

## CQFD : Logements optimisés Coûts, Qualité, Fiabilité, Délais 4 – Réactualisation des performances du procédé constructif

### Coûts

La réalisation des premières opérations utilisant le procédé LOGIPASS a permis de dégager des résultats concrets qui ont validé les objectifs de réduction des coûts prévus dans la proposition.

	Saint Quentin	Villerupt	Neuves Maisons	Marseille
Nombre de logements	52	44	32	92
Date de valeur	Avril 2007	Sept. 2007	Sept. 2007	Août 2007
Ratios coût global	1 361 €	1 384 €	1 346 €	1 551 €
VRD et ouvrages liés au foncier	131 €	109 €	72 €	231 €
Fondations spéciales / adaptation au terrain	66 €	67 €	62 €	Compris trav.
Garages / parkings	Compris trav.	46 €	155 €	Compris trav.
Honoraires	81 €	94 €	107 €	94 €
<b>Ratios coût des travaux (base LOGIPASS)</b>	<b>1 083 €</b>	<b>1 068 €</b>	<b>950 €</b>	<b>1 226 €</b>

### Qualité et fiabilité

Toutes les opérations réalisées ou en cours de réalisation présentent des caractéristiques de qualité, de niveaux d'équipement et de performance thermique qui, dans la plupart des cas, dépassent les objectifs envisagés lors de l'Appel à propositions de 2005.

Le recours à des solutions techniques rationnelles et le niveau de qualité des prestations mises en œuvre restent garants de la fiabilité des ouvrages réalisés.

L'utilisation de systèmes de chauffage variés (chauffage gaz individuel ou collectif, solaire, bois...) respectant les objectifs de performance thermique offre également des garanties de qualité et de fiabilité adaptées à toutes les contraintes d'exploitation des bâtiments.

# logiPass - Qualité architecturale et solutions constructives pour un logement optimisé

Opération	Nb de logts	Niveau performance thermique	Label Qualitel	Certification Habitat et Environnement
<b>Marseille (13)</b>	105	THPE CREF – 10%	oui	oui
<b>Saint-Quentin (02)</b>	58	HPE CREF – 10% RT 2005		
<b>Villerupt (54)</b>	44	HPE CREF – 10% RT 2005	oui	oui
<b>Seclin (59)</b>	36	THPE CREF – 20%	oui	
<b>Reims (51)</b>	84	THPE CREF – 20%		

En outre, les projets réalisés ou en cours prennent en compte des dispositions constructives qui témoignent de l'adaptabilité du procédé LOGIPASS aux contraintes de site et de plan masse :

- Création de parking sous bâtiment (Reims, Marseille, Saint-Quentin...)
- Adaptation à des terrains fortement dénivelés (Marseille, Saint-Quentin...)

La diversité des solutions constructives et architecturales a donc permis de singulariser les opérations en les intégrant dans leur environnement urbain.

## Délais

Les délais globaux de réalisation des projets (depuis le début de la conception jusqu'à la livraison des logements) ont été de :

Opérations livrées	Nombre de logements	Délai
<b>VILLERUPT (54)</b>	44	24 mois
<b>REIMS (51)</b>	84	25 mois
<b>SAINT-QUENTIN (02)</b>	58	23 mois

Ces résultats valident ainsi les objectifs de réduction des délais par rapport aux délais (cycle complet de la conception à la livraison) des opérations traditionnelles de cette importance, qui se situent dans une moyenne comparable de 36 mois.

# 16% d'économie sur le prix de revient total de votre opération

## LA DÉMARCHÉ "LOGIPASS"

La démarche LOGIPASS consiste en un concept d'habitat collectif dont les coûts, les conditions de réalisation et de gestion, ainsi que les délais sont définis et maîtrisés dès l'amont du projet.

Cette gestion de projet s'adapte à toute programmation et à la majeure partie des situations foncières.

"LOGIPASS" utilise une solution constructive de voiles préindustrialisés pour la réalisation des façades et refends intérieurs livrés avec un précâblage électrique.



### Ce gain peut permettre de :

- Se positionner sur des fonciers plus difficiles
- Diminuer le prix des loyers
- Favoriser la Mixité



### UN RAPPORT QUALITÉ-PRIX OPTIMISÉ

Le coût d'une opération s'apprécie sur l'ensemble conception, réalisation et charges de fonctionnement. La maîtrise de la consommation énergétique des logements est un élément déterminant. Ce coût doit être en rapport avec le niveau des prestations proposées : équipement des logements, surfaces, confort.



**Opération de référence :** Saint-Quentin - Maître d'ouvrage : *Habitat Saint-Quentinois*.

Une analyse comparative des résultats entre une opération LOGIPASS et une opération traditionnelle (présentant les mêmes caractéristiques en terme de nombre, de typologie de logements, de surface habitable, d'architecture et de prestations) permet de dégager une économie de 16% sur le prix de revient total de l'opération.

## DES DÉLAIS PERFORMANTS

LOGIPASS permet de valider en amont :

- le choix du foncier
- la conception architecturale
- les études techniques et économiques
- le choix des matériaux

# 42% de gain sur les délais



## LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Le Passeport LOGIPASS prend en compte les différents aspects d'une politique environnementale exigeante, concrétisée par l'obtention du label Habitat et Environnement (HPE, THPE : -20% par rapport à la consommation de référence RT 2005). Label BBC Effinergie.



Il en résulte donc un gain très important en terme de délais

et une meilleure gestion des risques.

Une étude comparative sur deux opérations présentant les mêmes caractéristiques fait apparaître :

- Un délai (cycle complet) de 36 mois pour une opération traditionnelle.
- Un délai (cycle complet) de 21 mois pour une opération LOGIPASS.

soit : un gain sur les délais de 42 %

# 100% de modularité des espaces servants

## UNE ARCHITECTURE MODULABLE

Les espaces servants (escaliers, paliers, colonnes de distribution) sont bien distincts des lieux de vie, ce qui autorise :

- une disposition environnementale adaptée au site, à l'ensoleillement, aux vents dominants,
- une grande liberté de plan masse et donc de formes urbaines.

La simplicité du mode constructif, l'indépendance de chaque module d'espaces servis permettent :

- une grande facilité d'adaptation au sol sur des terrains pentus,
- une diversité de coupes possibles et donc des partis de toitures très variés : en attique, à 2 pentes, monopentes, en terrasses, ...
- accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

