.

En tant qu'acteur reconnu en matière de rénovation de bâtiments anciens, nous proposons de mettre au service du projet notre compétence en **réhabilitation lourde**, dans le cadre de solutions clé en main pouvant aller de la conception jusqu'à l'entretien, la maintenance et la garantie de la performance énergétique.

DÉFINIR LE BON PROJET DE RÉNOVATION

À partir d'une **étude de votre patrimoine** dans toutes ses composantes (urbaine, environnementale, réglementaire, technique, énergétique) et de l'analyse du marché local, nous vous proposons un ou plusieurs scénarios de réhabilitation pour **définir le projet idéal** en termes de valorisation (restructuration, extension, changement d'usage...) tout en s'inscrivant dans une logique de développement durable.



Siège d'Adobe, Paris 16^{ème}

Transformation d'une concession automobile en bureaux haut de gamme sur 8.200 m², avec réhabilitation, démolition et surélévation. Création d'un patio et d'une terrasse offrant des vues imprenables sur Paris. HQE excellent, Breeam Very Good, Well Silver.
Maître d'ouvrage : Duval - Architecte : SAA Architectes.

Dans le cadre d'un accompagnement personnalisé, nous pouvons vous assister dans la recherche de nouveaux utilisateurs et vous proposer des **solutions de montage** juridiques et financières permettant d'optimiser les conditions de l'opération.

La **performance énergétique** du projet fait l'objet d'une attention toute particulière. La programmation énergétique est définie en fonction du diagnostic de l'existant, de l'impact du projet de rénovation global sur les caractéristiques de l'immeuble, et des objectifs de consommation à atteindre.

Sur la base de cette étude nous établissons un **cahier des charges** définissant la programmation et vous faisons des propositions pour optimiser l'économie du projet dans le respect du budget.

ASSURER UNE RÉALISATION CLÉ EN MAIN

Rabot Dutilleul pilote et coordonne l'ensemble du projet dans le cadre d'une étroite collaboration entre les équipes de maîtrise d'œuvre et les équipes travaux (étude architecturale, étude technique, démarches administratives, garanties et assurances).

Le projet clé en main garantit le **respect du budget**. Rabot Dutilleul est responsable de la bonne fin de l'opération et assume l'ensemble des engagements liés à la conception, au prix, au délai et à la qualité des ouvrages.

Il garantit notamment le **respect du planning** pour une réalisation totalement maîtrisée, soit dans le cadre d'un immeuble préalablement vidé de ses occupants, soit dans le cadre d'une réalisation par phases. Nous déployons une organisation en lean management optimisant les délais, minimisant les nuisances pour les utilisateurs et pouvant prendre en charge leur **déménagement**.

Rabot Dutilleul apporte des **réponses innovantes et personnalisées** dans le respect des normes environnementales les plus strictes et peut garantir l'obtention de labellisations assimilables au neuf.

L'INTÉGRATION DES AIDES FINANCIÈRES

Rabot Dutilleul sait accompagner ses clients dans la recherche de financements ou d'aides institutionnelles disponibles pour l'opération, et notamment réaliser le montage du dossier des Certificats d'Économie d'Énergie.

GARANTIR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE SUR LA DURÉE

Nous pouvons nous engager dans le cadre d'un contrat complémentaire de maintenance, assorti d'une garantie d'atteinte du niveau de consommation d'énergie ciblé et de son maintien sur la durée d'exploitation.

UNE INGÉNIERIE CONTRACTUELLE ADAPTÉE À VOTRE PROJET

Rabot Dutilleul dispose d'une équipe de juristes et de financiers qui sont à même de vous proposer les solutions les plus pertinentes pour la réalisation de votre projet.

En fonction du périmètre de l'opération et de sa complexité, nous pouvons vous proposer différentes formules contractuelles de collaboration, et notamment :

- marché de **conception-réalisation** pour la réalisation clé en main des travaux ;
- marché de **conception-réalisation-maintenance** ou **contrat de performance énergétique** pour la prise en charge d'une garantie de performance sur la durée ;
- contrat de **CPI** ou de **VEFA** pour la mise en œuvre d'un projet immobilier global.



Brederode, Bruxelles

Rénovation lourde et démolition/reconstruction partielle de 17.500 m² de bureaux installés dans un monument classé.

Breem Very Good.

Maître d'ouvrage : Befimmo - Architecte : LD2.



Citylights, Boulogne-Billancourt

Réhabilitation des tours du Pont de Sèvres sur 75 000 m². Démolition du socle commun aux 3 tours, puis reconfiguration de l'ensemble avec la création d'un étage supplémentaire et d'une tour neuve de 6 000 m².

Labels : BREEAM Very good, HQE.

Maître d'ouvrage : BNP Paribas Real Estate – Architecte : Dominique Perrault.



Siège de Rabot Dutilleul Construction, Wasquehal

Rénovation énergétique sur 4.000 m² en site occupé pour réduire l'impact sur l'environnement, en divisant par 2 les émissions de CO₂ et par 2,6 les consommations d'énergie.

Label BBC rénovation tertiaire.

Robot Dutilleul

10 avenue de Flandre CS 80100
59443 Wasquehal Cedex
T. +33 (0)3 20 81 53 53

www.rabotdutilleul.com

