



Commission d'évaluation - Phase Conception : évaluée le 23/07/2026
Commission d'évaluation - Phase Réalisation : non encore évaluée
Commission d'évaluation - Phase Usage : non encore évaluée

OLINN IT- Aigues-Vives (30)



Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026



Maîtres d'ouvrage		Architecte	BE Technique	Accompagnateur BDO	



Les intervenants



Mark HUTCHINGS
Directeur d'exploitation



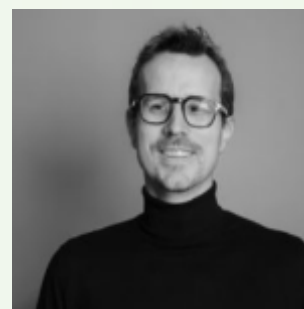
Clovis POLVECHE
Directeur Développement
et Programmes



Arthur DUVOID
Directeur Général



Christophe BLOUET
Architecte

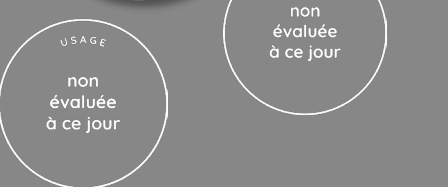


Jean-Bernard MICHEL
APAVE – AMO QEB



www.envirobat-oc.fr





Contexte / Genèse / Programme

La SNC DU MAS (portée par CIRRUS et KORDIANCE) envisage la réalisation d'un parc d'entreprises « Mas Pupil » sur la commune d'Aigues-Vives (30). Ce parc d'entreprises sera dédié à des espaces tertiaires majoritairement industries et artisanats avec dans une moindre mesure des espaces dédiés aux bureaux.

Ce projet s'inscrit dans la pointe Sud de la commune, le long de la RN113, à proximité du Brico-Dépôt. Il s'insère dans une zone à urbaniser dans le cadre du PLU et de son OAP.

Dans le cadre de la présente opération, dont CIRRUS assure la réalisation en qualité de contractant général, le programme comprend un bâtiment en R+2 (trois niveaux) composé d'un entrepôt de grande hauteur au rez-de-chaussée, d'une zone de production au R+1 et d'une zone de bureaux au R+2, agrémentée d'une grande terrasse. Le bâtiment correspond au lot n° 03/04 de l'opération.

L'immeuble est distribué par un hall principal, qui permet l'accès à la circulation verticale principale (ascenseur et escalier) pour desservir tous les niveaux, La toiture terrasse sera inaccessible et distribuée par un skydome.



Source : Google Maps

Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026



Le projet dans son territoire

USAGE

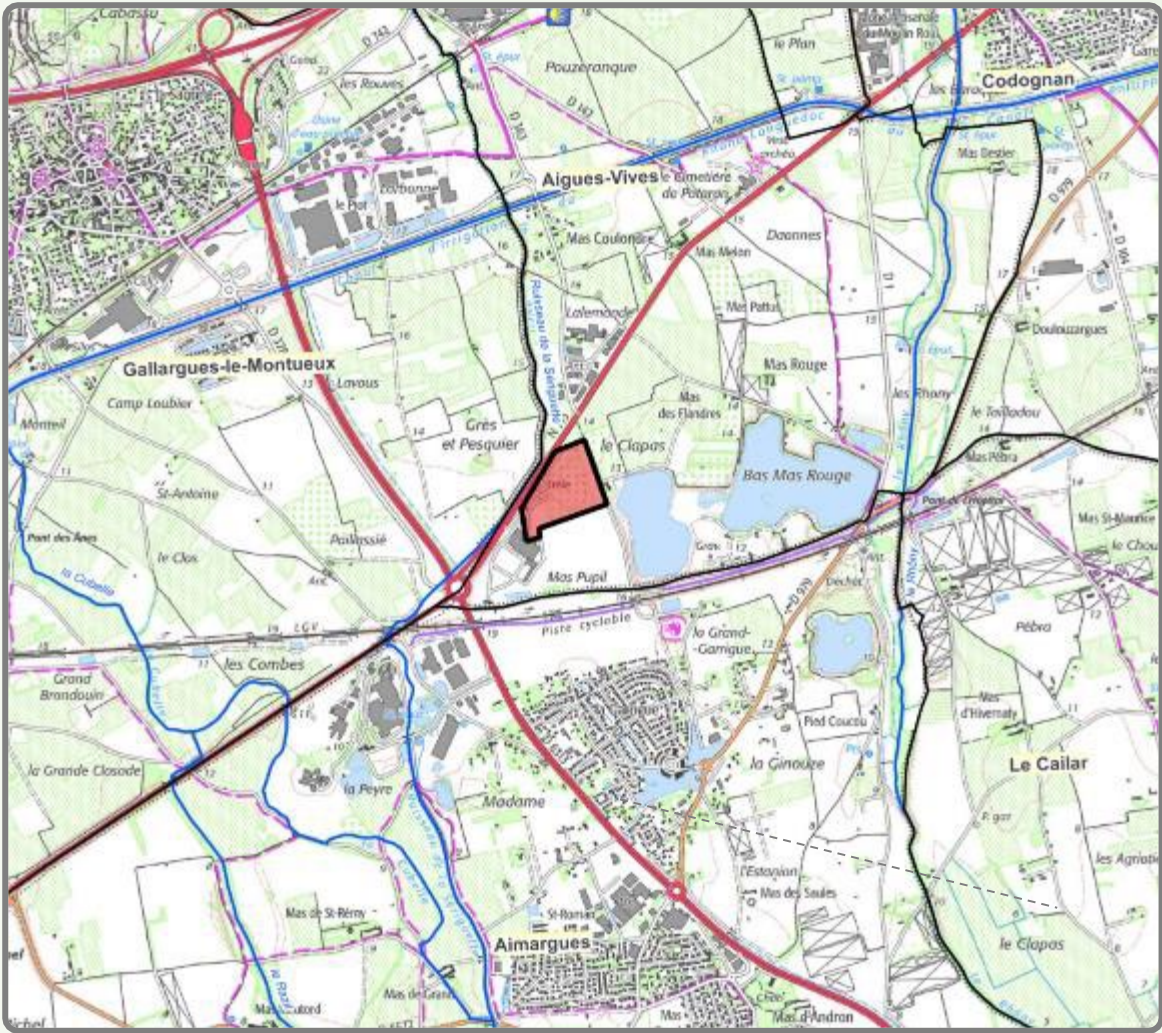
non évaluée à ce jour

RÉALISATION

non évaluée à ce jour

Olinn IT
 Aigues-Vives
 Gard (30)
 Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Bronze**
 Version référentiel : **V4.0-ind3**
 Grille : **Tertiaire**
 Type de travaux : **Neuf**
 Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
 Jean-Bernard MICHEL, APAVE
 Dernière mise à jour : 24/07/2026



Le terrain et son voisinage



Contexte / Genèse / Programme

Olinn IT
 Aigues-Vives
 Gard (30)
 Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Bronze**
 Version référentiel : **V4.0-ind3**
 Grille : **Tertiaire**
 Type de travaux : **Neuf**
 Points hors bonus : **44**
 Accompagnateur BDO :
 Jean-Bernard MICHEL, APAVE
 Dernière mise à jour : 24/07/2026

UN ÉCOSYSTÈME MIXTE ET INNOVANT

28 Ateliers 4 753m²

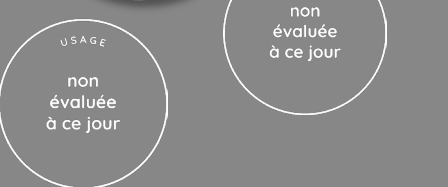
Une coulée verte conviviale

Un Clé en mains de 1 475m²

Un espace food-trucks

Bregiboul 4 010m²

Olinn IT 1 6 738m²



Enjeux durables du projet



- Intégration réfléchie et prise en compte de la biodiversité
 - Création d'espaces extérieurs partagés à l'échelle du projet
 - Accompagnement par un écologue et suivi exhaustif des recommandations
 - Réalisation d'un coulée verte et prise en compte de la topographie du site pour la gestion de l'hydraulique



- Matériaux
 - Poteaux pré-fabriqués Béton bas carbone
 - Charpente bois
 - Préfabrication hors site pour minimiser les nuisances sur site et pour l'environnement (rapidité d'exécution, limitation des déchets).

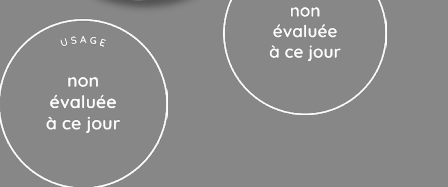
Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026

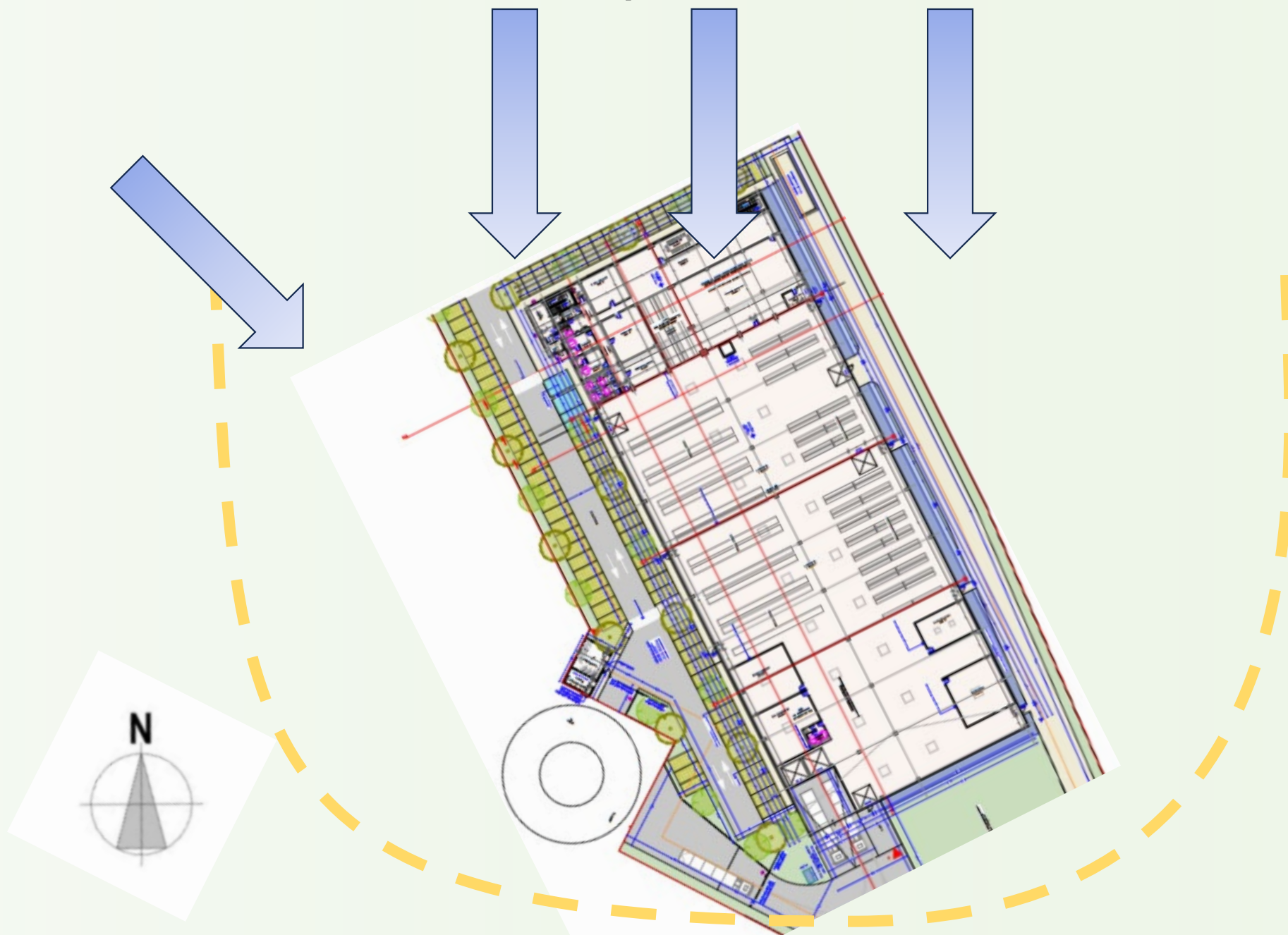


www.envirobat-oc.fr





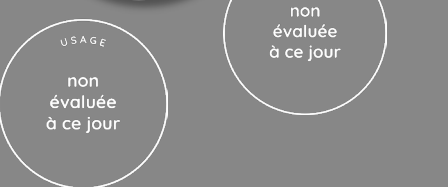
Plan masse bioclimatique



Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026





Axonométrie

Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026





Etat initial et Etat projeté

Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026



Source : Google Maps



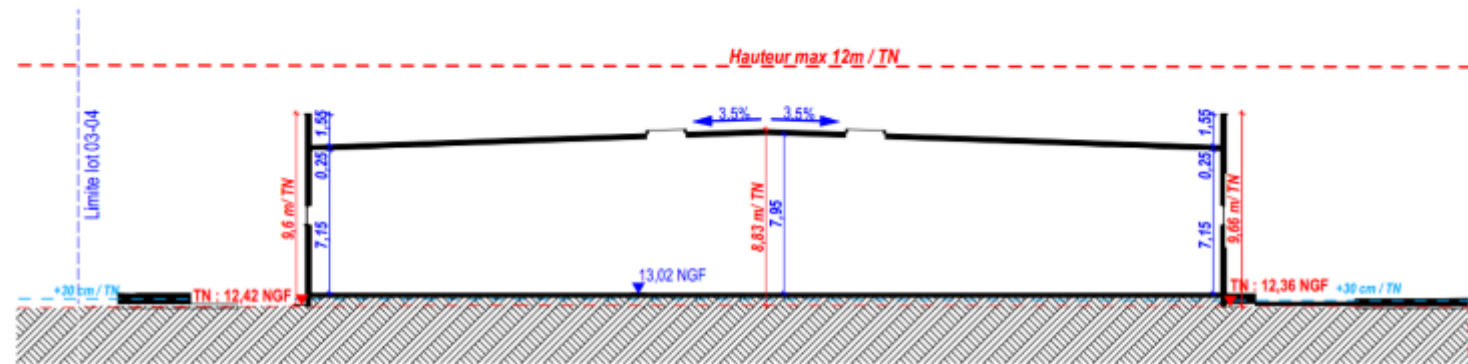
Source : Archigroup



www.envirobat-oc.fr



Coupes – Lot 03-04



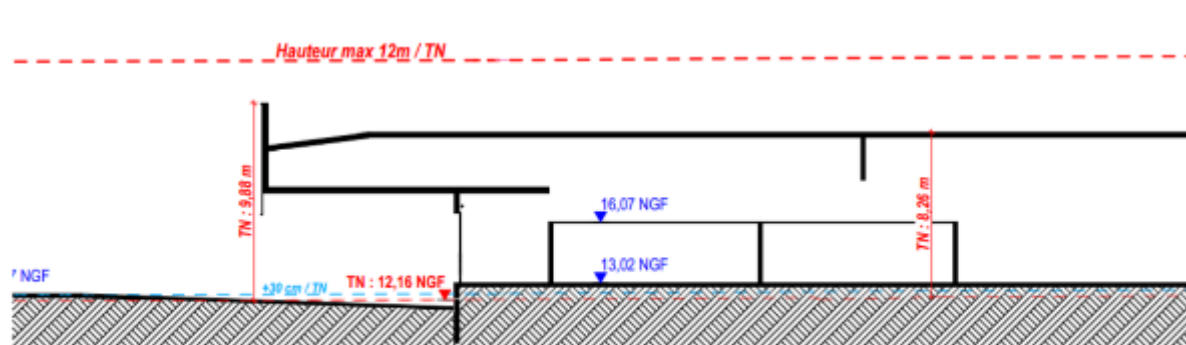
L.03-04-A

LOT 03-04 Coupe A

1:250

Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

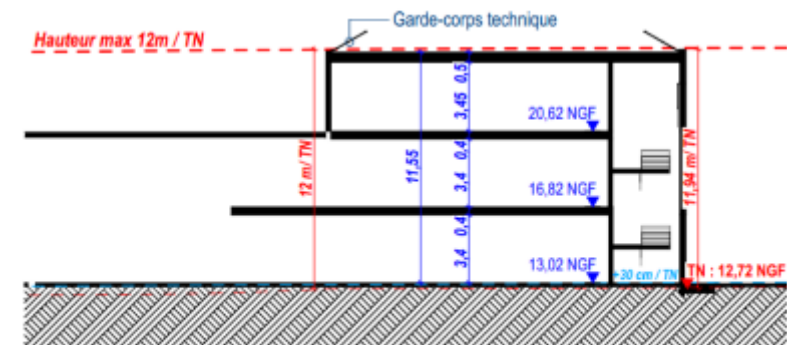
Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026



L.03-04-B

LOT 03-04 Coupe B

1:250



L.03-04-B

LOT 03-04 Coupe B

1:250

Source : Archigroup

Façades



Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

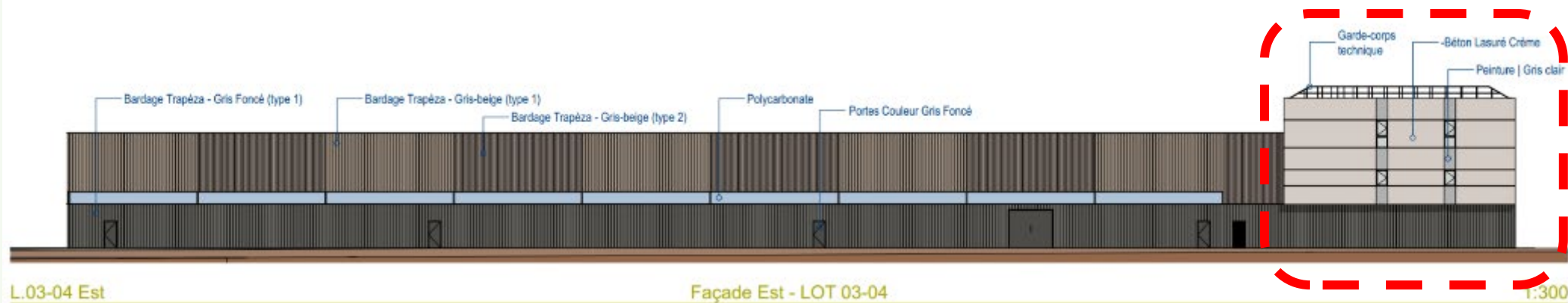
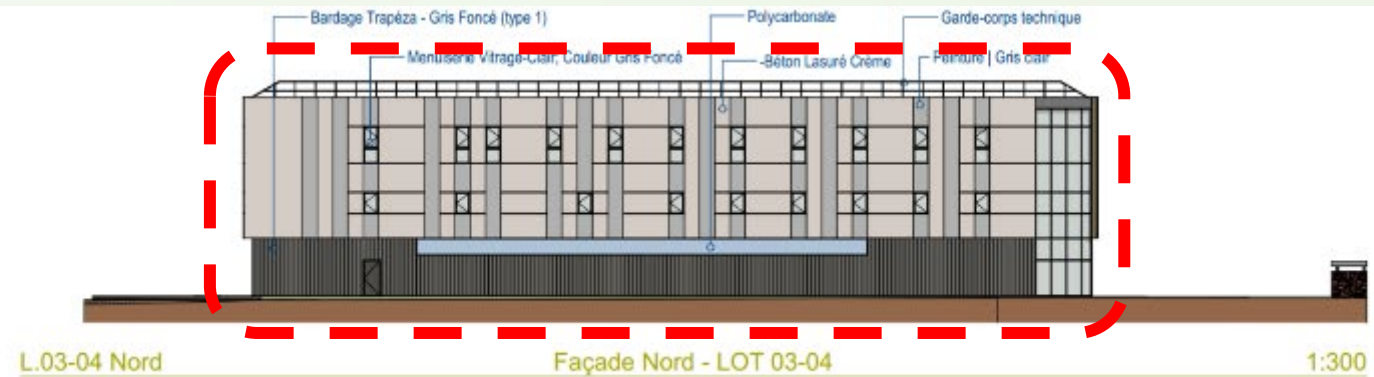
Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026

www.envirobat-oc.fr

Façades

Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026





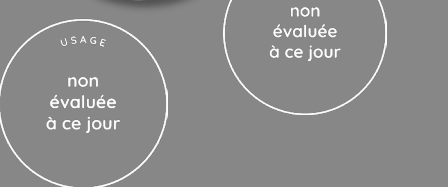
Fiche d'identité

Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026



Typologie incendie	• Code du travail	Planning travaux	• Début : 4 ^{eme} trimestre 2026 • Fin : 1 ^{eme} trimestre 2028
Classement			
Surface	• 6 738m ²	Budget prévisionnel HT	• Budget prévi. Travaux : 8 128 k€ HT • Coût/m ² (hors VRD, honoraires) : 1 040€ HT • Coût Honoraires : 840 k€ HT • Coût total : 11 210 M€ HT foncier inclus
Altitude	• 12m		
Zone clim.	• H3		
Classement bruit	• BR2		
Ubat (W/(m ² .K)) RTex RT2005 besoin bioclimatique (points) RT2012- RE2020	• Gain Bbio = 0,1 %		
Consommation d'énergie primaire (kWhep/m ² /an) RE2020	• Gain Cep, nr = 17,8 %		
Production d'EnR	• Toiture PV		
Simulation thermique dynamique	• STD réalisée, justification des brasseurs d'air		
Analyse du cycle de vie	• Ic Construction / Ic Energie seuil 2025		

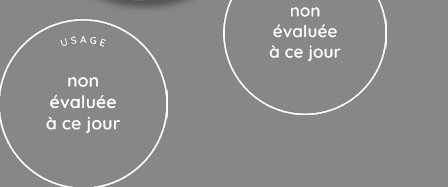


Le projet à travers les thèmes BDO



Olinn IT
 Aigues-Vives
 Gard (30)
 Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Bronze**
 Version référentiel : **V4.0-ind3**
 Grille : **Tertiaire**
 Type de travaux : **Neuf**
 Points hors bonus : **44**

 Accompagnateur BDO :
 Jean-Bernard MICHEL, APAVE
 Dernière mise à jour : 24/07/2026



Le projet à travers les thèmes BDO

GESTION DE PROJET

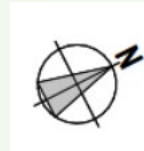
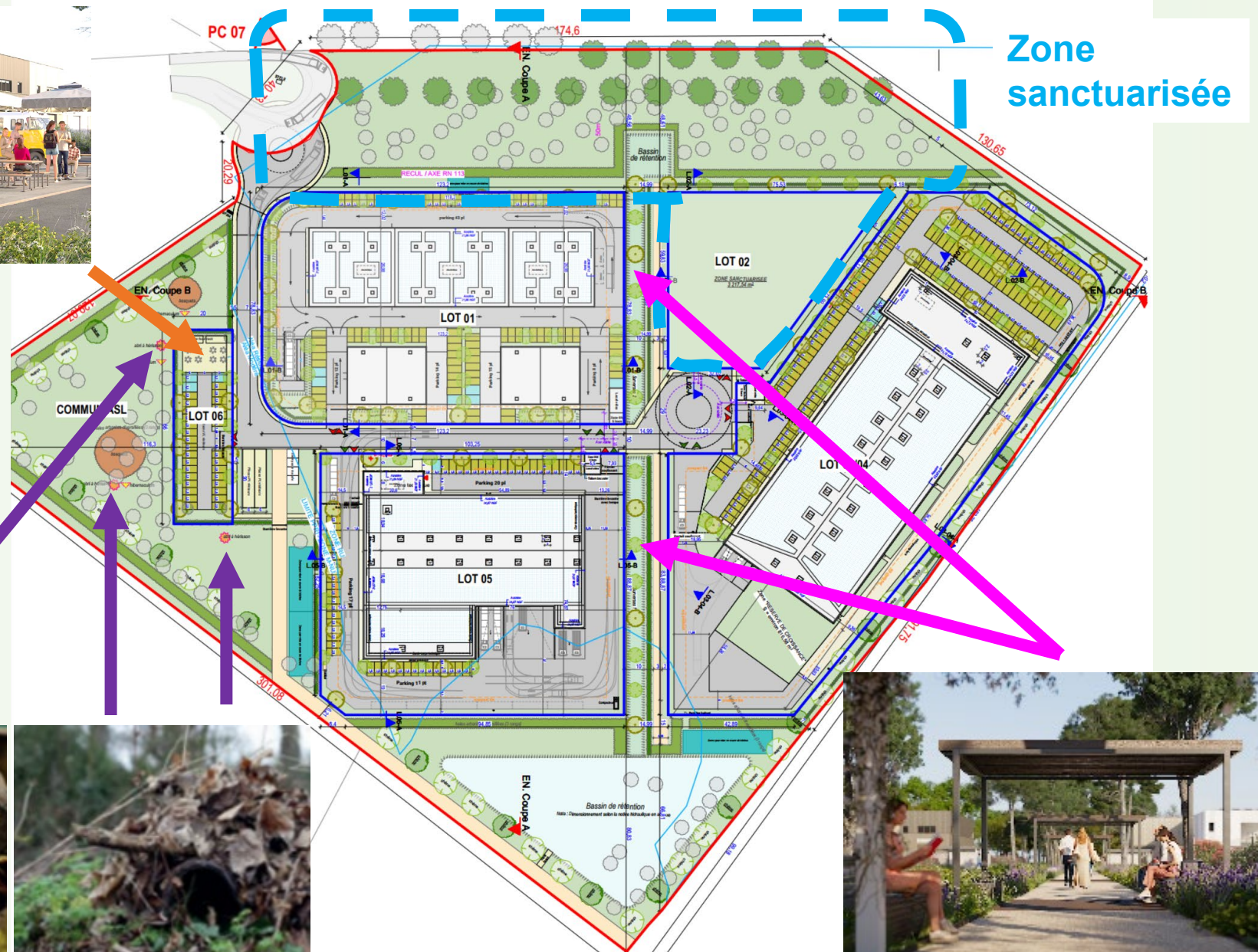


Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026

Le projet à travers les thèmes BDO

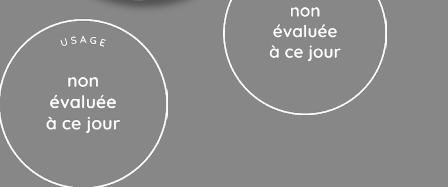
Biodiversité, espaces extérieurs



Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026





Le projet à travers les thèmes BDO

MATÉRIAUX



Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026



www.envirobat-oc.fr



Le projet à travers les thèmes BDO

MATÉRIAUX

Entrepôt

MODE CONSTRUCTIF	Poteaux béton armé préfabriquée Charpente bois Bardage métallique double peau		
MURS EXTERIEURS		R (m².K/W)	U (W/m².K)
	Rockbardage nu Energy – 13cm		
	Laine de verre GR 32 - 6cm	5,79	0,17
	BA 13		
TOITURE	Bardage acier 100mm		
		4,50	0,22

PLANCHERS BAS sur entrepôt

PLANCHERS BAS sur Terre plein

Bureaux

Murs béton ITI Toiture terrasse		
	R (m².K/W)	U (W/m².K)
Béton plein armé – 16cm		
Laine de verre GR 32 - 10cm	5,11	0,20
Laine de verre GR 32 - 6cm		
BA 13		
Béton plein armé – 15cm		
EFIGREEN DUO+ 100 mm	9,07	0,11
EFIGREEN DUO+ 100 mm		
Béton plein armé – 20cm		
Rockfeu – 200 mm	5,89	0,17
Béton plein armé – 20cm		
Knauf Thane Dallage – 120 mm	5,59	0,18



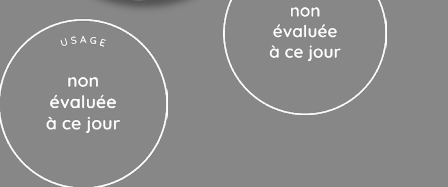
Le projet à travers les thèmes BDO

Matériaux



Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026



Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE



Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026



Le projet à travers les thèmes BDO

ÉNERGIE

Chauffage



- PAC Air/Air REVERSIBLE
- COP/SCOP :
 - 3,71 / 4,55
 - 4,00 / 4,75
- Panneaux rayonnants appoints dans les sanitaires, CA: 0,1

Refroidissement



- PAC Air/Air REVERSIBLE
- EER/SEER :
 - 2,72 / 7,5
 - 3,4 / 7,85
- Brasseurs d'air

Éclairage



- LED
- Puissance en 5W/m²
- Gestion par interrupteur

Ventilation



- VMC Double flux
- SFP < 0,25 w/m3/h
- Extracteur simple flux pour les sanitaires et le réfectoire

Eau chaude sanitaire



- 2 x Ballon ECS 15l – 2kw

Production d'énergie



- Production PV (à la charge du preneur)

Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026

www.envirobat-oc.fr





Le projet à travers les thèmes BDO

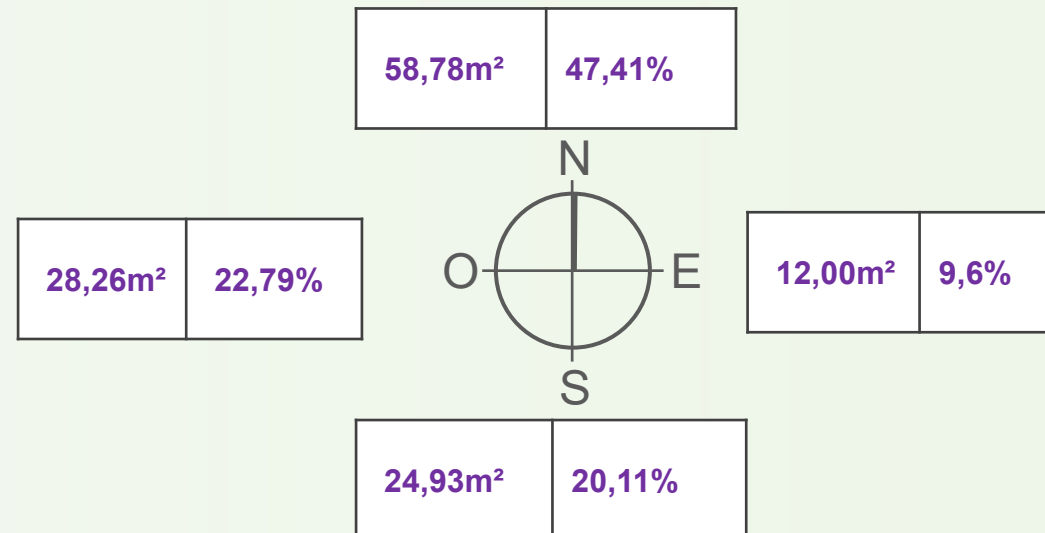
CONFORT & SANTÉ

- Menuiseries

CHASSIS	Alu à rupture de ponts thermiques
VITRAGES	Double vitrage à faible émissivité 4/16/4 avec lame argon Déperdition : $U_g = 1,00$
PERFORMANCES (CHASSIS +VITRAGE)	Déperdition : $U_w = 1,4 / 0,97$; Apports solaire : $S_w = 0,38$ Transmission lumineuse : $T_w = 0,61$
OCCULTATIONS / PROTECTIONS	Stores intérieurs enroulables avec gestion manuelle non motorisée

Olinn IT
 Aigues-Vives
 Gard (30)
 Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Bronze**
 Version référentiel : **V4.0-ind3**
 Grille : **Tertiaire**
 Type de travaux : **Neuf**
 Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
 Jean-Bernard MICHEL, APAVE
 Dernière mise à jour : 24/07/2026





Le projet à travers les thèmes BDO

CONFORT & SANTÉ

	ZT201 SdR	ZT202 Bureaux	ZT203 Formation	ZT204 Open Space	ZT205 Bureau	ZT206 Bureau	ZT207 Bureau	ZT208 Réfectoire	ZT209 SdR individuelles
Nombre d'heure d'occupation	1 040 h	2 600 h	2 080 h	2 600 h	2 080 h	2 080 h	2 080 h	1 040 h	1 040 h
Nombre d'heures avec T > 29°C	89 h 9%	32 h 1%	142 h 7%	160 h 6%	90 h 4%	53 h 3%	93 h 4%	86 h 8%	137 h 13%
Température maximale	32,1°C	30,5°C	32,5°C	31,5°C	31,1°C	30,7°C	31,2°C	33,8°C	31,7°C

- Simulation Thermique Dynamique (STD)
- Scénario : Climatique moyen (pour la zone Bureaux) sans climatisation
- Avec brasseurs d'air 0,5 m/s
- 29°C < 180 heures d'occupation

Olinn IT
 Aigues-Vives
 Gard (30)
 Phase d'évaluation : **Conception**
 Prérequis : **Bronze**
 Version référentiel : **V4.0-ind3**
 Grille : **Tertiaire**
 Type de travaux : **Neuf**
 Points hors bonus : **44**

 Accompagnateur BDO :
 Jean-Bernard MICHEL, APAVE
 Dernière mise à jour : 24/07/2026



Pour conclure

Points remarquables :

- Optimisation financière du projet sans dégradation du confort thermique
- Projet étudié en STD scénario climat moyen et Caniculaire 2023
- Brasseurs d'air en zone bureaux, ateliers et entrepôt
- Récupération de la mezzanine (400m²) + Monte charge existant

Points pouvant être améliorés :

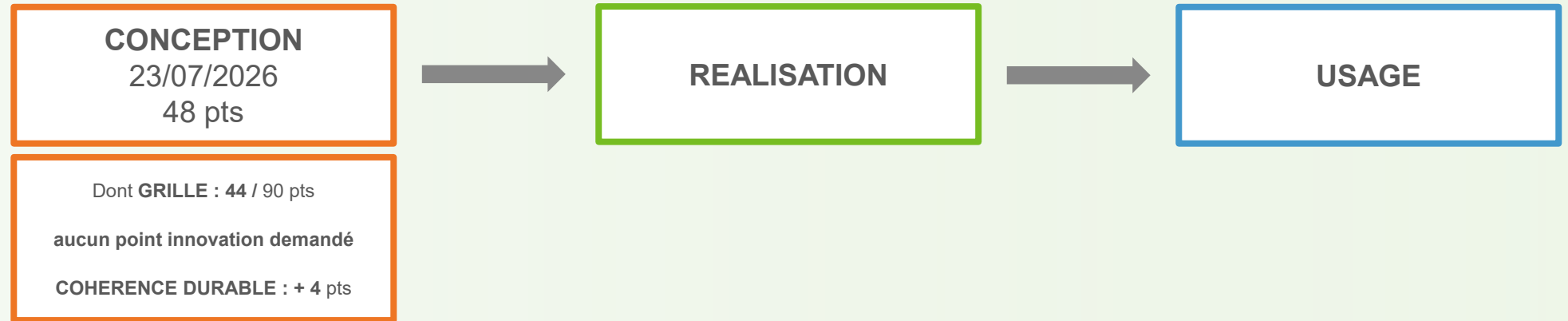
- Solution de tourelles adiabatiques envisagée

Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026



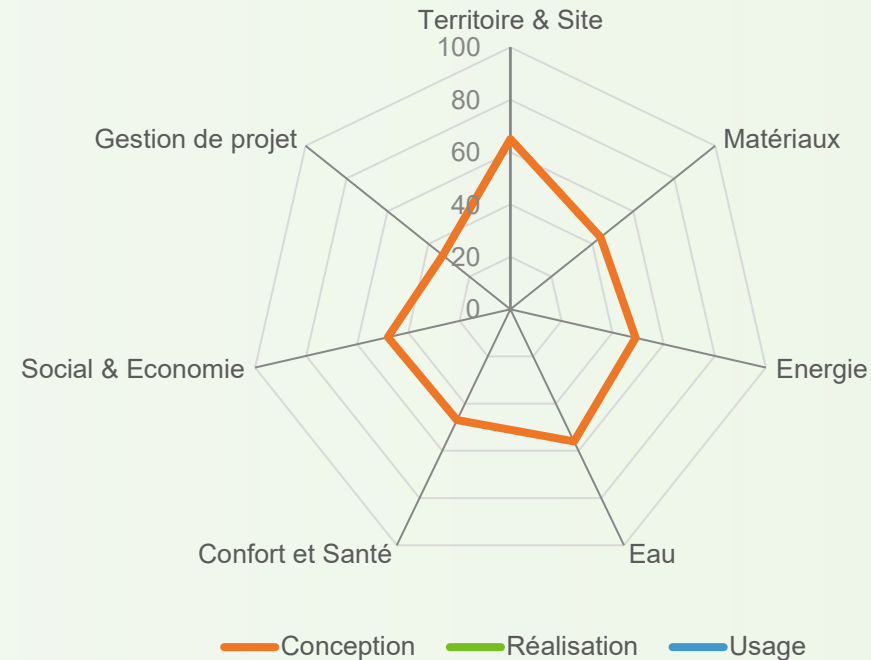
Vue d'ensemble au regard de la Démarche BDO



Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026

Radar du projet





Les acteurs du projet

MAITRISE D'OUVRAGE ET UTILISATEURS

MAITRISE D'OUVRAGE CONTRACTANT GENERAL


MAITRISE D'OUVRAGE


UTILISATEURS


MAITRISE D'ŒUVRE ET ÉTUDES

ARCHITECTE


BE THERMIQUE


ACCOMPAGNEMENT

AMO QEB
APAVE (34) 

Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026



Olinn IT
Aigues-Vives
Gard (30)
Phase d'évaluation : **Conception**
Prérequis : **Bronze**
Version référentiel : **V4.0-ind3**
Grille : **Tertiaire**
Type de travaux : **Neuf**
Points hors bonus : **44**

Accompagnateur BDO :
Jean-Bernard MICHEL, APAVE
Dernière mise à jour : 24/07/2026

