HOPITECH 2014

Stratégies pour un hôpital durable et performant

De la maintenance
à la rénovation du patrimoine

Prise en compte de l'état du bâti et des exigences réglementaires

SOCOTEC
Le pouvoir d'anticiper

Patrimoine existant et réglementation technique

Immeubles existants de plus en plus concernés par la réglementation technique

- **Décalage croissant entre les performances des bâtiments neufs et anciens**
  - ► **Évolution rapide des exigences des consommateurs traduites dans les services proposés**
  - ► **Nécessité de rattrapage vis-à-vis du neuf**

- **Intervention de plus en plus fréquente des pouvoirs publics sur le parc existant**
  - ► **Réponses aux demandes de la société civile**

SOCOTEC

Décalage de performances entre le neuf et l'ancien

Evolution de l'immeuble et des besoins des propriétaires et occupants

- **Altération des matériaux et pathologies des ouvrages**
  - **Durée de vie des matériaux : corrosion, perte d'élasticité**
  - **Déformations, action de l'eau, dysfonctionnement d'équipements**
- **Obsolescence des fonctions ou désuétude fonctionnelle**
  - **Perte de confort (thermique, équipements sanitaires)**
  - **Défaut de sécurité (évolutions néfastes de l'immeuble)**
- **Dégradation des couts d'exploitation ou de maintenance**
  - **Couts de consommation d'énergie et des autres fournitures**
  - **Couts de maintenance devenant prohibitif**
- **Emergence de nouvelles exigences**
  - **Développement durable, qualité de l'air, accessibilité**

SOCOTEC

Intervention croissante des pouvoirs publics

Evolution du concept de conformité

- **Situation passée : bâtiment existant considéré « conforme » et application de la réglementation uniquement si travaux**

- **Situation actuelle : action volontaire de l'état, même en absence de travaux selon différentes stratégies successives**
  - **Incitation (financière) : énergie**
  - **Constat de la situation (par diagnostic obligatoire : amiante, DPE)**
    - Hypothèse : Favoriser la Décision de travaux par le propriétaire
  - **Constat de la situation et traitement des défaillances**
    - Accessibilité handicapés
    - Ascenseurs
  - **Exemplarité des bâtiments publics**

SOCOTEC

Enjeux des interventions publiques

Elargissement du champ d'intervention réglementaire sur le bati existant selon les sujets d'actualité

- **Sécurité**
  - **Ascenseurs, Portes de garage, piscines**
- **Santé publique**
  - **Amiante, Plomb, Qualité de l'Air intérieur**
- **Développement durable**
  - **Couts d'exploitation**
  - **Dépendance énergétique de la France**
- **Confort**
  - **Accessibilité**
- **Protection de l'acquéreur**
  - **Termites, Loi Carrez**

SOCOTEC

Besoin d’une évaluation continue de l’état

Nécessité de disposer

- **d’une connaissance de l’état de l’immeuble**
- **d’une comparaison avec les exigences**

Accompagnement de l’évolution réglementaire

- **Nécessité d’une veille réglementaire**

SOCOTEC

Exigences réglementaires en réhabilitation

Quelles exigences doit on respecter ?

- **Pluralité des sources et des obligations**
  - ► **Niveaux d'exigences variables**
    - **Selon les domaines**
  - ► **Supports d'obligations différents**
    - **CCH, CSP, Code de l'environnement, Arrêtés et décrets, circulaires, instructions techniques, normes**

Nécessité de classer ces exigences selon le programme de travaux pour en maitriser les conséquences

SOCOTEC

Différents types de travaux

Classement des obligations réglementaires selon leurs conséquences sur les travaux

- **Travaux imposés**
- **Travaux Conditionnés**
- **Travaux Choisis**
- **Travaux induits**

SOCOTEC

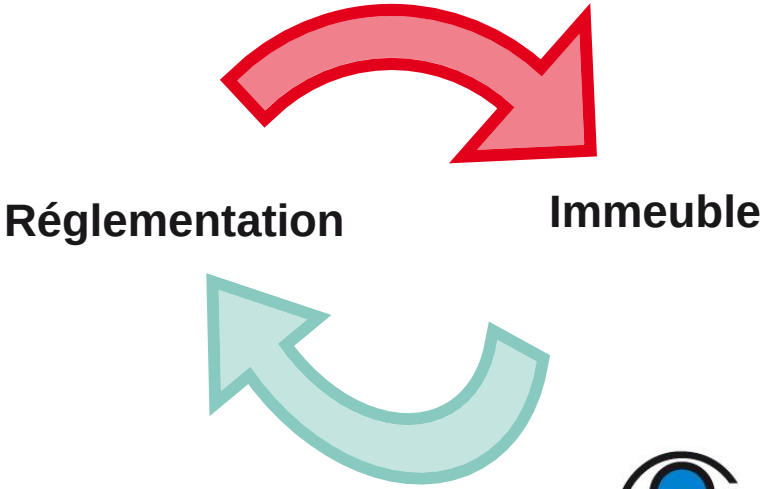
Exigences réglementaires dans l'existant : 1

Travaux imposés

- **Traitement obligatoire**
  - **Ascenseurs : mise en œuvre de la Loi SAE**
  - **Amiante retrait des produits dégradés de la liste A**
    - (flocages , calorifugeages et faux plafonds)
  - **Ravalement périodique des façades**

Elément déclenchant :

► Présence de l'ouvrage dans l'immeuble

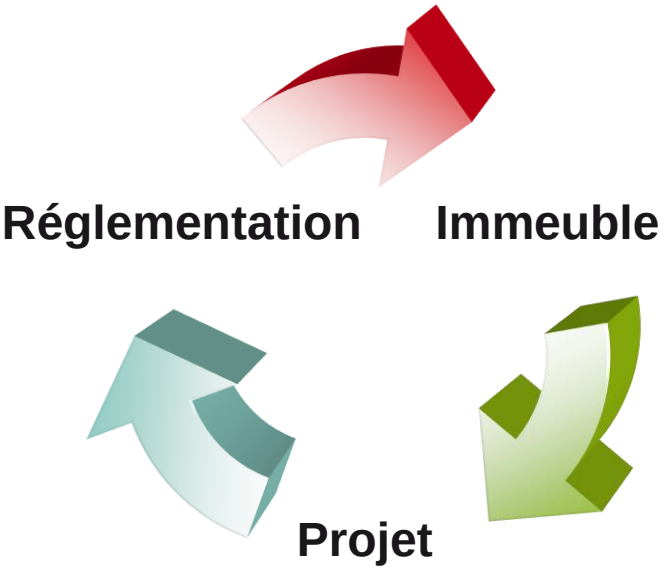


SOCOTEC

Exigences réglementaires dans l'existant : 2

Travaux conditionnés

- **Obligation d'atteindre une performance globale en fonction de l'importance des travaux**
  - ► **Accessibilité des Personnes handicapées**
  - ► **Performance énergétique**
    - RT Globale



Elément déclenchant :

► **Importance des travaux**

> Montant des travaux , %

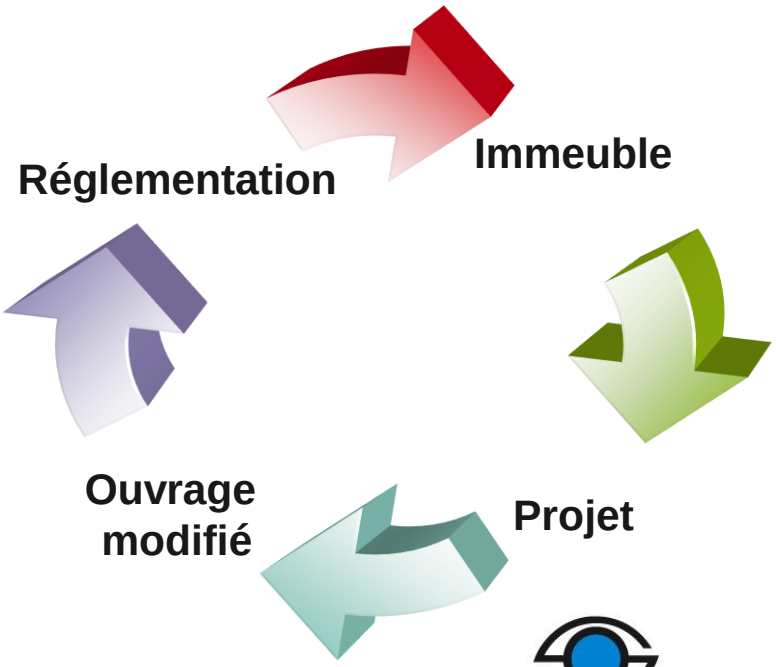
SOCOTEC

Exigences réglementaires dans l'existant : 3

Travaux choisis dans le cadre du projet

- **Obligation pour les composants neufs de respecter une performance égale à celle de la construction neuve**
  - ► **Ouvrages neufs**
    - *Revêtements de sols (acoustique, incendie)*
    - *Menuiseries extérieures*

      (RT Elément par élément)



Elément déclenchant :

► Nature des travaux (ouvrages concernés)

SOCOTEC

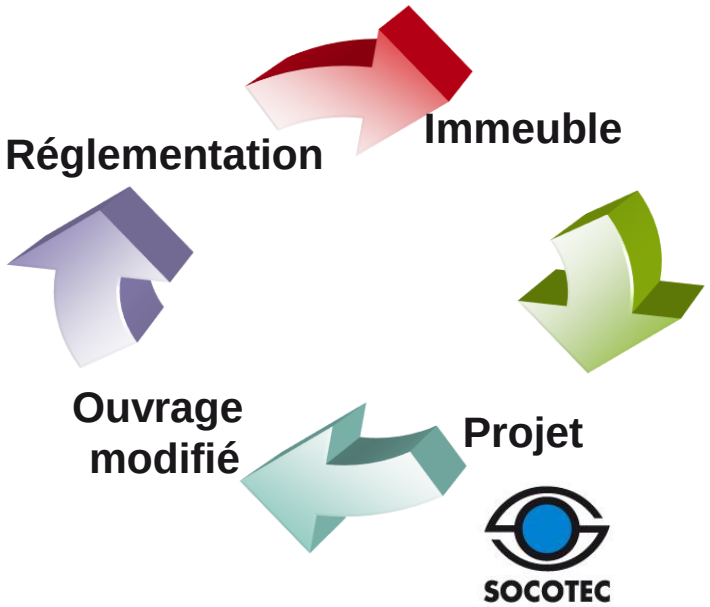
Exigences réglementaires dans l'existant : 4

Travaux induits

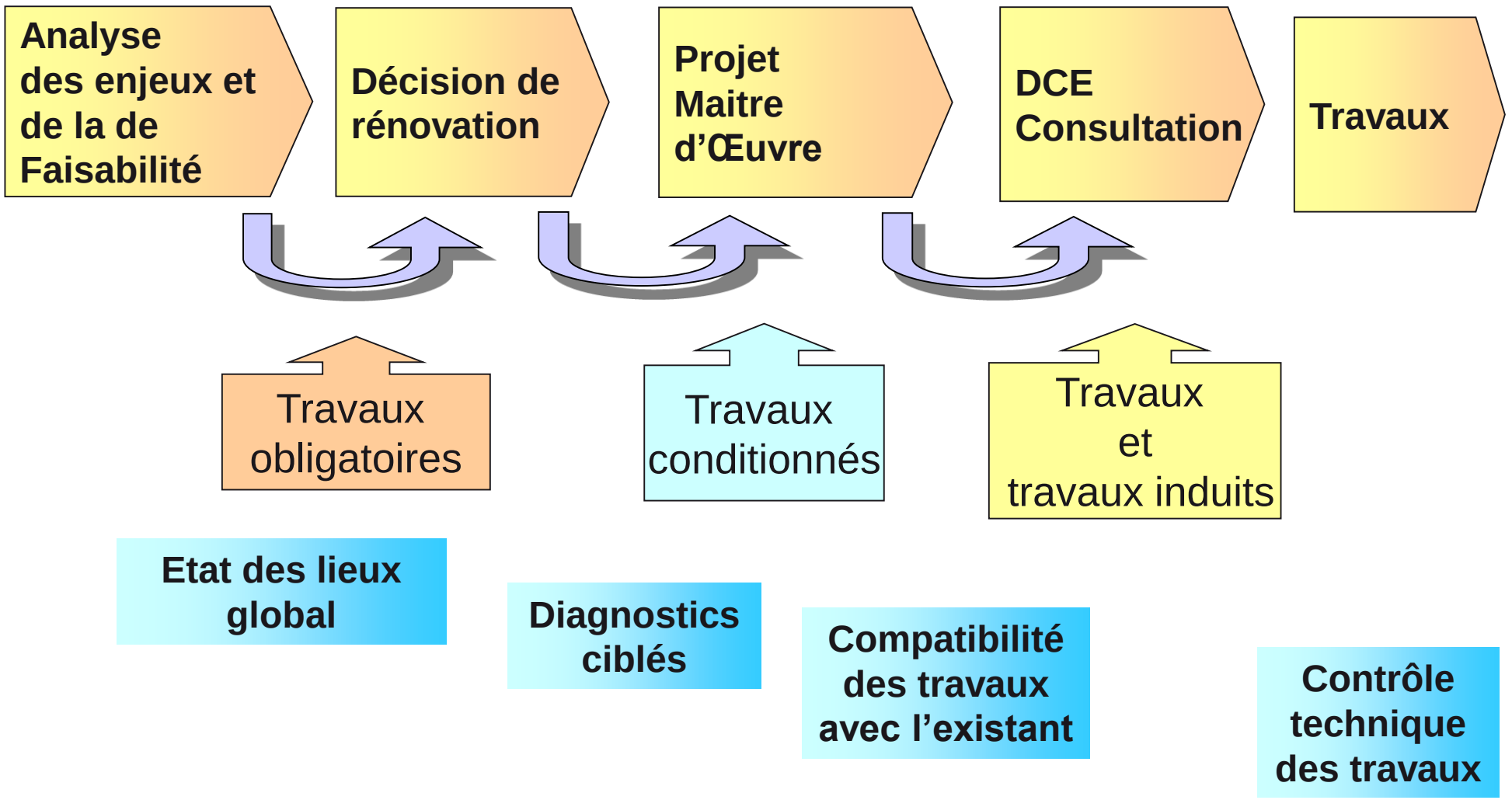
- **Obligation de modifier certains ouvrages existants ou d'ajouter certaines performances du fait de travaux modifiant une fonction**
  - ► Retrait préalable de composants amiantés pour faciliter les conditions de réalisation de certains travaux
  - ► Remplacement des menuiseries extérieures ⇔ Ventilation
  - ► Fermeture de loggias ⇔ respect du C+ D (protection au feu des façades)

Elément déclenchant :

► **Dégradation de la fonction initiale**



Opération de réhabilitation : déroulement



SOCOTEC

Réglementation technique et requalification

A première vue : …….Frein, contrainte ou …….?

- **Opinion justifiée an cas d'Approche au coup par coup**

La Requalification d'immeuble

- **Approche globale qui permet :**

- **Traiter globalement les difficultés : Articuler « intelligemment » les différentes exigences permet de gagner sur les obstacles**
- **Assurer un suivi en continu de l'adéquation entre projet et réglementation permet de maitriser les risques**
- **Relier les performances à atteindre avec les attentes des clients (notion de service rendu)**

SOCOTEC

Optimisation du diagnostic

Aller du global au particulier

- **Ne pas traiter le détail si le principal n'est pas traité**

Approche multi domaine

- **Ne pas se limiter au domaine qui parait le plus critique**

Compétence et impartialité du prestataire

- **Choisir un intervenant indépendant des solutions techniques possibles**

SOCOTEC

Merci pour votre attention….

SOCOTEC :

présent sur Marchés

de la construction,

de l'immobilier,

du tertiaire,

de l'industrie

et des collectivités

locales

- **5 métiers**
  - Inspection
  - Assistance technique
  - Conseil
  - Formation
  - Certification
- **4 Domaines**
  - qualité,
  - sécurité,
  - santé
  - environnement

SOCOTEC