

BRUIT ET CLIMAT : REGARDS CROISÉS

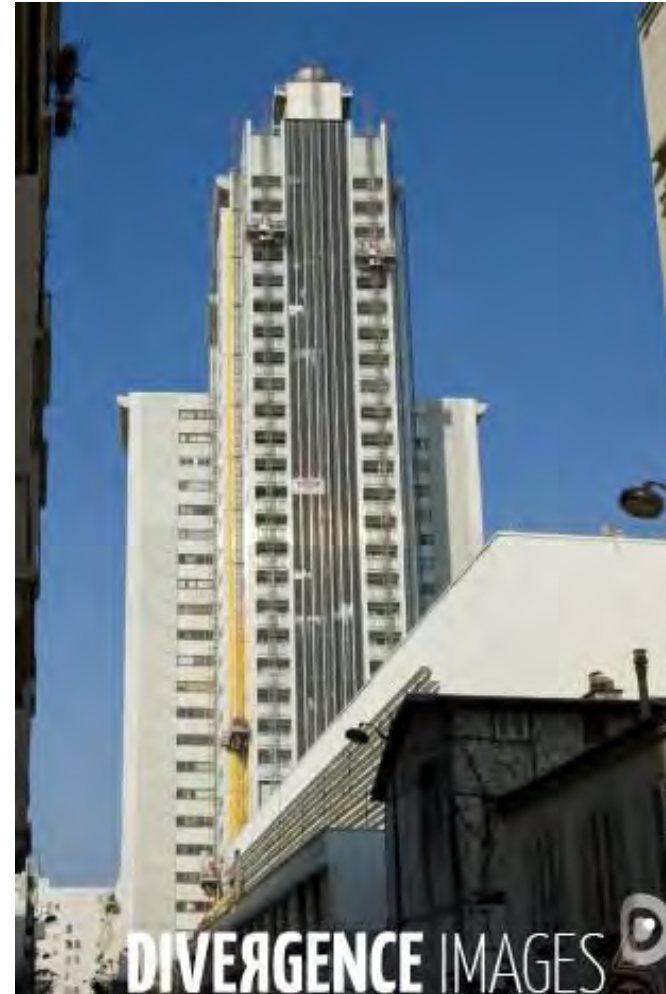
Mardi 10 novembre 2015

LA TOUR SUPERMONTPARNASSE Architecte B.Zerhfuss 1968 1er IGH d'habitation en Europe



François PELEGRIN
Architecte DPLG, urbaniste DUP
Membre du bureau du comité stratégique PLAN BATIMENT DURABLE
francois.pelegrin@architecture-pelegrin.com
www.architecture-pelegrin.com





ARCHITECTURE
PÉLEGRIN

LAIR
&
ROYNETTE

architectes

francois.pelegrin@architecture-pelegrin.com

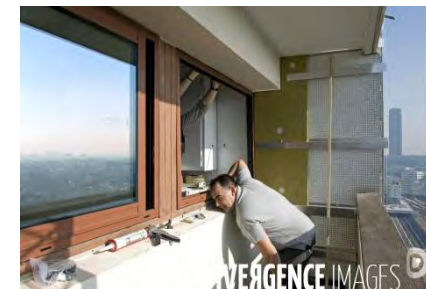
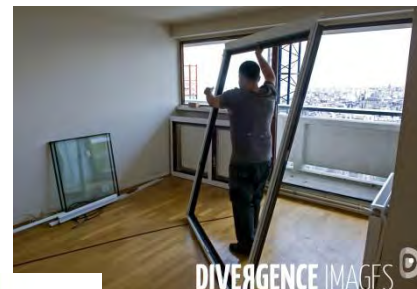


ARCHITECTURE
PÉLEGRIN

LAIR
&
ROYNETTE

architectes





ARCHITECTURE
PÉLEGRIN

LAIR
&
ROYNETTE

architectes

francois.pelegrin@architecture-pelegrin.com

La copro : c 'est le temps long : 7 ans !...

- Mars 2009 décision de réaliser un Audit énergétique
- Fin 2010 désignation des architectes (2 ans après)
- Avril 2011 contrat maîtrise d'oeuvre
- Juillet 2013 DCE
- Mars 2014 vote des travaux
- Mai 2014 dépôt déclaration de travaux
- Juin 2014-sept 2014 signature des marchés
- Sept 2015 – déc 2015 : chantier

VIVE L'AUDIT GLOBAL PARTAGÉ
(architecte-thermicien)
Gain de temps d'1 à 2 ans

On gagnerait encore 1 à 2 ans en
optant pour une mission :
audit global + maîtrise d'oeuvre



Quels sont les vrais moteurs de l' 'action ?

- La requalification architecturale, la revalorisation du patrimoine, l'amélioration des confort, le bien être...
- Certainement pas la seule approche thermique (au contraire : les temps de retour sont souvent prétexte à ne pas agir...)

Et puis la thermique ... , ...la thermique

...n' est que l' un des nombreux sujets à traiter :

- Acoustique
- Étanchéité à l' eau et à l' air
- Plomb, amiante, termites
- Les accès
- Les cheminements PMR
- Les escaliers avec demi palier
- La sécurité incendie
- Les OM, le tri sélectif, les vides ordures
- Le stationnement (motos-scooter, voitures, vélos, poussettes)
- Le séchage du linge
- Les locaux communs
- Création de surfaces
- Le coût global
- Le bilan carbone
- L' ingénierie financière
- QUELLES GARANTIES DE PERFORMANCES ?

CE QUI COMPTE AVANT TOUT, C'EST :

- L'AMÉLIORATION DES CONFORTS,
- LA FIERTÉ RETROUVÉE D'HABITER SON IMMEUBLE
- LA VALORISATION PATRIMONIALE



Le BIM, outil idéal pour fiabiliser et accélérer les processus

- Le BIM viewer:
 - Chacun peut se promener librement en 3D dans la projet

Avantage →

cette TRANSPARENCE* génère la CONFIANCE
(*que certains estimeront « à risque »)

Illustrations avec un viewer



Les enjeux du BIM

- TRANSPARENCE → CONFIANCE
- TRANSPARENCE+CONFIANCE→GARANTIES DE PERFORMANCES
- RÉDUIRE LES COÛTS DE NON QUALITÉ
 - (15à 20 milliards € / an)
- FACILITER LA GESTION DU PATRIMOINE
- *Le BIM peut et doit y contribuer...*



Sans oublier de..

- RAISONNER EN COÛT GLOBAL

- *Répartition des coûts d'un immeuble résidentiel sur 50 ans*
 - *3% pour le montage*
 - *2% pour la conception*
 - *20% pour la construction*
 - *75% pour l'exploitation maintenance*

Phase APD + PC NUMERIQUE + PRO

Etude solaire, des masques, et d'éclairage naturel sur Archiwizard.

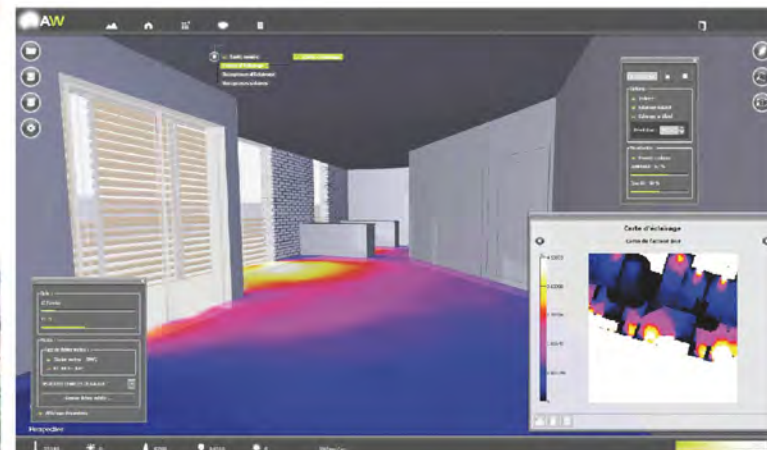
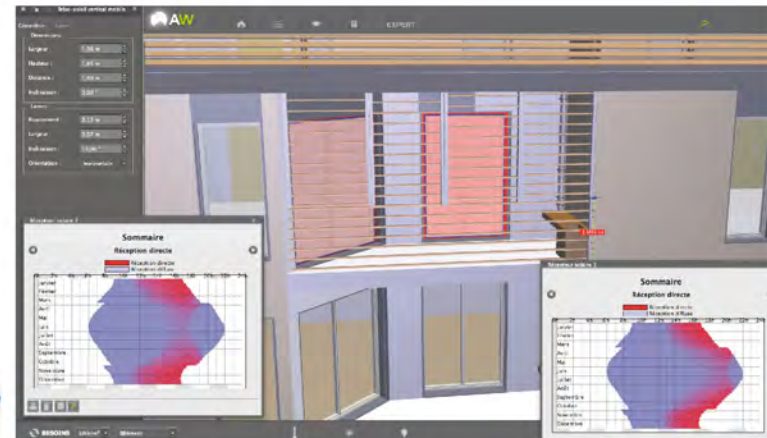
APPEL À IDÉES
Le logement du troisième millénaire au service du
Développement Durable

HABITAT
TOULOUSE

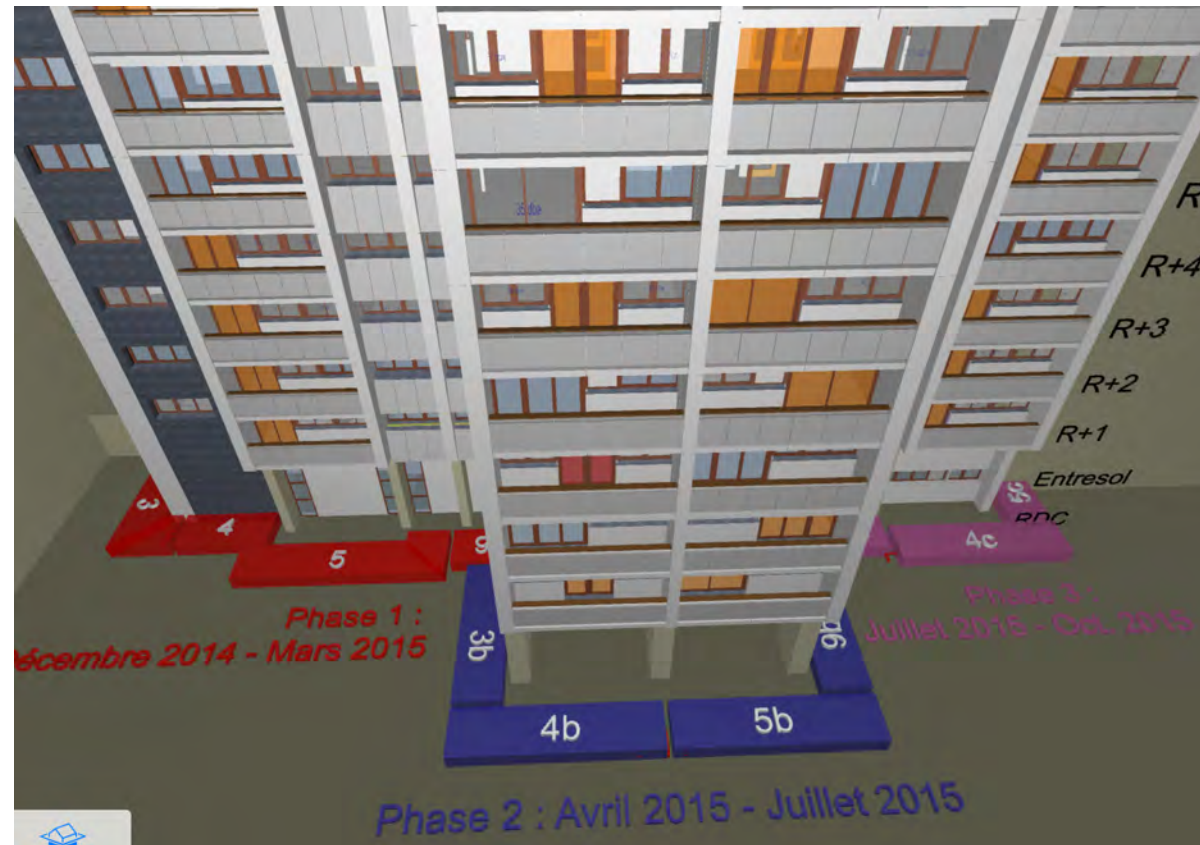
HDE
HABITER DEMAIN ENSEMBLE

ARCHITECTURE
PÉLEGRIN

LAIR & ROYNETTE
architectes






Phase chantier



Gestion du planning des travaux

Phase chantier



-  Menuiserie à changer
-  Menuiserie à garder
-  Cas particulier

Gérer la complexité grâce au BIM
Gestion des menuiseries
3 choix de couleur intérieure
3 types d'ouvrants
2 type d'affaiblissement acoustique
273 logements
Choix par pièce et nom par logement
-> soit combinatoire de 14 742 cas...

La valorisation patrimoniale

- 5 m€ de travaux (15 500 m²)
 - Environ 18 500 € ht/ lognt
 - Environ 320 €/m²
- MAIS :
- À la fin des travaux une valorisation patrimoniale
 - de 500 à 1 000€/ m²
- Soit 7,75 m€ à 15,5 m€ de valorisation
- pour 5 m€ d'investissement

Super Montparnasse

Réhabilitation thermique d'un IGH
de 260 logements



web

- vidéo présentation BIM



francois.pelegrin@architecture-pelegrin.com