

DIRIM



“UNE AUTRE FAÇON DE GÉRER UN PROJET”:

- cibler les compétences et adapter les moyens en fonction du résultat attendu,
- pouvoir proposer une équipe différente pour chaque projet,
- s’engager sur des projets spécifiques en maîtrisant le process du début à la fin,
- permettre au dirigeant de pouvoir s’impliquer personnellement sur le projet,
- bâtir sur une relation de confiance et un dialogue constructif,

Telles sont les grandes lignes de la politique d’entreprise DIRIM.

DIRIM joue la carte de la flexibilité, en constituant pour chaque opération une équipe adaptée en compétences et en moyens.

En s’entourant de partenaires de longue date sur les postes clés, DIRIM s’assure d’une garantie de la prestation au plus proche du budget et des délais.

Sommaire

I.	NOS PRINCIPALES RÉALISATIONS	p. 6
II.	NOS MÉTIERS	p. 30
III.	NOTRE ÉQUIPE	p. 39

NOS PRINCIPALES RÉALISATIONS

I. Nos principales réalisations

MAÎTRISE D'OEUVRE DE CONCEPTION

I.a. RESTRUCTURATION VERTE

p. 8-9

MAÎTRISE D'OEUVRE D'EXECUTION

I.b. IMMEUBLES DE LOGEMENTS

p. 10-11

MAÎTRISE D'OEUVRE COMPLETE

I.c.1. VILLA BEAU SOLEIL

p.12-13

I.c.2. REAMENAGEMENT DE COMBLES

p.14-15

RENOVATION/REHABILITATION/REQUALIFICATION/RESTRUCTURATION

I.d.1. HÔTEL REGINA

p. 16-17

I.d.2. PROJET ACROPOLE

p. 18-19

RAVALEMENT

I.e. MAISON BLANCHE

p. 20-21

EXTENSION

I.f. PROJET ATELIER

p. 22-23

CONSTRUCTION NEUVE

I.g. PROJET PHM BOIS

p. 24-25

SURELEVATION

I.h. PROJET RUE SAINT-DENIS

p. 26-27

AMENAGEMENT

I.i. BUREAUX BEFFROI - ROQUETTE ROMARIN

p. 28-29

Maître d'ouvrage :
Particulier

Maître d'œuvre
général :
DIRIM Architecture

Montant des travaux
prévisionnel :
650 000 euros HT

Durée des
travaux prévisionnelle:
8 mois

EN ATTENTE
2 niveaux
290 m²



Restructuration verte

89113 BRANCHES (Yonne)

RESTRUCTURATION D'UN ANCIEN CORPS DE FERME

CONTEXTE

Située en bordure d'une large parcelle boisée d'un quartier résidentiel, la maison Michel est un vestige d'architecture vernaculaire rurale construite dans la première moitié du XX^{ème} siècle. Bien que rustiquement construit, aujourd'hui délabré et souffrant de pathologies liées à l'humidité, l'édifice bénéficie de plusieurs atouts tels qu'une exposition favorable, une façade dégagée offrant d'importantes surfaces donnant sur un large jardin, une charpente "pittoresque" ainsi qu'une certaine inertie thermique due à l'épaisseur de ses parois en pierre.

ENJEUX

La mission de DIRIM sur ce projet aura en quelque sorte démarré en amont de l'esquisse, puisqu'il s'agissait en premier lieu de faire état du potentiel de valorisation de la construction. Cette approche aura permis de dessiner un projet cohérent visant à :

- remplacer la toiture actuelle (fibrociment) et consolider la charpente,
- sécuriser le bâtiment en traitant les faiblesses structurelles,
- conserver les actuelles fermes à usage de décor,
- reprendre les futurs planchers,
- abaisser le plancher bas et traiter les remontées capillaires,
- se désolidariser de l'ancienne structure, qui souffrait de la faiblesse des fondations et d'une absence de hors-gel.

PRESTATIONS

Ces problématiques ont été résolues par le choix de créer une seconde structure porteuse et fondée hors-gel, insérée en face interne des murs de façade. Une nouvelle partition interne en "boîtes" a permis la création de mezzanines. Le projet ainsi dessiné aura permis :

- la conservation de l'authenticité et de l'identité du bâtiment,
- l'assainissement et la rationalisation de la conception originale,
- l'adaptation du bâtiment aux normes actuelles,
- l'intégration d'une dimension environnementale forte via une architecture bioclimatique et divers procédés d'économie d'énergie :

récupération des eaux grises et des eaux de pluie, solaire thermique, VMC double flux, paroi d'inertie à lame d'air...

RÉSULTAT

L'intervention de DIRIM a permis de mettre en valeur les qualités originales du bâtiment tout en procédant à sa sauvegarde, à sa mise aux normes et à la modernisation de son confort. Les surfaces intérieures ont quant à elles presque été optimisées par la création des mezzanines.

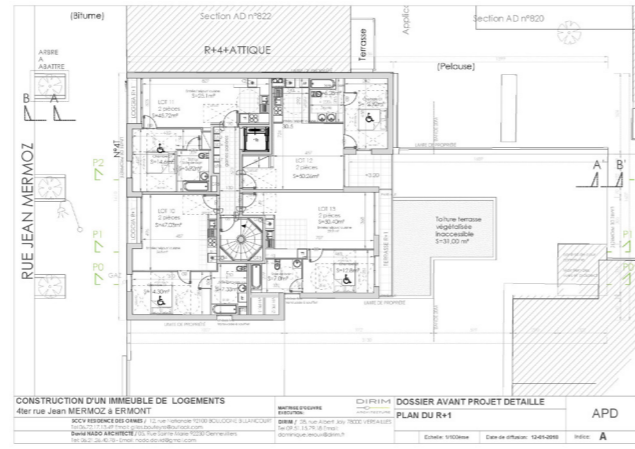
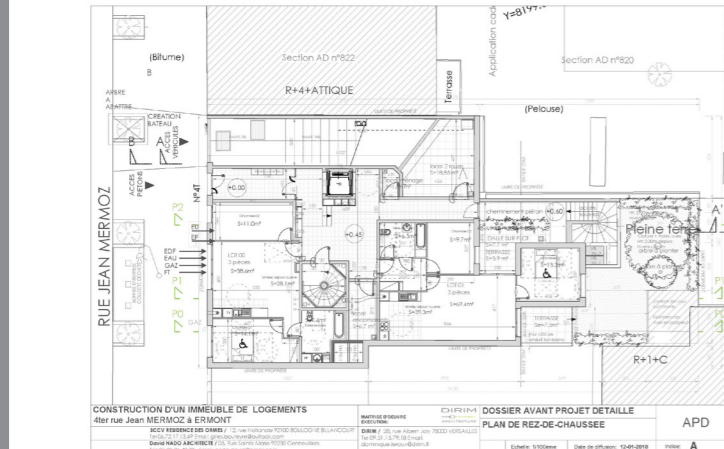


Maître d'ouvrage :
SCCV

Maître d'œuvre
général :
DIRIM Architecture

Montant des
travaux prévisonnel :
2 000 000 euros HT

Durée des
travaux prévisonnel :
12 mois



PRESTATIONS

Ces problématiques ont été résolues par une reprise complète des plans et une coordination étroite avec les bureaux d'études et le bureau de contrôle.

RÉSULTAT

Dirim a remis un dossier de plans (plans d'étages, plans de coupes, plans des façades, plan masse, plans de détails) pour un immeuble R+5 sur 2 niveaux de sous-sol, en 8 semaines.

Immeubles de logements

Région parisienne

PLANS POUR DCE (DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES).

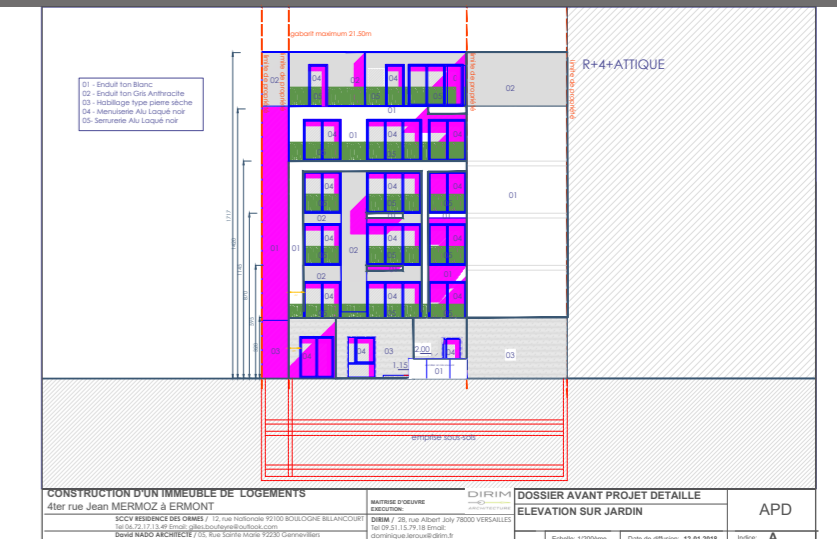
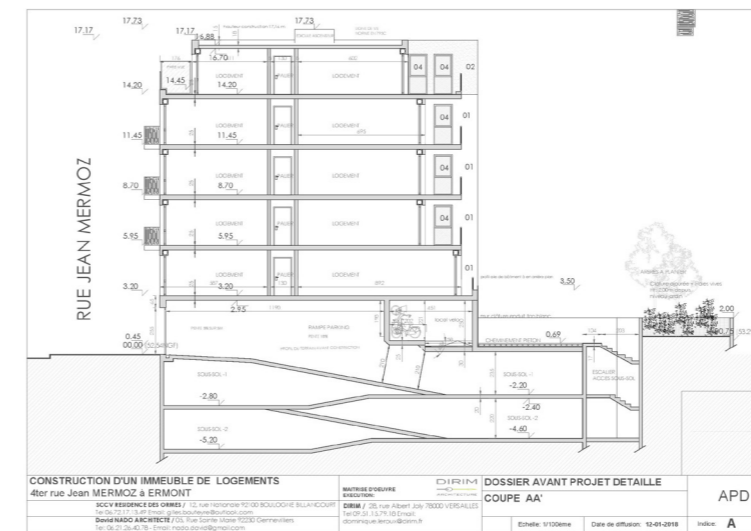
CONTEXTE

À partir des plans de permis de construire, des plans de vente et du plan géomètre, réalisation des plans DCE en 8 semaines.

ENJEUX

La mission de DIRIM sur ce projet aura été de reprendre les plans du permis de construire, les plans de vente, les plans de géomètre pour réaliser des plans afin de consulter les entreprises de remettre une offre détaillée. Cela nécessitait:

- la reprise de l'ensemble des plans pour "plomber les gaines" et supprimer toutes soffites,
- des plans de structure finalisés,
- la recherche d'optimisation pour améliorer l'économie du projet,
- la synthèse de l'ensemble des lots,
- un niveau de détail suffisant pour permettre au bureau de contrôle de remettre son rapport,...



Maître d'ouvrage :
Particulier

Maître d'œuvre
général :
DIRIM Architecture

Montant des
travaux prévisionnel :
200 000 euros HT

Durée des
travaux prévisionnelle:
6 mois

EN COURS
3 niveaux
290 m²



Villa Beau Soleil

Royan (Charente-Maritime)

MISSION DE MAÎTRISE D'OEUVRE POUR LA RÉNOVATION D'UNE MAISON DE VACANCES

CONTEXTE

Élevée au rang des stations balnéaires les plus emblématiques de France, la ville de Royan recèle un patrimoine construit d'après-guerre unique, nécessitant aujourd'hui des mesures de préservation. Située sur un axe majeur parallèle à la côte, la villa « Beau Soleil » fait partie intégrante de ce patrimoine. Derrière ses murs de 40cm en béton plein, elle offre de généreux espaces à l'usage d'une grande famille et arbore une avancée arrondie en façade, typique du Royan renaissant des années 1950. La rénovation entreprise par ses propriétaires vise non seulement à « rafraîchir » les intérieurs tout comme les façades, mais également à créer deux

étages d'appartements en location, seul le niveau supérieur étant conservé au seul usage de ses propriétaires.

ENJEUX

L'enjeu de cette transformation repose sur la capacité de l'architecte à concilier le changement d'affectation des lieux avec le respect du langage architectural existant. Les clients ayant souhaité se limiter au cadre de la déclaration préalable, la préservation de l'aspect extérieur constitue un impératif crucial.

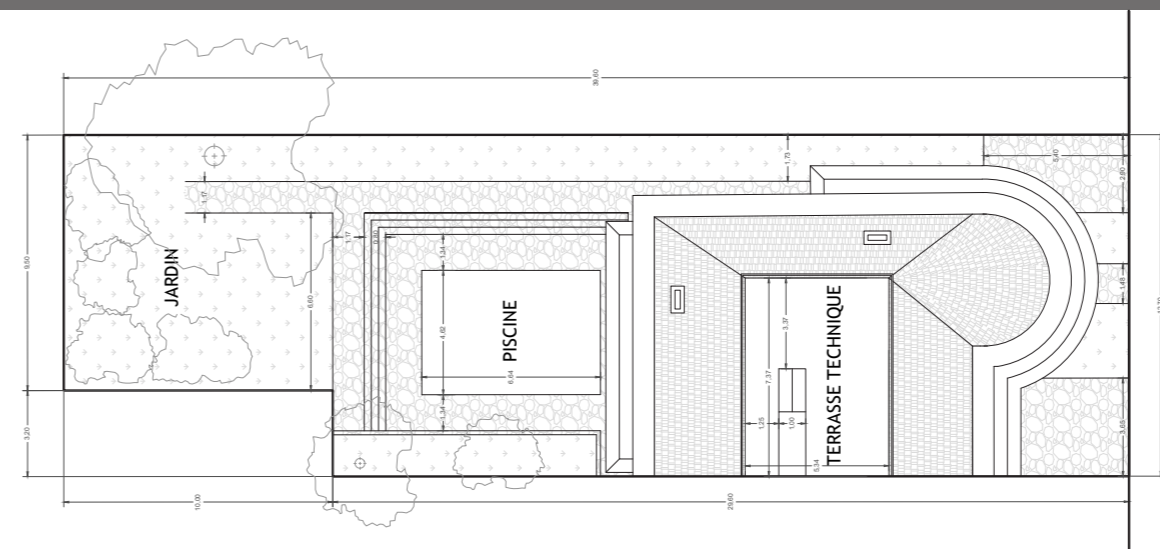
PRESTATIONS

Ici, DIRIM propose de retranscrire à l'extérieur la générosité des espaces intérieurs : création de balcons filants, d'une piscine bordée de larges emmarchements, d'une terrasse en toiture profitant au maximum des vues sur la mer. Le geste architectural se fera en continuité de l'esprit d'origine, en reprenant trait pour trait le motif des garde-corps existants. DIRIM assure l'ensemble des prestations de conception et de réalisation, comprenant entre autres un diagnostic de l'existant,

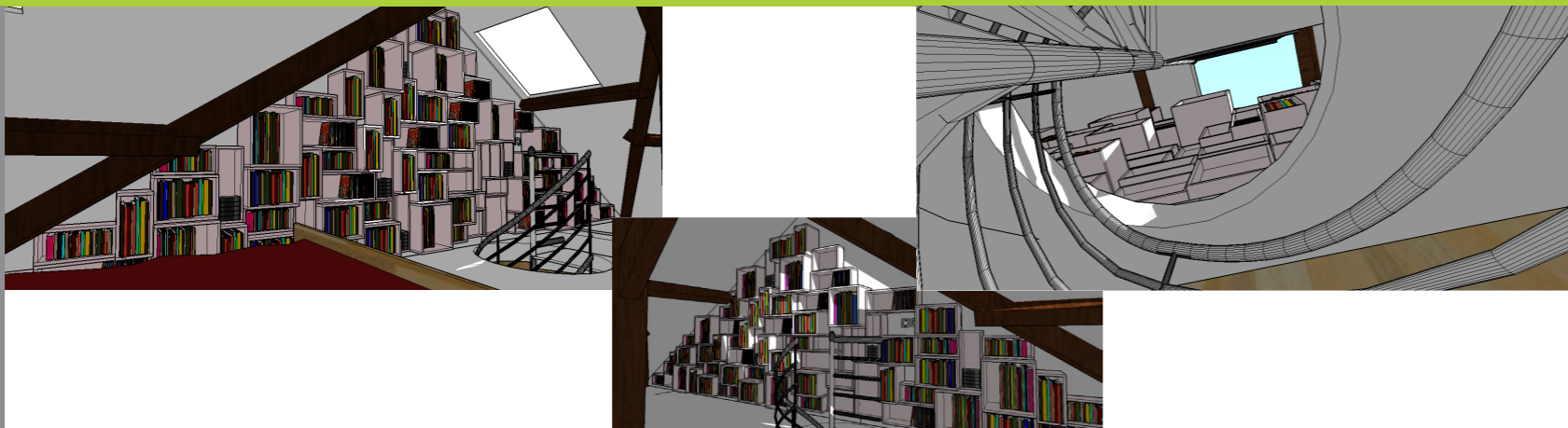
un dossier de déclaration préalable et le suivi du chantier. Une attention toute particulière sera portée sur la décoration intérieure, réécriture contemporaine du vocabulaire moderniste international et de l'architecture balnéaire locale.

RÉSULTAT

L'opération est en cours. Le lancement des travaux est prévu pour l'été 2016.



	DP4(a)	95, avenue de Pontalliac 17200 ROYAN
	Plan de toiture	Travaux de réaménagement
<small>25, Rue Albert Joly, 78000, Versailles</small> Dessiné : Dirm Vu :	Echelle 1/100 Fichier : ROYAN_BEAU_SOLEIL_APS_ARCH_001.dwg Date : 10/11/2014	Déclaration préalable



Maître d'ouvrage :
Particulier

Maître d'œuvre
général :
DIRIM Architecture

Montant des
travaux prévisionnel :
??? euros HT

Durée des
travaux prévisionnelle:
??? mois

Réaménagement de combles

Versailles (Yvelines)

???

PRESTATIONS

De ce fait, la charpente a pu être allégée de manière à permettre une habitabilité des lieux. Les travaux réalisés ont consisté à l'aménagement des lieux :

- libération d'espace par la reprise de la charpente,
- apports de lumière par la création de fenêtres de toit et d'un oeil-de-boeuf,
- mise en confort thermique par l'isolation de la toiture,
- réfection et sécurisation du plancher,
- création d'une salle de bain,
- mise en eau, électricité, chauffage,
- second oeuvre : sols, revêtements muraux
- création de mobilier intégré (rangements).

L'aménagement de l'espace ainsi créé a été l'opportunité de dessiner un mobilier sur mesure afin de rationaliser les mètres carrés peu accessibles sous charpente. Une modélisation 3D précise au centimètre a été nécessaire pour mettre en place le dispositif dans l'espace, puis le décomposer en éléments de menuiserie selon un calepinage déterminé au préalable.

RÉSULTAT

L'intervention de DIRIM a permis la création d'un niveau habitable supplémentaire, augmentant ainsi de manière significative la valeur du bien. Le mobilier sur mesure intégré à l'architecture intérieure aura par ailleurs contribué à générer une atmosphère particulière propre à la configuration des lieux.

CONTEXTE

La présente opération s'insère dans le cadre d'un projet de requalification d'un pavillon versaillais, comprenant notamment la création d'appartements indépendants destinés à la location. A l'état existant, les combles n'étaient pas habitables du fait de l'imposante charpente dont les contreventements obstruaient le passage.

ENJEUX

Une étude du contexte environnemental et des vents dominants a permis de mettre en avant que les contreventements étaient devenus superflus du fait de la récente construction d'un bâtiment à proximité, dont le volume abritait désormais la maison des vents.



Maître d'ouvrage :
Les Hôtels Baverez

Maître d'œuvre
général :
DIRIM Architecture

Montant des travaux :
13 000 000 euros HT

Durée des travaux :
2013-2015
8 mois (1ère phase)
6 mois (2ème phase)

4 > 5 étoiles
110 chambres
7000 m²



Hôtel Regina

2, place des Pyramides - 75001 Paris 1er

RÉNOVATION - AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE CONFORT, DE SÉCURITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ

CONTEXTE

Inauguré en 1900 pour l'Exposition Universelle, l'hôtel Regina s'inscrit dans le tracé de la rue de Rivoli datant du Second Empire. Implanté en plein cœur de Paris et en face du Louvre, offrant des vues sur les Tuileries et la Tour Eiffel, c'est l'un des hôtels les mieux situés de la capitale.

ENJEUX

Le projet de rénovation lancé en 2012 cumule divers enjeux :

- l'isolation thermique et phonique en vue de la **réduction de la consommation énergétique**
- la mise à niveau technologique (VDI, réseau câblé)
- le respect de l'aspect extérieur (secteur protégé) et de l'histoire des lieux
- la mise aux normes d'accessibilité
- la mise aux normes de sécurité incendie
- la mise à niveau des conditions d'accueil en vue de l'obtention du **label 5 étoiles**
- la minimisation des nuisances **en site occupé**
- le **respect impératif des coûts et des délais** au regard de la gestion familiale de l'enseigne.

Maîtrise d'Oeuvre

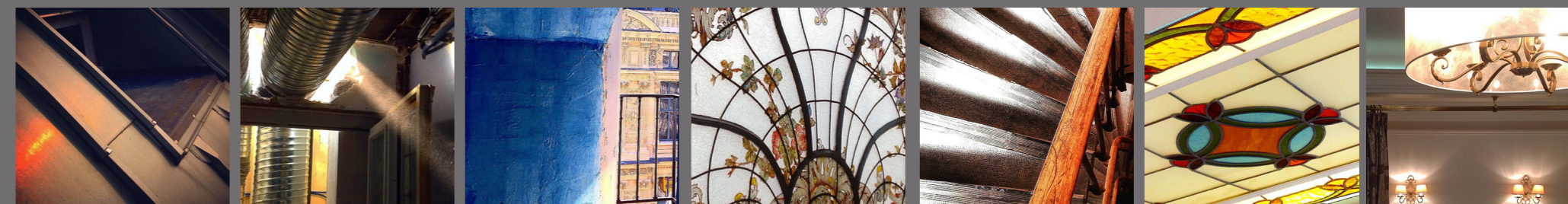
PRESTATIONS

- Une **mobilisation quotidienne sur place** durant toute la phase d'exécution,
- La constitution et la coordination d'une équipe de maîtrise d'œuvre « **sur mesure** » en adéquation avec les singularités du projet,
- La résolution de l'ensemble des points techniques avec réactivité, au fil des découvertes effectuées sur le chantier,
- Le respect optimal des exigences de la maîtrise d'ouvrage sur

l'ensemble des lots, tout en permettant une **adaptation** des choix initiaux en fonction des réajustements demandés, en **respectant le budget initial** de l'opération.

RÉSULTAT

A l'issue de l'opération, l'hôtel Regina a pu mettre à disposition la totalité de ses chambres **dans le délai imparti, en toute conformité réglementaire**. Il s'est ensuite vu attribuer le **label 5 étoiles**.



Refonte complète
du réseau CVC



Reprise des moulures
et ornements



Rénovation et isolation des toitures



Reprise des installations électriques
et mise en lumière

Principales Réalisations

Maître d'ouvrage :
Ville de Béziers

Maître d'œuvre
général :
DIRIM Architecture

Montant proposé des
travaux :
29 000 000 euros HT

Durée de l'étude :
février 2015 - avril
2015
(3 mois)

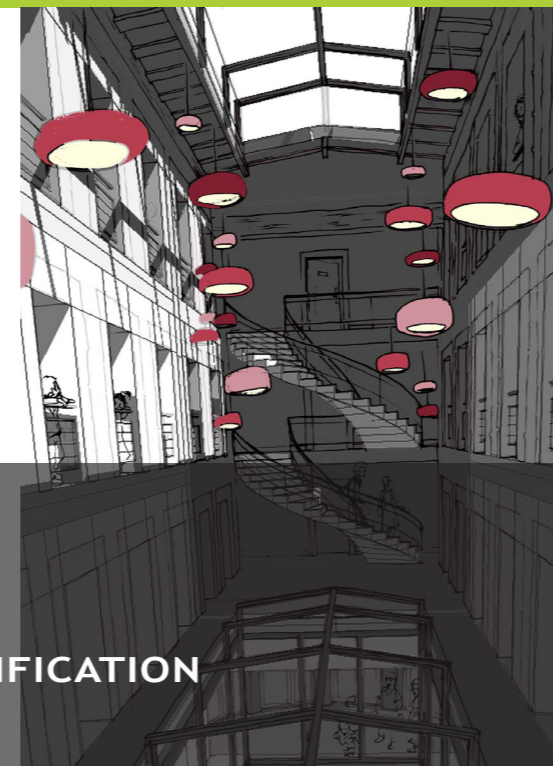
2 hôtels - 96 chambres
1 spa, 2 restaurants
9000 m²



Projet Acropole

Place de la Révolution - 34500 Béziers

RÉPONSE SUR L'APPEL À PROJETS POUR LA REQUALIFICATION
DU PALAIS DES EVÊQUES ET DE L'ANCIENNE PRISON



CONTEXTE

La Ville de Béziers a lancé en 2015 un ambitieux programme de **requalification de son centre historique**. En surplomb de la rivière Orb, le site de l'Acropole (palais épiscopal et ancienne prison), **inscrit au titre des Monuments Historiques**, joue un rôle emblématique dans le paysage de la commune.

La municipalité cherche donc à mettre en valeur ce lieu fort à travers une réhabilitation en **complexe hôtelier haut de gamme**.

ENJEUX

La réponse à fournir impliquait d'évaluer l'ensemble des ressources du lieu, de son potentiel touristique et économique, mais également de ses enjeux sous-jacents en termes d'image.

La rentabilité du projet devait être clairement démontrée, tout comme ses qualités en termes d'intégration paysagère.

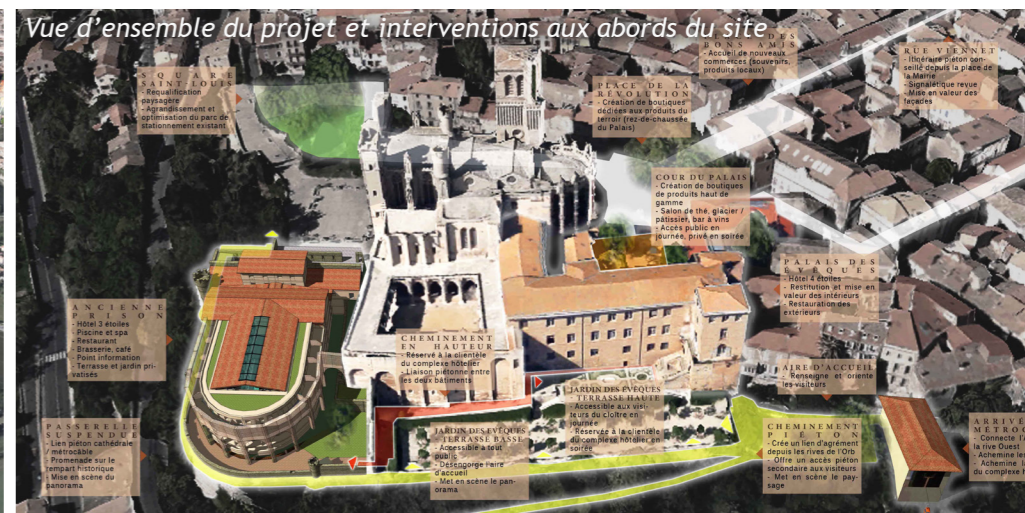
Maîtrise d'Oeuvre

PRESTATIONS

En partenariat avec l'agence **LEFEVRE ARCHITECTES**, architecte en chef des Monuments Historiques, DIRIM a développé une proposition fondée sur le caractère iconique du lieu. A travers **une étude de marché, une faisabilité et une proposition de projet détaillée**, DIRIM a proposé une **intervention globale**, comprenant l'aménagement des abords du site mais aussi une **connexion aérienne** avec le site des 9 écluses de Fonsérannes, haut lieu du tourisme dans la région (classement UNESCO).

RÉSULTAT

A travers ce « coup d'essai » remarqué, DIRIM a pu mettre en place un montage opérationnel fondé sur le trio **investisseur/architecte programmiste/ACMH**. Cette combinaison permettra à l'avenir de mettre sur pied des propositions de projet innovantes à destination de sites inscrits ou classés à l'inventaire des Monuments Historiques, aujourd'hui en attente d'une requalification.



Maître d'ouvrage :
Particulier

Maître d'œuvre
général :
Dominique LE ROUX
Architecte DPLG

Montant des
travaux prévisionnel :
160 000 euros HT

Surface de plancher :
650 m²

Durée des
travaux prévisionnelle:
juillet 2018 -
septembre 2019
(1 an & 2 mois)

Ravalement de
l'ensemble des
façades.
PRIX DU RAVALEMENT
VERSAILLES 2020



RAVALEMENT D'UNE DEMEURE DU DÉBUT DU XIXÈME SIÈCLE

CONTEXTE

La demeure est aujourd'hui occupée à chaque niveau par un propriétaire. La copropriété souhaite entreprendre le ravalement du bâtiment devenu indispensable.

ENJEUX

- travaux en site occupé
- respect des particularités de la mode de construction de l'époque.
- emploi de matériaux et de technique approprié au bâtiment.

PRESTATIONS

Projet architectural.

Pour réussir ce ravalement, il a été nécessaire, tout d'abord, de retrouver l'historique du bâtiment et la manière de construire à l'époque afin d'être plus proche du bâtiment initial après le ravalement. Ensuite, il a été impératif de rechercher sur le marché actuel les produits les plus appropriés.

Projet technique

Afin de pérenniser le ravalement, la première étape consistait à

comprendre les causes des dégradations actuelles des façades. Un audit technique a ensuite permis de cerner les causes des dégradations liées à l'expositions des façades, l'historique des travaux de réparations et l'occupation du bâtiment. Ceci, avant la consultation des entreprises et des fournisseurs.

RÉSULTAT

Prix du ravalement 2020 et budget respecté.





Projet Atelier

Val d'Oise

MISSION PERMIS DE CONSTRUIRE D'UN PROJET DE RÉHABILITATION ET D'EXTENSION D'UN ATELIER DE SERRURERIE / MÉTALLERIE

CONTEXTE

Le tissu urbain de la ville se caractérise par une dominante industrielle aux abords de la Seine. C'est à cet endroit que le client, un entrepreneur en serrurerie et métalleire, y tient ses locaux depuis plusieurs années, dans une halle industrielle datant d'avant-guerre.

A la fois soucieux de renforcer l'image d'entreprise et de moderniser ses locaux, le propriétaire des lieux profite ici de la rénovation de l'ouvrage pour doter le bâtiment d'un niveau supplémentaire destiné à la sous-location de bureaux.

ENJEUX

Les enjeux de l'opération sont donc multiples : il s'agit à la fois de sécuriser et préserver les ouvrages existants, de viabiliser les lieux au regard de la législation (code du travail, réglementation technique, urbanisme...), de valoriser le bâtiment en accord avec l'image d'entreprise souhaitée, mais également de repenser le bâtiment pour un usage double, faisant cohabiter deux entreprises aux activités distinctes (artisanat / bureaux). Cette cohabitation implique un certain nombre de contraintes d'aménagement (stationnement, partitionnement des accès, évacuations en cas d'incendie). La problématique principale repose sur le recoupement de ces impératifs avec la configuration atypique des lieux, à savoir une parcelle étroite et allongée, desservie par un unique accès à son extrémité.

PRESTATIONS

La réponse de DIRIM à ces enjeux a été de respecter et de mettre en avant ce qui fait le caractère même du bâtiment, par une intervention en toute sobriété :

- en préservant la trame de poteaux et poutres d'origine, et en conservant les éléments encore viables,
- en mettant en valeur la charpente métallique existante, en conservant une ferme exposée à l'extérieur,
- en dessinant l'extension en continuité du volume existant, et en incluant les espaces de vie (courettes, circulations) dans la morphologie principale, par un jeu de transitions intérieur / extérieur,

- en choisissant un vocabulaire architectural résolument industriel, tant dans les choix de matériaux de construction (acier, aluminium, verre) que dans les finitions, en valorisant le savoir-faire de l'entreprise par l'intégration d'ouvrages réalisés par le propriétaire des lieux.

RÉSULTAT

Le projet final concilie avec simplicité, et dans un esprit d'économie de moyens, les problématiques réglementaires avec l'identité des lieux et de l'entreprise, tout en dotant la construction d'un plateau de 100 m² de bureaux, aménageable selon les besoins du futur occupant.

Maître d'ouvrage :
SCI

Maître d'œuvre de
conception :
DIRIM Architecture

Montant des
travaux prévisionnel :
300 000 euros HT

Durée de l'étude :
mai 2016 -octobre
2016 (4 mois)

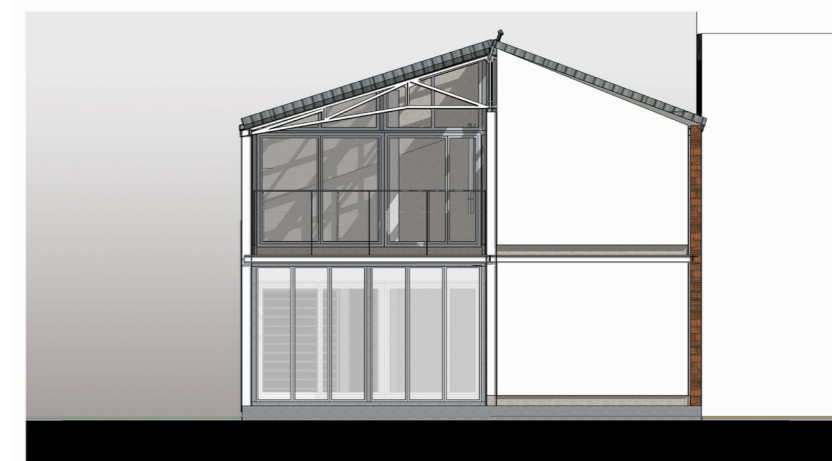
1 atelier
1 bureau sur 2 niveaux
330 m²

DIRIM	LOCAUX D'ENTREPRISE PERMIS DE CONSTRUIRE TECHNIERMA	21, rue Danielle Casanova 95870 REZINE BMS Besems S.C.L.
Document K	DOSSIER GRAPHIQUE : OPTION B AVANT-PROJET DÉTAILLÉ	06/10/2016



Elévation façade Nord

DIRIM	LOCAUX D'ENTREPRISE PERMIS DE CONSTRUIRE TECHNIERMA	21, rue Danielle Casanova 95870 REZINE BMS Besems S.C.L.
Document K	DOSSIER GRAPHIQUE : OPTION B AVANT-PROJET DÉTAILLÉ	06/10/2016



Elévation façade Sud

Principales Réalisations

Maître d'ouvrage : PHM Bois

Maître d'œuvre (conception) : DIRIM Architecture

Montant prévisionnel des travaux : 150 000 euros HT

Durée de l'étude : avril 2015 - juin 2015 (2 mois)

2 logements sur 3 étages 200 m²



Maîtrise d'Oeuvre

PRESTATIONS

Au-delà du seul programme initial, DIRIM aura mis en avant les notions de **confort thermique**, d'**optimisation énergétique** et de **flexibilité des usages**, avec des réponses simples et innovantes adaptées aux contraintes du site :

- trame d'ossature bois simplifiée,
- dimensionnement des auvents et balcons filants ajusté selon les apports solaires,
- emploi de panneaux-persiennes coulissants,

- usage de murs gabions en soutènement.

RÉSULTAT

Dès le stade de la conception, le projet a suscité l'enthousiasme de l'encadrement universitaire des clients et de l'Architecte des bâtiments de France en charge du secteur, avec un bilan énergétique du projet qui **surpasse les impératifs de la RT 2012**.



CONTEXTE

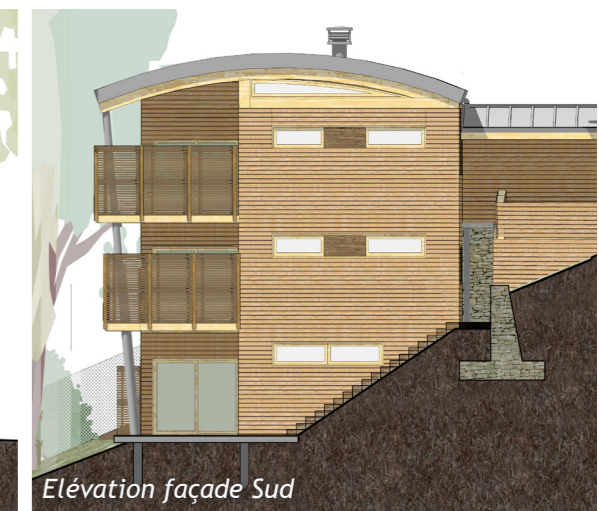
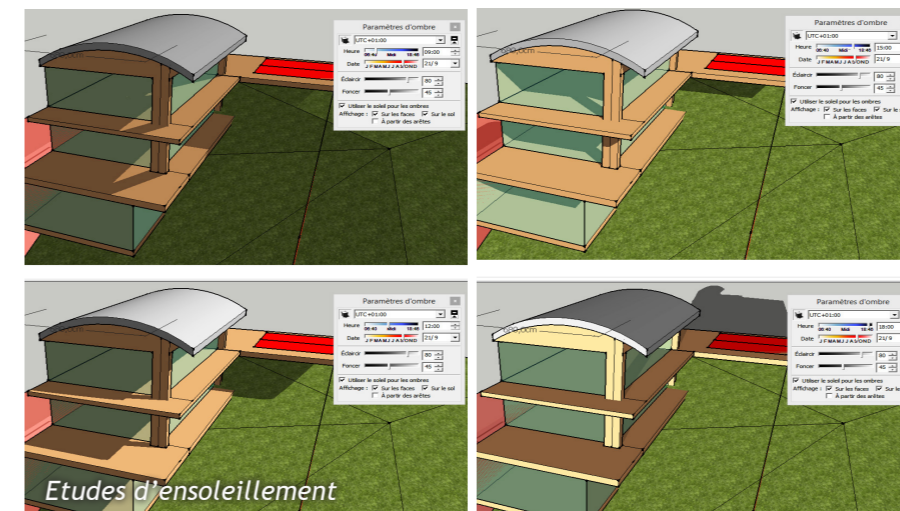
C'est un pari un peu fou que se sont donné trois étudiants ingénieurs de l'ENS-Cachan : **construire eux-même ou presque une maison en bois**, épaulés de leur seul entourage et de leur passion partagée pour la construction.

L'édifice sera monté, assemblé, isolé, peint et traité de leurs propres mains. Ils obtiennent vite le soutien de leurs professeurs qui leur permet d'aménager une césure dans leur cursus tout en développant le **potentiel pédagogique** du projet.

ENJEUX

DIRIM relève ce pari et accompagne les trois étudiants pour la conception de cette maison. Au-delà du simple dossier de permis de construire, la prestation de DIRIM impliquait de permettre aux clients de **mieux appréhender le contexte juridique, économique et social** de leur projet.

Sur le plan technique, le défi consistait à marier deux contraintes a priori opposées : la **forte pente** du terrain (40%) et l'impératif de **simplicité constructive** inhérent à l'auto-construction.



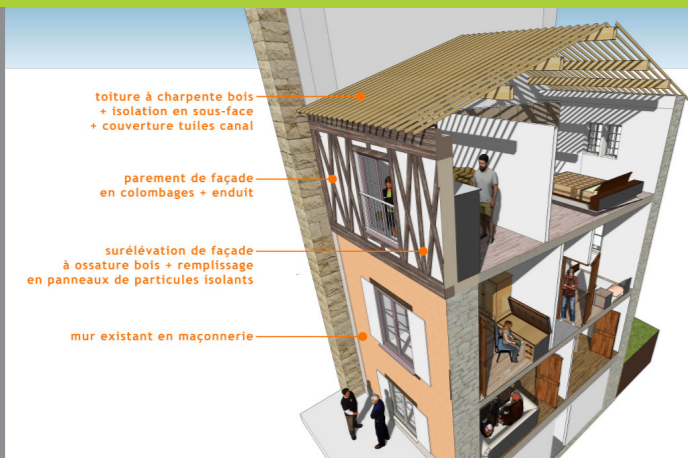
Maître d'ouvrage :
SCI KPDP

Maître d'œuvre de
conception :
DIRIM Architecture

Montant des
travaux prévisionnel :
90 000 euros HT

Durée de l'étude :
juin 2016 - octobre
2016 (4 mois)

7 pièces
sur 4 niveaux
200 m²



PRESTATIONS

En réponse à la problématique de mise en vente, DIRIM propose une nouvelle formule d'acquisition : le bien est mis en vente accompagné des éléments suivants.

- une étude architecturale comprenant le diagnostic des existants,
- un projet architectural décliné en deux variantes, comprenant un budget prévisionnel ainsi qu'un planning de travaux,
- un dossier de dépôt de permis de construire correspondant au projet.

RÉSULTAT

La formule ainsi proposée permet aux acquéreurs de disposer d'un projet fini et certifié constructible au vu de la réglementation (urbanisme) et des règles de l'art, validé par un architecte. La vente s'effectue donc en toute visibilité quant au budget global à mettre en place sur l'opération.

Surélévation

Rue de Saint-Denis, Poitiers (Vienne)

MISSION PERMIS DE CONSTRUIRE D'UNE SURÉLÉVATION DE MAISON INDIVIDUELLE

CONTEXTE

Située dans le coeur historique de la ville de Poitiers, cette maison individuelle bénéficie d'un cadre unique. Elle prend part dans un ensemble de rues étroites vraisemblablement héritées du tissu urbain médiéval, aujourd'hui composé d'édifices de faible hauteur (R+1 à R+2 avec combles) construits en enfilade pour leur majorité entre le XVIIème et le XIXème siècle.

L'édifice, en maçonnerie de pierre de taille, date probablement du XVIIème siècle. En témoignent

la forte épaisseur des murs de façade ainsi que les fenêtres à meneaux, typiques de l'époque.

Détenu par une SCI familiale, le bien se destine à la mise en vente en l'état.

ENJEUX

Malgré une qualité architecturale indéniable et la présence de matériaux nobles d'origines, le découpage actuel des volumes s'adapte mal aux besoins d'aujourd'hui. Toutefois, la perspective de travaux à l'entrée peut s'avérer dissuasive pour les acquéreurs.



Principales Réalisations

Maître d'ouvrage :
ROQUETTE FRERES
S.A.

Space planning :
DIRIM

Montant des travaux :
450 000 euros HT

Durée des travaux :
janvier à mars 2015
3 mois

3 étages
85 postes de travail
2300 m²



Roquette - Romarin

25, Allée Vauban - EURALILLE - 59110 La Madeleine

AMÉNAGEMENT DES BUREAUX
DES ACTIVITÉS CORPORATE

CONTEXTE

Dans le cadre du développement de ses activités corporate, et dans la suite d'une mission globale de **schéma directeur immobilier** menée avec DIRIM, le groupe Roquette a entrepris le détachement des locaux de sa direction générale hors du site industriel de Lestrem.

Fin 2014, l'immeuble le Romarin, idéalement implanté dans le nouveau quartier d'Euralille, est retenu après un processus complexe de recherche de locaux, entamé depuis 2012 aux côtés de DIRIM.

ENJEUX

La complexité de l'organisation sociale de l'entreprise représentait un défi sur le plan procédural. Lorsque la décision fut prise quant au choix des locaux, un **délaï très restreint de 3 mois** a été imposé pour la réalisation des travaux.

PRESTATIONS

La mission attribuée à DIRIM comportait non seulement une **étude de space-planning**, mais également l'ensemble des prestations de **dessin / modélisation 3D** requises durant toute l'opération.

Conseil - Expertise - Space Planning

Celle-ci comprenait notamment :

- la création de **plans de plateaux** en 2D et 3D, déclinés en variantes selon plusieurs concepts d'usage de l'espace ;
- le détail en plan des interventions, les **métrés et descriptifs** des ouvrages à créer ;
- la réalisation d'études de **décoration intérieure** selon la charte graphique de l'entreprise (perspectives 3D et photomontages) ;
- la réalisation de **détails d'exécution** (plans, coupes, perspectives...) pour faciliter la mise en place de certains

aménagements particuliers.

RÉSULTAT

La réactivité et la flexibilité, assortis de la confiance du maître d'ouvrage, ont été les clés de la réussite d'un processus de conception pourtant **très limité dans le temps**. Les travaux ont ainsi pu être livrés **en temps et en heure, en toute maîtrise du budget**.



Space planning



Charte graphique



Simulations 3D
de design des intérieurs

II. Nos métiers

II. NOS MÉTIERS

II.a.	MAÎTRISE D'OEUVRE	p. 18
II.b.	AUDIT - CONSEIL - EXPERTISE	p. 20
II.c.	SPACE PLANNING	p. 22



Maîtrise d'Oeuvre de l'idée à la livraison du produit fini

CONTENU DES MISSIONS

DIRIM intervient à tous les stades de la mission de Maîtrise d'Oeuvre telle que définie par les marchés publics. La mission de Maîtrise d'Oeuvre comprend à la fois le **diagnostic** (dans le cas d'un bâtiment existant), la **conception architecturale** et le **suivi de l'exécution des travaux**.

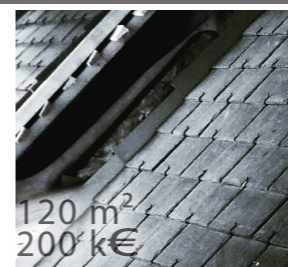
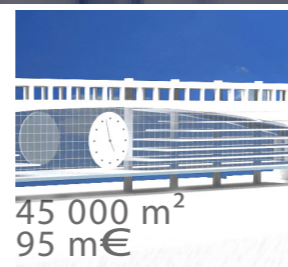
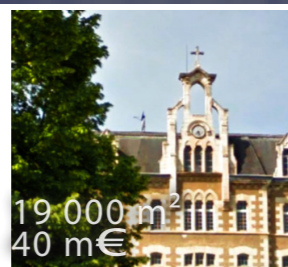
Nos savoir-faire concernent notamment :

- La faisabilité technique et financière,
- Les audits et diagnostics techniques (DIA),
- La faisabilité urbaine et architecturale (DIA),
- La **conception architecturale** en 2D et 3D (ESQ, APS, APD, PRO, DCE, EXE,...),

- La rédaction des pièces écrites, bordereaux, règlements de consultation (DCE, MDT),
- L'assistance à la **consultation** des entreprises (DCE, ACT),
- La direction de l'**exécution** des travaux (réunions de chantier, rédaction et diffusion des compte-rendus de chantier, contrôle des situations,...),
- La mission d'**ordonnancement, pilotage, coordination** (planning des travaux, suivi et pilotage du chantier,...),
- L'assistance aux opérations de **réception** (PV de réception, remise de documents de fin de chantier, contrôle des D.G.D.).

UNE APPROCHE GLOBALE

De par la formation de son équipe et de ses partenaires, DIRIM dispose d'un large champ d'action pour aborder des problématiques complexes dans l'exercice de la maîtrise d'oeuvre architecturale.





Audit - Conseil - Expertise

auditer, mesurer pour mieux conseiller

CONTENU DES MISSIONS

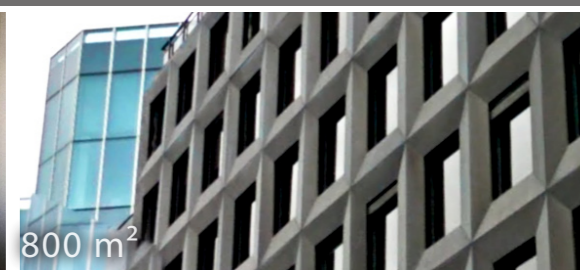
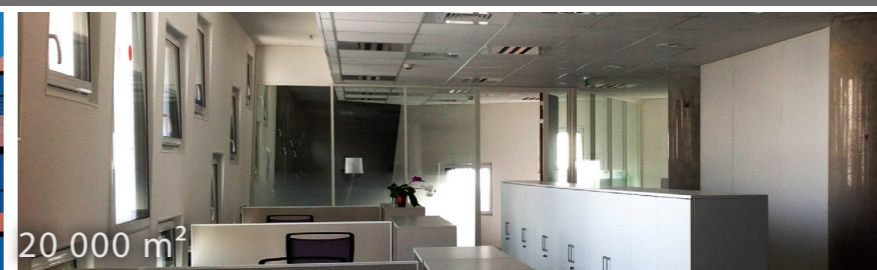
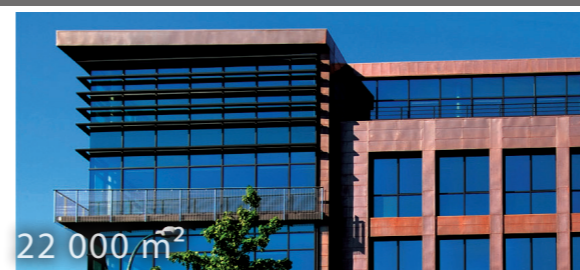
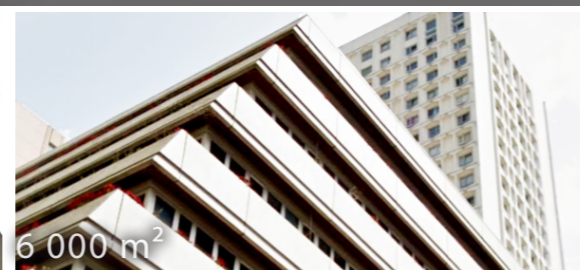
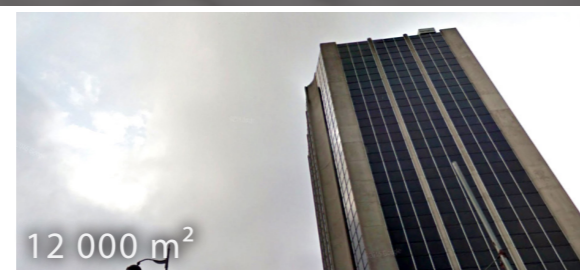
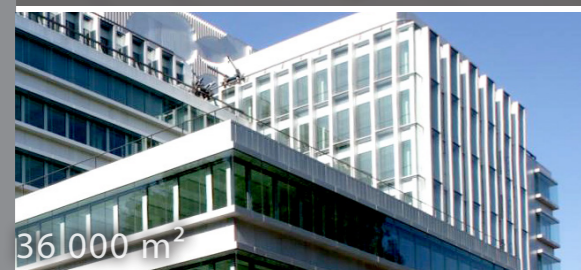
DIRIM a développé des compétences dans les prestations d'audit et de conseil sur des projets immobiliers divers, **aussi bien en amont du projet que lors de sa mise en service** :

- Audits techniques (tous réseaux fluides, courants forts, courants faibles),
- Audits réglementaires (accessibilité PMR, évacuation incendie, etc.)
- Audit énergétique instrumenté,

- Audit des conditions de confort (acoustique, thermique)
- Audit environnemental,
- Expertise et visa technique de pièces écrites et graphiques,
- Contractualisation,
- Suivi des marchés de travaux,
- Planification d'opérations.

UN RÉSEAU DE SPÉCIALISTES À DISPOSITION

De par ses précédentes collaborations, DIRIM s'entoure de spécialistes ayant fait leurs preuves dans leur domaine de prédilection afin de résoudre les questions les plus complexes.





Space Planning

créer un cadre favorable à vos activités

CONTENU DES MISSIONS

DIRIM s'est spécialisé dans l'intégration des **problématiques d'exploitation** dans le processus de projet immobilier :

- Rédaction des cahiers des charges,
- Estimation des charges d'exploitation,
- Assistance à la consultation,
- Assistance à la mise en place des contrats d'exploitation,
- Contrôle et suivi de l'exploitation.

LE LIEU DE TRAVAIL À L'IMAGE DE L'ENTREPRISE

DIRIM s'appuie sur son expérience en programmes de bureaux pour toute création, réorganisation ou transfert d'espaces de travail et répondre aux besoins d'évolution et de flexibilité des entreprises.



III. NOTRE ÉQUIPE

Notre équipe

DIRIM Architecture
(SAS)
créé en 2013
Capital social de
10000€

28 rue Albert Joly
78000 Versailles

Téléphone
01 39 02 05 37
E-mail (PJ max. 2 Mo)
dominique.leroux@
dirim.fr



L'Agence DIRIM

des moyens adaptés à l'échelle de vos besoins

MOYENS HUMAINS

- Architectes diplômés d'Etat, pour toutes missions de Maîtrise d'Oeuvre / OPC / AMO
- Economiste de la construction
- Bureaux d'études (génie thermique, acoustique, fluides, électricité)

MOYENS INFORMATIQUES

- Logiciels de CAO/DAO en 2D et 3D, logiciel de rendu 3D
- Etudes thermiques
- Serveur partagé
- Plate-forme de partage de données

MOYENS TECHNIQUES

- Caméra thermique infrarouge
- Thermomètre Anémomètre à fil chaud
- Tachymètre
- Audiomètre
- Pistolet thermique
- Hygromètre
- Ampèremètre
- Luxmètre
- Matériel de relevé et cotation

DOMINIQUE LE ROUX

PARCOURS PROFESSIONNEL

Création de DIRIM (Président depuis 2011),
Création de MISSIM (Président depuis 2009),
Groupe Canal+ (Directeur immobilier 2006-2008),
Groupe Bazin (Directeur gestion institutionnelle 2004-2006),
Groupe Unibail (Directeur d'exploitation - Cœur Défense - Forum des Halles 1999-2004),
Groupe Crédit Mutuel - UFG (Directeur Technique 1997-1999),
Groupe Bouygues (chargé d'opérations 1990 - 1997),
Agences d'architecture (chef de projet 1987-1990).

FORMATION

Diplôme d'expert judiciaire (2010), Université de Rouen
MRICS (Chartered Surveyors)(2009), Paris
Master de Management immobilier (2005), Paris Dauphine
M.B.A. (1996), Cesma EM LYON
Architecte D.P.L.G (1990), Paris

RÉSEAU ASSOCIATIF

Membre du club immobilier de l'EM Lyon,
Membre de la RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors),
Ancien vice-président de l'Agora des Directeurs immobiliers.



Vos projets

EN VOUS REMERCIANT D'AVOIR PRIS LE TEMPS de parcourir cette plaquette, si vous souhaitez de plus amples informations sur un projet réalisé ou nous soumettre votre projet, nous vous invitons à nous contacter par e-mail, téléphone ou nous rendre visite à l'agence à Versailles. Nos **coordonnées** sont indiquées en **dernière page** du présent document.

Agence DIRIM
www.dirim.fr
28 rue Albert Joly - 78000 VERSAILLES
01 39 02 05 37 - 06 13 73 84 17
dominique.leroux@dirim.fr