

Craft

Construction de logements, bureaux, locaux d'activités sur la ZAC Presqu'île de Grenoble.

CLIENT

Bart I Patriarche (Promoteur - VEFA)

ÉQUIPE

Patriarche (Architecture, Architecture d'intérieur, Ingénierie TCE, QEB, Economie)

Partenaires :

Indiggo, Antea group, In situ, Kaena

KEYPOINTS

Coeur d'îlot paysager, perméable et végétalisé : minimisation îlot de chaleur.

Production photovoltaïque.

Sobriété énergétique, efficacité des systèmes et énergies renouvelables.

Construction bois pour une réduction du bilan carbone des bâtiments.

Une offre de bureaux flexible au service des nouveaux usages.

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

BREEAM

Niveau RT 2012

Approche bioclimatique

Le projet s'inscrit dans le contexte d'un quartier ancien, habité, qui possède sa propre histoire. Bien que relativement proche du centre du Grenoble, ce quartier est cependant mal desservi et souffre en l'état actuel d'un certain isolement.

Pour rompre cet isolement, et arrimer le quartier à la ville, la ZAC propose de créer et de compléter la maille urbaine existante et de tisser de nouveaux liens avec les quartiers voisins. Les liaisons douces, piétonnières et cyclistes, soutenues par un projet paysagé ambitieux et sont au coeur de ce travail.

Le projet s'enroule autour du coeur d'îlot, aménagé en gradins paysagés traversés d'escaliers qui établissent un lien piétonnier fort entre la rue et le parvis haut.

L'organisation des plots bâtis autour d'un espace central partagé de grande qualité a inspiré notre projet, qui reprend et développe à son tour ce concept d'espaces partagés. Grandes terrasses, loggias, cafétérias et locaux communs ouverts à tous favorisent la rencontre entre les habitants anciens ou nouveaux, les usagers des bureaux, les écoliers et les joueurs de pétanque, les visiteurs ou le simple curieux venant d'autres quartiers. La connaissance de l'autre, le dialogue, l'entraide, bref, le vivre ensemble à l'échelle des bâtiments, et de l'îlot, du quartier.

Ce travail sur les espaces partagés sera affiné et développé en concertation avec l'agence 2Portzamparc, en fonction du projet DP2 retenu et du projet paysager définitif, pour établir une véritable continuité, une complémentarité et une cohérence d'ensemble entre tous les projets.

Typologie
Bureaux, Habitat

Surface
5 956 m²

Coût de construction
10.6 M€

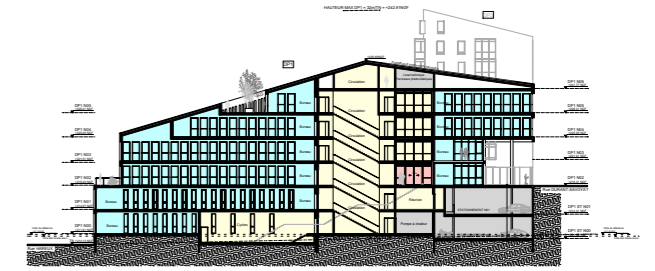
Localisation
Grenoble, France

Statut
Livraison 2023

Mode d'attribution
Conception réalisation - Promotion



Un bâtiment de bureaux ouvert sur la ville



DP1 Coupe AA

Ce bâtiment fait office de signal à l'entrée de ce nouveau quartier. Sa silhouette marquante, avec son avancée en porte-à-faux qui ouvre la vue et accompagne le piéton vers le parvis public et le cœur d'îlot, ouvre une nouvelle séquence urbaine.

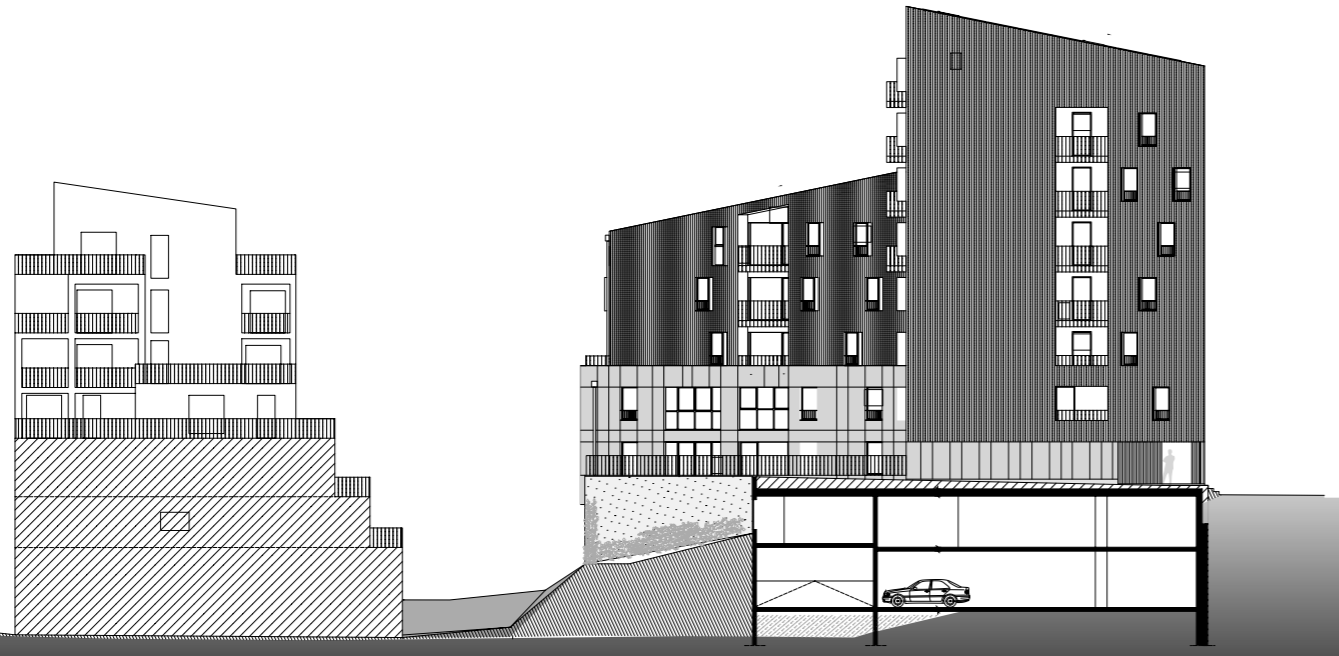
Toutes les façades profitent de vues intéressantes et des qualités de l'îlot ouvert. Elles sont traitées avec le même soin, de manière très urbaine et sobre en périphérie, plus animée et variée sur le cœur d'îlot avec ses passerelles, ses terrasses, et ses volumes sculptés en creux sous le porte-à-faux, au droit du parvis et du hall d'entrée.

Nous avons développé dans ce bâtiment un certain nombre de concepts qui nous tiennent à cœur, liés à de nouvelles façons de travailler intégrant l'usage des nouvelles technologies numériques, et qui prennent en compte le bien-être des salariés en entreprise.

Au delà des plateaux de bureaux, conçus pour offrir une flexibilité d'aménagement et une évolutivité maximale, notre conception vise à offrir aux usagers un véritable lieu de vie favorisant la rencontre et la création d'une communauté d'usagers, avec :

- Un hall d'entrée unique pour tous
- Un hall traversant d'Est en Ouest, formant sur une large faille vitrée créant un lien physique, visuel et sonore l'ensemble des niveaux de bureaux,
- Des cafétérias partagées aménagées en mezzanine sur ce hall vertical, et participant à son animation,
- Des espaces communs : salles de réunions partagées, loggias ou terrasses communes, donnant sur ce même hall à chaque niveau
- Et une grande terrasse commune dégagée en toiture, bénéficiant d'une vue magnifique sur le massif de la Chartreuse.

Des logements ouverts sur la ville et les montagnes



Le bâtiment se décompose en trois volumes principaux, eux-mêmes fragmentés et creusés pour donner à cet ensemble une échelle domestique :

- Le premier est le plus bas. Il est couvert par une toiture dont la pente suit la déclivité du terrain.
- Le second, est couvert par une toiture-terrasse jardin partagée par tous les habitants.
- Le troisième, le plus haut, marque l'entrée du nouveau quartier.

Il est couronné par une toiture orientée au sud et couverte comme ce dernier de panneaux photovoltaïques.

Des terrasses, balcons et loggias offrent à chaque habitant un espace extérieur privatif et une terrasse-jardin situé en toiture permet aux habitants de se retrouver entre voisins.

Le rez-de-chaussée a été conçu pour recevoir des programmes ouverts sur la ville et ses habitants : atelier de réparation et upcycling, projections cinématographique et documentaire, un démonstrateur de surcyclage.

Cœur d'îlot paysager, perméable et végétalisé : minimisation îlot de chaleur.



Cœur d'îlot paysager, perméable et végétalisé : minimisation îlot de chaleur



Local vélo en RDC



Production photovoltaïque



Local déchet sur rue



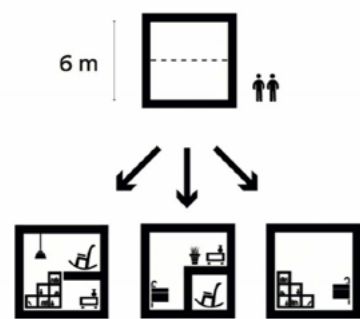
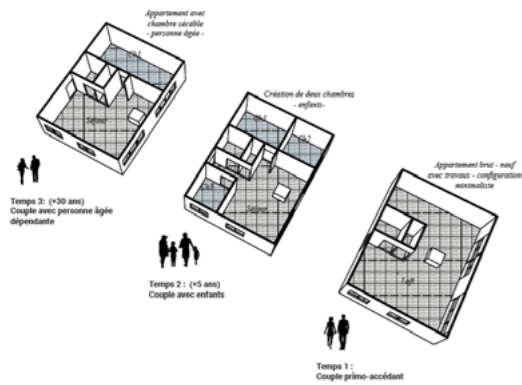
Terrasses ensoleillées ou protégées sur cœurs d'îlot



Logements bi-orientés : maximisation de la ventilation naturelle + volets coulissants extérieurs = Confort d'été

Les volumes capables

Une personnalisation et une accession facilitées pour les jeunes ménages



CRAFT propose de bousculer la production de logement « classique » en favorisant la personnalisation du logement par l'usager. Quatre appartements du programme ont été conçus comme des volumes capables, des coques brutes que l'acheteur peut adapter, personnaliser à sa guise en fonction de ses envies, besoins et moyens.

Concrètement, l'acquéreur dispose un logement brut qu'il peut - dans un calendrier de travaux cohérent - finir et personnaliser lui-même, s'appuyant sur un « catalogue » d'options possibles. Ainsi chacun de ces quatre logements est potentiellement unique, les uns pouvant décider d'accorder une place très importante aux pièces de vies, les autres pouvant faire le choix de prestations haut de gammes ou au contraire de type « brutes » / industrielles ou loft.

La personnalisation ou l'évolutivité possible des logements dans le temps est une perspective particulièrement intéressante pour répondre efficacement aux besoins du parcours résidentiel des ménages. Les primo-accédants peuvent acheter un logement plus grand que les standards à un prix raisonnable- et le faire évoluer dans le temps en fonction des événements de la vie familiale : arrivée d'enfants, dé-cohabitants ou re-cohabitants.

Les logements en volumes capables seront livrés sous la forme d'une coque brute comportant un bloc sanitaire ainsi qu'un point d'éclairage, et seront donc conforme à leur destination de logement.

Les économies générées sur l'aménagement intérieur permettent de diminuer considérablement le prix de l'acquisition (environ 1 000 € / m²) et donc de faciliter l'achat de logements par des primo-accédants et des jeunes actifs, cible qui nous semble essentielle pour le projet CRAFT.

Pour réaliser les travaux d'aménagement, les acquéreurs devront respecter un certain nombre de règles spécifiques qui seront rédigées dans le règlement de copropriété : horaires de travaux, utilisation des ascenseurs, nettoyage des parties communes, stationnement des véhicules devant les entrées, et un accès privilégié adapté via un hall spécifique depuis le coeur d'îlot.

Les acquéreurs se verront remettre par ailleurs un cahier technique qui jouera un rôle primordial de guide pour la réalisation des travaux, exposant notamment les normes et les règles en vigueur à respecter, et notamment les types de demande d'autorisation en fonction de la surface de plancher créée.





Craft

Typologie
Bureaux, Habitat

Surface
5 956 m²

Coût de construction
10.6 M€

Localisation
Grenoble, France

Statut
Livraison 2023

Mode d'attribution
Conception réalisation - Promotion

DÉCEMBRE 2019
Permis déposé

AVRIL 2020
Obtention du permis
de construire.

**1ER TRIMESTRE
2021**
Démarrage du
chantier.

NOVEMBRE 2023
Livraison des
logements.

MARS 2024
Livraison des
bureaux.