

alveaRE  
ARCHITECTURE

**PRESENTATION DE L'AGENCE**

# **L'AGENCE**

---

ALVEARE ARCHITECTURE est une agence d'architecture qui compte aujourd'hui 5 collaborateurs.

Basée à Paris et à Annecy, l'agence conçoit et suit tous types d'opérations de réhabilitation, de restructuration, sur l'ensemble des secteurs d'activité : bureaux, hôtellerie, logements, commerces et équipements publics.

Reconnue pour son degré d'exigence, l'agence veille à intégrer de manière systématique à l'ensemble de ses projets les dimensions de flexibilité des ouvrages.

Agence à taille humaine qui attache beaucoup d'importance à la qualité des relations et à la confiance de ses clients, ALVEARE ARCHITECTURE et l'ensemble des collaborateurs de l'agence partagent la même ambition : créer les usages de demain à partir de bâtiments d'hier.

## **NOTRE ORGANISATION**

---

3 métiers : la maîtrise d'œuvre de conception du bâti ancien, la maîtrise d'œuvre conception environnement et la maîtrise d'œuvre d'exécution.

alveare

PATRIMOINE

### **Construire à partir du passé pour demain.**

Pour Alveare Architecture, l'architecture est avant tout un art de l'équilibre et du détail.

Animée par une curiosité empreinte de rigueur et par la passion du dialogue avec les différents corps de métiers, l'agence se consacre à des projets de rénovation, de restauration et de réhabilitation de patrimoines bâtis anciens, qu'ils soient remarquables ou inscrits.

Ferme maraîchère du XVI<sup>e</sup> siècle en Ile-de-France, villa fonctionnaliste des années 70 au cœur du Parc naturel du Vexin, triplex du XVIII<sup>e</sup> siècle à Chambéry, ou encore Monuments Historiques comme la Tour Eiffel... ses interventions révèlent une grande diversité de formes et d'histoires. Mais, si le panel d'époques est varié, la démarche, elle, est unique et cohérente, fondée sur une attention extrême portée à l'existant. Sans jamais céder au dépouillement formel, l'agence mise sur la sobriété plutôt que l'ornement, la matérialité plutôt que l'artifice.

À travers ses réalisations, elle cherche à faire parler les lieux, à révéler leur histoire, à les « augmenter », sans jamais copier ni transgresser.

L'architecture devient alors un assemblage de strates qu'il convient de faire dialoguer pour proposer de nouveaux cadres de vie capables d'accueillir des usages actuels.

Projet après projet, elle affirme une pratique entière et hédoniste qui place les exigences environnementales comme le point de départ de ses réflexions.

Pour ses clients, elle recherche avant tout la juste synergie entre intelligence environnementale et recherche esthétique, celle qui fera passer le cap du XXI<sup>e</sup> siècle à des bâtiments du passé.

### **Construire propre.**

Construire pour longtemps dépasse les considérations de résistance mécanique.

Concevoir les projets de demain c'est pour l'agence mettre en œuvre une conception bioclimatique à faible impact environnemental.

Il s'agit aussi pour nous d'anticiper les évolutions que pourraient connaître chaque édifice, étudier son cycle de vie, et la propreté du chantier qu'il nécessitera.

Pour que votre projet ne soit pas demain source de pollution environnementale, nous orientons systématiquement nos choix techniques et architecturaux, et ce depuis la création de l'agence, vers les matériaux naturels.

## **Avancer dans la sérénité.**

Nous nous imposons une rigueur sans faille dans la préparation de nos chantiers, afin de nous et vous prémunir au mieux des aléas qui trop souvent alourdissent les chantiers.

Notre équipe de maîtrise d'œuvre d'exécution 'Alveare MOEXE' suit également les chantiers de l'agence. Ses expertises en direction de travaux, en économie de projet et en VISAS-Synthèse permettent d'assurer à nos clients un suivi de chantier qualitatif, maîtrisé dans tous ses aspects.

L'équipe constituée d'architectes et d'ingénieurs spécialisés dans les missions de chantier compte aujourd'hui 5 collaborateurs, expérimentés et pluridisciplinaires.



La maîtrise d'œuvre d'exécution concentre sans doute la plus grande part des exigences de notre métier.

Mise en œuvre des ouvrages, respect du concept et du cahier des charges, contrôle systématique de la qualité des prestations, respect des réglementations en vigueur, aucune erreur ne nous est permise. Peut-être est-ce pour cela que nous affectionnons tout particulièrement cette pratique.

Les expertises de notre équipe de maîtrise d'œuvre d'exécution, en direction de travaux, en économie de projet et en VISAS-Synthèse permettent d'assurer à nos clients un suivi de chantier qualitatif, maîtrisé dans tous ses aspects.

Alveare MOEXE propose ainsi un accompagnement auprès des maîtres d'œuvres et des maîtres d'ouvrage qui nécessitent un appui technique, administratif et juridique pour leurs projets.

Forts de 15 années d'expériences sur des chantiers d'envergure en marché public (Philharmonie de Paris chez Jean Nouvel, ministère de la Défense chez ANMA), et Marchés Privés, l'agence s'est forgé une solide culture de gestion de projet et de chantier qu'elle met aujourd'hui au service de maîtrises d'ouvrage et d'agences d'architecture aux profils variés : jeunes agences récemment installées, agences établies, ateliers d'architecture d'intérieur...

Dès la phase PRO, elle les accompagne pour mener à bien leurs réalisations jusqu'à la livraison.

Plus précisément, elle s'applique à dessiner le projet esquissé en détail (phases PRO), puis supervise la sélection des entreprises (phases ACT et DCE), coordonne les différents BET et enfin effectue le suivi du chantier jusqu'à la réception (phases EXE, DET, AOR, DOE).

Un large spectre de missions donc, qui allie des connaissances techniques avancées, une méthodologie rigoureuse ainsi qu'une vision stratégique du projet afin que ce dernier se déroule dans des conditions optimales, garantes d'une réalisation finale à la hauteur des ambitions initiales.

En tissant des liens étroits entre conception, réalisation et management de projet, l'agence a à cœur de placer les intérêts du projet avant tout,

Nos clients conservent ainsi la direction artistique et Alveare MOEXE vient en appui pour concrétiser les intentions conceptuelles et esthétiques en une réalisation aboutie.

Une prestation clé pour un projet et un chantier mené sans obstacles, coûts et délais respectés.

## **NOS EXPERTISES**

- + Montage des dossiers PRO/DCE à partir des projets APD (constitution des pièces graphiques plans, coupes, élévations, détails, ...)**
- + Rédaction des CCTP des corps d'états architecturaux**
- + Economie de projet des corps d'états architecturaux**
- + Montage des Dossiers de Marchés de Travaux en Marchés Publics (conformément au Code de la Commande Publique)**

- † Montage des Dossiers de Marchés de Travaux en Marchés Privés (conformément à la norme NFP 03-001)
- † Phase Mise au Point des Marchés de Travaux (MDT) en Marchés Publics et Marchés Privés
- † Audit technique, architectural et financier et optimisation des prescriptions pour les Maitrises d'Œuvre et les Maitrises d'Ouvrage
- † Synthèse technique et architecturale
- † Direction des Travaux



Nous abordons la qualité environnementale du Bâtiment comme une démarche de conception.

Il s'agit de répondre par l'architecture aux attentes des usagers (attentes fonctionnelles, de confort, de santé, d'ambiance, de durabilité – entretien et maintenance – d'accessibilité) en prenant en compte au mieux les contraintes climatiques, environnementales, écologiques, et économiques.

Deux approches de la Q.E.B. peuvent être envisagées :

Une approche passive, où l'architecture répond d'elle-même aux enjeux énumérés ci-avant et entraînant des coûts de fonctionnement grandement réduits, valorisant le travail collaboratif, et la matière grise.

Une approche active où les procédés et systèmes techniques participent principalement à l'obtention des objectifs.

Selon nous, la logique du développement durable dans l'architecture doit pousser dans le sens d'une approche passive où le projet (sa forme, ses composants et matériaux, ses procédés architecturaux...) assure la base nécessaire au confort et à la santé des usagers, la technologie n'intervenant ponctuellement que pour l'amélioration de ces concepts passifs et une gestion du bâtiment optimisée, augmentant ainsi les performances du projet, l'objectif à terme étant que chaque bâtiment, îlot ou ensemble occupé soit autonome en fonctionnement et présente un moindre impact environnemental.

Il s'agit en réalité au moyen de cette démarche, d'apporter par le projet architectural réalisé une réponse locale à une problématique régionale et globale.

Pour nous, le travail se concentre principalement sur les enveloppes et les morphologies, elles sont comme une peau de transition climatique entre intérieur et extérieur. Leur conception découle d'une analyse approfondie des performances des parois opaques et vitrées et d'une utilisation privilégiée des matériaux dotés de propriétés déphasantes et d'une forte inertie thermique. La gestion des ponts thermiques contribue, quant à elle, à l'efficacité énergétique, créant ainsi une enveloppe protectrice et à déperditions hivernales ou apports estivaux limités.

Enfin, la conception des espaces intérieurs repose sur la validation des principes fluides (ventilation mécanique, émetteurs, etc.). Nous analysons les cloisonnements et les traversants, étudions les conditions de ventilation naturelle, pour assurer un confort ambiant et des normes d'hygiène élevées, tout en favorisant l'intégration de la lumière naturelle.

Nous complétons et validons cette démarche globale au travers des études RE2020, STD, SED, CFD externe, et lumière. Par ailleurs, nous examinons les approvisionnements énergétiques disponibles et cohérents, au regard des potentiels renouvelables entres autres. Enfin, nous faisons le suivi des consommations énergétiques de chantier pour une gestion responsable tout au long du procédé constructif.

Ainsi, grâce à cette approche holistique, nous nous engageons à créer des bâtiments fonctionnels, durables et adaptés aux défis climatiques contemporains.

## ACTIVITE

L'agence a construit son activité sur la réhabilitation du patrimoine ancien, qu'il soit populaire, ou encore Monuments Historique inscrit.

Notre capacité à valoriser des bâtiments anciens, tout en préservant leur dimension patrimoniale, nous a permis de travailler sur des projets de 150 000€ à 20 000 000€ de travaux.

Répartition de l'activité (2024) :

20% Logement individuel dont 100% de réhabilitation

80% ERP dont 100% de réhabilitation.

## Ils nous ont fait confiance



RF STUDIO

**ENCORE  
HEUREUX**  
*architectes*



## ORGANIGRAMME

**DIRIGEANTE**  
Déborah

### **ARCHITECTURE & PATRIMOINE**

Chargée de Projets  
Lara  
*Architecte du patrimoine*

Chargée de Projets  
Maxence  
*Architecte*

### **EXECUTION**

Cheffe de Projets  
Chiara LEO  
*Architecte et Ingénieure*

Chargée de Projets  
Thibault  
*Architecte*

### **ENVIRONNEMENT**

Cheffe de Projets  
Rima Ezzeddine  
*Architecte spécialisée en  
matériaux biosourcés*

## **MOYENS**

---

### **Locaux**

3 Rue Agrippa d'Aubigné - 75004 PARIS // 60m<sup>2</sup> de bureaux au cœur de Paris  
1 Rue Jean Jaurès - 74 000 ANNECY // 20m<sup>2</sup> de bureaux au coeur d'Annecy

1 salle de réunion équipées d'écrans  
1 espace de présentation équipée d'un écran

### **Informatique/Téléphonie**

1 serveur  
5 ordinateurs fixes  
2 ordinateurs portables  
5 téléphones mobiles

### **Équipement d'impression**

2 photocopieuses :  
1 Kyocera TASKalfa 2554ci N°H561X05438  
1 Brother L8690CDW

### **Logiciels/Licences**

3 Adobe Suite (Acrobat, In design, Illustrator, Photoshop)  
2 licences Autocad LT  
2 licences Archicad  
1 license Enscape  
5 licences Microsoft Office 365 Business (Word, Excel, Power Point)  
1 license MS Project.

## **LE BIM**

---

ALVEARE ARCHITECTURE sait réaliser des projets en BIM.

Pour chaque type de projet quelle que soit sa taille, nous pouvons mettre en place un processus BIM spécifique. Ce processus permet aux différents acteurs du projet de travailler sur une même maquette numérique et de pouvoir simuler toutes les phases de construction. La maquette finale permettra, lors de l'exploitation, d'avoir toutes les données nécessaires sur la constitution des réseaux et facilitera leur maintenance pour le client.

L'agence est équipée de logiciels de dessin en 3D qui permettent le développement et le suivi d'un projet en BIM. Nous avons déjà réalisé trois projets en BIM en phase conception et réalisation.

L'expertise déjà acquise nous permet de répondre aux commandes qui imposent cette démarche.

## **PATRIMOINE**

---

ALVEARE ARCHITECTURE bénéficie de l'expertise d'une Architecte du patrimoine.

La sensibilité et fragilité du patrimoine nécessitent des compétences spécifiques afin de ne pas mettre en danger les bâtiments anciens protégés.

Spécialisée dans la restructuration de bâtiments existants, l'agence a à coeur d'adapter ces projets architecturaux aux nouveaux usages et au tissu urbain et environnemental, dans le respect de l'histoire et de la préservation du patrimoine.

Lara COGNARD, Architecte dans les équipes de conception de l'agence, est en cours d'obtention du diplôme de spécialisation et d'approfondissement mention «Architecture et patrimoine» de l'École de Belleville.

Cette spécialisation lui permet de conduire l'identification du bâti existant et, par l'analyse de ses paramètres, d'en définir la conservation, la mise en valeur et l'insertion dans l'environnement urbain actuel et futur.

Grâce à l'expertise de Lara COGNARD, l'agence renforce son champ d'intervention sur les opérations de rénovation et/ou d'extension de bâtiments anciens protégés, et ce à plusieurs échelles :

- à l'échelle du bâtiment : l'évolution des matériaux, des structures et l'étude de leurs pathologies. Le bilan sanitaire permet d'orienter les interventions d'urgence, d'éclairer les choix pour le parti d'intervention retenu et l'identification des usages contemporains possibles ;
- à l'échelle de la ville : l'analyse des usages via l'étude historique, l'inventaire de l'existant, l'étude des caractères typologiques et morphologiques des tissus urbains, le maniement des procédures réglementaires ;
- à l'échelle du territoire : la notion de patrimoine paysager urbain et naturel, mettant en œuvre différentes échelles spatiales intégrant les composantes environnementales, économiques, culturelles, techniques et de droit.

## **EXPERTISE EN MATERIAUX NATURELS**

---

ALVEARE ARCHITECTURE a créé une branche spécifique dédié à la construction « matériaux biosourcés » en 2022.

• L'agence réalise ses conceptions architecturales et thermiques principalement en matériaux naturels (bois, béton de chanvre, verre cellulaire, terre crue, chaux, paille,...) de différents programmes : bureaux, logements, etc. et suivant leur localisation géographique, priorisant ainsi les circuits courts d'approvisionnement de ces matériaux.

• La formation de nos architectes du Diplôme Universitaire «Construire éco-responsable» de l'Université Gustave Eiffel permet de consolider les compétences de la branche.

## **ENGAGEMENT RSE**

---

ALVEARE ARCHITECTURE construit sa politique de construction durable selon deux axes :

- Privilégier la rénovation
- Construire en matériaux naturels autant que possible.

### **Nos enjeux**

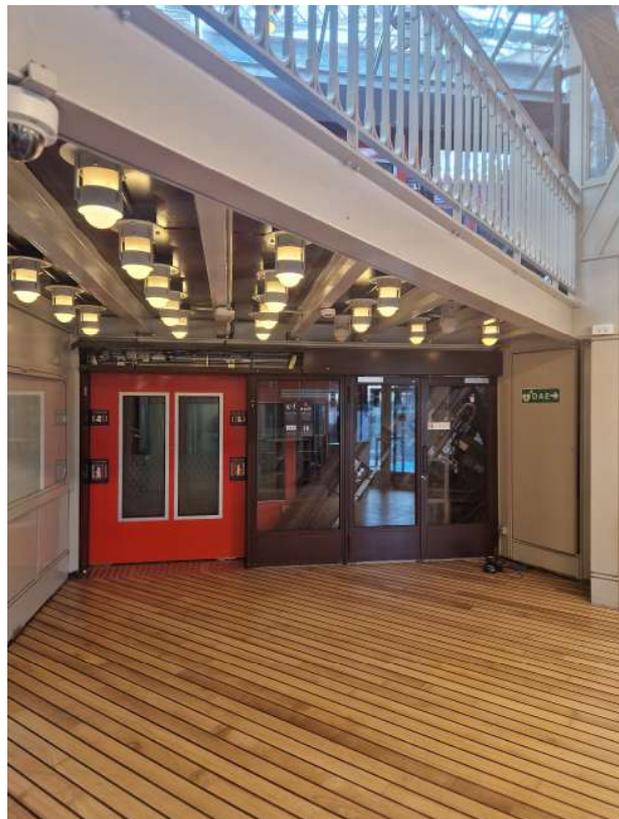
- Réduire l'empreinte carbone de nos projets
- Augmenter les performances énergétiques des bâtiments sur lesquels nous intervenons
- Favoriser les circuits courts, l'économie circulaire et la réutilisation des matériaux
- Assurer la confort et la santé des futurs usagers des projets sur lesquels nous travaillons
- Sensibiliser nos clients aux enjeux et aux bénéfices de la construction éco-responsable.

# REFERENCES ALVEARE PATRIMOINE

---

## Tour Eiffel

### Accord-cadre pour la restructuration des sites de la Tour Eiffel



#### Localisation

Paris

#### Maîtrise d'ouvrage

SETE

#### Surface

500m<sup>2</sup>

#### Montant des Travaux

Confidentiel

#### Livré

#### Architectes

Alveare Architecture - Branche Patrimoine

#### Economie de Projet

Alveare Architecture - Branche MOEXE

#### Synthèse

Alveare Architecture - Branche MOEXE

#### BET Environnement

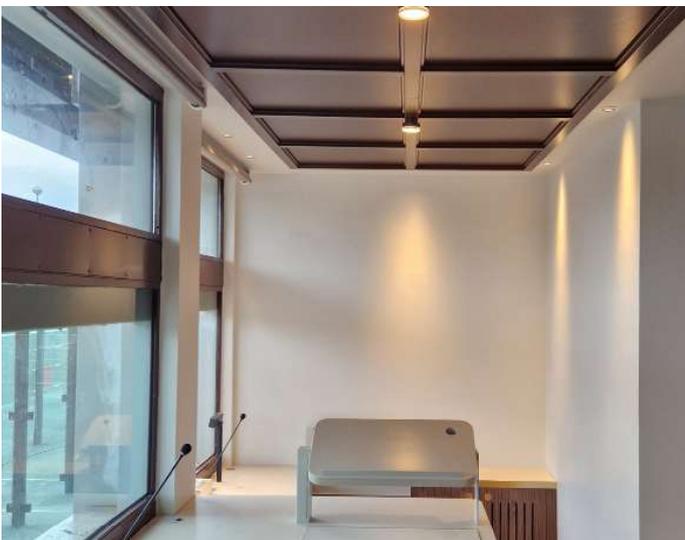
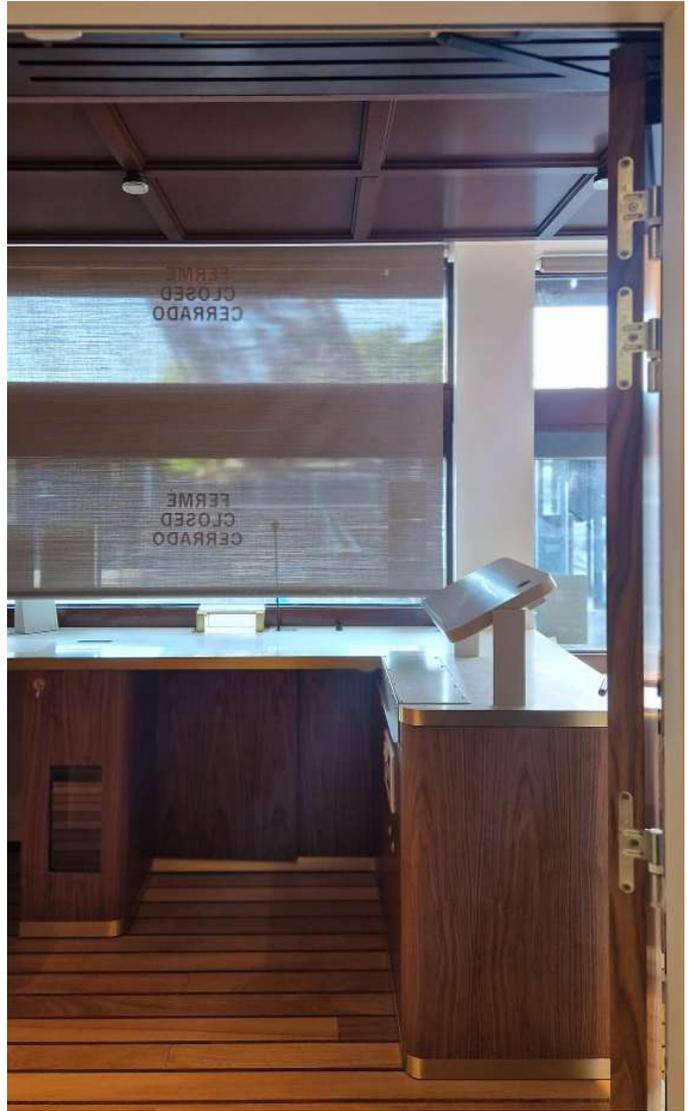
Alveare Architecture - Branche Environnement

#### BET Structure

Ximeca

#### BET Fluides

Ertem





# Maison Variel

## Réhabilitation Lourde d'une maison des années 70



### Localisation

Parc Régional du Vexin (95)

### Maîtrise d'ouvrage

Privée

### Surface

1100 m<sup>2</sup>

### Montant des Travaux

11M€ HT

**Chantier en cours - Livraison au 1er semestre 2025**

### Architectes

Alveare Architecture - Branche Patrimoine

### Economie de Projet Clos et Couvert

Alveare Architecture - Branche MOEXE

### Synthèse GO, Clos, Couvert et CET

Alveare Architecture - Branche MOEXE

### BET Environnement

Alveare Architecture - Branche Environnement

### Architecte d'intérieur

RF Studio

### BET Structure

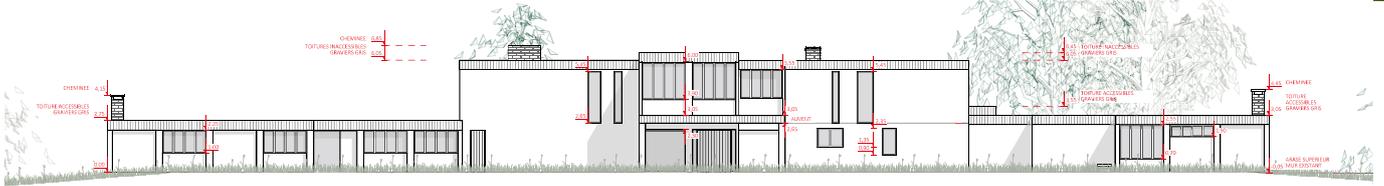
Tisco

### BET Fluides et Thermique

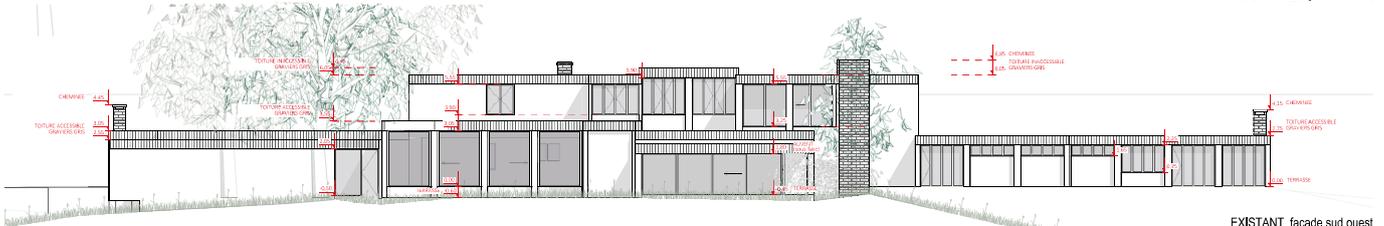
B2T

### BET Electricité

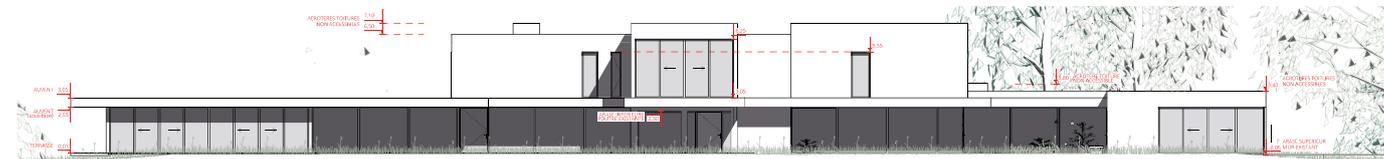
Delta FI



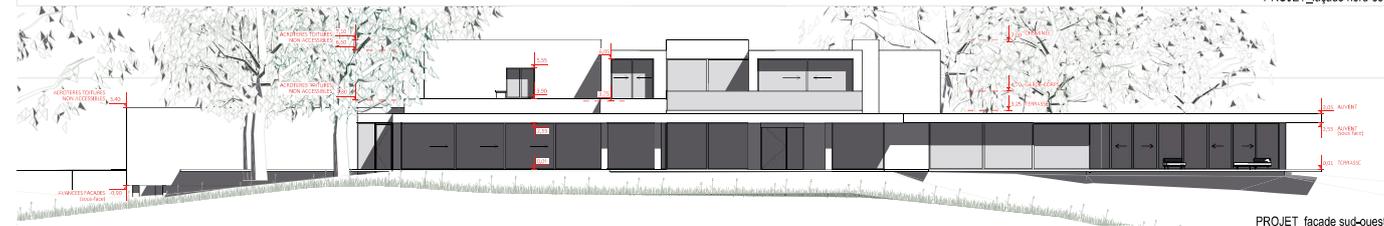
EXISTANT\_façade nord est



EXISTANT\_façade sud ouest



PROJET\_façade nord-est



PROJET\_façade sud-ouest

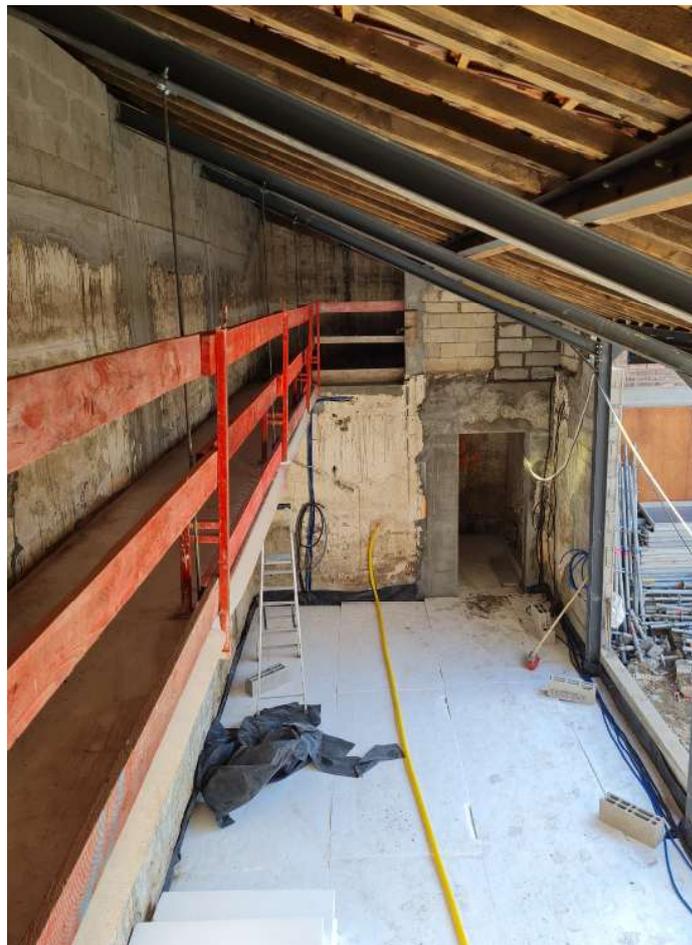






# Ferme Gabillons

## Réhabilitation Lourde d'une ferme maraichère du XIX<sup>e</sup> siècle



### Localisation

Croissy-sur-Seine (78)

### Maîtrise d'ouvrage

Privée

### Surface

450 m<sup>2</sup>

### Montant des Travaux

550 000€ HT

**Chantier en cours - Livraison en 2024**

### Architectes

Alveare Architecture - Branche Patrimoine

### Economie de Projet

Alveare Architecture - Branche MOEXE

### Synthèse

Alveare Architecture - Branche MOEXE

### BET Environnement

Alveare Architecture - Branche Environnement

### BET Structure

Tisco

### BET Fluides et Thermique

Maya Environnement

## Maison de Village

### Réhabilitation Lourde d'une maison de village du XVIII<sup>e</sup> siècle



#### Localisation

Zigliara (Corse-du-Sud)

#### Maitrise d'ouvrage

Privée

#### Surface

120 m<sup>2</sup>

#### Montant des Travaux

250 000€ HT

Etudes en cours - Livraison en 2024

#### Architectes

Alveare Architecture - Branche Patrimoine

#### Economie de Projet

Alveare Architecture - Branche MOEXE

#### Synthèse

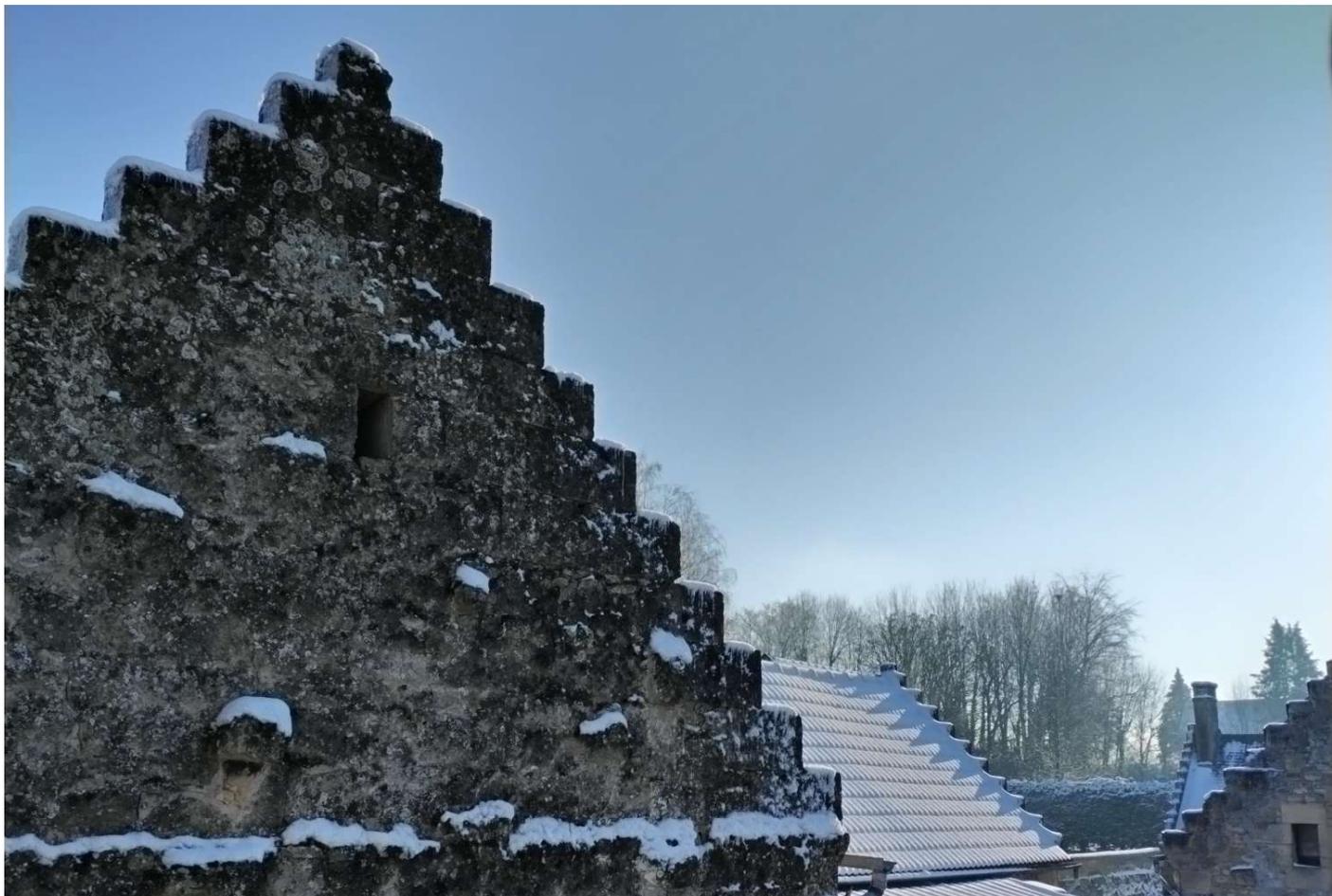
Alveare Architecture - Branche MOEXE

#### BET Environnement

Alveare Architecture - Branche Environnement

# Clos de la Fontaine

## Réhabilitation d'un ensemble de batisses datant du Moyen Age



### Localisation

Mortefonfaine (02)

### Maîtrise d'ouvrage

Privée

### Surface

450m<sup>2</sup>

### Montant des Travaux

375 000€

Etudes en cours

### Architectes

Alveare Architecture - Branche Patrimoine

### Economie de Projet

Alveare Architecture - Branche MOEXE

### BET Environnement

Alveare Architecture - Branche Environnement

## MISSIONS

- Mission complète de réhabilitation des bâtisses du XVII<sup>e</sup> siècle (études historiques, analyses des modes de construction historiques, diagnostic à DET)
- Mission environnementale de rénovation thermique en matériaux biosourcés

