

---

# LES CHANTIERS DE LA RÉNOVATION

## GROUPEMENT DE LA RÉNOVATION DES BÂTIMENTS

---



Rénovation de la cour du primaire - Ensemble scolaire Albert le Grand- 2014-2020  
Atelier Artefakt/Cadre Architecture

## QUI SOMMES NOUS ?

L'idée du groupement est née de l'observation d'un besoin d'accompagnement global sur les questions de la rénovation des bâtiments (thermique, structurelle et fonctionnelle) auprès des maîtres d'ouvrage. C'est un sujet vaste et complexe qui regroupe de nombreuses thématiques nécessitant de multiples compétences.

Par le regroupement de nos qualifications et de nos savoirs, nous désirons accompagner les collectivités rurales, plus spécifiquement, afin de les aider à relever ce défi colossal de la rénovation des bâtiments, que nous voulons vertueuse et frugale.

Pour y répondre nous avons créé un groupement, fondé par François Michalowky, Anissa Rachidi et Sandra Sistiaga, tous trois architectes. Nous sommes épaulés, au sein du groupement, par des compétences techniques, financières, sociologiques.

Les Chantiers de la Rénovation est un groupement de maîtrise d'oeuvre pluridisciplinaires, regroupant des architectes, une urbaniste, de l'ingénierie technique et financière: diagnosticien, BET structure TCE, BET thermique, Ingénierie financière, expert en pathologie du bâtiment, sociologue, facilitateur... Tous au service de la rénovation des bâtiments.



Nous aspirons à une autre manière de travailler, basée sur la collaboration et la transversalité des différents métiers. Nous voulons décloisonner l'acte de construire et de rénover, en travaillant main dans la main avec tous les acteurs de la rénovation du bâtiment, aussi bien les professionnels que les usagers.

Les Chemins de la rénovation se veut être une boîte à outil opérationnelle dans laquelle le maître d'ouvrage peut trouver toutes les compétences nécessaires au projet de rénovation, quelque soit son échelle et sa problématique et ses enjeux.

Bien que l'on veuille massifier l'acte de rénover, il ne faut pas perdre de vue que chaque projet est un cas particulier, aussi bien par rapport au territoire, que par rapport à la sociologie, que par rapport à la typologie et l'histoire du bâtiment.

Le groupement repose sur un travail collaboratif, en son sein, mais également et surtout avec des partenaires extérieurs avec lequel nous créons des liens chaque jour :

Les ALEC, BME (Bordeaux Métropole Energie), les CAUE, les ADLR, DOREMI, Odéys et bien d'autres à venir.

### Ce sont nos spécificités qui nous rendent complémentaires !

Les échanges au sein du groupement permettent d'être plus réactifs et sont plus fluides, pour une meilleure dynamique de travail. Les membres sont ainsi plus facilement mobilisables pour une plus grande efficacité dans la réponse apportée au maître d'ouvrage. Pour chaque projet on désigne un référent pertinent, il accompagne le maître

d'ouvrage en mobilisant tout ou partie de ses membres qui seront à même d'apporter une expertise complémentaire au projet. Ce processus de travail nous permet d'apporter une réponse complète, cohérente et pragmatique à un problème donné.

Le référent prend en charge ainsi toutes les facettes du projet ( la sociologique, les usagers, le site, le bâtiment et son environnement...) afin de fluidifier les interactions entre les différents interlocuteurs internes et externes au groupement.

Le maître d'ouvrage n'aura qu'un interlocuteur, qui sera son socle de confiance, pour l'accompagner tout au long de la mission. Avec le concours des usagers et des acteurs engagés, Les Chantiers de la Rénovation produira l'analyse et la synthèse globale nécessaire à la bonne compréhension du projet dans son

ensemble. Ainsi, dès la conception, il sera remis au maître d'ouvrage la description des actions à entreprendre pour lui permettre de se projeter sur le long terme et l'aider dans ses prises de décisions.

## UNE PRATIQUE BIENVEILLANTE

Notre champ d'intérêt est tourné vers une pratique écologique et vertueuse pour l'environnement. Notre objectif est d'œuvrer en vue de concevoir des bâtiments éco-responsables et à l'image de ces usagers.

Nos orientations s'appuient sur une pensée écologique, qui repose sur la conviction que la crise climatique et énergétique appelle une transition de nos sociétés vers un modèle de développement durable. Nous voulons contribuer à cet enjeu dans notre secteur, en créant les conditions favorables à cette transition vers un modèle de sobriété énergétique et de bien être, tant dans les mises en œuvre que dans les usages du projet.

Nous avons une pratique du métier bienveillante pour l'environnement, mais aussi pour ces habitants.

Ainsi au-delà de notre ambition de favoriser la transition climatique pour une architecture plus responsable, nous voulons également mettre en œuvre une architecture qui permet, à chacun des habitants ou des occupants, d'améliorer leur confort de vie sur le long de la vie du bâtiment.

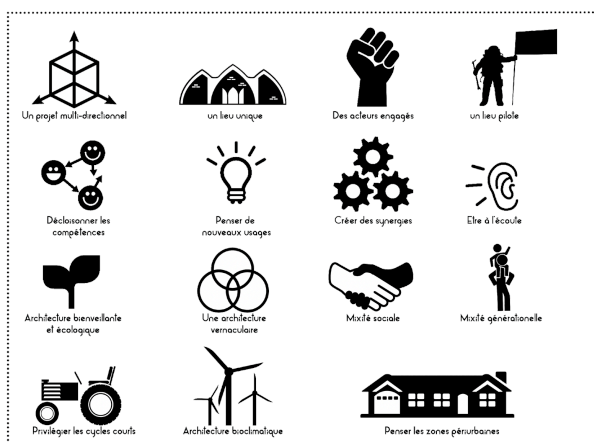
Pour chaque projet, nous sommes attentifs:

*Attentifs aux personnes:* c'est-à-dire être à l'écoute des maîtres d'ouvrage et envisager l'appropriation des projets par les futurs utilisateurs.

*Attentif au site:* dégager ses potentialités naturelles, humaines, par l'analyse, le relevé, la lecture, la compréhension de ces traces physiques et historiques.

*Attentif à la réalité économique* du projet: trouver des mises en œuvre, des matériaux et des principes de projet qui mène vers une sobriété économique.

## ÉCOLOGIE



Les initiatives et expérimentations durables sont au cœur de nos projets.

Ces initiatives ne sont pas discrétionnaires ou de nature additive, mais constituent des gestes conscients donnant forme au projet et amenant de nouvelles réponses à celui-ci. Par exemple, les finitions intérieures ou extérieures sont entièrement constituées de matériaux auto-suffisants qui requièrent peu ou pas d'entretien. Le caractère bioclimatique est privilégié, autant que possible. En étudiant l'orientation du bâtiment, nous cherchons toujours à favoriser l'optimisation de l'apport en énergie solaire.

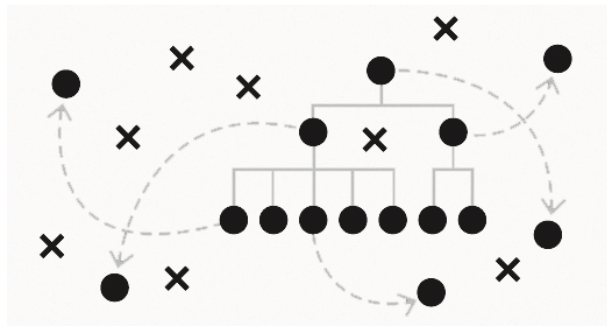
Nous considérons les bâtiments comme des réseaux complexes de systèmes fonctionnant à de multiples échelles au cours du temps. Nous explorons différentes manières d'entrelacer astucieusement ces systèmes autour des programmes qu'ils soutiennent. Cette approche systémique permet souvent de pouvoir déplacer ou remplacer une entité programmatique sans causer de lourdes perturbations aux autres. Ces stratégies tiennent compte de la valeur du cycle de vie du bâtiment, des matériaux qu'il contient, des coûts qu'il engendre ainsi que du temps nécessaire à son entretien.

Nous sommes enracinés dans une démarche de recherche alternative en développement durable.

Nous essayons d'inclure au quotidien cet esprit novateur dans nos projets et ainsi de trouver un juste bilan énergétique pour chacun d'entre eux.

## ORGANISATION DE L'EQUIPE DE TRAVAIL

Les expériences et savoir-faire conjugués des membres couvrent l'ensemble des expertises nécessaires à la réussite du projet et assurent une cohérence architecturale, technique, financière et sociologique pendant les phases de conception et de réalisation.



Nous considérons que tout projet est une mission collective où des intervenants provenant de divers champs d'expertise, participent de concert à l'élaboration d'une oeuvre commune.

En effet nous avons pu constater que le travail produit avec le concours de plusieurs collaborateurs conduit à de meilleurs résultats que si l'on effectuait la totalité de la tâche sans contribution externe. Le travail est alors accompli dans une dynamique incluant les différents paramètres nécessaires à la réussite d'un projet tels que le temps, l'économie, l'environnement, et la communication.

L'équipe de travail constitue donc une seule entité. Le référent projet qui sera désigné sera le chef d'orchestre, il sera en charge du projet, et il assurera, au sein du groupement, une communication directe et exclusive avec le maître d'ouvrage. Ce qui permet au référent de garder ainsi une vision globale et intégrale sur le projet dans son entièreté pour accompagner le maître d'ouvrage tout au long du projet.

Il est indispensable de développer avec le maître d'ouvrage et les différents intervenants, internes ou externes au groupement, une étroite collaboration durant toutes les phases du projet, depuis l'intention du projet jusqu'à sa réalisation.

Cette méthodologie nous permet de répondre à toutes les problématiques inhérentes au projet de manière originale, inédite et professionnelle.

## ASSURANCE QUALITE

La qualité est un souci constant lors du développement de nos projets, et le maître d'ouvrage est la figure centrale de notre programme d'assurance qualité.

Pour nous, livrer la meilleure qualité signifie écouter et comprendre les demandes et les besoins du maître d'ouvrage et des usagers.

Notre programme qualité est non seulement basé sur la prévention des problèmes, mais il est aussi de limiter les problèmes dès le début de la collaboration.

Dans un secteur en constante évolution nous nous attachons à rester informé et formé.

Notre expertise s'assoie sur un socle de formations nous permettent de remettre en question nos connaissances et qui nous permettent de parfaire nos acquis.



# CONTROLE BUDGETAIRE



Nous ne pensons pas l'architecture et la rénovation d'une manière traditionnelle, il est très important pour nous de collaborer de manière transversale avec le maître d'ouvrage afin d'avoir toujours à l'esprit l'aspect financier du projet.

À travers notre approche pragmatique de l'architecture, par le croquis, le dessin et le détail, nous cherchons continuellement de nouvelles méthodes pour mener l'idée initiale du projet à terme.

Pour nous, il est capital de rester dans le cadre financier du projet, nous rendons cela possible en trouvant des solutions alternatives, inventives, intelligentes et pragmatiques.

L'ingénierie financière est un des éléments socle du projet de rénovation. Elle intervient, pour projeter et contrôler et guider le budget du projet de rénovation.

Le budget est ajusté continuellement durant la construction du projet pour maintenir une réflexion précise de l'économie de bout en bout.

L'ingénierie financière permet de proposer une étude de plan de financement de travaux, de manière à ce que le remboursement des frais d'investissement soit le plus indolore possible, étant en partie équilibré par les gains réalisés sur les frais énergétiques.

Au cours de la réflexion en phase de programmation les plans de financements que l'ingénierie financière établit, doivent permettre au maître d'ouvrage de s'assurer de l'adéquation des travaux avec leurs capacités financières.

Pour qu'il soit efficace, le plan de financement doit être :

- Clair car il doit servir aussi bien aux séances de travail qu'aux réunions d'informations au maître d'ouvrage.
- Exhaustif et prudent : il doit prendre en compte l'ensemble des dispositifs dont l'obtention est probable et que le maître d'ouvrage peut mobiliser pour financer les travaux ;
- Optimisé car il doit prendre en compte en priorité les financements les plus intéressants et prévoir les arbitrages nécessaires lorsque les financements ne peuvent pas se cumuler.
- L'ingénierie financière accompagne, au sein de l'équipe de maîtrise d'oeuvre, le maître d'ouvrage dans les démarches administratives pour obtenir ces financements.

## L'EQUIPE

### Michalowski Architectes

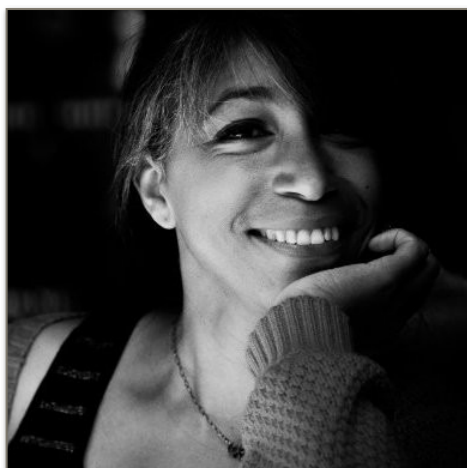
#### MEMBRE FONDATEUR



Issus d'expériences différentes et complémentaires, acquises au sein de plusieurs agences en France et à l'étranger sur des projets d'échelles variées. J'ai développé une approche du projet architecturale, sociale, environnementale et innovante. La recherche d'un impact plus faible et la prise de conscience des besoins quotidiens de base des utilisateurs est une préoccupation, non seulement en termes d'atmosphère, de confort (thermique, acoustique, lumière ...), de confort spatial (dégagements, vue, ergonomie), mais aussi du confort social (Confidentialité, liens). Si mes convictions écologiques et sociales sont incitées à développer une vision alternative du projet, je reste ancrée dans une pratique réaliste, attentive aux exigences des développeurs et des utilisateurs.

### Anissa Rachidi Architecte-Atelier Artefakt

#### MEMBRE FONDATEUR



L'agence est mue par la conviction que les principes de l'architecture vernaculaire peuvent être transposables aux équipements publics et au logement collectif.

Orientée vers une architecture bioclimatique et sobre en énergie je considère qu'un seul matériaux ne peut répondre aux différentes contraintes climatiques. La question de l'environnement est centrale, c'est elle qui va faire émerger les principes constructifs, le choix des matériaux, la mise en oeuvre. C'est pourquoi je tends vers une pensée écologique, qui repose sur une architecture sans superflu et sans recours à une complexité technologique.

Ayant pour volonté de s'approprier les principes de l'architecture vernaculaire dans une architecture contemporaine et ancrée dans la réalité politique, économique et sociologique.

### Sandra Sistiaga Architecte-Cadre Architecture

#### MEMBRE FONDATEUR



L'agence se fonde sur le respect de la bonne exécution des constructions. Forte de ces nombreuses années à travailler dans le domaine du logement collectif et des équipements pour différentes agences, elle s'est forgée une véritable expertise et exigence en matière de gestion de chantier et de détails techniques. Ayant acquis ainsi les connaissances globales dans la méthodologie de la conception / réalisation de projets neufs mais aussi de la rénovation des bâtis anciens.

Rester en veille sur les solutions et les nouvelles adaptations du mode de conception et de réalisation est aujourd'hui incontournable, et c'est dans cet objectif, que les dernières formations effectuées permettent de pérenniser les missions qui lui sont confiées.

## Baptiste Debicki Bureau étude thermique et fluides-BD Fluides

MEMBRE



Une expertise au service de la sobriété énergétique.

A travers nos missions d'ingénieries et de conseils, nous souhaitons limiter l'impact environnemental des constructions sur l'environnement. Pour chaque projet, nous nous efforçons d'associer les notions de cohérence technique et financière et de sobriété énergétique, en considérant les bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie.

Dès les prémices du projet, nous portons ces thématiques et spécifions notre approche lors des réunions et par les échanges réguliers avec tous les acteurs du projet. Cet engagement se retrouve à chaque phase de l'opération, pour un accompagnement au plus près de vos besoins.

## Yvette Carneiro Architecte urbaniste-Atelier YCAU

MEMBRE



L'atelier accompagne les collectivités dans l'élaboration ou l'évolution des documents de planification, la définition de projets urbains, la mise en place, le suivi et l'animation auprès des habitants et des acteurs locaux.

L'urbanisme, l'architecture, le paysage, l'évolution des sociétés et des modes d'habiter sont une source de recherche et d'inspiration inépuisable. C'est aussi un formidable terrain d'expérimentation qui prend tout son sens s'il est collaboratif.

Atelier YCAU propose une approche de l'urbanisme reposant sur une grande personnalisation des propositions. La vision de la pratique professionnelle s'apparente à celle de l'artisan. L'aménagement soutenable et la frugalité des interventions sont primordiaux dans la vision de l'atelier. Fruit d'un optimisme et d'une volonté d'agir sur des problématiques touchant les espaces des campagnes.

Concevoir les villes, villages et paysages pour demain, repenser les nouveaux modes d'habiter, concrétiser des projets innovants, renforcer l'implication de tous, est ce qui anime jour après jour l'atelier YCAU.