

Qui sommes-nous ?



IN SEMITA

UNE EXPERTISE

Agence d'invention en architecture et urbanisme – AMO valorisations des actifs immobiliers et fonciers

En tant qu'éveilleur, et conscient des enjeux environnementaux, l'agence IN SEMITA facilite la vision et la transformation des patrimoines de demain.

Du plus grand au plus petit, chaque projet dispose de qualité à révéler, de qualité à rêver

Une vision simple, éclairée et prospective sans préempter les terres de demain

NOS MISSIONS

Accompagnement et valorisation des actifs

Stratégie patrimoniale

Accompagnement Décret tertiaire (DEET)

Schéma directeur immobilier

Diagnostic architectural et urbain

Orientation d'aménagement et de programmation

Diagnostic architectural et urbain

Faisabilité et capacitaire

Définitions

Quelques acronymes et définitions

SD	schéma directeur
SDI	schéma directeur immobilier
SDE	schéma directeur énergétique
SDIE	schéma directeur immobilier et énergétique
SDIUE	schéma directeur immobilier, usage et énergie
AUDIT GLOBAL	bilan énergétique exhaustif sur la situation financière, énergétique et architecturale d'un ensemble immobilier

Audit global

Les spécificités

L'audit global énergétique et architectural est une analyse approfondie et complète visant à évaluer à la fois les performances énergétiques et les aspects architecturaux d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments.

Il a pour objectif de proposer des solutions pour optimiser l'efficacité énergétique tout en respectant les caractéristiques architecturales et structurelles.

Analyse des performances énergétiques

Diagnostic énergétique

Etude thermique

Analyse des systèmes énergétiques

Evaluation du confort thermique et acoustique

Analyse architecturale

Composition de la DATA

Analyse foncière

Evaluation de l'état du bâtiment

Conformité aux normes



Quels scénarios ?

Quels usages ?

Audit global

C'est quoi un audit global ?

Un état des lieux exhaustif et approfondi d'un bâtiment ou ensemble immobilier.

- Analyse du site
- Diagnostic bâtementaire (sécurité, accessibilité,...)
- Performance de l'enveloppe
- Performance des équipements
- Étude des consommations énergétiques
- Fonctionnalité des espaces
- Qualité et intensité des usages (QVT)

Il permet de :

- questionner un ensemble de solutions ?
- faire un point sur la vétusté des biens et matériels
- questionner ses besoins : corrélations besoins et objectifs
 - Surface, typologie d'espaces, ...
 - Mettre en avant une reconfiguration des locaux liés à des changements d'usages ou d'organisation interne
 - Vers une reprogrammation



Illustration: Federica Scalise

Audit global

Les questions à se poser pour aller au-delà de la vision énergétique :

- Comment transformer ses actifs (patrimoine bâti et non bâti) pour être ou devenir vertueux ?
- Quel rapport au vivant ? quelles améliorations apportées ?
- Action bas carbone (parcours ABC) et trajectoire carbone
- La QVT (qualité de vie au travail) dans tout cela ?
- Dresser un bilan des actifs et de la data (nature des bâtiments, des sols, ...)
- État de vétusté
- Cartographie des inconforts : REX utilisateurs
- Bilan des diagnostics (amiante, plomb, radon, ...)
- Ou en sont les contrats de maintenance ? d'assurance ? ...
- Le gros entretien des ouvrages
- Recenser les obligations réglementaires (décret éco énergie, BACS, obligation solarisation...)
-



L'audit global peut être suivi d'un SDIE (schéma directeur immobilier et énergétique) mettant en perspective un plan pluriannuel de travaux pour atteindre les objectifs déterminés.

Audit global

ARBRE DE DECISION ET CHRONOLOGIE

Audit et audit global du bien
pour arbitrer sur

- Conserver,
- Céder,
- Acquérir



SDIE (schéma directeur immobilier
et énergétique)

- Stratégie patrimoniale
- Schéma pluriannuel de
stratégie immobilière
(besoin à plus ou moins
long terme)
- Soutenabilité économique



PPT (plan pluriannuel de travaux)

- Phasage des
investissements
raisonnable en lien avec
le SPSI

Audit global

METHODOLOGIE (audit architectural)

Composition de la DATA

- Plans et surfaces à mettre jour éventuellement
- Analyse des DOE et DIUO
- Échanges avec le syndic de copropriété (historique, tantième, ...)
- Se questionner sur le devenir et l'encadrement du bâti dans un schéma directeur immobilier ?
- Quelles évolutions ou besoin des usagers à plus ou moins long terme, pour construire un idéal ?

Analyse foncière

- Analyse des règlements d'urbanisme (PLU, PLUi, ...)
 - o Destination des occupations de sols
 - o Accès et voirie
- Stationnement véhicule ...
- Capacité d'accueil et de densification : recherche des excédents (hauteur, emprise, densité)
- Nature des sols (imperméabilisation possible, désimperméabilisation et régénération, ...)
- Obligations de mise en œuvre d'ombrières PV sur parking par exemple
- Analyse des mitoyens pour mise en communs possible ?

Audit global

METHODOLOGIE (audit architectural)

Evaluation de l'état du bâtiment

- Analyse patrimoniale (historique = préservation de ses caractéristiques).
- Analyse structurelle (toiture, façades, fondations, etc.) pour détecter d'éventuelles dégradations ou non-conformités ou capacité à évoluer (surélévation, façades déportées,...)
- Vétusté
- Analyse de l'occupation (taux d'occupation, évolution du temps en télétravail, réduction des surfaces de bureaux liés à la dématérialisation des données,...)
- Cartographie des inconforts (qualité de l'air, accessibilité, vue, ergonomie des espaces, thermie, acoustique, éblouissement, usage, gestion des eaux sur la parcelle, ...)
- Analyse bâtiminaire

Conformité aux normes

- Vérification de la conformité avec les réglementations en vigueur (notamment en termes d'accessibilité, sécurité incendie, et normes environnementales).
- Dysfonctionnement à relever

Audit global

METHODOLOGIE (audit architectural)



Illustration: m2ft architects

Quels scénarios ou reprogrammation

- Démolition reconstruction d'un programme neuf
- Réhabilitation 1/1 (à l'identique d'usages selon recommandations issues de mise en conformité)
- Réhabilitation + travail sur les usages (révision des aménagements intérieurs)
- Un projet à impact (réemploi, renaturation, démarche cradle to cradle, intégrer des énergies renouvelables dans le processus ...)
- Étude de réversibilité pour un changement de destination partielle ou complète de l'existant
- Valorisation par une réhabilitation + densification (surélévation / Construction complémentaire)

Audit global

METHODOLOGIE (audit architectural)

Exemple existant
3 plots de 700 m² soit 2100 m² SU
107 places de parking

PLUM Nantes Métropole
1 place pour 80 m²
excédents disponible 6460 m²

Audit global
Analyse des besoins
Analyse du bâti et énergie
Programmation et scenarios

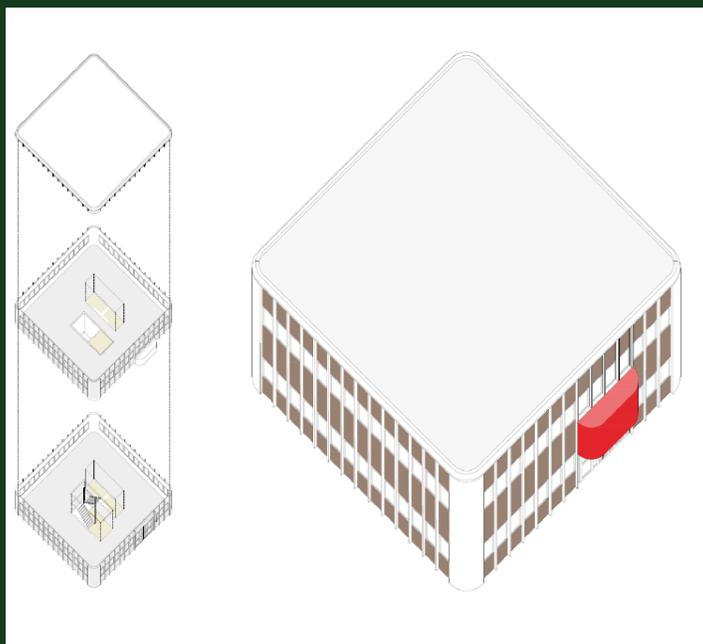
Evolution possible
3 plots de 1400 m² soit 4200 m² SU
80 places de parking + bornes de recharges mutualisées
Nouveaux usages (crèches, coworking, logements, ...)
Lieu de vie structurant à impact

>>>> Financement des travaux par valorisation



Axonométrie du site

Illustration: IN SEMITA



Analyse constructive

Illustration: IN SEMITA



Un projet hybride en devenir

Illustration: IN SEMITA