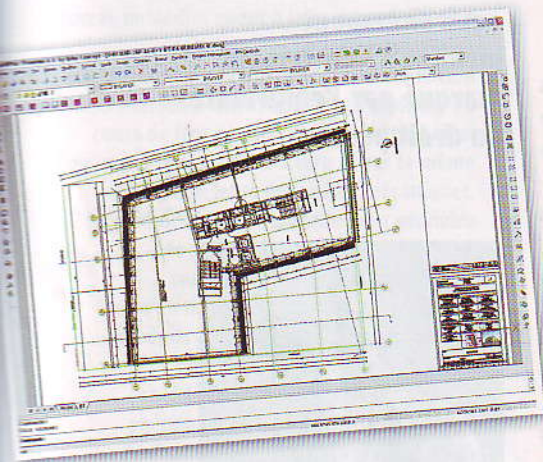


Cohérence numérique pour co

L'échange de documents informatisés pour concevoir et réaliser des bâtiments est monnaie courante. Être efficace, limiter le risque d'erreurs et confier à chacun les documents qui le concernent apparaissent comme évidents.



Le tandem des logiciels Project Management et WorkSite Management gère facilement des plans d'architecte de type AutoCAD ou Intelliplus.

Dans la plaine du Landy à Saint-Denis, bientôt un immeuble tertiaire à énergie positive : enveloppe thermique soignée, protection solaire évitant le recours à la climatisation, surtoiture photovoltaïque pour produire de l'électricité. L'ensemble des éléments de conception de de construction passe par un système informatisé, Project Management et WorkSite Management, qui restreint le risque d'erreur et diffuse les bons documents aux interlocuteurs concernés.

La mise au point et la réalisation d'un projet immobilier génèrent un nombre considérable de propositions de la part des divers intervenants : promoteur, architecte, bureau d'études et entreprises des différents corps d'état. Afin de tenir les délais, les coûts et les nerfs de chacun, il est essentiel d'éviter les confusions du genre : « Tu as la bonne version ? Est-ce que un-tel n'a pas changé tel ou tel élément ? » Etc.

Iplus Concept propose un système de gestion en ligne des projets de construction Project Management et WorkSite Management. Il s'agit d'offrir une plate-forme d'échange et de collaboration en ligne entre les différents intervenants pour tout projet de construction. Le système est interfacé avec les fonctions d'AutoCAD ou d'Intelliplus (logiciel similaire générique proposé par Iplus), de Word et d'Excel.

Directeur marketing d'Iplus Concept, Cédric Desbordes insiste : « Pour la gestion d'un projet en ligne, la faculté d'interfacier, dès leur production, les plans AutoCAD ou IntelliPlus, et les fichiers Word et Excel associés assure la qualité des informations partagées. On évite ainsi des présentations trop différentes, des erreurs de concordance entre les cartouches et les titres, ou

encore d'autres incidents. Ce qui se traduit par des erreurs, des retraitements et des délais... »

8 avantages essentiels

Résumons les principaux avantages.

1/ Le but est de faciliter l'échange des plans et des différents documents qui définissent un projet immobilier. La diffusion et la consultation s'opèrent sur un site Internet sécurisé. Le système alerte les utilisateurs concernés par la nouvelle version d'un document, ce dans la perspective qu'ils le consultent et le valident.

2/ La gestion des documents s'opère assez aisément grâce à un système d'indexation automatique. Les documents sont classés par phase et par lot. Les plans et les documents suivent un circuit de validation qui intègre un historique des interventions. C'est l'équivalent d'une salle de réu-



Créée en 2006 par différents cadres dirigeants de filiale du groupe Caisse des Dépôts, la société investit dans l'immobilier tertiaire à destination des entreprises. Elle dispose d'actifs, une quarantaine de bâtiments valant environ 400 M et qu'elle gère elle-même. Depuis 2008 elle développe ses propres projets immobiliers.

cevoir et construire

nion permanente où l'indexation et l'archivage seraient automatisés.

3/ Le système comprend un contrôleur d'intégration qui vérifie :

- le nom du nouveau fichier et sa conformité avec le système de dénomination ;
- l'indexation du plan en fonction de l'évolution du projet ;
- la cohérence et la finition des dessins. Le comparateur de plans en ligne souligne les modifications. Ceci permet à celui qui est intervenu d'autocontrôler son intervention. Les risques d'erreurs sont minimisés puisque chacun peut facilement utiliser la dernière version et a été mis au courant par une alerte.

4/ Le système permet d'optimiser les délais et les coûts des projets immobiliers. Il est très rapide grâce à un serveur sécurisé disponible en permanence, comme on en dispose dans une entreprise. La diffusion coûte le minimum puisque les documents sont numériques. Il suffit d'imprimer, lorsque cela est nécessaire, la dernière version.

5/ Par ailleurs, le système permet l'intégration documentaire du Système de management opérationnel de la démarche HQE. Il est ainsi possible

d'y stocker toutes les pièces (cahier des charges, profil, livret de bords...) nécessaires à cet objectif. « Nous avons souhaité utiliser ce support de communication pour les différents audits de la certification Certivéa. Il a l'avantage de dématérialiser les documents et permet ainsi de basculer plus rapidement d'un document à l'autre. Le format et la nomination des fichiers permet un suivi rigoureux des indices » indique Sergio Dias, directeur de gestion immobilière au sein de la Foncière Paris France.

6/ Assez simple et rapide, il fonctionne de façon intuitive. La prise en main est assez rapide après une formation de 2 à 3 heures. Les indexations, la charte graphique et les cartouches bénéficient d'automatismes qui participent au système anti-erreur.

7/ « Nous y avons également ajouté les différentes pièces marchés (CCAP, CCTC, CCTP, PC, études...) des différentes d'entreprises contractées en lots séparées afin que le niveau de connaissance soit le même pour toutes » affirme Sergio Dias.

8/ À plus long terme, des économies sont réalisées dans la gestion du bâtiment livré parce qu'on dispose un ensemble de plans qui définissent tous les éléments de la

construction. On sait où se situent les structures, où passent les réseaux, etc. Ainsi, il est plus facile d'anticiper la conception et la réalisation de travaux qui font évoluer un bâtiment. Par exemple, percer une trémie dans un plancher.

Coordonner maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

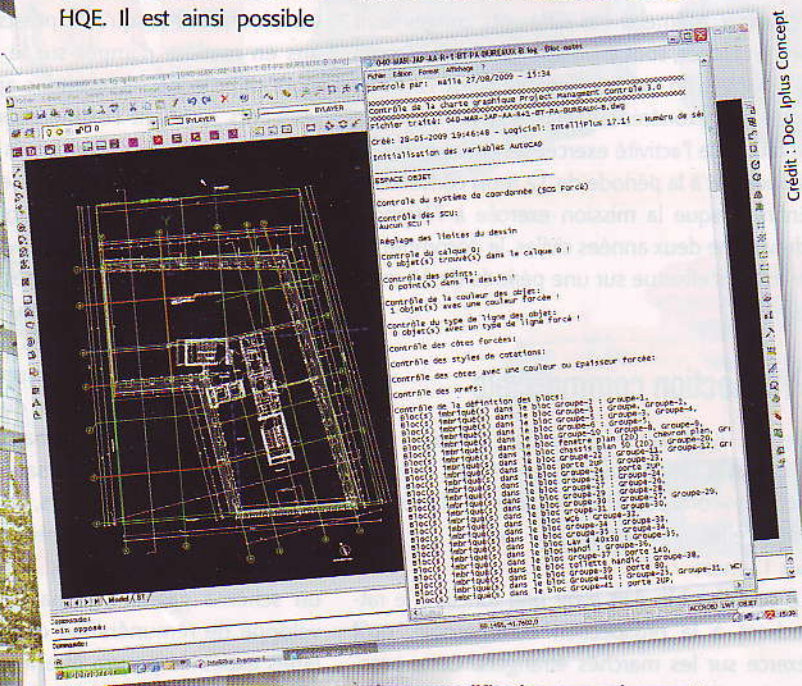
« Dans la plaine Saint-Denis, rue du Landy, nous construisons le bâtiment tertiaire nommé Média-com 3 que nous voulons responsable », affirme Sergio Dias. Ceci recouvre notamment :

- le volet énergétique par l'isolation thermique qui comprend du triple vitrage,
- la mise en œuvre de structures mixtes porteuses en acier et en béton préfabriqué pensées pour l'économie énergétique (grise) et pour sa déconstruction,
- le positionnement des dalles et le maillage des structures qui permettrait une reconversion aisée en logements,
- l'intégration des passerelles afin d'entretenir facilement les vitrages extérieurs et les stores occultants,
- la mise en œuvre d'une production d'énergie électrique par le biais de panneaux photovoltaïques installés dans une surtoiture protectrice de l'ouvrage.

Il va de soi que les nouveaux projets immobiliers sont plus complexes qu'auparavant parce que les objectifs poursuivis sont plus nombreux : la qualité thermique de l'enveloppe pour les parties opaques et les parties vitrées, les équipements de confort thermique (protection solaire, rafraîchissement ou climatisation, réseaux internes, etc.), évolution vers des bâtiments BBC, voire à énergie positive.

Ainsi, pour Média-com 3, l'agence Jourda Architectes est assistée par trois bureaux d'études : CE Ingénierie pour les structures, Inex pour les fluides et les énergies, Tribu pour la certification HQE et le label BBC. Une telle organisation de départ à laquelle s'ajoute la maîtrise d'ouvrage génère de nombreux échanges d'idées afin de mettre au point le projet immobilier dans ses différentes phases : APS, APD, projet pour PC, projet détaillé. ■

Pascal Graindorge



Crédit : Doc. plus Concept

À chaque modification sur un document, le contrôleur d'intégration recense les changements et en demande confirmation via un questionnaire. Ceci limite le risque de création d'erreur.