

OFF DU DD

LA MAGNANERIE

*Réhabilitation
de 6 logements éco-conçus*



Seuil architecture applique ses exigences qualitatives, éthiques et esthétiques à tous les projets qui lui sont confiés : construction ou réhabilitation de bureaux, usines, laboratoires de recherche, data center, ERP, logements individuels et collectifs, ... depuis 2005.

En 2010, nous avons auto-construit nos bureaux à Toulouse. Ceux-ci caractérisent notre savoir-faire architectural et explorent des principes bioclimatiques qui dynamisent l'agence.

Dès 2012, la création d'un pôle R&D, nous rend acteurs de nos engagements environnementaux et sociétaux et participe pleinement à la concrétisation de ceux-ci par la production de constructions innovantes.

2016, était pour nous l'année du BIM, de l'architecture connectée et de l'agriculture urbaine, comme source d'inspiration, 2017 l'année de l'architecture alternative, 2018 celle du beau, du sens et de l'esprit, en 2019, nous vous proposons de rester nature, 2020 était une drôle d'année, la pandémie et la crise sanitaire sont l'opportunité de refonder nos vies et nos villes pour un monde plus résilient et plus engagé !

Dans ce monde en pleine mutation, l'année 2025 célèbre notre montée en compétence pour réduire encore plus fortement l'impact carbone de nos constructions et trouver des alternatives aux pénuries des ressources et de matériaux.

Nous développons une architecture soucieuse de l'environnement et des usagers, placés au coeur de démarches de conceptions participatives.

Leslie et Philippe Gonçalves
co-fondateurs de Seuil architecture

Philippe Gonçalves

Architectes DPLG
Co-fondateur du Groupe Seuil



Leslie Gonçalves

Architectes DPLG
Co-fondatrice du Groupe Seuil

Groupe Seuil
Seuil architecture • Una ingénierie • Lhab réalisations,
Le pôle R&D du Groupe Seuil

- Diplômé de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse, il devient architecte DPLG en 2002,
- De 2010 à 2013, il est conseiller de l'Ordre des Architectes de Midi-Pyrénées,
- De 2013 à 2021, il est président de l'Ordre des Architectes de Midi-Pyrénées, puis Occitanie
- 2023 Consacré parmi les 100 qui font la ville

- Diplômée de L'Ecole Supérieure des Beaux-Arts de Toulouse, elle devient plasticienne en 2000,
- Diplômée de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse, elle est architecte DPLG en 2006,
- De 2006 à 2016, elle enseigne à l'ENSA de Toulouse, le projet urbain et architectural,
- 2023 Consacrée parmi les 100 qui font la ville

Distinctions récentes

- GROUPE SEUIL SÉLECTIONNÉ ACCÉLÉRATEUR BPI FRANCE - france 2030 -2024 & 2025
- PRIX AUSTRIAN GREEN PLANET BUILDING- Wood 'Art - 2024
- AGENCE D'ARCHITECTURE - BAS CARBONE - 1er à Toulouse et Montpellier - 33ème sur toute la France - 2024
- PRIX DU PROJET CITOYEN - Prix du projet citoyen dans la catégorie «Construction neuve» 2023
- VORARLBERGER HOLZBAUPREIS - Mention dans la catégorie construction bois à l'étranger 2023
- PRIX RÉGIONAL DE LA CONSTRUCTION BOIS - Wood'Art Lauréat or de la partie « Habiter ensemble » 2023
- GREEN SOLUTIONS AWARDS - Construction 21 (International)- Eco-campus - Prix Bas Carbone (national) 2023
- AGENCE D'ARCHITECTURE - BAS CARBONE - 1er au classement M-P - 2ème en Occitanie - 31ème France 2023
- TERRAFIBRA AWARD - Lauréat du prix international - dans la catégorie Bâtiment d'activité Aerem - 2022

Leurs engagements

CONSTRUCTION ÉCORESPONSABLE

- Développer une architecture contextuelle, bioclimatique et frugale
- Construire des bâtiments bas carbones, biosourcés et géosourcés,
- Intervenir dans l'ingénierie climatique et structurelle de l'acte de construire

CO-CONCEPTION PARTICIPATIVE

- Co-concevoir les espaces avec les usagers pour répondre aux besoins et anticiper les évolutions
 - S'inscrire dans un management de l'initiative et du savoir-être
 - Développer l'assistance à maîtrise d'usages

RÉGÉNÉRATION DES MILIEUX

- Travailler avec des écologues et des paysagistes
 - Favoriser le vivant sous toutes ses formes

Leurs expertises

- Décarbonation de l'industrie
- Assistance à maîtrise d'usages - Ateliers participatifs - Programmation industrielle, tertiaire, équipements publics
- Enseignement à énergie positives en bois-biosourcé & matériaux & équipements de réemploi
- Diagnostic PEMD - BET réemploi
- Opération mixte : commerces, hôtel, logements, bureaux
- Bâtiments et quartiers durables BDO - QDO
- Etudes - économie de la construction - maîtrise d'oeuvre d'exécution - OPC



LA MAGNANERIE - REHABILITATION ECORESPONSABLE

LA MAGNANERIE ANCIEN LIEU D'EXPLOITATION DE SÉRICICULTURE (Elevage du ver à soie).

« Magnanerie » provient du terme occitan « magnan », qui désigne le bombyx du mûrier, originaire du Nord de la Chine, élevé pour produire de la soie.

Puis La Magnanerie a changé de fonction devenant pendant un temps la mairie du village, pour ensuite devenir la bâtisse à abriter de nombreuses fêtes et réunions d'associations.

Une fois de plus, ce lieu change d'usage dans l'objectif de répondre aux attentes de son temps.

DES MATÉRIAUX DE QUALITÉ & DE CHARME

Briques foraines, menuiseries extérieures et volets bois, menuiseries extérieures en demi-arc en bois, revêtement de sol en bois, tablettes des placards en bois massif.

Notre volonté est de valoriser le bois, matériau bio-sourcé et renouvelable pour un monde plus durable. Mais, nous ne nous arrêtons pas là ! Nous souhaitons stopper les gâchis des productions en usine, des matériaux jetés ou même recyclés qui nécessitent de l'énergie pour les remettre en circuit.

Avec La Magnanerie, nous vous proposons des carrelages issus du réemploi, c'est-à-dire des matériaux de fin de stocks ou de changement de chaîne de production de

l'usine.

Et, il y a plusieurs avantages à cela :

- Contribuer à une réhabilitation bas carbone
- Bénéficier de matériaux de qualité

COMMENT HABITEREZ-VOUS LES LIEUX ?

Nous avons pris le soin de concevoir le mieux possible les appartements, mais, il est clair que seul-es les occupants savent comment ils souhaitent habiter les lieux.

De ce constat et de notre expérience dans la création de logements participatifs, nous vous offrons deux rendez-vous avec un architecte-AMU (Assistant à Maîtrise d'Usages).

LA RÉGÉNÉRATION DES MILIEUX

L'artificialisation des sols est également un frein pour la qualité des sols, l'infiltration de l'eau et la biodiversité.

Le projet de La Magnanerie a pour volonté de préserver les sols. Le fait de réhabiliter un bien plutôt que de construire du neuf participe à cette régénération.

De plus, une bande de parking existante sera transformée en jardin pour accueillir des essences locales.

Nous déposons la bande d'enrobé du parking pour la remplacer par de la terre végétale qui va amender un jardin devant la façade principale.

Le parking dédié à ces appartements est paysagé avec un traitement en terre-pierre perméable.



LA MAGNANERIE - DIAGNOSTIC RESSOURCES - CCTP RÉEMPLOI - ÉCONOMIE - SUIVI DE TRAVAUX - OPC

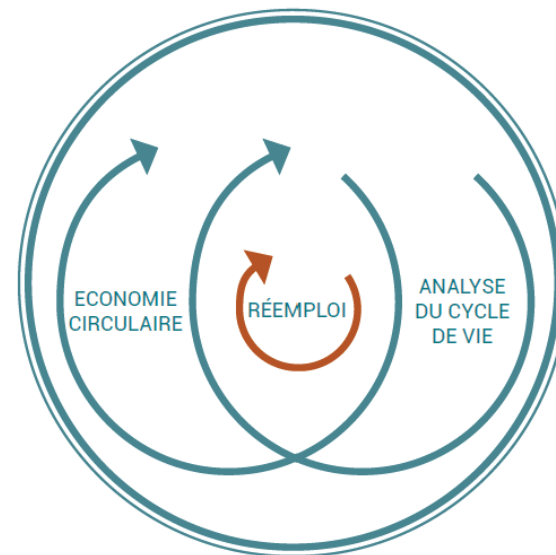
La maîtrise d'ouvrage LHAB Réalisation a confié à UNA Ingénierie la mission de réaliser un diagnostic ressources avant la restructuration des locaux de la Magnanerie en six appartements, allant du T2 au T4.

L'objectif sur cette opération est de réaliser une expérimentation d'économie circulaire en vue d'une massification à venir de ce type de démarche à l'échelle locale et régionale.

UNA ingénierie part de deux principes que l'on retrouve dans le réemploi et qui met en lumière :

- La prise en compte de l'usager et l'anticipation maximale du réemploi, donc de la matérialité du projet, dans le processus de création. Una assure ainsi l'adéquation avec les besoins-commandes du maître d'ouvrage.
- La recherche d'espace de liberté et de développement au coeur du projet, le planning chantier et de prototypage avant ou pendant les études, permettent de fiabiliser par l'expérience la solution technique expérimentale de réemploi.

Ainsi la MOA, accompagnée de UNA Ingénierie a pour volonté de développer de nouvelles filières de réemploi avec leurs partenaires locaux afin de donner une seconde vie à ces ressources.


+
LE

18.33T_{eqCO2}

Les émissions de gaz à effet de serre évitées sont quantifiables pour l'ensemble des éléments réemployables identifiés. Le calcul ne comptabilise malheureusement pas les impacts carbone de certaines ressources, aux données indisponibles.

En plus de cette diminution de l'impact carbone, l'exploitation des ressources naturelles est réduite.

Animation de Sensibilisation & Formation	
Réalisation d'un Diagnostic Ressources	✓
Réalisation d'un Sourcing / Prospection gisement	✓
Réalisation d'un plan de recollement avec le potentiel de réemploi	✓
Conception du projet neuf ou en rénovation intégrant le réemploi - rédaction CCTP lot Réemploi	✓
Encadrement de la déconstruction sélective	
Expertise sur le réemploi et retour d'expérience	

MAÎTRE D'OUVRAGE : LHAB RÉALISATIONS / ARCHITECTE : SEUIL ARCHITECTURE / BET STRUCTURE BOIS : ETIC BOIS / BET FLUIDE : TECHNISPHERE / ECONOMIE - OPC : UNA INGENIERIE / PÉRIODE : 2021-2023 / TYPE DE MISSION : DIAGNOSTIC RESSOURCES-CCTP RÉEMPLOI / MONTANT TRAVAUX HT : 841 000 € / SURFACE SP : 389 m²



FICHE MATÉRIAUX

DESSCRIPTIF

Cette fiche concerne notamment les éviers, cuvettes WC, lavabos, baignoires, bacs de douches, robinetterie, miroirs collés ou ballons d'eau chaude sanitaire. Elle concerne aussi les accessoires tel que les distributeurs de papiers.

cuvettes WC	Q = 3 pièces
lavabo	Q = 2 pièces
distributeur de papiers	Q = 5 pièces

INTÉRÊT

- + Facilement ré-employable
- + Matériel identique, de bonne qualité
- + Cycle de vie inachevé

PRÉCONISATIONS

- Dépose soignée. Préalablement couper l'eau. Éléments vidangés.
- Séparer les accessoires. Nettoyage doux.
- Stockage surélevé du sol, avec éléments fragiles enveloppés. À l'abri de l'eau, de la lumière & de la poussière.
- Marquage & Identification des éléments.

VALEUR ÉCONOMIQUE*

*A titre indicatif, selon recherches documentaires

€ Lavabo, vasque, cuvette WC ≈ 10 à 60 €

CONTRAINTES

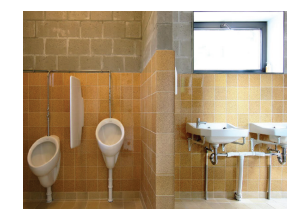
- Vérification des Accessoires & robinetterie
- Qualification des produits
- Contrôle et assurabilité

FILIÈRES

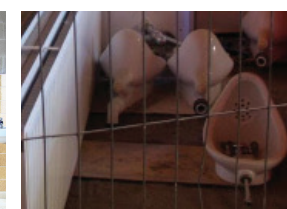
- Déconstructeurs, plombiers, associations ESS, plateformes numériques, etc.

IMPACT CARBONE*

Lavabo céramique = 126 kg_{eqCO2}/U
Cuvette WC = 180 kg_{eqCO2}/U



Urinoirs, WC et lavabos, réemploi ex situ
Toilettes pour le Chiro d'Itterbeek, Dilbeek, Belgique

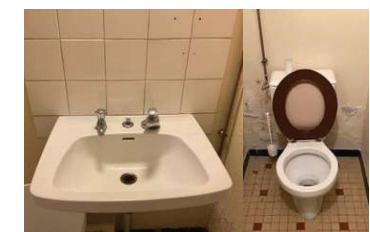


Équipements sanitaires, réemploi in situ
Maison des associations, Esneux, Belgique



Équipements sanitaires de remplacement
Non-références

ÉQUIPEMENT SANITAIRE



MÊME USAGE / RÉEMPLOI
DÉTOURNEMENT D'USAGE / RÉUTILISATION

Chantier



Emménagement



Inauguration





groupe
Seuil

Siège Social • Toulouse
18 rue Adonis
31200 Toulouse

Antenne • Montpellier
5 passage David Bélugou
34000 Montpellier

05 34 40 29 19
contact@groupe-seuil.com

www.groupe-seuil.com

Le Groupe Seuil regroupe les entités

