

COLLOQUE DU 06 décembre 2011

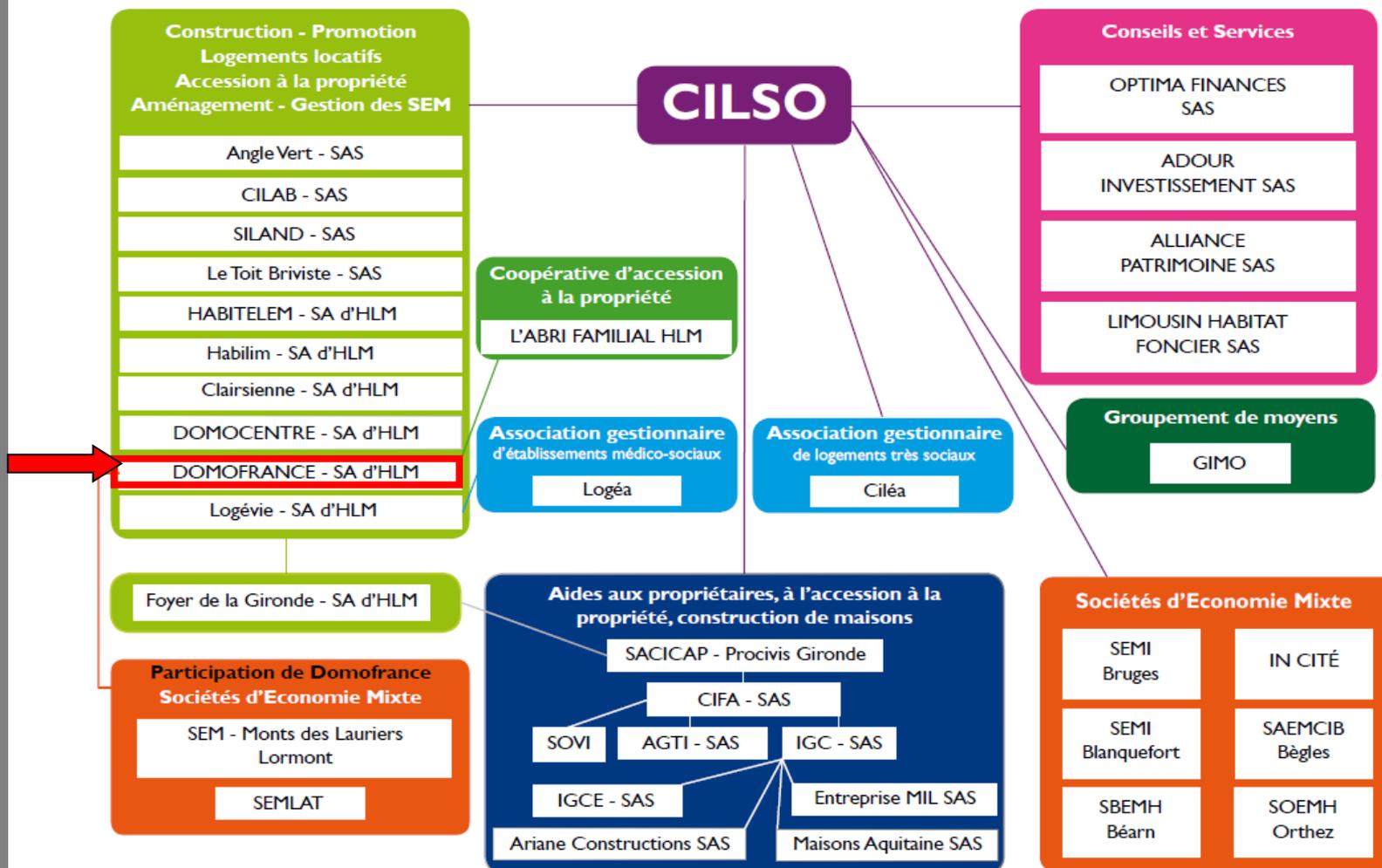
Organisé par le C I D B

Comment conjuguer thermique, acoustique et ventilation ?

POINT DE VUE D'UN MAITRE D'OUVRAGE

 Domofrance

Le Groupe CILSO



Président : Jean Robert
Directeur Général : Philippe Déjean

Les chiffres clés 2010

- 470 Collaborateurs
- 21 329 logements gérés
- 877 logements lancés en location
- 185 en accession sociale
- 137 ventes HLM
- 185 M€ de CA
- 21 M€ de résultat net
- 371 logements réhabilités sur 2011 - environ 2100 logements sur 2012-2013



Objectifs principaux de DOMOFRANCE sur ses réhabilitations :

- Améliorer la qualité technique et architecturale des bâtiments, à coût maîtrisé par une approche globale,
- Diminuer les consommations énergétiques,
- Réduire et maîtriser les charges pour les locataires,
- Améliorer la sécurité (incendie et intrusion), l'acoustique,
- Améliorer la qualité de l'air intérieur,
- Favoriser l'accessibilité dans la résidence,
- Engager une démarche de certification des opérations.

Les axes majeurs à développer :

- Thermique,
- Acoustique,
- Qualité de l'air intérieur,
- Sécurité incendie,
- Accessibilité.

Comment ?

- Mise en place un cahier des charges type de maitrise d'œuvre:
 - ✓ une phase de diagnostic préalable,
 - ✓ une phase optionnelle de maitrise d'œuvre de base.
- Constitution d'un groupement de maitrise d'œuvre pluridisciplinaire.

Le but :

- Mobiliser les différents acteurs au sein d'un groupement de maîtrise d'œuvre,
- Créer une synergie entre ces différents intervenants,
- S'appuyer sur les compétences de chaque spécialité,
- Que les contraintes de chacun soient appréhendées et intégrées par tous,
- D'assurer au Maître d'Ouvrage un projet prenant en compte l'ensemble des problématiques,
- Aider Domofrance à communiquer avec les différents intervenants.
(notamment les locataires)

Exemple: la réhabilitation de la résidence SAINT MARTIN à Villenave d'Ornon



- **Désignation**

Immeuble collectif à usage d'habitation

- **Adresse**

Avenue du Maréchal Juin à
Villenave d'Ornon

- **Année de construction**

1961

- **Nature de la construction**

5 bâtiments collectifs (R+4)

1 bâtiment collectif (R+12)

- **Nombre de logements**

151 logements

26 T2, 62 T3, 44 T4, 20 T5

Constitution de l'équipe :

- Architecte,
- Paysagiste,
- Bureau d'étude thermique,
- Bureau d'étude acoustique,
- Bureau d'étude bâtiment,
- Spécialiste sécurité incendie,
- Spécialiste accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite,
- Economiste de la construction.

Pourquoi une telle équipe ?

- Pour permettre un diagnostic plus exhaustif qu'avec une équipe « réduite »,
- Pour permettre à Domofrance d'établir des priorités sans oublier l'essentiel, faire les choix les plus pertinents et ainsi définir un programme de travaux cohérent et qualitatif,
- Pour que chaque spécialiste travaille de concert avec les autres en y intégrant leurs contraintes et leurs exigences,
- Pour que les préconisations techniques soient validées en amont par tous.

Les objectifs sur la réhabilitation SAINT MARTIN :

THERMIQUE :

- Atteindre Le niveau BBC réhabilitation.
- Réduire les besoins énergétiques.
- Utiliser des systèmes énergétiques performants.
- Optimiser le confort d'été passif.
- Réduire les besoins d'éclairage artificiel.

La maitrise d'œuvre doit :

- Réaliser des préconisations chiffrées.
- Calculer les impacts en termes de charges.
- Calculer les conséquences sur les coûts de maintenance et d'entretien (contrats) avec un retour sur investissement.

Le traitement thermique renforçant la perception des bruits intérieurs (suppression de l'effet de masque).

Domofrance souhaite porter une attention particulière à :

L'ACOUSTIQUE :

- A minima ne pas dégrader la situation acoustique intérieure existante.
- Améliorer les éventuels points d'insuffisances détectés, notamment après enquête auprès des occupants et mesures in-situ.

LA VENTILATION :

Domofrance attend de la maîtrise d'œuvre des préconisations pour traiter :

- La Ventilation
- La perméabilité à l'air

Les attentes de DOMOFRANCE :

- Que les travaux thermiques ne dégradent pas le confort acoustique.
- Que les attentes majeures des locataires sur l'amélioration du confort acoustique soient prises en compte.
- Que les améliorations aient un impact réel sur la baisse de la quittance des locataires.
- Que les matériaux employés améliorent la qualité de l'air intérieur (Ventilation, matériaux mis en œuvre).
- Que les travaux de réhabilitation soient l'occasion d'intégrer les conditions d'accessibilité de la résidence et des logements aux personnes vieillissantes et handicapées.