

# LE BUREAU D'ÉTUDES

DE VOS PROJETS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE

  
*Amadeus*  
— —  
RÉALISATIONS

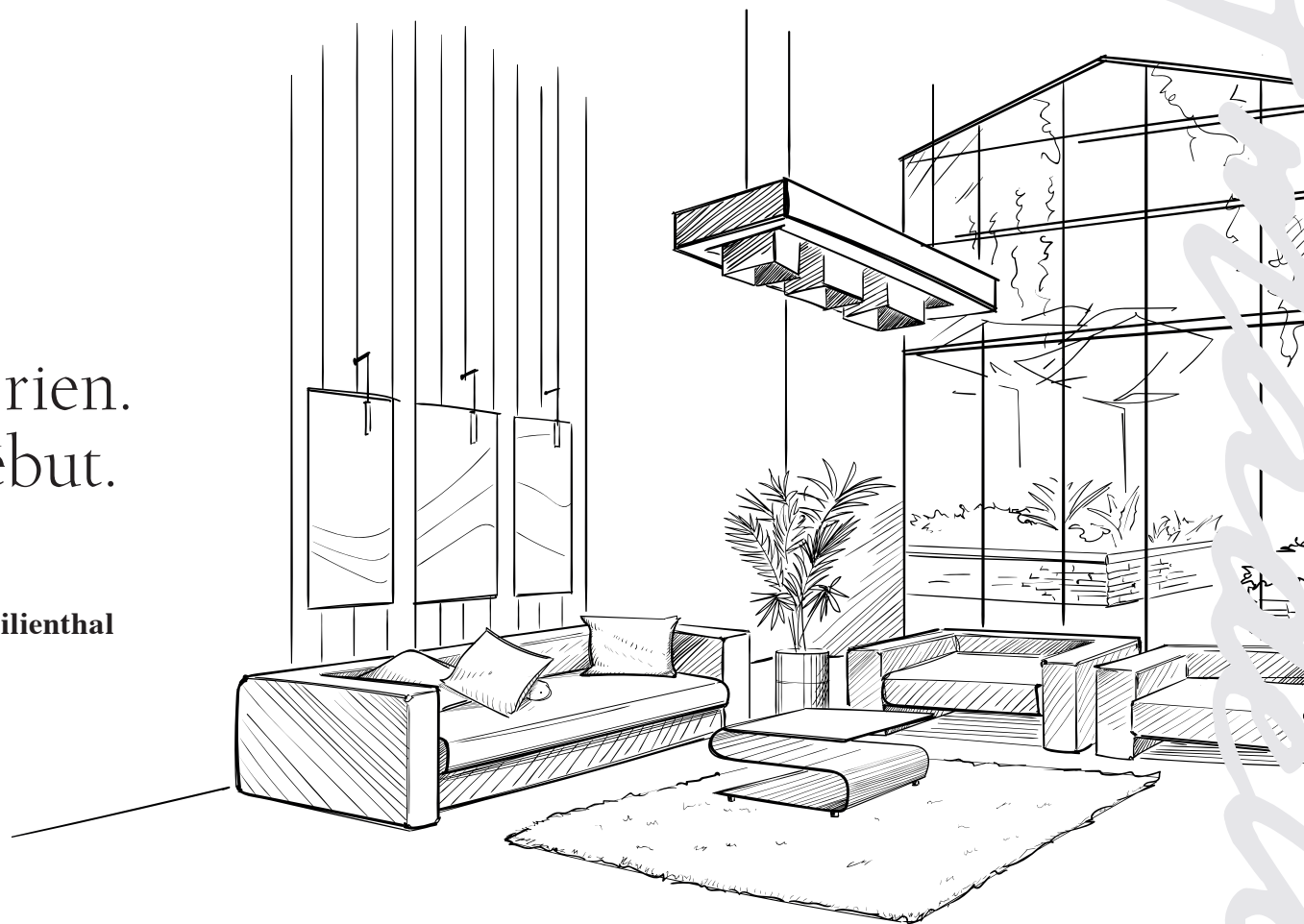


Amadeus

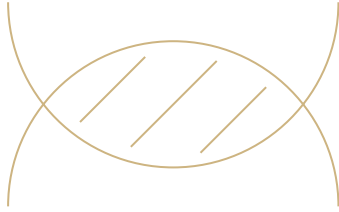


“ Inventer un avion n'est rien.  
Le construire est un début.  
Voler c'est tout. ”

Otto Lilienthal







## Notre raison d'être

Un bureau d'études spécialisé dans les projets  
de restauration immobilière.

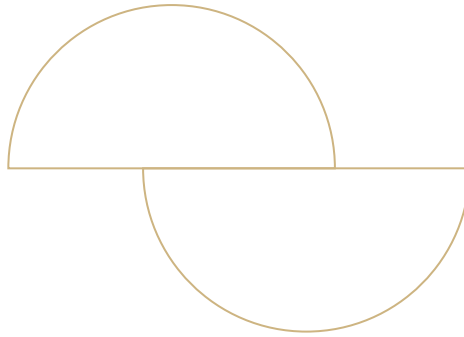
En tant que bureau d'études, nous intervenons **de l'analyse des structures à la livraison des travaux**, en passant par la conception du projet et le montage de l'opération.

Nous étudions dans un premier temps le bâti existant et élaborons **des solutions adaptées aux modes de vie contemporains** et aux enjeux environnementaux (normes énergétiques, confort thermique et acoustique...). Nous mettons ensuite en œuvre ces solutions en étant **le chef d'orchestre de vos chantiers**.

Nous sommes donc votre interlocuteur unique, œuvrant à la défense de vos intérêts et coordonnant l'ensemble des intervenants, afin de vous faire gagner en efficacité et d'augmenter la pertinence de vos réalisations.



Immobilier



## 1 bureau d'études, 2 champs d'intervention principaux



### Maîtrise d'Œuvre d'EXécution

La maîtrise d'œuvre d'exécution consiste à apporter à votre projet une solution architecturale, technique et économique. Cela comprend notamment les plans d'architecte, les schémas d'ingénieurs, le cahier des charges des travaux...

Cette expertise inclut également une vision économique afin d'élaborer une estimation précise du coût du projet et ainsi garantir sa viabilité.

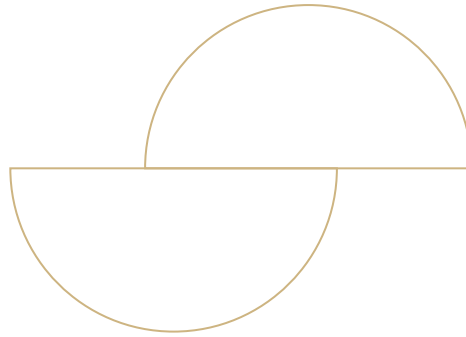


### L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Il s'agit d'un accompagnement dans la définition, le pilotage et l'exploitation du projet du MOEX via un rôle de conseil et de coordination des acteurs (organisation du concours architectural, consultation des assurances obligatoires, établissement des contrats...).

Une vision juridique est également apportée tout au long du projet avec notamment le dépôt des autorisations administratives et la constitution d'une équipe de contrôle.





## 1 bureau d'études, de multiples possibilités

### Immobilier ancien



LOGEMENTS  
TERTIAIRE  
ENTREPÔTS

### Immobilier neuf



RÉSIDENTIEL  
TERTIAIRE / BUREAUX  
ENTREPÔTS







## Nos valeurs

LA FIABILITÉ  
LA CONFIANCE  
L'EXCELLENCE  
L'EXPERTISE  
LA DURABILITÉ  
L'ÉCOUTE

  
*Amadeus*

## Vos bénéfices



### **Un projet clé en main ou un accompagnement à la carte**

grâce à une écoute attentive de vos besoins et la volonté de nous adapter à votre façon de travailler.

Vos projets sont au cœur de nos métiers.



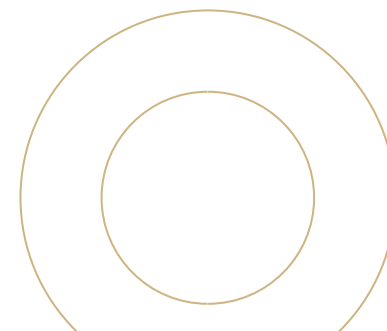
### **Sécurité et sérénité**

grâce à des expertises métier poussées et une expérience forte aussi bien dans la phase d'étude du projet que dans la réalisation de celui-ci.



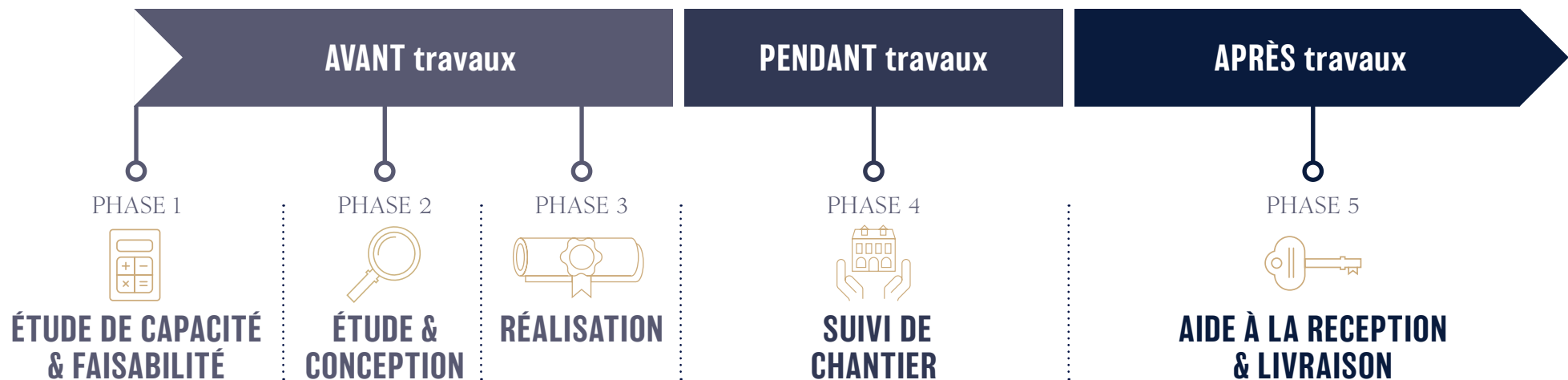
### **Gain de temps et d'argent**

grâce à un interlocuteur unique, de l'analyse de la structure jusqu'à la livraison des travaux, en passant par la conception du projet et la gestion du chantier.



# Un accompagnement **sur-mesure**

Nous vous proposons 5 phases d'accompagnement pour des projets **sur-mesure** :  
**clés en main** ou **à la carte**.



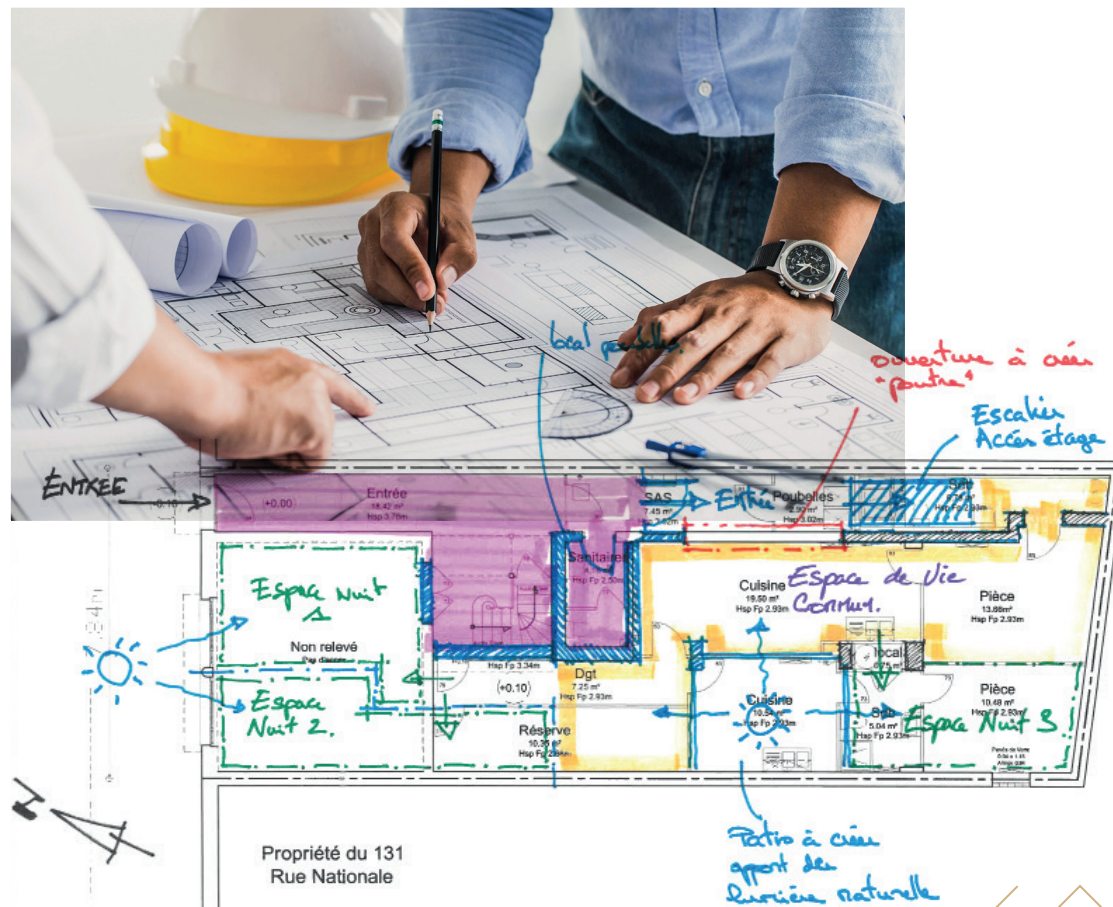


## Phase 1

Étude de capacité  
& faisabilité

Amadeus

- Expertise technique du bâtiment sur site
- Diagnostic structure
- Analyse réglementation urbanisme
- Programmation
- Etude de capacité
- Etude de faisabilité
- Estimation coût des travaux et planning estimatif des travaux



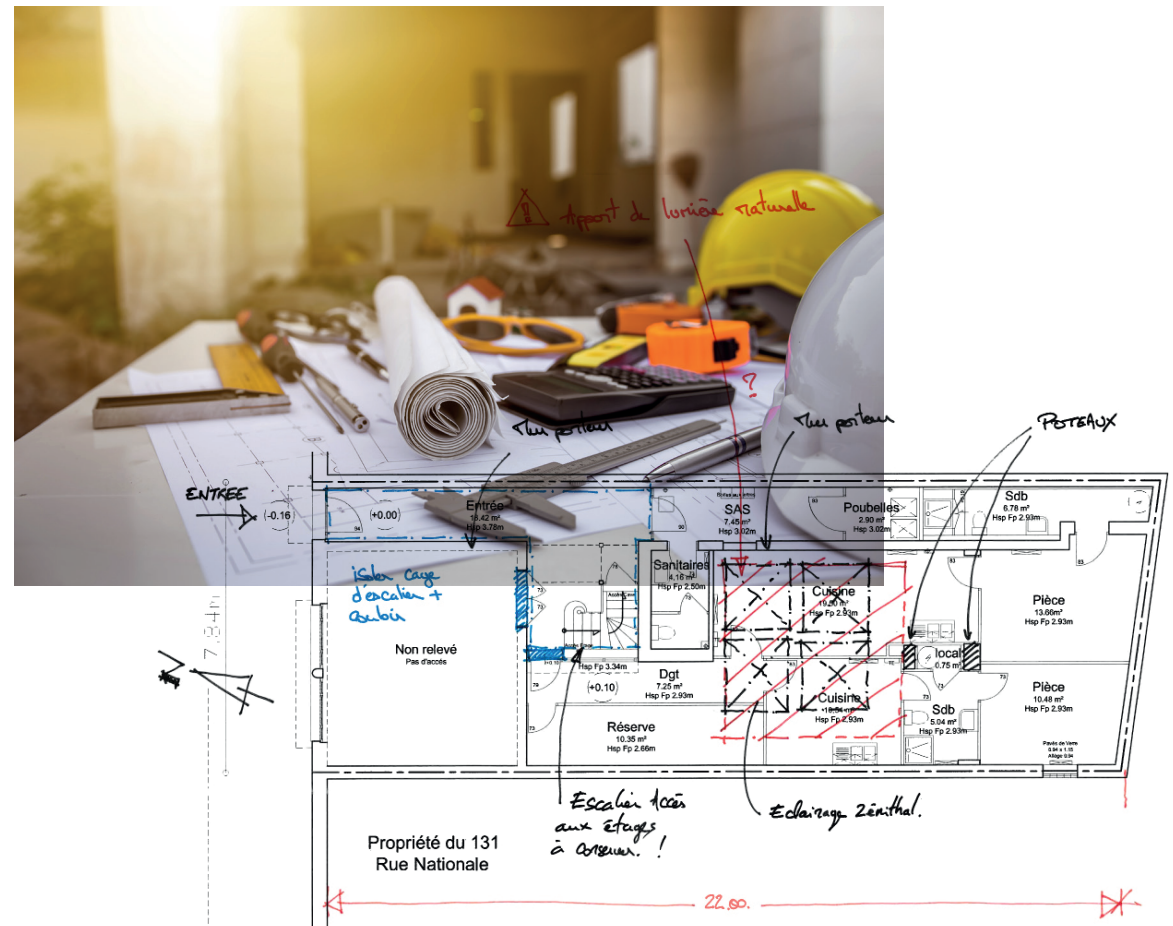


## Phase 2

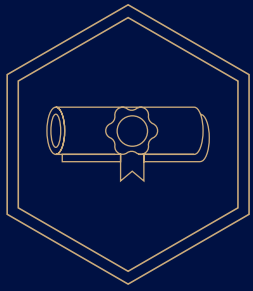
### Étude & conception

Amadeus

- Avant-projet sommaire
- Assistance MO pour le dépôt de permis de construire
- Etude thermique (aide à la conception chauffage / production ECS)
- Etude structure
- Etude fluide
- DPE projeté







## Phase 3

### Réalisation

- Dossier de consultation des entreprises DCE
- Pièces graphiques
- Pièces écrites
- Gestion de l'appel des offres entreprises
- Analyse des offres
- Assistance à la signature des marchés de travaux
- Rédaction des pièces marché
- CCAP
- Acte d'engagement
- Ordre de service
- Planning travaux



Amadeus



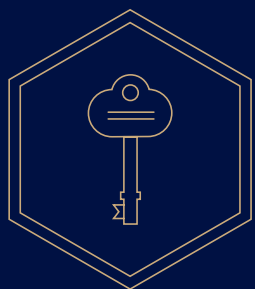
## Phase 4

### Suivi de chantier

- Réunion de chantier sur site avec les entreprises
- Gestion et suivi du respect du planning travaux
- Validation des plans d'exécution
- Vérification de la bonne mise en œuvre des matériaux
- Vérification du respect du cahier des charges



  
*Amadeus*



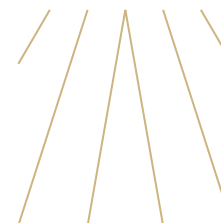
## Phase 5

Aide à la réception

- Opération préalable à la réception
- Livraison réception
- Signature des procès-verbaux
- Gestion de l'année de parfait achèvement (GPA)



Amadeus



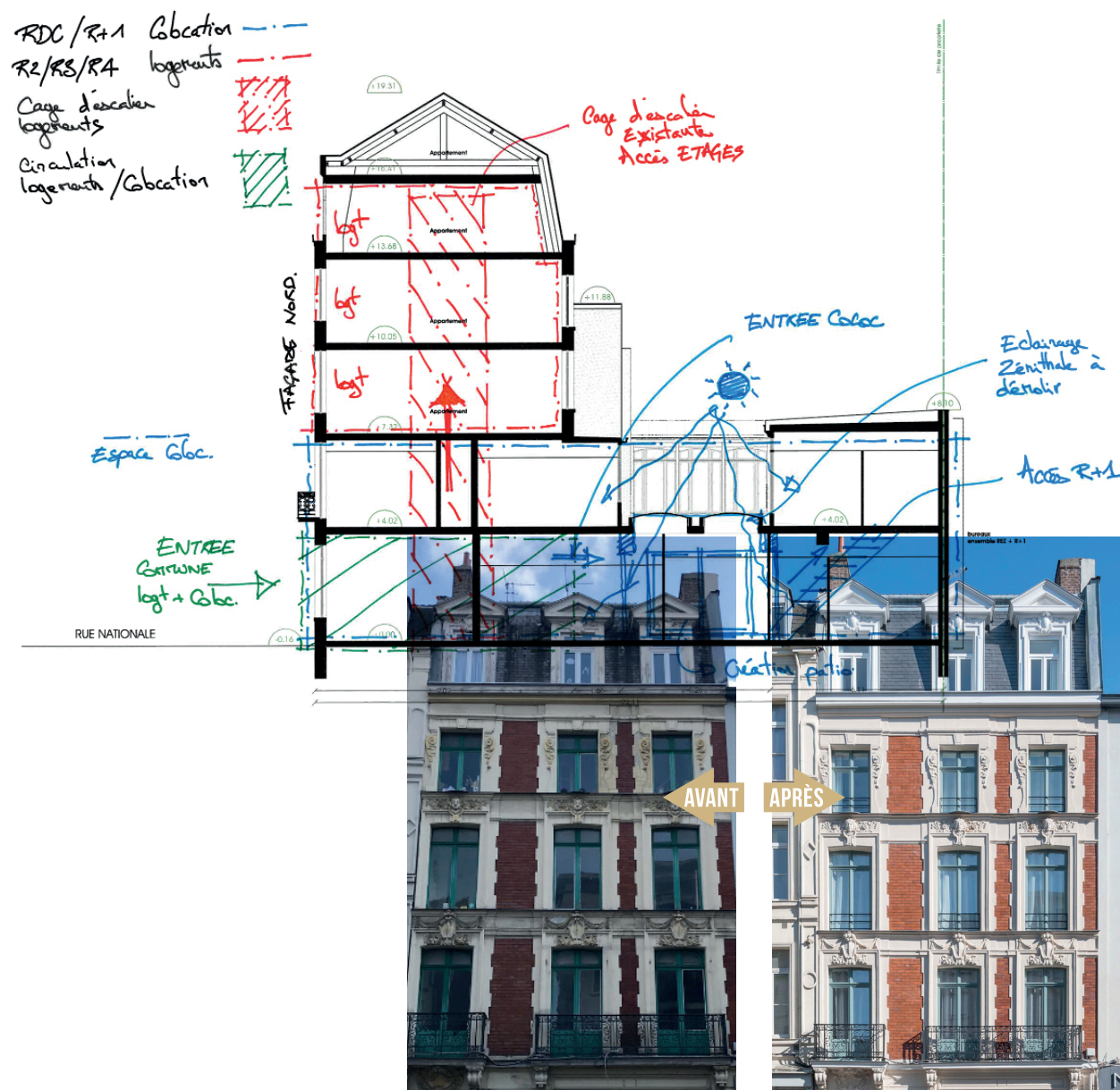




# HISTOIRE DE CHANTIER

Amadeus

## 131 RUE NATIONALE - LILLE







# HISTOIRE DE CHANTIER

131 RUE NATIONALE

  
*Amadeus*

## UN PROJET SINGULIER

Le 131 rue Nationale est un immeuble du début du XX<sup>ème</sup> siècle haut de 5 étages.

Il a été transformé au fil de son existence en logements collectifs, puis en bureau avant de **devenir, avec ce projet, des appartements de haut standing.**

Les anciens bureaux situés au rez-de-chaussée et au premier étage ont été transformés en une **moderne et spacieuse colocation de 5 chambres ainsi qu'en un joli T2.**

Les quatre appartements existants (du deuxième au cinquième étage) ont quant à eux été **entièrement renovés avec goût.**

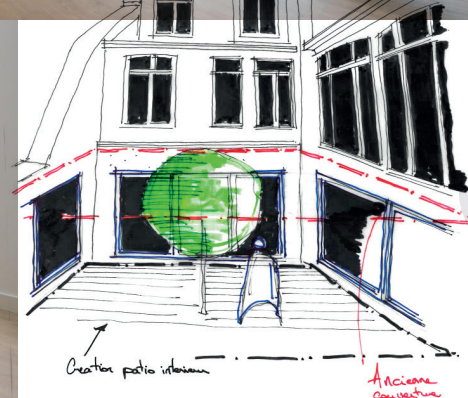




# HISTOIRE DE CHANTIER

131 RUE NATIONALE

Amadeus





# HISTOIRE DE CHANTIER

131 RUE NATIONALE

  
*Amadeus*

## UNE RÉNOVATION D'EXCEPTION

Le projet a pris place dans un immeuble ancien, dont les aléas de l'Occupation ont conduit à la **détérioration d'éléments de vitraux notables signés Haussaire**.

Ce dernier a en effet réalisé plusieurs verrières pour des maisons et des édifices religieux du début du XXème siècle et son atelier était situé non loin de là, rue des Stations à Lille.

Les parties brisées ont donc été **remplacées dans le plus grand respect** de ceux qui les entouraient suivant **un esprit de rénovation respectueux de l'histoire du lieu**.

L'escalier magistral a quant à lui été complètement **poncé et rénové pour lui redonner son lustre d'antan** et les soubassements en marbre du couloir ont été **conservés et restaurés**.







# HISTOIRE DE CHANTIER

131 RUE NATIONALE

  
*Amadeus*

## DES EXIGENCES CONTEMPORAINES

Le charme de l'ancien a été respecté, tandis que les performances énergétiques du neuf ont été visées. Tout a été mis en oeuvre pour répondre aux exigences contemporaines de confort acoustique et thermique notamment.

### VOICI QUELQUES EXEMPLES :



- L'isolation des façades avec de la laine de verre 120 mm se rapproche des valeurs des bâtiments neufs.
- La création de VMC pour un renouvellement de l'air est conforme aux exigences des bâtiments neufs.
- Le vitrage acoustique au niveau des châssis de la façade avant favorise le confort acoustique.
- La pose de radiateurs à chaleur douce dans l'ensemble de l'immeuble assure le confort thermique.

**Ces critères d'exigence modernes caractérisent une rénovation pour laquelle rien n'a été laissé au hasard afin de redonner vie à un charmant immeuble ancien.**



### LA TOITURE VÉGÉTALISÉE

La toiture végétalisée est également un bel exemple de dispositif permettant d'améliorer l'isolation thermique et phonique des logements.

Cela protège aussi la toiture des UV. Par ailleurs, l'installation d'une réserve d'eau limite les rejets d'eaux pluviales et engendre des économies d'eau d'arrosage.



LILLE



RÉSIDENCE

# LE CHŒUR DE LILLE

Restauration d'un immeuble de 10 logements  
et de 2 rez-de-chaussée commerciaux.

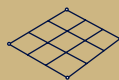
MAÎTRE D'ŒUVRE D'EXÉCUTION : *Amadens*  
REALISATIONS

PROMOTEUR : *Mozart*  
INVESTISSEMENT

ARCHITECTE : Scratch Architecture



10  
lots



420  
m<sup>2</sup>



LIVRAISON : 4ÈME TRIMESTRE 2020



A suivre en vidéo



ARRAS



RÉSIDENCE

# LES DEMEURES DE LAZARE

Restauration d'un immeuble avec rez-de-chaussée commercial et 12 logements se situant sur l'artère principale de la ville (à 200 mètres de la gare et à 500 mètres des grandes places).

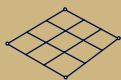
MAÎTRE D'ŒUVRE D'EXÉCUTION : *Amadeus*  
RÉALISATIONS

PROMOTEUR : *Mozart*  
INVESTISSEMENT

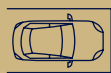
ARCHITECTE : Scratch Architecture



12  
lots



440  
m2



11  
places de parking  
+12 caves

➔ LIVRAISON : 4<sup>ème</sup> trimestre 2023





BÉZIERS



RÉSIDENCE

# L'LOUSTAU OCCITAN

Restauration d'un immeuble datant  
du 13/14ème siècle et classé en site  
patrimonial remarquable.

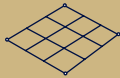
MAÎTRE D'ŒUVRE D'EXÉCUTION : *Amadeus*  
RÉALISATIONS

PROMOTEUR : *Mozart*  
INVESTISSEMENT

ARCHITECTE : Lhenry Architecture



12  
lots



630  
m2



LIVRAISON : 4<sup>ème</sup> trimestre 2023





CANNES



RÉSIDENCE

# LE RUC

Restauration d'un ancien hôtel éponyme en logements dans le quartier ultra privilégié de la Californie.

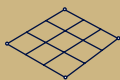
MAÎTRE D'ŒUVRE D'EXÉCUTION : *Amadeus*  
RÉALISATIONS

PROMOTEUR : *Mozart*  
INVESTISSEMENT

ARCHITECTE : Lhenry Architecture



14  
lots



763  
m<sup>2</sup>



LIVRAISON : 4<sup>ème</sup> trimestre 2024



AVANT



APRÈS



AVANT



APRÈS



AVANT



APRÈS

LILLE



RÉSIDENCE

# RENART LE NOUVEL

Restauration complète d'un immeuble  
en cœur de ville.

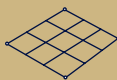
MAÎTRE D'ŒUVRE D'EXÉCUTION : *Amadeus*  
RÉALISATIONS

PROMOTEUR : *Mozart*  
INVESTISSEMENT

ARCHITECTE : FV Architectures



6  
lots



350  
m2



LIVRAISON : septembre 2016





NÎMES



RÉSIDENCE

# LA COUR DES ANTONINS

Restauration d'un immeuble en  
secteur sauvegardé avec nombreux  
éléments architecturaux d'époque.

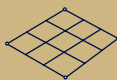
MAÎTRE D'ŒUVRE D'EXÉCUTION : *Amadeus*  
RÉALISATIONS

PROMOTEUR : *Mozart*  
INVESTISSEMENT

ARCHITECTE : Nathalie d'Artigues (NDA Agence)



13  
lots



809  
m2

➔ LIVRAISON : 3<sup>ème</sup> trimestre 2024





SALON-DE-PROVENCE



RÉSIDENCE

# LE MAS DE ROSTANG

Restauration d'un immeuble au cœur de  
la Metropole Aix-Marseille.



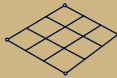
MAÎTRE D'ŒUVRE D'EXÉCUTION : *Amadeus*  
RÉALISATIONS

PROMOTEUR : *Mozart*  
INVESTISSEMENT

ARCHITECTE : D'Urand



9  
lots



489  
m<sup>2</sup>



LIVRAISON : 4<sup>ème</sup> trimestre 2024

TOURCOING



RÉSIDENCE

# VILLA TIBERGHIE

Restauration d'exception d'un ancien  
hôtel particulier.

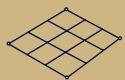
MAÎTRE D'ŒUVRE D'EXÉCUTION : *Amadeus*  
RÉALISATIONS

PROMOTEUR : *Mozart*  
INVESTISSEMENT

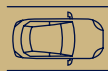
ARCHITECTE : Scratch Architecture



17  
lots



1 303  
m<sup>2</sup>



17  
places de parking



LIVRAISON : 4<sup>ème</sup> trimestre 2024





VALENCIENNES



RÉSIDENCE

# CADET DE BEAUPRÉ

Restauration du bâtiment principal et  
restructuration du bâtiment secondaire.

MAÎTRE D'ŒUVRE D'EXÉCUTION : *Amadeus*  
RÉALISATIONS

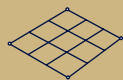
PROMOTEUR : *Mozart*  
INVESTISSEMENT

ARCHITECTE : Scratch Architecture



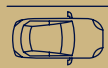
10

appartements



746

m<sup>2</sup>



2

7

terrasses garages



LIVRAISON : 4<sup>ème</sup> trimestre 2023





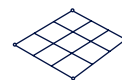


LIBERCOURT

MISSION D'AMADEUS : **AMO**

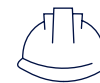


RÉHABILITATION  
D'UN SITE



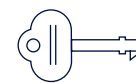
**16 000** m<sup>2</sup>

COÛT DES TRAVAUX :



**4 400 000** € HT

PROMOTEUR :



Debarge



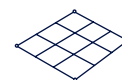
SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS

ANIOS

MISSION D'AMADEUS : **AMO**



CONSTRUCTION D'UN  
CENTRE DE RECHERCHE



**1 152** m<sup>2</sup>

COÛT DES TRAVAUX :



**2 500 000** € HT

PROMOTEUR :



Polygone



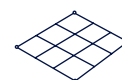
CHAPELLE D'ARMENTIÈRES

LA HOUSSOYE

MISSION D'AMADEUS : **AMO**



CONSTRUCTION D'UN  
BÂTIMENT D'ACTIVITÉS



**4 200** m<sup>2</sup>

COÛT DES TRAVAUX :



**2 000 000** € HT

PROMOTEUR :



Polygone

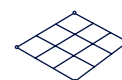


WASQUEHAL

MISSION D'AMADEUS : **MOEx**



RÉNOVATION  
DE BUREAUX



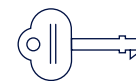
**2 600** m<sup>2</sup>

COÛT DES TRAVAUX :



**1 018 000** € HT

PROMOTEUR :



Polygone



## Les synergies Mozart Groupe



> Vous recherchez des axes de développement de votre activité ?

> Vous souhaitez améliorer la rentabilité et la sécurité de vos opérations, trouver de nouvelles sources de profitabilité, étendre ou diversifier vos activités ou encore augmenter vos volumes ?

**Mozart Groupe**, via les synergies mises en place entre ses différentes entités, vous accompagne dans votre réussite en vous apportant des solutions concrètes, efficaces et adaptées à vos business model.



### Portissimmo

**En s'occupant pour vous du portage des immeubles, Portissimmo est l'accélérateur de vos projets immobiliers :**

- Engagement de réponse sous 1 semaine
  - Pas de condition suspensive
  - Intervention sur-mesure de l'acquisition à la revente du foncier (pas d'obligation de co-promotion)
- Réactivité et flexibilité vous permettront de vous positionner rapidement sur le foncier.



**Outil complet à destination des promoteurs immobiliers, Mozart Digital gère pour vous :**

- Digitalisation du programme
  - Gestion de l'administration des ventes
  - Commercialisation et marketing
- Sécurité et efficacité : accélérez votre commercialisation !





## CONTACT

**Frédéric VANUXEM**

Directeur technique

---

[fvanuxem@amadeusrealisations.fr](mailto:fvanuxem@amadeusrealisations.fr)

03 59 61 71 25

  
*Amadeus*

RÉALISATIONS

**Siège social - Agence Nord**

22 place du Maréchal Leclerc  
59800 Lille

**Agence Sud**

150/166 boulevard Majoral Arnaud  
04100 Manosque



*Majors*