Commission d'évaluation - Phase Conception : évaluée le 27/03/2025
Commission d'évaluation - Phase Réalisation : non évaluée à ce jour
Commission d'évaluation - Phase Usage : non évaluée à ce jour

POLYFOLIES
Montpellier Saint-Roch

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Maître d'ouvrage	Architectes	BE Technique	Accompagnateur BDO / MOEx
SCCV POLYFOLIES			

Les intervenants

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

MAÎTRISE D'OUVRAGE

TLA Architectes

Conseil en politiques publiques

Paysagistes

Architectes

Urbanisme / Logement

MOE / Réemploi

6 structures associant des expertises sur la fabrique de la ville et des territoires

- Stratégie & conseils en politiques publiques
- Architecture
- Urbanisme
- Habitat / logement
- Paysages
- MOE / Economie circulaire
- Des niveaux de rayonnement de l'échelle locale à Européenne
- Env. 50 ETP – 5M€ de CA Cumulé
- Une historique de coopérations économiques

Les intervenants

MAITRISE D'OEUVRE

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Architecte - MOE
TLA
Interlocuteur Projet
Thomas LANDEMAINE

Architecte
Studio JAOUEN
Interlocuteur Projet
Jaouen PITOIS

Paysagiste
Interlocuteur Projet
Miguel GEORGIEFF

OPC / ECO / BDO
Interlocuteur Projet
Julien TISSERAND

BET FLUIDE / QEB / STD
Interlocuteur Projet
Cyril MENDOZA (fluides)

Ecologue
Rodolphe MAJUREL

BE STRUCTURE BOIS
Interlocuteur Projet
Yann DUQUOC

Acousticien
Interlocuteur Projet
Amaury CHELSIUS

Les intervenants

PILOTAGE DE LA CONCEPTION PARTICIPATIVE

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

COMITE DE PILOTAGE MAITRISE D'OUVRAGE
- 6 structures fondatrices votant au prorata des surfaces
- Déport des parties concernées sur les sujets touchant directement à la MOE les impliquant (Séparation fonctionnelle)

Coordination opérationnelle MO

Mathieu SABOURIN
Teritéo
COORDINATION DE LA MO

Philippe KOUASSIVI
Teritéo
ANIMATION ET FACILITATION INTERNE

Clément BODIN
LA STRADA
VOLET PROGRAMMATION

Groupes techniques thématiques,
Selon sujets à traiter: programmation, terrain, juridique…
Composition variable selon compétences

Expertises mobilisées

VERBATEAM AVOCATS
LE DROIT DE L'IMMEUBLE

DBGL AVOCATS ASSOCIÉS

Notaire
Maître Romain MATHIEU
NOTAIRE à MONTPELLIER

artemis

Coordination MOE

Thomas LANDEMAINE
COORDINATION DE LA MOE

STUDIO JAOUEN ARCHI.. DESIGN URBA..
MATÉRIA
coloco contemporary landscape creations
Calder-ingénierie BUREAU D'ÉTUDES STRUCTURES BOIS-BÉTON-ACIER-PIERRE
Bativersité
Bureau d'Etudes Techniques DURAND
Atelier ROUCH Acoustique Architecturale

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

GENÈSE

Une folie, collective et dédiée aux transitions des villes

Cette folie, c'est avant tout une **rencontre** : de jeunes entrepreneurs, porteurs d'idées sur les transitions des villes qui souhaitent s'inscrire durablement dans le paysage montpelliérain et contribuer à le façonner.
Nous, porteurs de cette candidature, nos collaborateurs et partenaires, arpentons et sommes inspirés par les rues de Montpellier depuis de nombreuses années.
Nous souhaitons, collectivement, rendre à Montpellier ce qu'elle nous a apporté en mettant nos compétences autour d'un **lieu dédié à la transformation de la ville, plus ouverte et inclusive**.

Chaque membre du groupement, forme et complète un pôle unique en son genre, couvrant l'ensemble des expertises pertinentes pour contribuer à **inventer une nouvelle façon de transformer la ville** : une maîtrise des politiques publiques, une capacité à décrypter un territoire, à écouter ses habitants, comprendre leurs besoins et enjeux, des visions et capacités de créations paysagères, urbaines et architecturales, une convergence d'idéaux autour d'enjeux de transitions écologiques et sociales, la conviction que Montpellier a vocation à en devenir une figure de proue à l'échelle nationale et internationale.
Nous souhaitons, à travers ce projet ambitieux qui allie esthétique, fonctionnalité et respect de l'environnement créer un lieu à la fois ressource et vitrine dédiée à l'innovation urbaine, architecturale, sociale et environnementale.

Un lieu modulable et hybride, qui permet de **co-concevoir, prototyper, incuber, former et informer**.

GENÈSE

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Le programme, un lieu pour s'informer, explorer, apprendre et agir

Au Rez-de-chaussée, un rez-de-ville qui active

- Un local de 120 m² en double hauteur dédié au socle actif.
- Un local vélo de 90 m² semi enterré permettant d'accueillir 50 vélos
- Hall/espaces communs 20m²

Aux étages courants

- Du R+1 au R+3, plateaux de bureaux de 210 m² environ

Au dernier niveau, une pépinière pour incuber

- 100m² d'espaces partagés (cuisine et salles de réunions partagées, sanitaires etc.)
- 50 m² d'espaces extérieurs
- 40 m² une pépinière dédiée aux résidences temporaires, coworking, incubateur en lien avec l'ambition du projet.

Laboratoire d'idées ouvert à tous

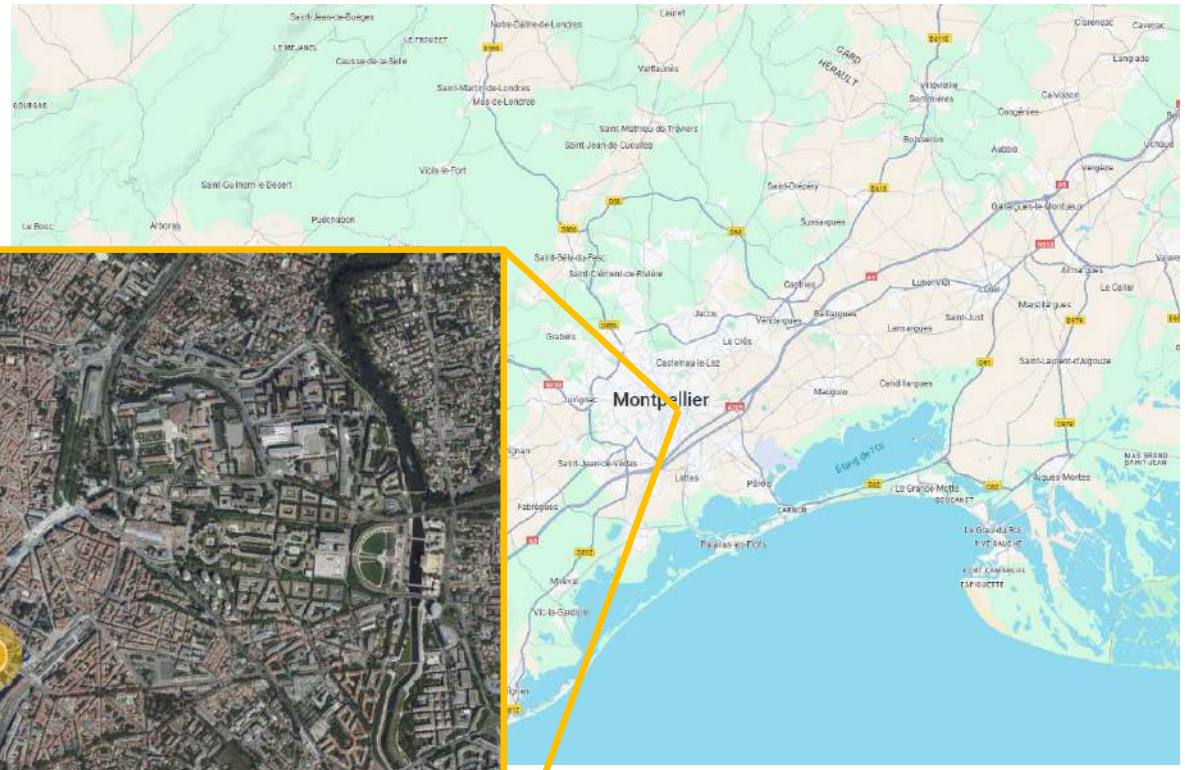
Espace de formation sur les métiers de la ville et des territoires

Lieu d'expositions et de conférences ;

Espace de détente afterwork

Contexte

PROJET DANS ZAC ST ROCH
1 rue Albert Leenhardt
34000 MONTPELLIER



- **Parcelle 279m²**
- **Entrée de Zac St Roch: Angle Rue Leenhardt / Rue Grand Saint Jean**
- Constructible R+4 => +/- 920 m² de SdP
- Courrier d'attribution juillet 2024

N

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

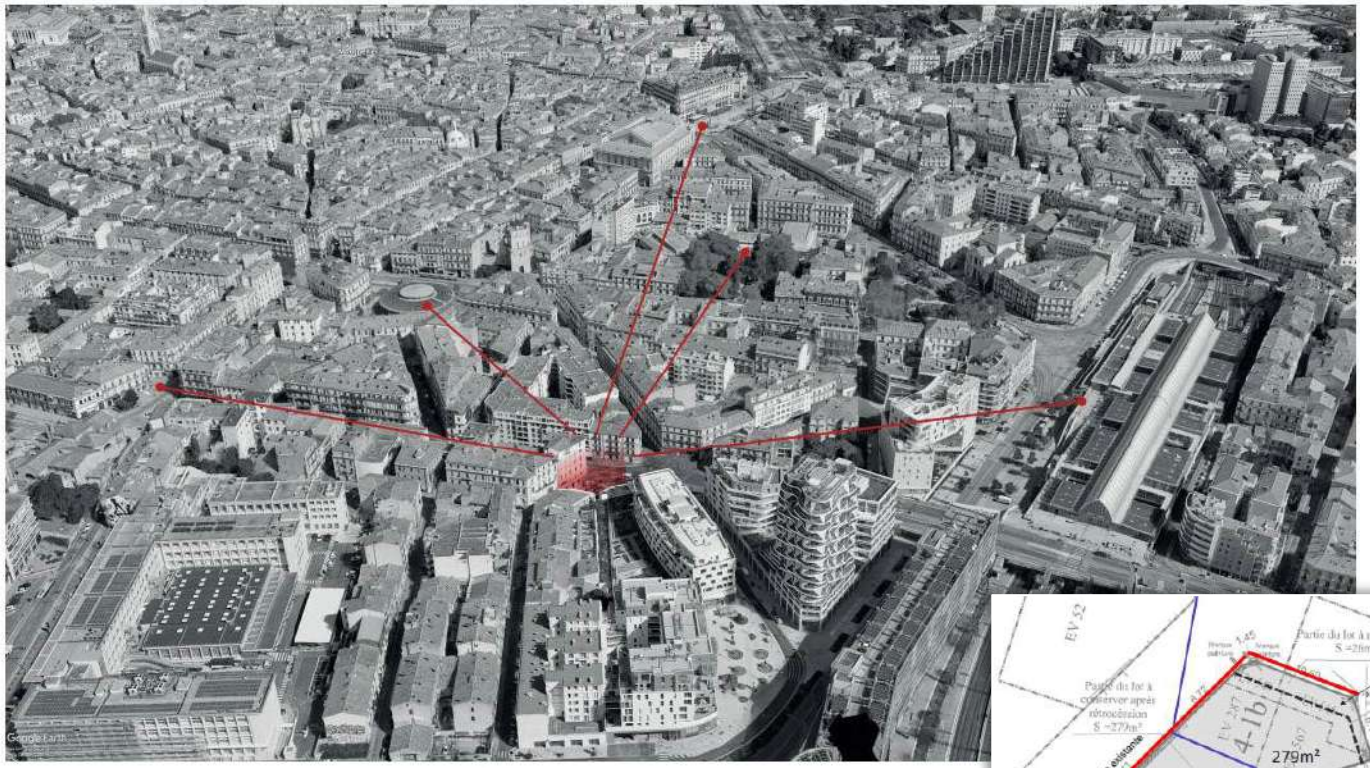
Le projet dans son territoire

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

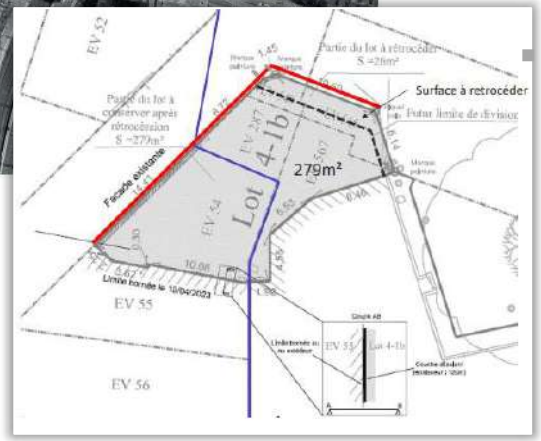
Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr



Un site central à une encablure des grands lieux Montpellierains :
PLace de la Comédie, Gare Saint Roch, Halles Laissac, le Moco, Place Saint -Denis, Nouveau Quartier Saint-Roch etc.



- Rebond du projet en juillet 2024
- Lettre d'intention SERM pour la cession d'une parcelle.
- **Entrée de ZAC Nouveau St Roch:** Angle Rue leenhardt / Rue Grand Saint Jean
- **Parcelle 279m²**
- Constructible R+4 => +/- 9l20 m² de sdp

SERM SA3M BY Altémed
www.altemed.fr

Les ambitions du quartier

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Les intentions architecturales et urbaines

Idéalement situé entre les faubourgs anciens et la nouvelle ZAC Saint-Roch, le projet est une articulation active qui dialogue spatialement et architecturalement avec son environnement.

Le bâtiment se compose en 3 parties :

- **Le socle actif**, directement ouvert sur la ville, d'une surface de 92m², il vient activer l'espace public en proposant des animations en lien avec les habitants, les associations, le quartier et la ville. C'est le lieu des interactions culturelles et professionnelles, de la diffusion et de la formation.

- **Le corps**, ou sur trois niveaux, des espaces de travail généreux sont organisés, chaque entité retrouve ses fonctions et y partage des usages.

- **La toiture partagée**, c'est le lieu de rencontre des acteurs. C'est le réacteur du projet, conçue comme un lieu de foisonnement propice à la création, c'est ici que l'on va croiser les compétences et imaginer la ville de demain.

Avec un objectif BDO or, le bâtiment en ossature préfabriquée et construction hors site, favorisera un chantier rapide et avec peu de nuisances. La toiture partagée sera largement végétalisée avec un traitement des eaux grises pour l'arrosage.

Les ambitions du quartier

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Structurer les compétences

Fédérer les expertises

❷ Un pole économique
Des expertises pour « Réinventer la ville »

- Un projet 100% porté par un groupement des **TPE/PME Montpellieraines** des métiers de la fabrique de la ville et des territoires
- Adossé à une **pépinière**, en infrastructure ouverte, pour étoffer et **faire rayonner** ce réseau de compétences
- structuré autour d'un **espace ouvert** de coopération, de co-création, et de formation

Co-créer

Produire & Fabriquer

Ouvrir aux citoyens, impliquer les usagers

❶ Ambition architecturale
Un bâtiment démonstrateur

- Projet labellisé « **Nouvelles Folies Montpellieraines** » par la SERM / Ville de Montpellier
- Energie et Sobriété => labellisation **BDO OR**
- Végétalisation, biosourcé,
- Projet démonstrateur « réemploi » de matériaux
- Adapté aux mobilités du XXIème siècle

❸ Un lieu citoyen
Le « socle » - un lieu de vie hybride, ouvert sur le quartier

- **Lieu de vie (**lounge, café) + Mise à disposition / location aux **associations** adhérentes
- Un espace **d'expérimentation** d'activation de l'espace public
- Lieu de **formation** / conférence et Débats sur les thèmes « villes et territoires »
- **Diffusion culturelle** arts et cultures urbaines

Expérimenter

Former

Hybrider les usages

❹ Une gouvernance
Inclusive et innovante

- Logique **ascendante** ➔ groupement de « concepteurs – promoteurs –usagers » entrepreneurs et acteurs du territoire
- Un portage & exploitation par une **entreprise de l'ESS**, avec une gouvernance ouverte (chercheurs, associatifs, institutionnels, entreprises…)
- Recherche de **synergies** entreprises / associations / usagers / institutionnels

Eduquer et partager

Faire rayonner

Accompagner les jeunes pousses

FOLIE NOUVEAU ST ROCH ★PRÉSENT

Enjeux durables du projet

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Gestion d'un projet de bureaux en conception participative (sans promoteur)
Approche globale de la maitrise d'ouvrage qui exploitera le bâtiment

Favorisation des mobilités douces (absence parking / grand locaux vélos atelier réparation / douches)
Ecologue accompagnant le projet sur les 3 phases (Conception / Construction / Exploitation)
Valorisation des espaces extérieurs (Placette / rooftop) en biodiversité positive

Démonstrateur du réemploi
Innovation dans les protections solaires

Maitrise des consommations énergétiques
Raccordement au réseau d'Energie urbain Taux Enr > 60%

Appareils hydro-économes et toiture végétalisée
Volonté d'utiliser HYDRALOOP en récupération EU (ou équivalent)

Qualité des ambiances fortement évaluée (Qualité Air / Acoustique / Electromagnétique)
Confort visuel avec des volumes traversants et peu de vis-à-vis

Gouvernance et exploitation participative via une société de l'ESS (Economie Social et Solidaire)
Animation du quartier avec le tier lieu en RdC

Vues aériennes avant / après

Vue aérienne vers Rondelet

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Vues aériennes avant / après

Vue aérienne vers Clémenceau

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Vues aériennes avant / après

Vue depuis la rue du grand Saint Jean

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Vue depuis le sol avant / après

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

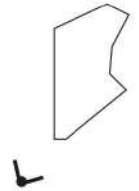
Vue existante depuis la place rue du Grand Saint Jean

Vue projet depuis la place rue du Grand Saint Jean

Vue depuis le sol avant / après

Vue existante depuis les rues Leenhardt / Général Lafon

Vue projet depuis les rues Leenhardt / Général Lafon



Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

FACADES

Principe d'élévation façade Ouest

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

FACADES

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

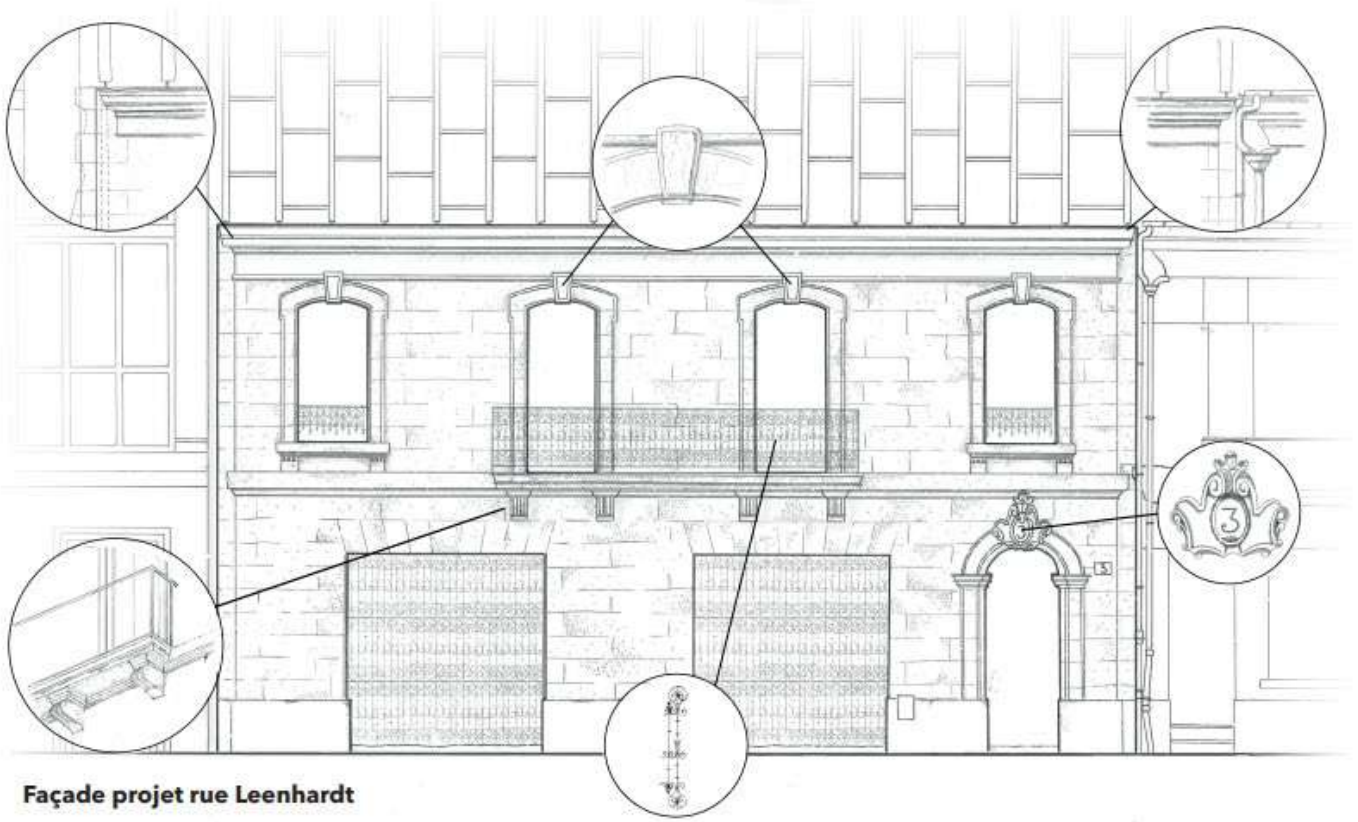
Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Elévation façade Ouest

FACADES



Façade projet rue Leenhardt

Descriptif des modalités d'exécution des travaux de reprise de la façade existante:

1- Application d'un détergent pour effacer les graffitis
2- Hydrogommage de la façade
3- Application d'un hydrofuge sur la façade.
4- Application d'un antigraffiti dans la hauteur du RdC

Références traitement des grilles Rez-de-chaussée

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

FACADES

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Elévation façade Nord

FACADES

Elévation façade Est

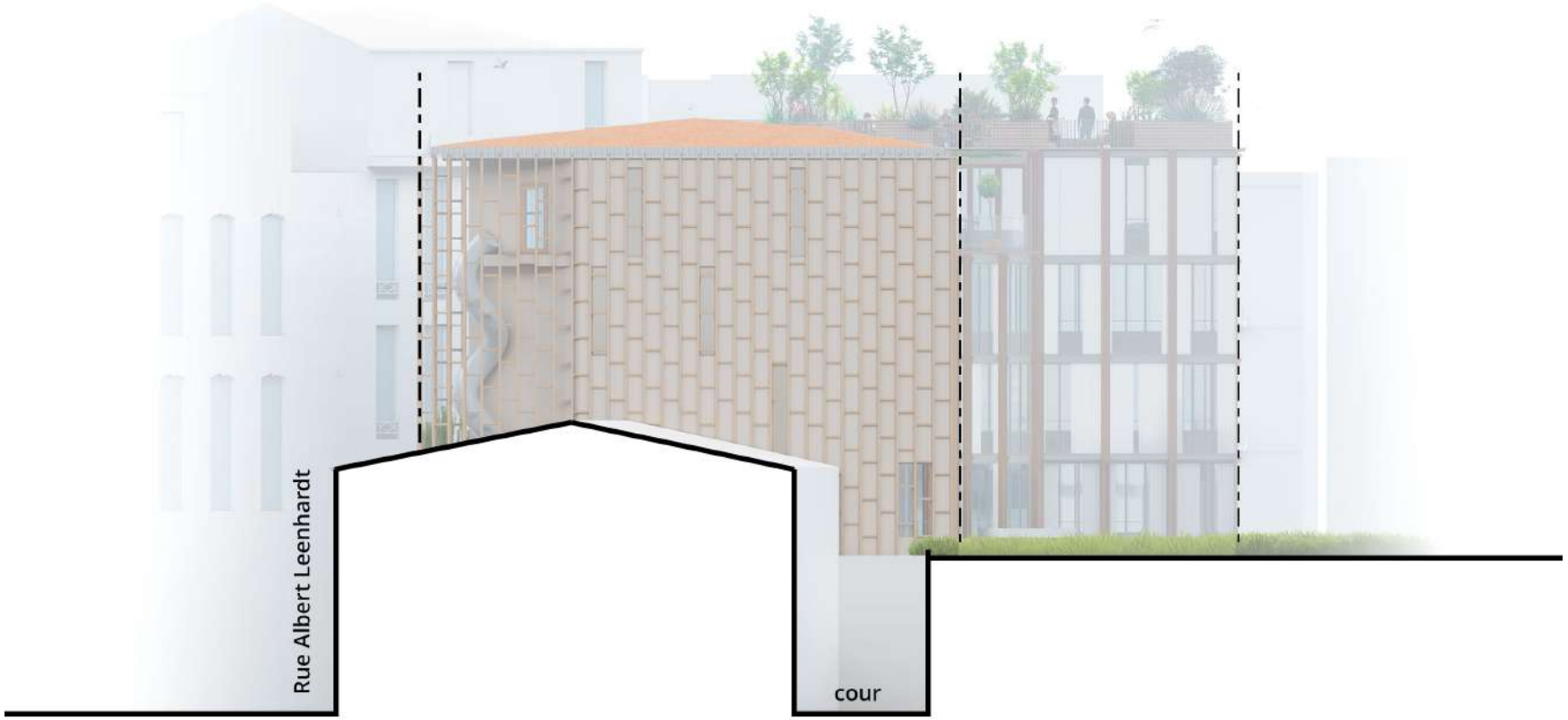
Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

FACADES



Elévation façade Sud

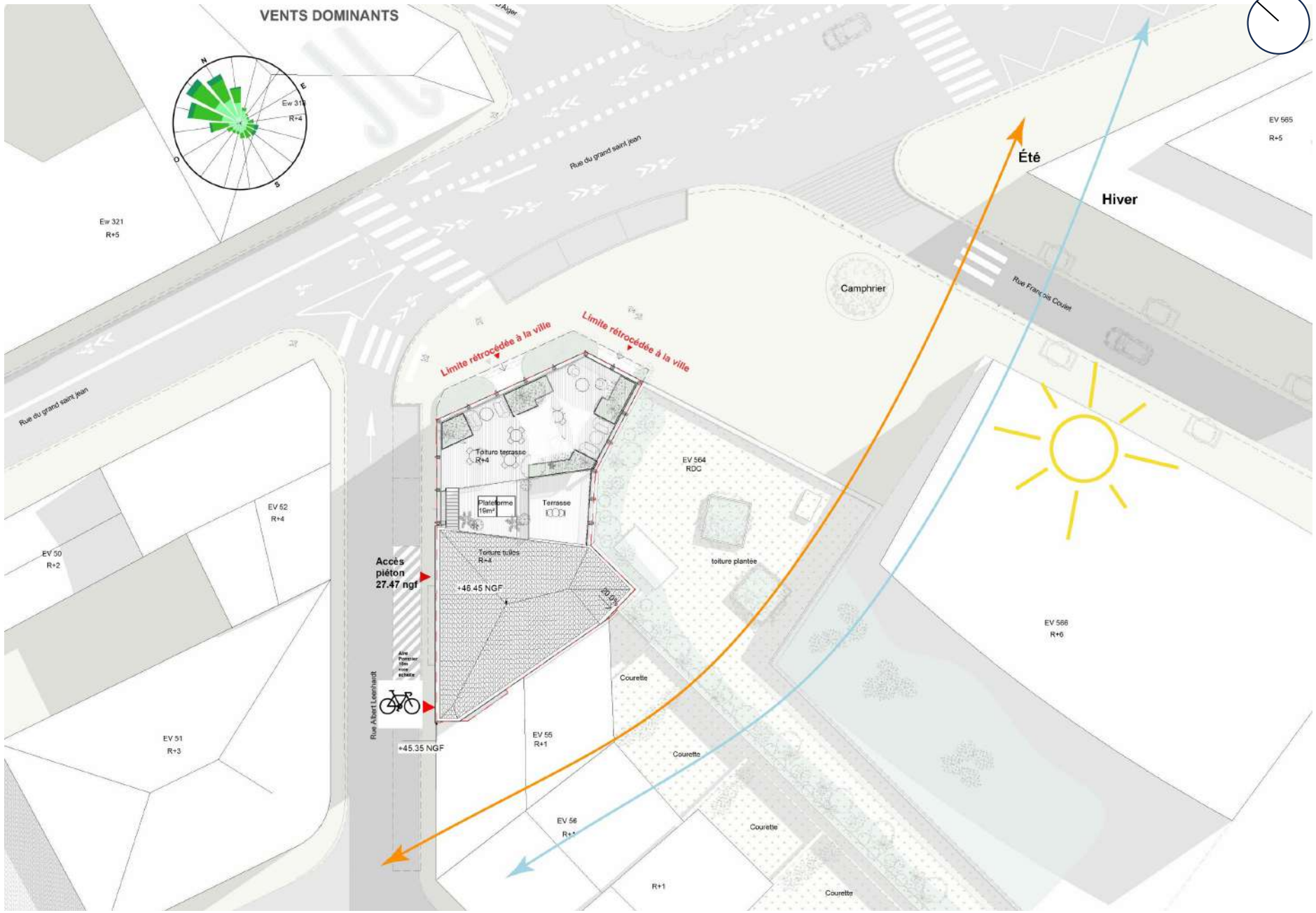
Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Plan masse bioclimatique



Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

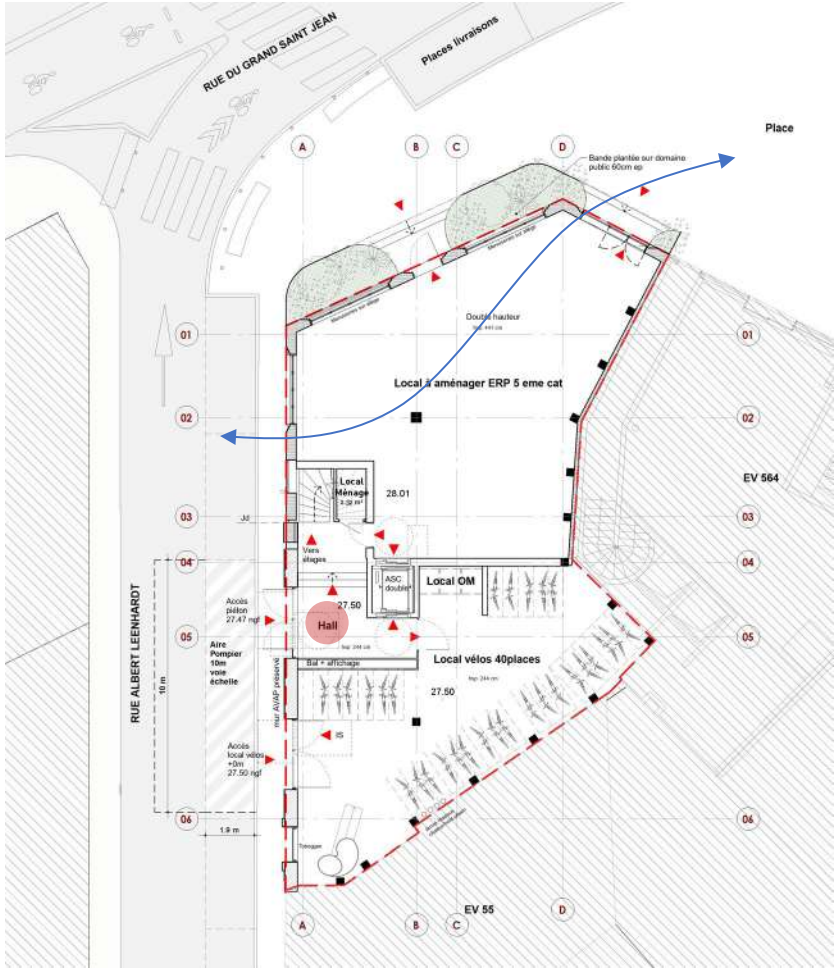
PLAN RDC + MEZZANINE

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

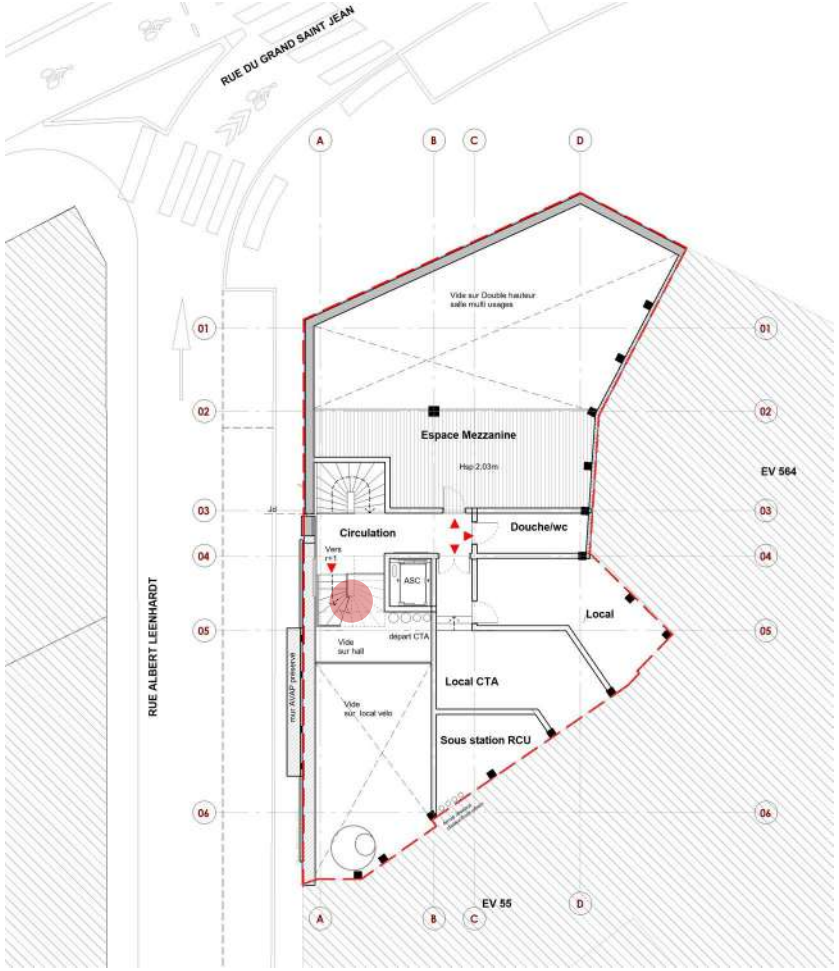
Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr



RDC



MEZZANINE

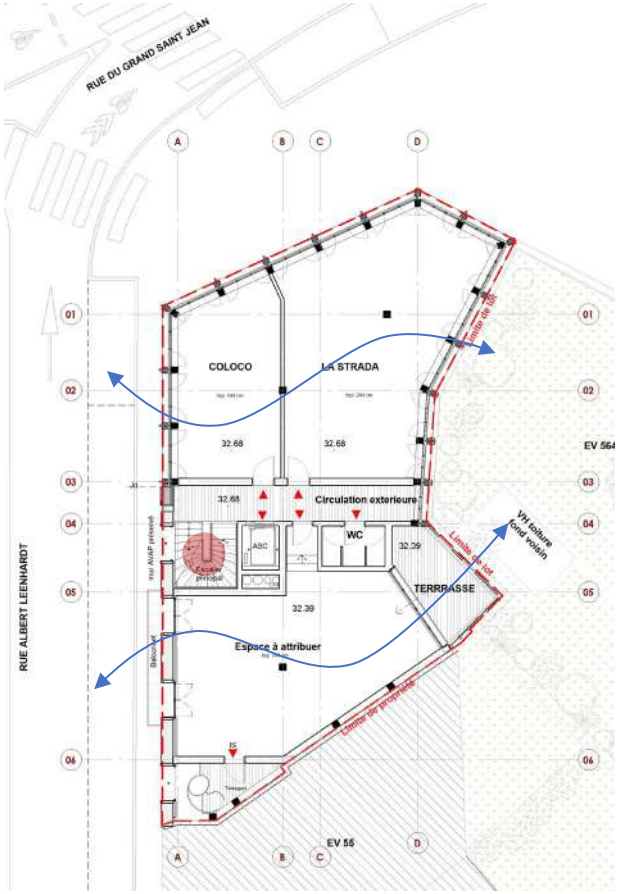
Plans étages R+1 / R+2 / R+3

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

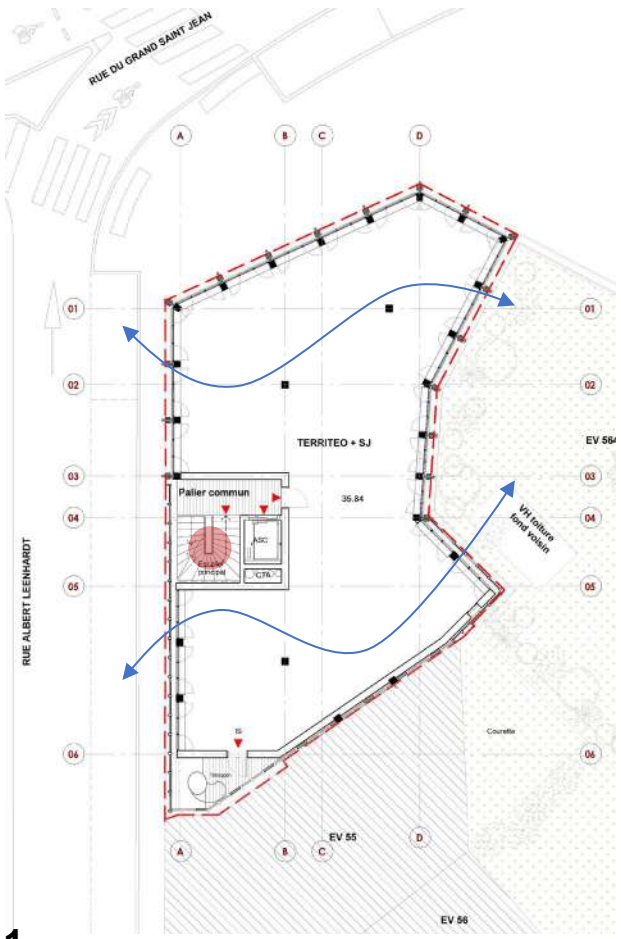
Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

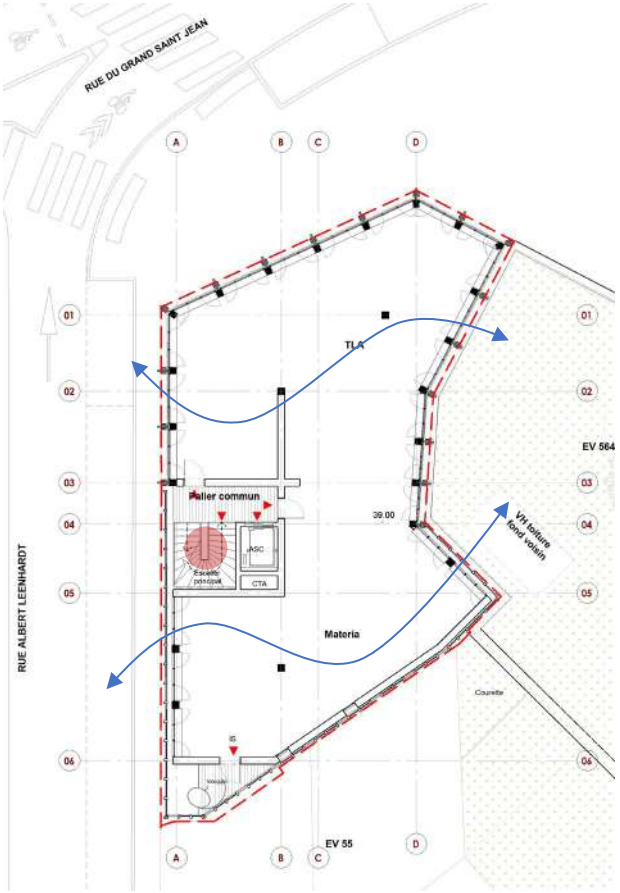
www.envirobat-oc.fr



R+1



R+2



R+3

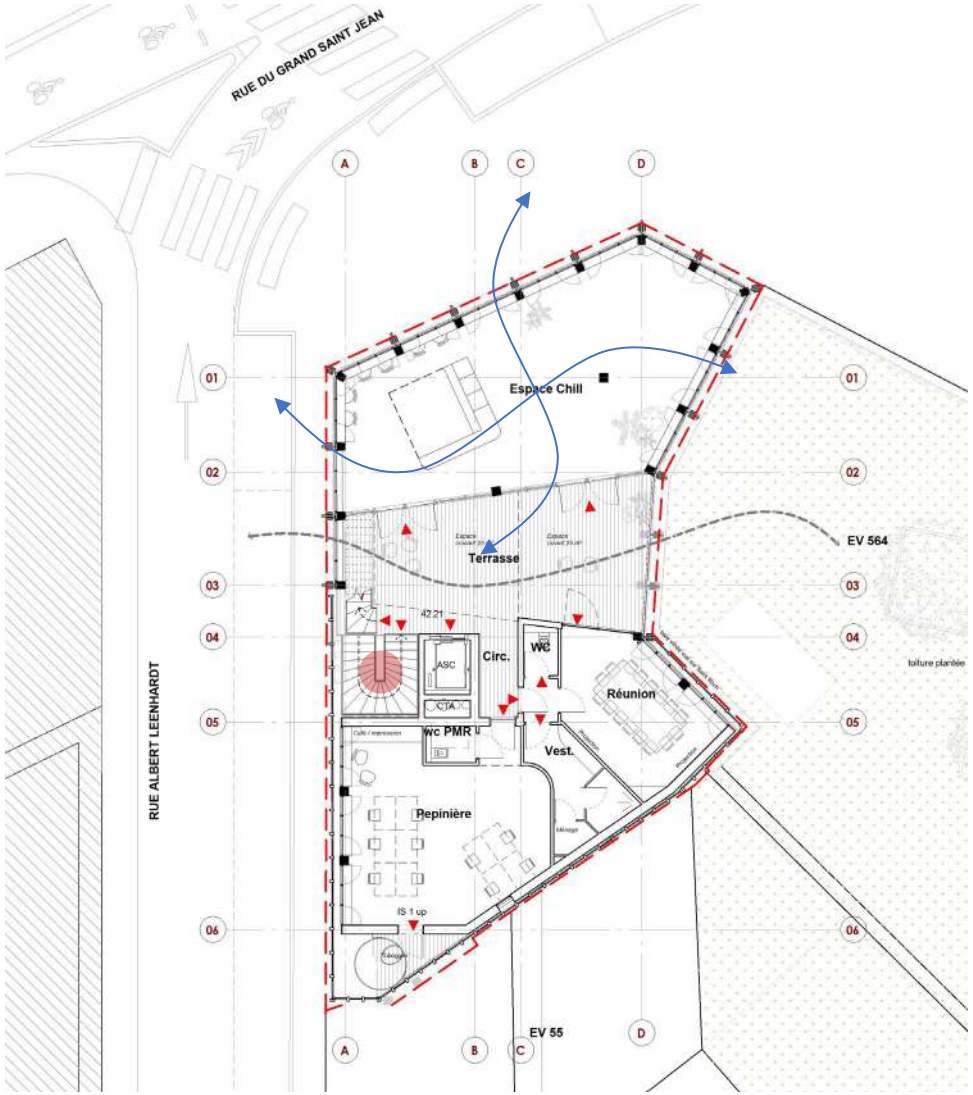
Plans R+4 et Toiture

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr



R+4

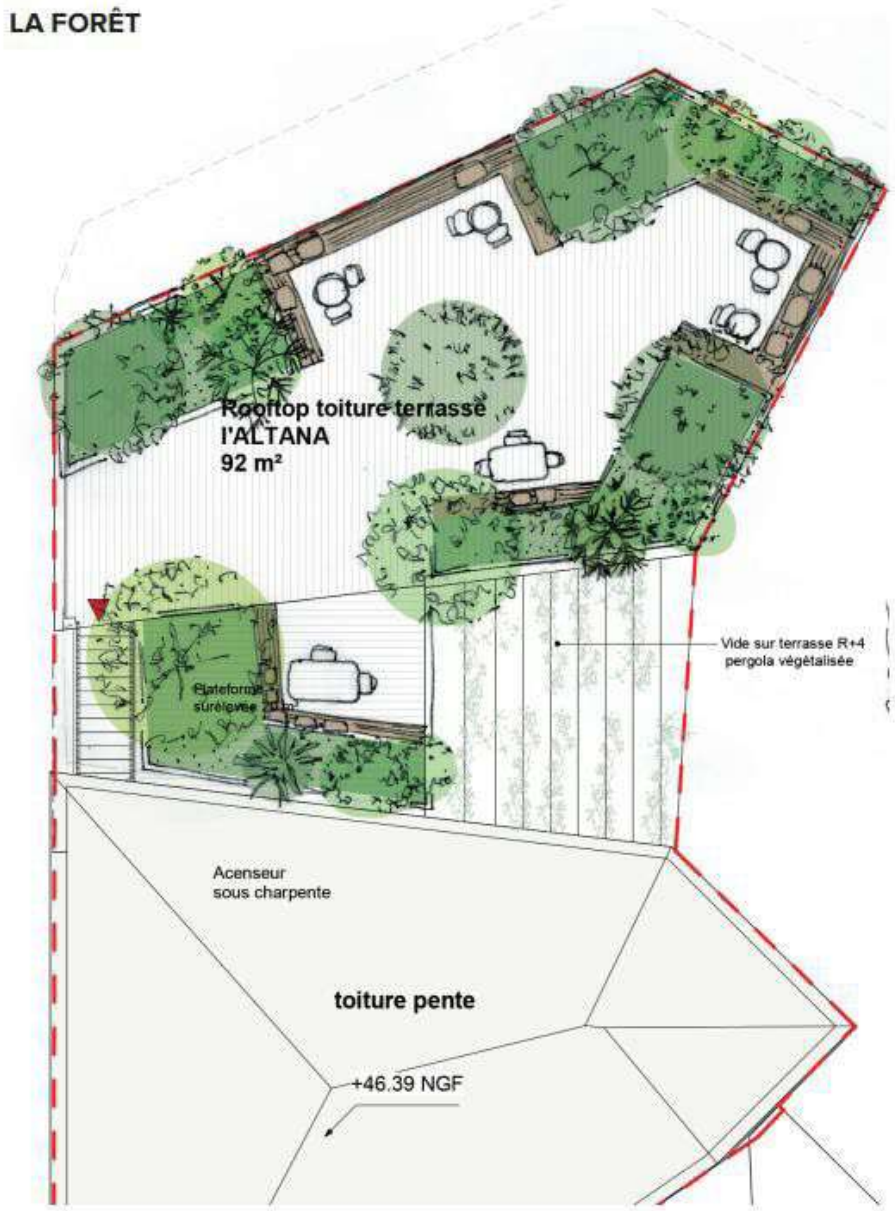
Toiture

ROOFTOP

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025



www.envirobat-oc.fr

ROOFTOP

Références d'aménagements

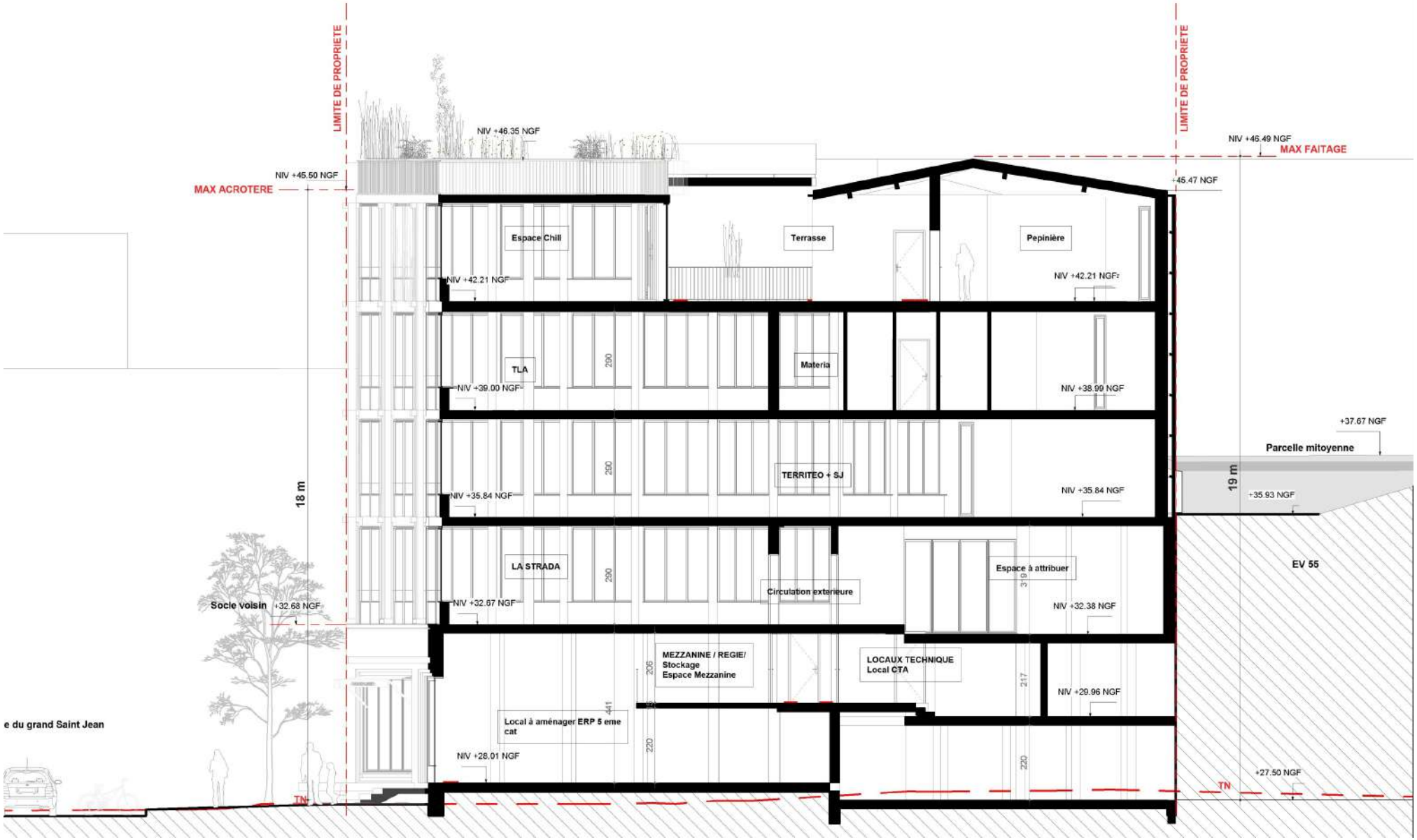
Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

COUPE



Coupe Longitudinale

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Fiche d'identité

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

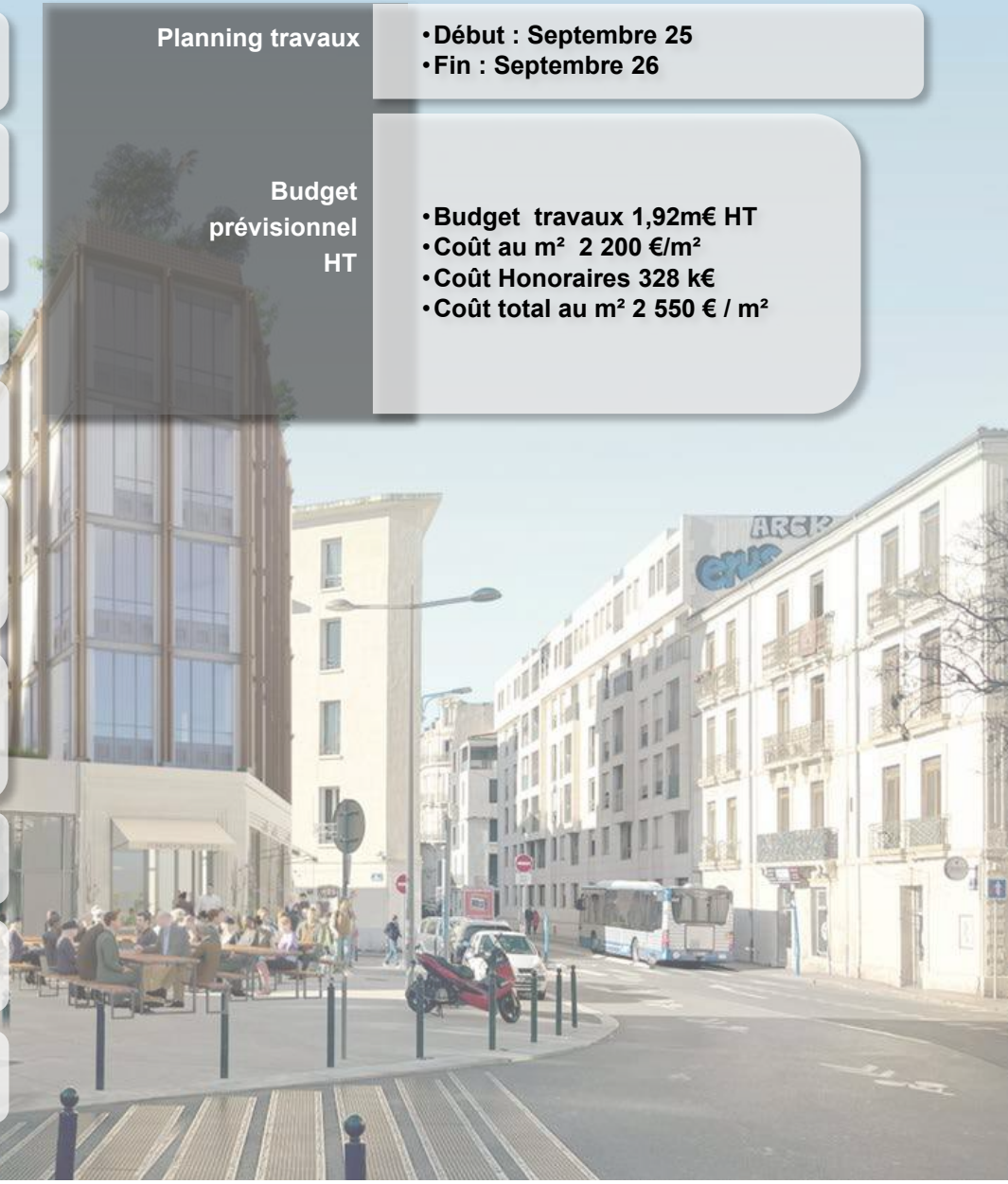
Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Typologie Classement incendie	•RdC en ERP 5e •Bureaux en R+4 avec rooftop •Code du travail
Surface	•RdC 100m² local associatif •Bureaux 800m² SDP
Altitude	•30m
Zone clim.	•H3
Classement bruit	•BR2 •CATEGORIE 2
Ubat (W/(m².K)) RTex RT2005 **besoin bioclimatique** (points) RT2012- RE2020	•Bbio projet 98,7 •Bbio max 111,8 •gain BBIO 11,7%
Consommation d'énergie primaire (kWhep/m²/an) RTex - RT2005 – RT2012- RT2020	•Cep projet 93,7 •Cep max 96,1 •Gain Cep 2,5% •Gain Cep,nr 7,7%
Production d'EnR	•RCU connecté •45 kW Chaud / 20 kW Froid
Simulation thermique dynamique	•STD Faite •Prerequis OR OK
Analyse du cycle de vie	•ACV prévu en fin de pro

Planning travaux	•Début : Septembre 25 •Fin : Septembre 26
Budget prévisionnel HT	•Budget travaux 1,92m€ HT •Coût au m² 2 200 €/m² •Coût Honoraires 328 k€ •Coût total au m² 2 550 € / m²



Le projet à travers les thèmes BDO

GESTION DE PROJET

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Le projet à travers les thèmes BDO

INTEGRATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

MODELISATION SUR LE SITE R4RE - 2 THEMATIQUES DEVELOPPEES

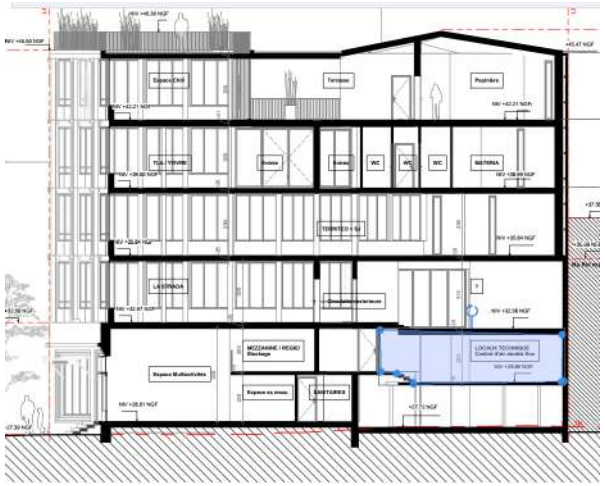
BIODIVERSITE

- Audit de Site
- Suivi de la biodiversité sur 2 ans
- Organisation d'un atelier de sensibilisation aux enjeux du changement climatique sur le thème de la biodiversité pour les occupants

RISQUE INONDATION

- Simulation d'inondation et anticipation des risques de crues et cévenoles

- Choix constructif d'une absence de parking et d'équipement techniques de permettre l'inondabilité du sous sol



Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Le projet à travers les thèmes BDO

ENJEUX DE CONSTRUCTION COLLABORATIVE

Triple casquette

Maîtrise ouvrage

- Multiples interlocuteurs
- Programmes différents
- Sensibilités différentes
- Projet et valeurs communes

Maîtrise œuvre

- Conception optimisée
- Prise en compte de l'usage
- Investissement pour meilleure exploitation future

Exploitant / ESS

- Exploitant qui réalisera la mission commissionnement
- Formations utilisateusr
- REX en continue
- Nombreuses formations continues

⇒ Implication des futurs occupants : questionnaires, ateliers en groupe de travail
⇒ Pilotage d'une équipe pluridisciplinaire tous les mardis
⇒ Implication de la moitié de la MOE dans la démarche BDO

Le projet à travers les thèmes BDO

SOCIAL & ÉCONOMIE

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Le projet à travers les thèmes BDO

SOCIAL & ÉCONOMIE

Analyse Couts / Bénéfices

- Multiples solutions constructives et de chauffage
- Coûts et modalités de déconstruction étudiés avec une simulation de PEMD réalisée en phase chantier
- Evaluation de la mobilité réalisée en partenariat avec le master mobilité de l'université Paul Valéry

Participation active de la MOA

- Futurs occupants et gestionnaire défini en fin de PRO
- Sensibilisation environnementale / écogestes / bonne utilisation
- Espaces communs (sanitaires, réunion, rooftop …) et salle détente/restauration commune
- Nombreux espaces collectifs et partagés

bdo méditerranée
CONCEPTION bdo ARGENT
RÉALISATION non évaluée à ce jour
USAGE non évaluée à ce jour

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Le projet à travers les thèmes BDO

SOCIAL & ÉCONOMIE

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

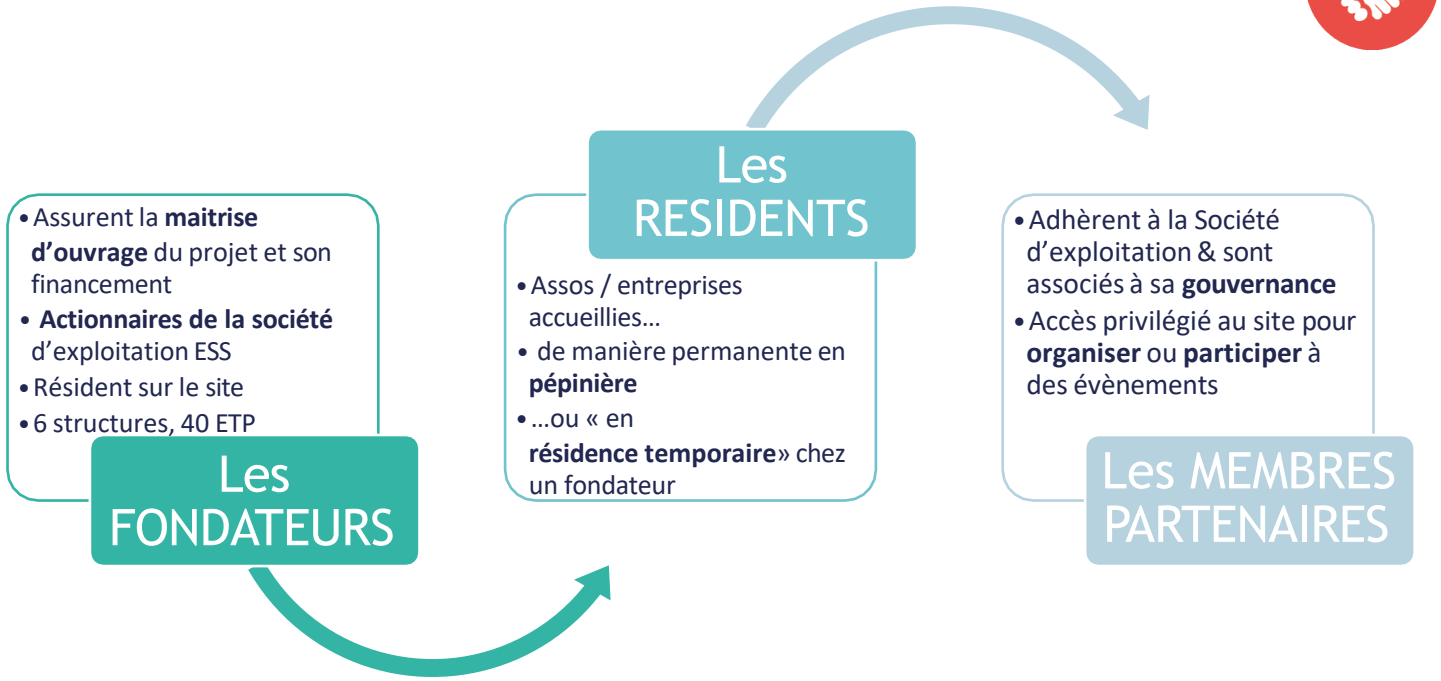
Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

… fédérant un large panel d'acteurs sur « 3 Niveaux » d'implication

… associant des expertises stratégiques, techniques, et d'usage **des métiers de la ville et des territoires**

… Un pôle unique en France dans son format et sa diversité de compétences



COMPÉTENCES DES FONDATEURS

- Architecture
- MOE / Réemploi
- Paysagistes
- Urbanisme durable
- Amélioration de l'habitat
- Design de copropriété
- Financement de projets publics
- Stratégies & projets de territoires
- Evaluation de politiques publiques
- …

EXEMPLES DE COMPLÉMENTAIRES VISÉES CHEZ LES MEMBRES PARTENAIRES ET RÉSIDENTS

- Design de service
- Art & espace public
- Chercheurs
- Associations de quartier
- CAUE…
- Promotion immobilière durable
- BET
- …

Le projet à travers les thèmes BDO

SOCIAL & ÉCONOMIE

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

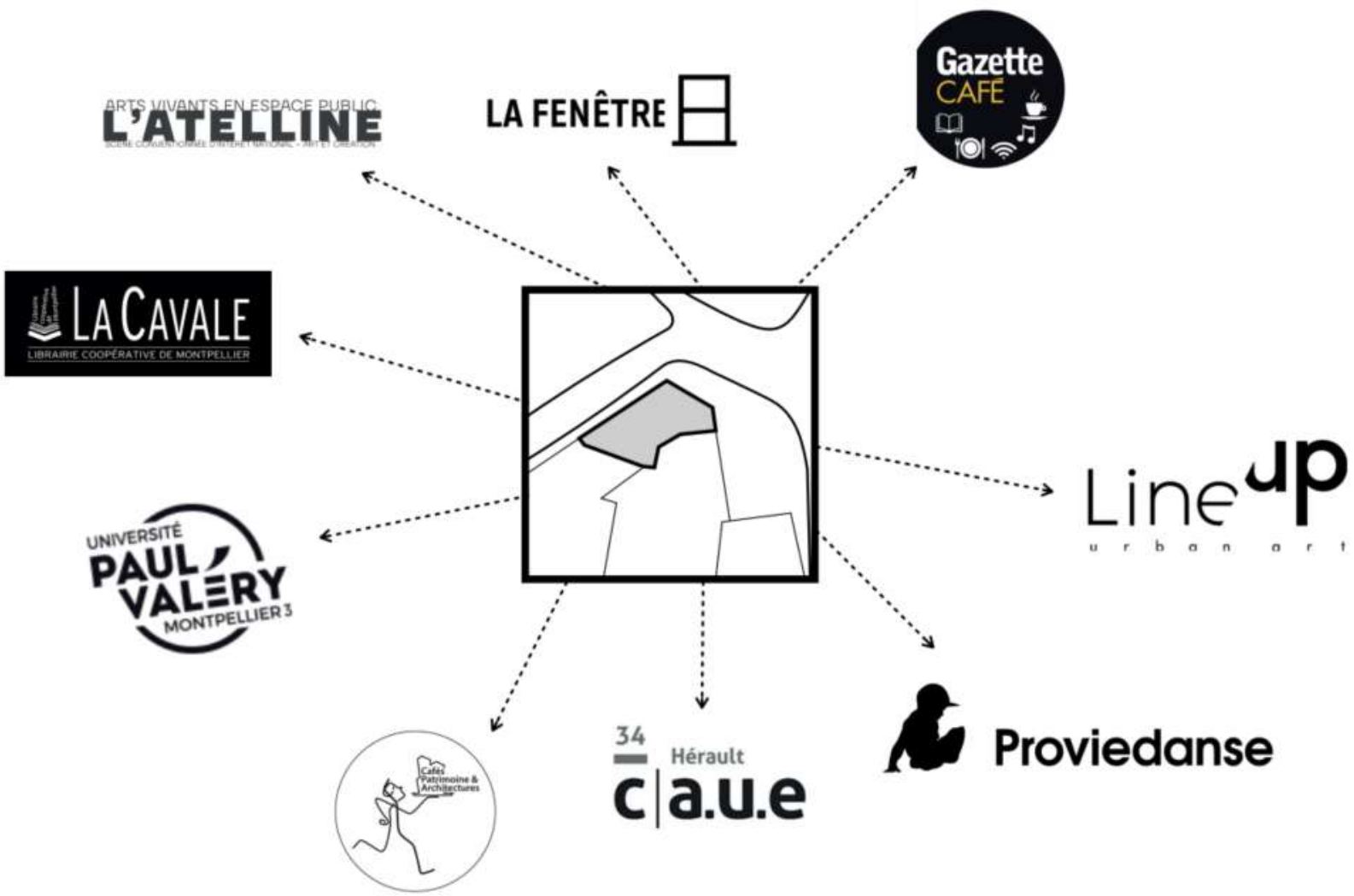
Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Un réseau partenarial à construire

Un lieu relais qui s'inscrit dans un réseau, qui met en relation



Le projet à travers les thèmes BDO

SOCIAL & ÉCONOMIE

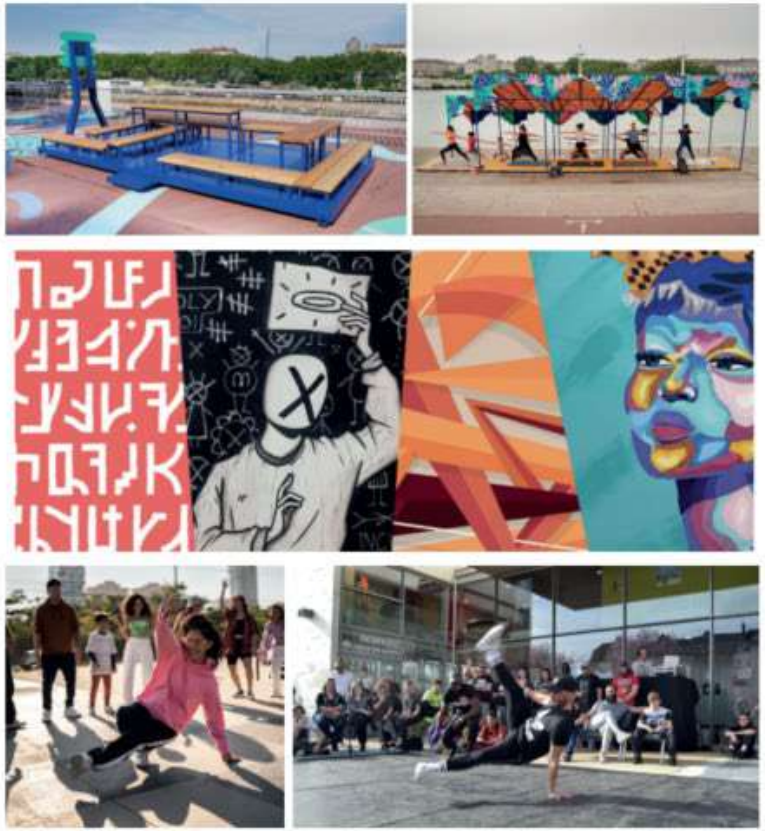
Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Les vocations



VOCATIONS

- **Activation de l'espace public** (terrasse, modules transitoires, art urbain, sortie de résidence danse urbaine, L'Atelline...)
- **Lieu de vie** (lounge, café licence 3...)
- **Mise à disposition / location aux associations adhérentes de la SCIC**
- **Lieu de formations / informations / conférences / débats / librairie mensuelle** (CAUE, Café Patrimoine, La Cavale...)
- **Lieu de diffusion culturelle** avec l'écosystème du quartier pour l'organisation d'expositions, de projections, de concerts... (La fenêtre, MOCO, Gazette Café...)

UNE ANIMATION AU RYTHME DE LA JOURNÉE

- **Matin** : Mise à disposition pour les associations
- **Après-midi :** Formations / informations / lieu de vie / librairie architecture et urbanisme / Urban Tour LineUp....
- **Soir / After work** : Conférence / animation culturelle (sortie de résidence / expositions lineUp...)

Le projet à travers les thèmes BDO

TERRITOIRE & SITE

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Le projet à travers les thèmes BDO

TERRITOIRE & SITE

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

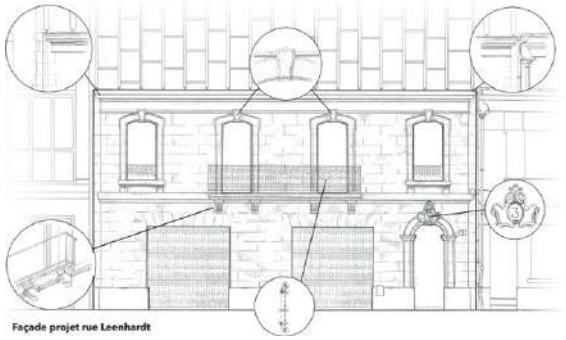
Site privilégié incrit dans la ZAC Saint-Roch (SERM Altemed)

- Services de proximités multiple car projet au cœur de ville
- Mobilité douce privilégiée avec uniquement 10 places de parking en amodiation et 40 places vélos. Piste cyclable au pied de l'immeuble
- Atelier de réparation dans local vélo

Equipe de maîtrise d'œuvre impliquée dans l'analyse du site

- Mesures acoustiques initiale
- Demande de possibilité de raccordement au RCU
- Développement d'un roof top et lieux commun
- Intégration du mur historique AVAP dans le projet

  Conserver et mettre en valeur le patrimoine



Le projet à travers les thèmes BDO

ENJEUX DE CONSTRUCTION COLLABORATIVE

ECOLOGUE PRESENT A TOUTES LES ETAPES

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Diagnostic

- Diagnostic de site qui sera complété en septembre
- Calcul des coefficients CBS **(0,272)** et CPT **(0,22)**
- Identification du potentiel du site

Chantier

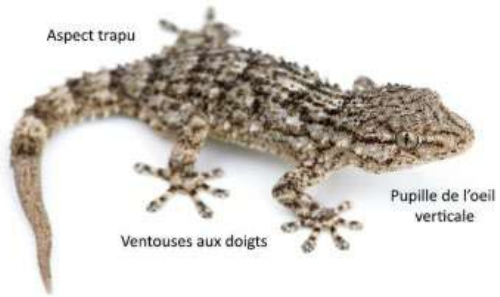
- Inventaire pendant période de chantier (fissure / mur)
- Sensibilisation intervenants
- Conseils conception et mise en place abris

Usage

- Inventaire faune et flore sur 2 ans
- Formation utilisateur sur 2 ans

⇒ Principe d'accompagnement inspiré de EFFINATURE
⇒ Mise en situation et écoute de la faune
⇒ Bâtiment à **biodiversité positive**

effinature
CERTIFICATION
DE LA BIODIVERSITÉ



Tarente de Maurétanie

Le projet à travers les thèmes BDO

MATÉRIAUX

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Le projet à travers les thèmes BDO

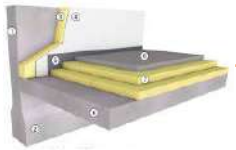
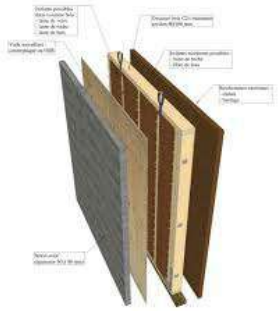
MATÉRIAUX

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

			U (W/m².K)
MODE CONSTRUCTIF		**STRUCTURE BETON** **FACADE MEXT ALU / FOB / PAILLE**	
PLANCHERS BAS		**Dalle béton 20cm** **Isolant Polyuréthane 8cm (R,3,70)** **Chape 7cm** **Sol souple ou carrelage**	0,273
MURS EXTERIEURS		**Isolant Extérieur 4cm (R=1,00)** **FOB isolé 10cm en fibre de bois (R=2,6)** **OSB 12mm**	0,329
MURS EXTERIEURS		**Mur Béton / mur pierre existant** **Isolant en fibre de bois 14cm (R=4) ou paille** **BA 13**	0,243

Le projet à travers les thèmes BDO

MATÉRIAUX

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

U
(W/m².K)

MEXT

Menuise mixte bois / alu
double vitrage (4/16/4FE) type SGG Planitherm

1,60

TOITURE ACCESSIBLE VEGETALISE

Dalle béton 20cm
Isolant EFFIGREEN 10cm (R = 4,5)
Etanchéité
Cailloux / Terrasse bois / Bac planté

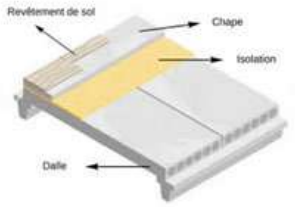
0,211

TOITURE SUR CHARPENTE TUILE

Dalle béton 20cm
Isolant EFFIGREEN 10cm (R = 6,0)
Etanchéité
Charpente et couverture tuiles

0,154

PLANCHER INTERMEDIARE



Béton 18cm
Résilient acoustique
Chape
Sol souple ou carrelage

Le projet à travers les thèmes BDO

MATÉRIAUX – FOCUS REEMPLOI

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

UN PROJET DÉMONSTRATEUR DE RÉEMPLOI

Pour les matériaux les objectifs se traduisent par l'usage de terre crue, de matériaux de réemploi et d'une majorité de matière bio-sourcée avec un objectif niveau low carbon (lc) construction 2025.

Les tuiles

Des tuiles de réemploi seront utilisées dans le cadre du projet pour la toiture arrière en couvert sur plaque sous tuile.
Le territoire en démolit environ 800 T par an, nous n'aurons aucune difficulté à nous procurer les 15000 tuiles nécessaires à la réalisation de notre toiture

Les sols

Les sols sont envisagés en parquets issus de filières du réemploi.

A l'image du travail qu'a réalisé le Mas Réemploi avec le parquet du stade Coubertin, nous pouvons avoir un parquet ayant été démonté proprement, retaillé et décapé si besoin. Alors nous pouvons donner une seconde vie à nos sols nobles et écologiques.

Appareillage sanitaires et radiateurs

Nos appareils sanitaires seront également issus de gisements de réemploi. Nous en identifions plusieurs dans nos propres chantiers, mais nous pouvons également travailler avec Emmaüs ou d'autres ressources si besoin. Nous avons également identifié un gisement pour des radiateurs métalliques issues de la rénovation d'un collège dans le Gard.

C'est d'autant d'énérgie et de matières premières qui sont économisées. C'est à coût égal une manière de valoriser ceux qui travaillent à redonner une seconde vie, c'est créateur d'emploi et d'espoir.

Terres et isolation Paille

L'équipe intègre le bureau d'étude Materia qui définira la meilleure terre locale à utiliser dans notre projet. Ils seront en charge de la mise en place de 2 techniques, les enduits et les cloisons torchis.
La terre crue a un rôle d'apport d'inertie s'associant très bien avec la construction en bois et paille.
Elle apporte également une qualité d'ambiance et thermique grâce à une gestion naturelle de l'hygrométrie et de la perspirance des murs.
Nous étudierons la possibilité d'utiliser la terre du site pour le projet.

Les murs bois seront isolés en laine de bois ou en paille issues de gisement agricoles locaux ou à minima Français.

Le Textile

Les toiles de rideaux extérieurs manuels seront réalisés à partir de textiles reçyclés ou réemployées adaptés à l'usage extérieur et aux normes incendies.
Nous confectionnerons les rideaux sur-mesures avec l'aide d'un ESAT local.

Le réemploi, à travers différentes formes prend toute sa place dans ce projet, sans artifice. En étant nos propres usagers du projet, nous allons pouvoir pousser sans limites les procédés les plus écologiques et les plus porteurs de sens.

Le projet à travers les thèmes BDO

MATÉRIAUX – FOCUS RE EMPLOI

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Le projet à travers les thèmes BDO

MATÉRIAUX – FOCUS RE EMPLOI

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Le projet à travers les thèmes BDO

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

THÉMATIQUES D'INNOVATION & ENVIRONNEMENTALES

SOCIO CULTUREL

- **Projet porté par les occupants acteurs de la ville**
- **Insertion :** construction et la vie du bâtiment
- **Ouverture au quartier**
- **Exploitation du lieu via** une société coopérative inscrite dans le champ de l'ESS

URBAIN

- **Habiter l'espace public** par son activation artistique et culturelle

ENVIRONNEMENTAL

- **Retour au Low-Tech**
- **Consommations minimum :** Coût global
- **Chauffage urbain / zéro climatisation**
- **Réemploi :** tuiles, toiles, radiateurs, parquet, lavabos...
- **Matériaux :** terre crue, paille, bois
- **Evolutivité / réversibilité**
- **Exploitation :** Zéro déchet
- **Mobilités douces :** usage du vélo

Les objectifs énergétiques et environnementaux prévus sur le projet se concrétisent par des engagements forts :

- Obtention du **label Bâtiment Durable Occitanie** avec le **niveau Or** (label contextuel et régional)
- Viser les **seuils 2028** de la **RE2020** sur l'ensemble du projet
- Atteindre d'un **niveau carbone Ic construction 2025**

POLY**FOLIE** en chiffre

1500
Tuiles réemployées

745 m2
De toiles réemployées

245 m3
De bois de structure et de bardage

125 m3
De Paille

175 m3
Béton

12 m3
d'enduit terre

45
emplacements vélos

65
Usagers permanents dans le projet

1
Gouvernance du lieu partagée et inscrite dans le champ de l'ESS

1
Espace ouvert au public dédié à la diffusion de la culture et ouvert sur la place

0
Climatisation

48
radiateurs réemployés
+ appareils sanitaires

1
système de récupération et gestion des eaux pluviale

1
Label
Bâtiment Durable Occitanie niveau OR

Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Chauffage

- Connection au **RCU**
- Emetteur radiateur
- Puissance installée de **45kW**, soit 48W/m²

Refroidissement

- Raccordement froid sur CTA double flux
- Provision de 60kW en raccordement futur mais échangeur de **20kW envisagé pour rafraichissement uniquement**

Éclairage

- Type d'éclairage LED
- Puissance < 5 W/m²
- Détection de présence + interrupteur

Ventilation

- 1 CTA double flux collective
- Débits de 1350 m3/h
- Consommation électrique des moteurs : 0,51 W/(m³/h).

Eau chaude sanitaire

- Non présente sur lavabo et lave main
- Petits ballons 15L électrique pour douche et cuisine

Production d'énergie

Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

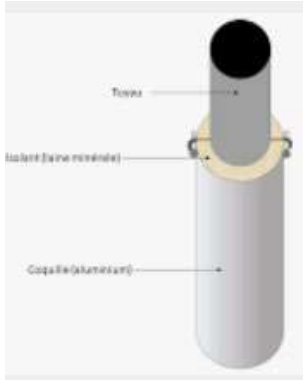
www.envirobat-oc.fr

PRODUCTION ET DIFFUSION DE CHAUD

- Raccordement50 kW au RCU Echangeur à plaque
- Réseau eau chaude basse température 60 / 40 isolé

Eventuellement en ré emploi si gisement

- Diffusion avec radiateurs de ré emploi

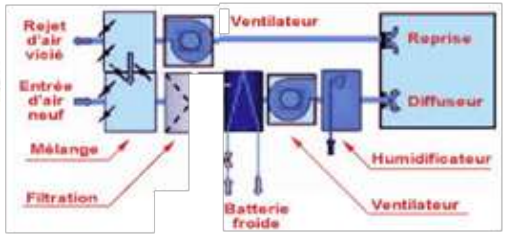


PRODUCTION ET DIFFUSION DE FROID

- Raccordement 10 kW au RCU Echangeur à plaque
- Raccordement batterie froide CTA
- Grille de diffusion + Gaine isolée idéalement de

ré emploi

PAS DE CLIMATISATION UNIQUEMENT RAFRAICHISSEMENT L'AIR



Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE

- Les systèmes de comptage

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

R+4
- Espace chill
- Pépinière

Chauffage x2 — Eau froide x2 — Linky x2

R+3
- TLA / MATERIA

Chauffage x1 — Eau froide x1 — Linky x1

R+2
- TERRITEO + SJ

Chauffage x1 — Eau froide x1 — Linky x1

R+1
- COLOCO
- LA STRADA

Chauffage x3 — Eau froide x3 — Linky x3

MEZZ.
- Sous-station
- Stockage/ tech.

Chauffage SST x1 — Eau froide SST x1 — Eau Glacée SST x1 — Linky x3

RdC
- Salle multi-usages
- Tier Lieu

Chauffage x1 — Eau froide x1 — Linky x1

SAUTER
Pour l'environnement durable.

M-Bus

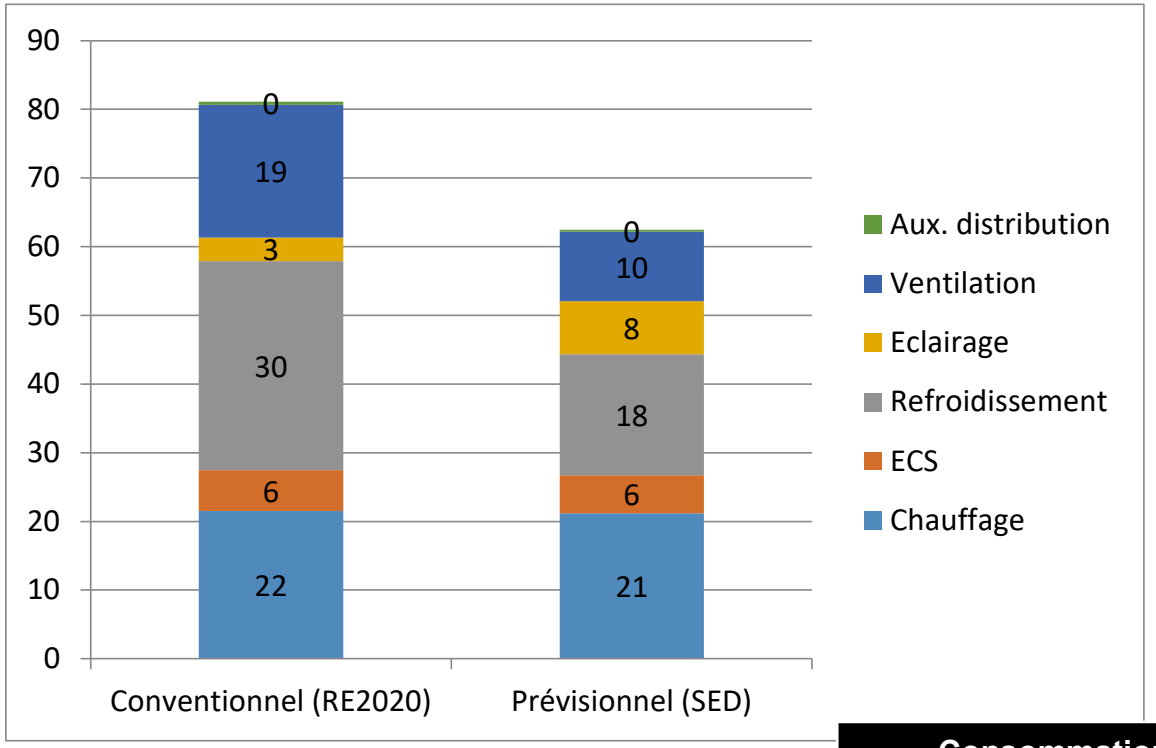
Compteurs Electricité communs

1x Cpt éclairage commun
1x Cpt électricité Sous Station
1x Cpt électricité CTA

Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE

- Répartition de la consommation (et de la production) en énergie primaire en kWhep/m² SU, selon calcul RE2020 et SED



Consommation / production (en $kWh_{ep}/m^2.an$)	Conventionnelle	Prévisionnelle
5 usages	81	62
Tous usages	181	162

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

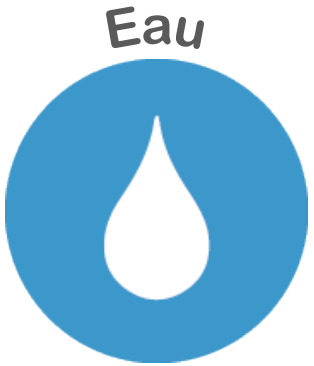
Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Le projet à travers les thèmes BDO

EAU



Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Le projet à travers les thèmes BDO

EAU

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

REDUIRE LA CONSOMMATION D'EAU

- Détecteur de fuite (Type ECODO)
- Plantations d'espèces locales ne nécessitant pas d'arrosage
- Surpresseur + réducteur de pression pour chaque plateau selon l'étage
- WC 2/4 L

VOLONTE DE RECUPERATION DES EAUX GRISES

- HYDRALOOP Cascade pour récupérer les eaux grises et les remettre
  - ➢ Dans les WC
  - ➢ Pour l'arrosage des espaces verts

HYDRALOOP

Le projet à travers les thèmes BDO

CONFORT & SANTÉ

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Le projet à travers les thèmes BDO

CONFORT & SANTÉ

- Menuiseries

	COMPOSITION
CHASSIS	Bois / Alu
VITRAGES	Nature du vitrage : double vitrage (4/16/4FE) Déperdition : Ug = 1,0
PERFORMANCES (CHASSIS + VITRAGE)	Déperdition : Uw = 1,4 ; Facteur solaire : Sw = 0,25 ou 0,45 selon orientation Transmission lumineuse; Tlw = 0,45 pour contrôle solaire ou 0,62
OCCULTATIONS / PROTECTIONS	Stores Banne en RDC Rideaux Opaques Claires dans les étages

180,9 m²	52%

0 m²	0%

N
O E
S

62,3 m²	18%

103,3 m²	30%

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

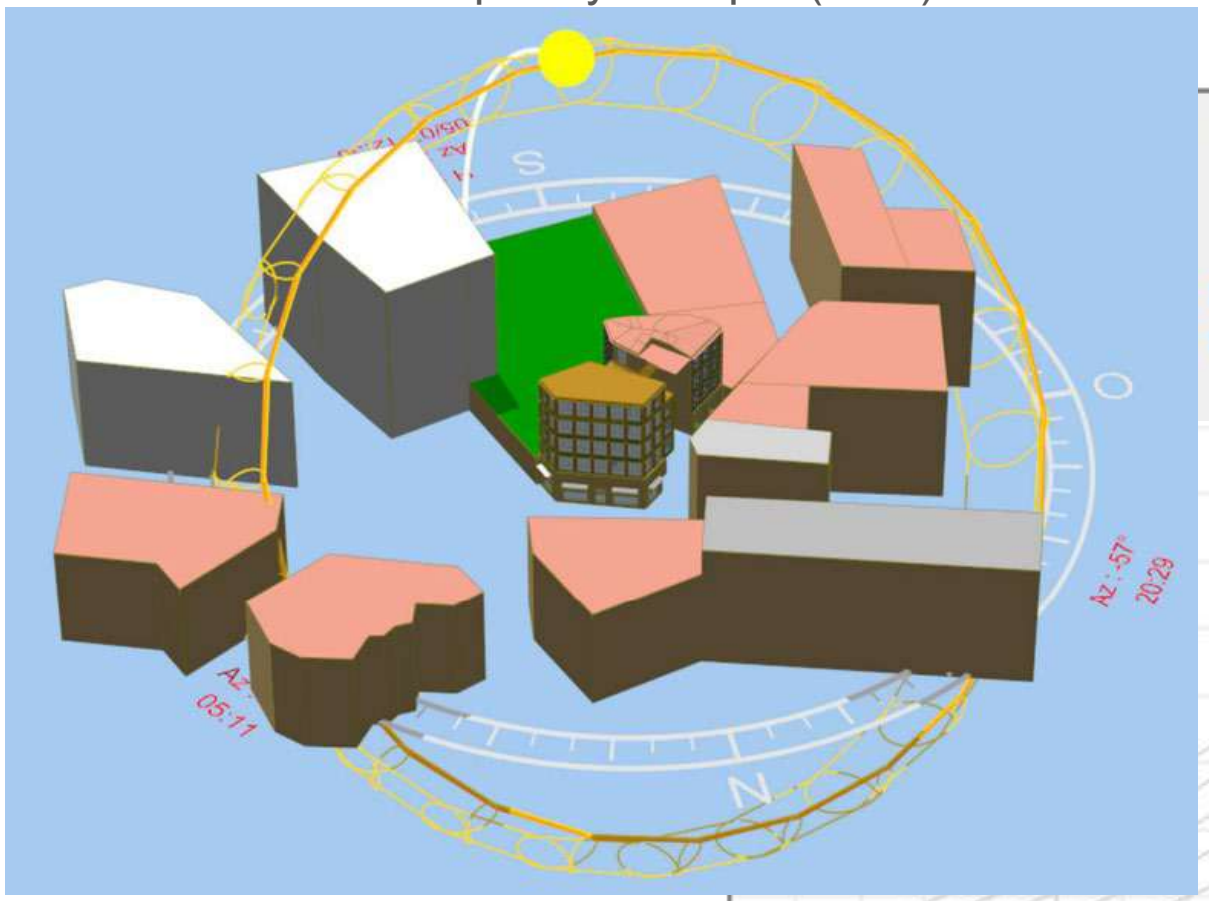
Dernière mise à jour :
28/03/2025

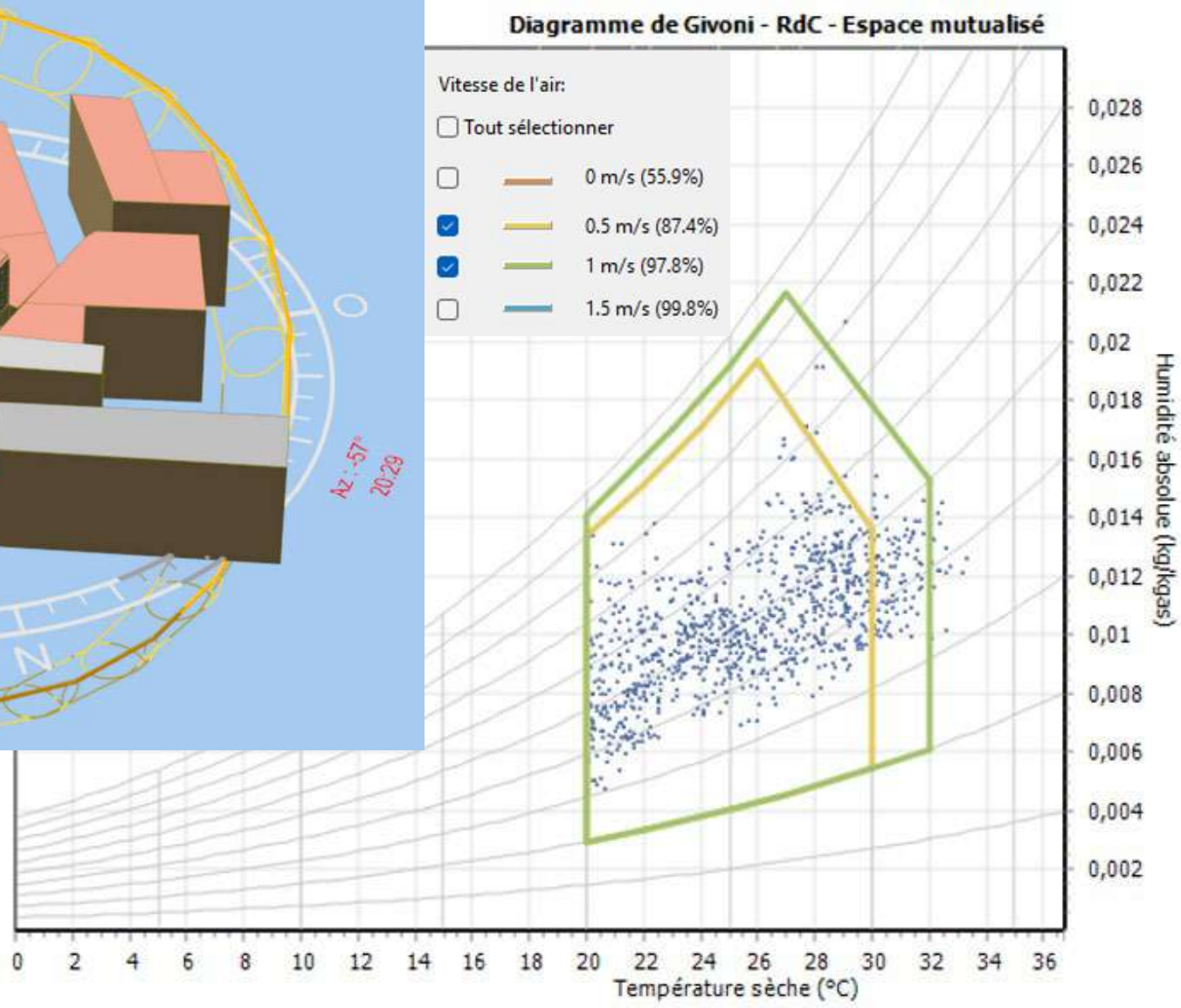
www.envirobat-oc.fr

Le projet à travers les thèmes BDO

CONFORT & SANTÉ

- Simulation Thermique Dynamique (STD)





Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

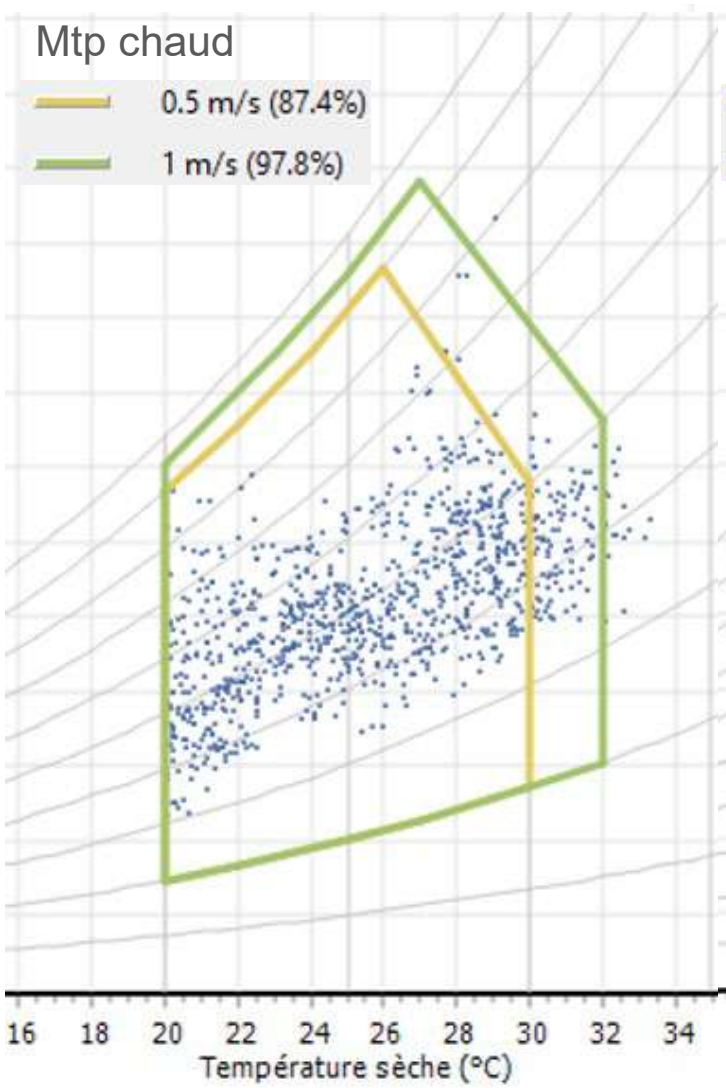
Dernière mise à jour :
28/03/2025

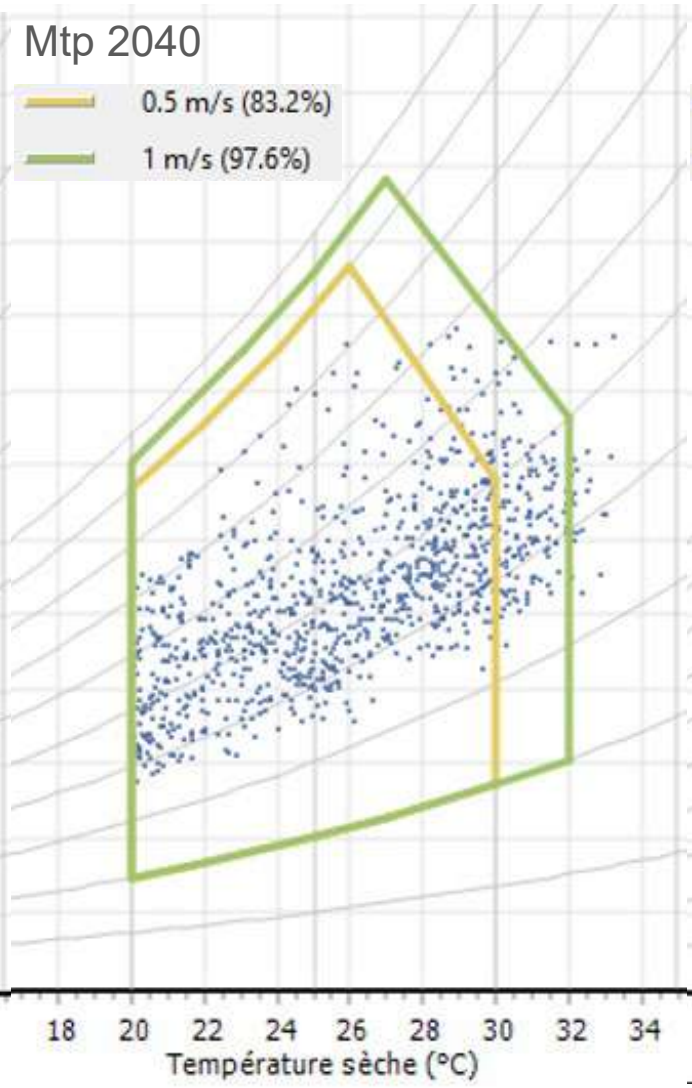
www.envirobat-oc.fr

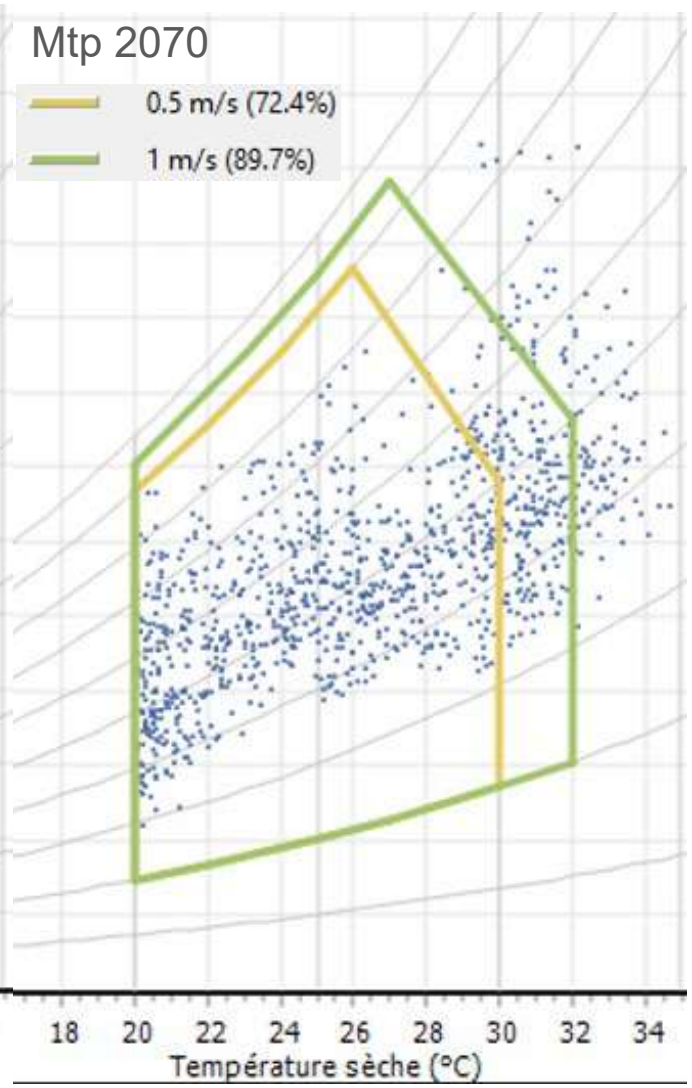
Le projet à travers les thèmes BDO

CONFORT & SANTÉ

- Simulation Thermique Dynamique (STD)







Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Le projet à travers les thèmes BDO

CONFORT & SANTÉ

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

SUIVI DE LA QUALITE DES AMBIANCES

- Qualité de l'air poussé avec Plan QAI / Analyse en phase chantier / Suivi après exploitation
- Suivi acoustique également sur les 3 phases initiales / réception / exploitation
- Volonté de traiter le confort électromagnétique et le suivi olfactif
- Ergonomie avec modélisation des bureaux et trajets de chaque occupant réfléchi.
  Intervention ergothérapeute en entreprise
- Sonde d'ambiance dans chaque local pour hygrométrie et qualité de l'air

QAI Qualité Air Intérieur

Pour conclure

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Points remarquables

- Bureaux participatifs et Tier lieu
- « Fondation Quartier » animation du projet et activation de l'espace public/quartier
- Accent apporté sur biodiversité et démonstrateur de réemploi
- Acteurs, concepteurs, exploitants : Des engagements BDO tenus sur le long terme

Points pouvant être améliorés

- Structure bois ou bois/béton en étude
- Formalisation du livret preneur
- Temporalité des décisions permettant de passer en niveau Or (Cout Global / Eau / Mainteneur /Commissioning) en cohérence avec les ambitions du groupement

Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDO

CONCEPTION
27/03/2025
83 pts

→

REALISATION

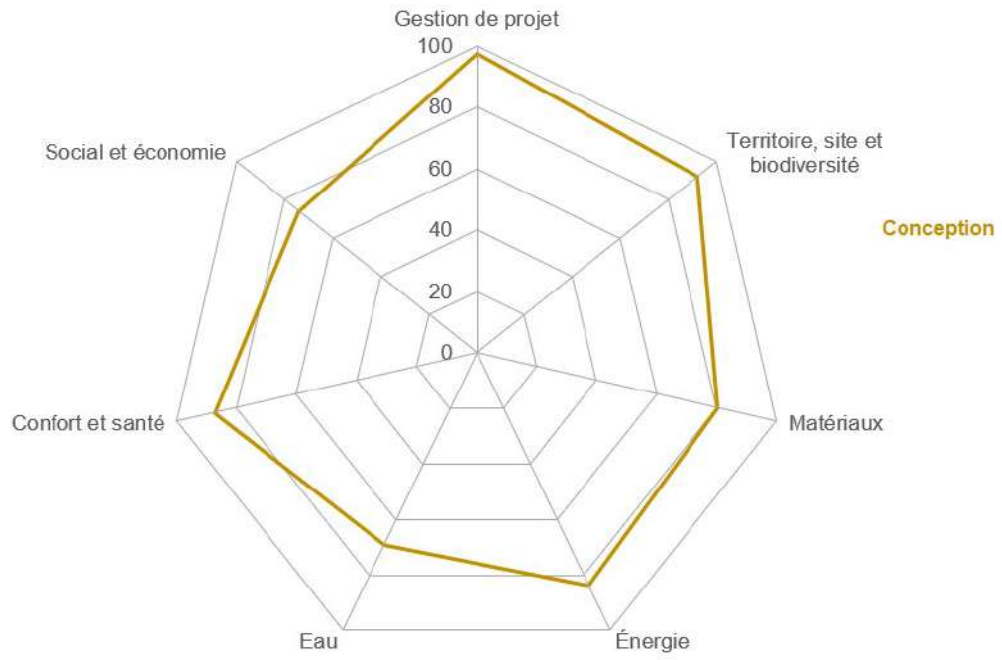
→

USAGE

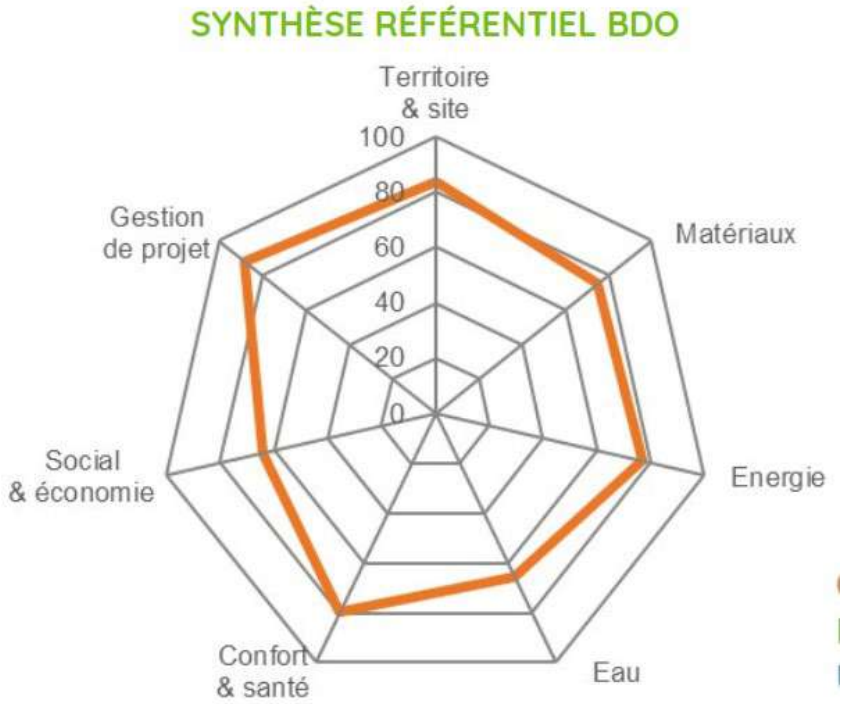
Dont **GRILLE : 69 /** 90 pts

INNOVATION : + 5 / 5 pts

COHERENCE DURABLE : + 9 / 10 pts



OBJECTIF RADAR A +1 SEMAINE



RADAR ACTUEL

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr

Les innovations du projet (validation en commission)

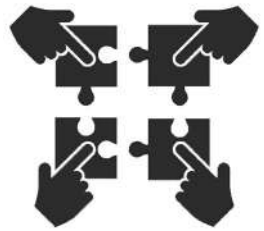
Thèmes d'innovation	Intitulé de l'innovation en CONCEPTION (pour mémoire)	Nombre de points demandés	Nombre de points obtenus (réservée Envirobat Occitanie)	Intitulé de l'innovation en RÉALISATION (pour mémoire)	Nombre de points demandés	Nombre de points obtenus (réservée Envirobat Occitanie)	Intitulé de l'innovation en USAGE	Nombre de points demandés	Nombre de points obtenus (réservée Envirobat Occitanie
	CONCEPTION : Accompagnement Ecologue sur 3 phases	1	1						
	CONCEPTION : Démonstrateur de réemploi	1	1						
	CONCEPTION : Protections solaires innovantes et low tech	1	1						
	CONCEPTION : Animation et exploitation future du lieu avec une structure inscrite dans le champ de l'ESS	1	1						
	CONCEPTION : Bureaux en conception et exploitation participative	1	1						

Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr



Bâtiment tertiaire participatif
Polyfolies
Montpellier
Hérault (34)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Argent Validé**
Or – En cours de validation
Version référentiel : **V4.0-ind 3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **69**

Accompagnateur BDO
Julien TISSERAND
MATERIA

Dernière mise à jour :
28/03/2025

www.envirobat-oc.fr