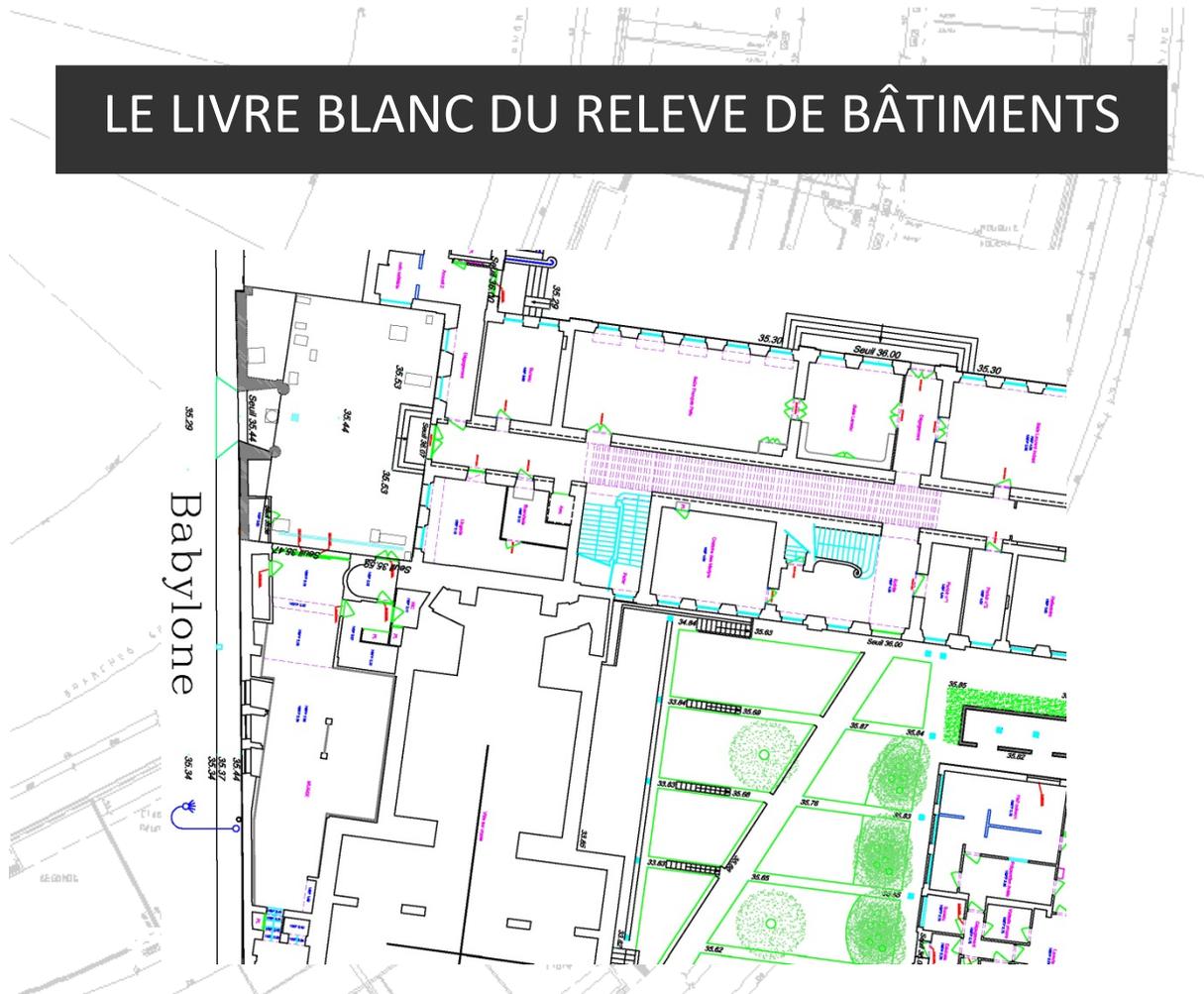


LE LIVRE BLANC DU RELEVÉ DE BÂTIMENTS



Présentation

Ce document est une synthèse de l'étude menée pour le compte d'un fabricant de matériel destiné aux Géomètres sur le marché du Relevé de Bâtiments en France.

Elle s'adresse en particulier aux acteurs du marché qui y trouveront une analyse économique et qualitative qui pourra constituer un référentiel pour réponse à appel d'offre de marché publics dans ce domaine.

Pourquoi des Relevés de Bâtiments ?

Les objectifs poursuivis par les donneurs d'ordre sont généralement :

- La constitution d'une base de données à jour et harmonisée du patrimoine immobilier permettant une Gestion du Patrimoine efficace et pérenne,
- L'informatisation de plans de bâtiment existants et l'harmonisation des rendus par utilisation d'une charte graphique,
- La nécessité de disposer de plans d'existants avant la réalisation de travaux de réhabilitation. Entrent en particulier dans ce cas, les travaux de rénovation énergétique pour lesquels une simulation thermique dynamique préalable est indispensable afin de définir la stratégie de rénovation,
- Le souhait de disposer d'une description d'état actuel complet et fiable d'un ensemble de bâtiments en prévision d'opérations futures d'extension, de restructuration ou de rénovation,
- Certaines obligations réglementaires, comme la RT2012, qui, pour être mener à bien nécessitent la réalisation de calculs (thermiques dans ce cas précis), qui s'appuient sur des simulations nécessitant d'avoir un modèle géométrique des bâtiments étudiés.

Les décisions politiques sur la décentralisation qui ont conduit l'Etat à transférer aux collectivités régionales et locales la Gestion d'un patrimoine immobilier important sont bien entendu à l'origine du fort développement de ce marché depuis quelques années.

Avec la publication, le 27 Mars 2014, du rapport final « BIM et Gestion du Patrimoine », nous allons d'autre part assister à la généralisation de la « maquette numérique » aussi appelée « BIM ». Cet outil et ce processus permettront la mise en place d'une « **carte vitale numérique des bâtiments** » neufs et **existants**. Ce rapport confirme que le BIM représente une source d'amélioration de qualité et d'optimisation des coûts tout au long de la vie du bâtiment, pour les acteurs du bâtiment mais aussi pour ceux de l'immobilier. Bien entendu, qui dit modèle numérique de bâtiments existants dit relevé de ces bâtiments...

Notons enfin que dans certains pays anglo-saxons, lors de la livraison d'un bâtiment neuf, la pratique consistant à fournir un relevé du bâtiment, tel que bâti (en opposition à tel que conçu) tend à se généraliser. Elle permet au Maître d'ouvrage de disposer dès la réception d'une base informatique susceptible de venir alimenter une Gestion de Patrimoine. Cette pratique, si elle se diffusait en France conduirait à un très important essor du marché du relevé de Bâtiments.

Les différentes missions de Relevé de Bâtiment

Une mission de relevé peut aboutir à la fourniture d'un ou plusieurs documents parmi :

- Plans de bâtiment par niveaux,
- Plans de façades,
- Plans de coupe,
- Enveloppe 3D des bâtiments,
- Modèle 3D complet des bâtiments,
- Photos,

ainsi que les informations qui en découlent, en particulier surfaces, etc.

et ce, avec une contrainte de précision qui peut être variable, 1/200^{ème}, 1/100^{ème} ou 1/50^{ème}. Ainsi, pour la Gestion de Patrimoine, on se contentera du 1/100^{ème} alors qu'une réhabilitation exigera une précision de 1/50^{ème}

Elle peut également inclure le relevé des équipements des bâtiments ainsi que leur description.

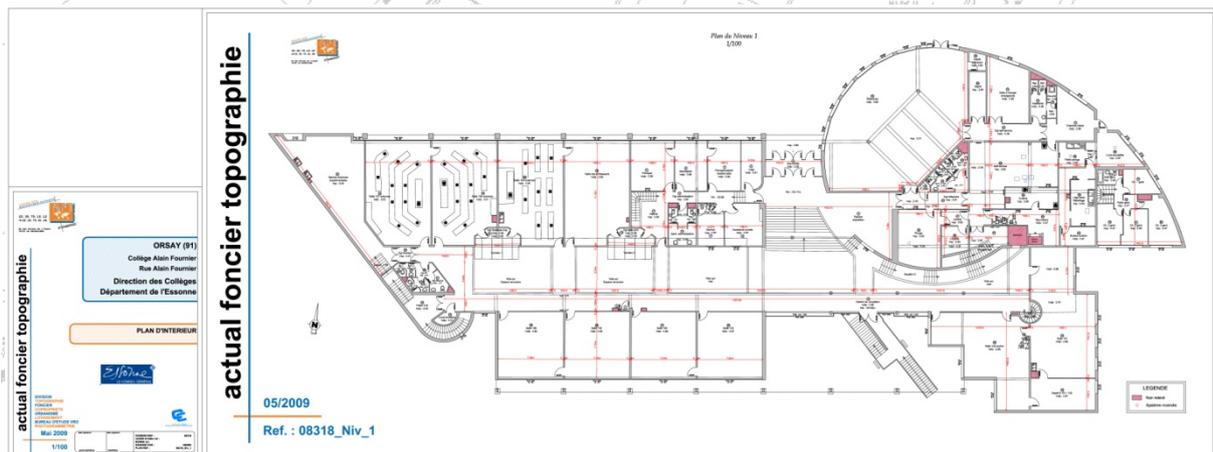


Figure 1: plan de niveau de collège au 1/100ème



Figure 2 : plan de façade

Le point de vue économique

Le processus de relevé d'intérieur classique se décompose en 2 phases :

- **La prise de mesures**
- **La production** des documents informatiques, plans, etc...

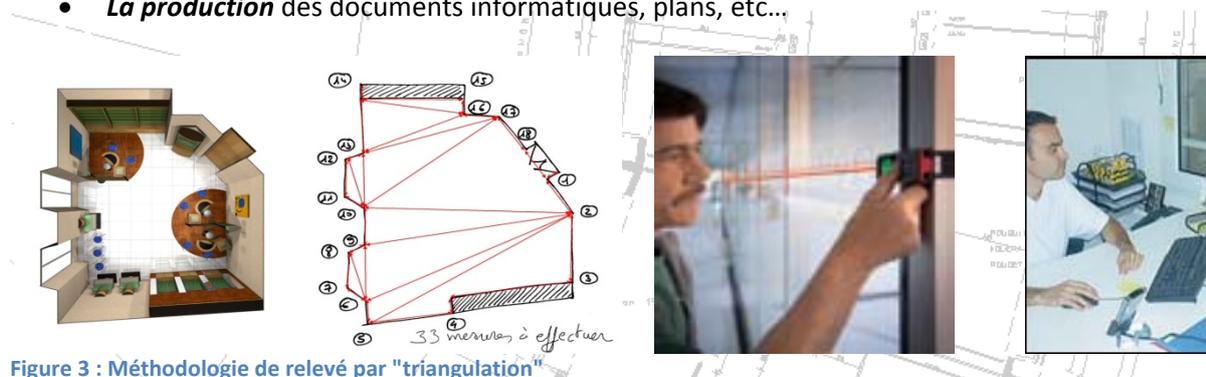


Figure 3 : Méthodologie de relevé par "triangulation"

La prise de mesures consiste à reporter, sur un schéma élaboré par l'opérateur, des mesures en nombre suffisant pour permettre la reconstitution ultérieure au bureau de la géométrie des pièces et du bâtiment. La méthode dite par « triangulation » est la plus souvent utilisée, en découpant la forme d'une pièce en triangles, on est ensuite aisément capable de reconstituer sa géométrie.

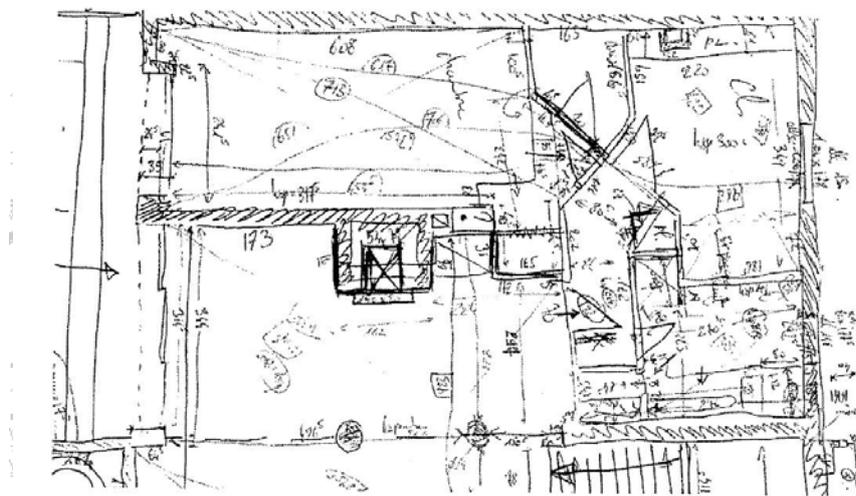


Figure 4: Exemple de croquis terrain

La production des plans est généralement faite au bureau à l'aide d'un logiciel de Dessin Assisté par Ordinateur (AutoCAD est le plus connu) à partir du relevé terrain.

Certains opérateurs disposent d'équipes différentes pour la prise de mesure et le « montage » des plans.

Il est important de préciser que la de prise de mesures de distances se faisant avec un télémètre laser, l'opérateur est souvent confronté à des problèmes de précision de cette mesure (encombrement, mesures difficiles à réaliser, accessibilité, etc...), il devient indispensable de prendre

des mesures de « contrôle » supplémentaires qui permettront à l'opérateur de dessin « d'interpréter » plus aisément le schéma et de lever les éventuelles incohérences.

Lors d'un audit, nous avons d'ailleurs observé que, partant d'un même « calepin » de prise de mesures, 2 opérateurs dessin aboutissaient à des résultats différents quant au plan de niveau du bâtiment en fonction de l'interprétation qu'ils faisaient de la structure du bâtiment..

Les performances observées sont en moyenne les suivantes² :

- Opérateur prise de mesures terrain : 600 m²/jour
- Opérateur Dessin : 350 m²/jour

En tenant compte des coûts de main d'œuvre, d'encadrement et de charges indirectes, on parvient, avec les méthodes traditionnelles, à un coût de revient de :

1,3 €HT/ m² relevé pour une prestation de production de plans 2D³

La production d'une maquette 3D dans un format propriétaire de CAO Architecture (All Plan, Archicad, Revit, etc...) constitue un important travail de saisie supplémentaire consistant à modéliser des murs, des ouvertures, des poutres, etc., selon les fonctionnalités propres à chacun de ces logiciels.

Prenons l'exemple des murs relevés :

- alors que dans le cas de production d'un fichier 2D type AutoCAD, le donneur d'ordre spécifiera une « charte graphique » à respecter ; par exemple murs porteurs en noir hachurés sur le calque 12,
- dans un modèle IFC, ce mur devra entrer dans un catalogue, dimensionnel (épaisseur référencée en fonction du type), souvent être qualifié (type d'isolation, etc...), et donc être modélisé comme un objet individuel lié aux autres.

Les performances dépendent bien entendu du niveau de complexité du bâtiment mais on peut estimer qu'en moyenne il est difficile de dépasser 500 m²/ jour.

Le cout global relevé + Modélisation 3D s'élève alors à :

1,7 €HT/ m² relevé pour une prestation de production d'une maquette 3D

La mission de relevé de façades est beaucoup moins technique, elle consiste à produire un document graphique représentant une ou plusieurs vues des façades des bâtiments.

Les méthodes de travail peuvent par contre être beaucoup plus variées en fonction du niveau de détail souhaité et de la complexité architecturale du bâtiment ; relevé tachéométrique ou scannérisation, relevé par photogrammétrie et rectification de perspectives notamment.

Ici encore, une phase de **production** de plan fait suite à la **prise de mesures**. Ceci étant, la mission est moins technique; il n'y a pas ici la problématique de l'assemblage des pièces ou des étages.

² Pour des opérateurs spécifiquement dédiés et donc régulièrement affectés à de telles missions

³ Hors coût commercial et réponse à appel d'offre

Les stratégies de baisse de coût

Face à la concurrence certains prestataires ont bien entendu recherché des stratégies de baisse des coûts de revient pour être plus attractifs lors de participation à des appels d'offre.

L'analyse précédente montre que 60% du coût global provient de la phase production informatique ; la première solution consiste donc à utiliser du personnel offshore (Afrique du Nord voire Inde, Chine, etc...) à faible coût salarial. Le prix de revient global peut ainsi être presque divisé par 2 et tomber à **0,7€HT/m²** ! Les réponses à appels d'offre ne demandant pas précisément d'éléments dans ce sens, cette pratique est effective en particulier chez certains prestataires de taille importante.

Malheureusement, la quasi absence de communication entre les opérateurs de relevé terrain et ceux chargés d'« interpréter » les prises de mesure conduisent à une baisse substantielle de la qualité de la prestation finale (justesse du plan fourni et précision en particulier) qui reste de plus difficilement contrôlable...

Les stratégies d'optimisation du processus

La seconde stratégie consiste à rechercher un processus de relevé différent.

Différentes solutions ont été abordées par les prestataires ; **levé au tachéomètre** avec codification, levé par triangulation avec une Tablet PC, levé d'intérieur au **scanner laser 3D**, etc., mais aucune de ces solutions ne permet d'obtenir un gain significatif sur le coût global de la prestation à qualité équivalente.

Le levé codifié au tachéomètre est évidemment une solution garante d'une excellente précision. L'ensemble du relevé est effectué dans un seul référentiel et la précision des appareils destinés avant tout à la topographie est excellente. Cependant, non seulement la phase Production des documents reste longue et surtout la mise en œuvre d'un tachéomètre en intérieur est réellement fastidieuse (cheminement polygonal, mise en station, petites pièces impossibles à relever. Cette solution aboutit à une méthodologie mixant relevé au tachéomètre et relevé par triangulation au télémètre laser qui n'est sûrement pas propice à l'optimisation du processus.

Le levé au **scanner laser 3D** paraît être LA solution... Et pourtant, bien que l'acquisition des mesures soit automatique et relativement rapide selon les appareils, le scanner fournit un nuage de points 3D qui doit être post-traité manuellement pour en extraire les seules données pertinentes ; à quoi sert de relever des centaines de milliers de points quand 4 coins suffisent à modéliser une pièce à 4 murs ? Cette solution est par contre incontournable dans le cas de géométrie complexe, sites archéologiques, monuments historiques complexes, etc... Elle est donc très peu utilisée dans le domaine du relevé d'intérieurs.

L'apparition en 2004 et la mise sur le marché en 2005 d'une **solution intégrée Mesure plus Dessin** a bouleversé la donne. Développée à partir du **brevet** déposé par une société française « ["Surface metering device"](#) » ce système a été plusieurs fois primé, notamment au concours de l'innovation du salon BATIMAT. Plus de 1000 appareils ont été livrés en France ces dernières années.

Cette solution baptisée « [TRIPOD](#) » répond aux 2 problématiques :

- Diminuer le temps de prise de mesures donc son coût,
- Minimiser le temps de production des plans (qui devient quasi automatique) sans perdre en précision.



La prise de mesures est réalisée par l'intermédiaire d'une mini station totale (avec une mise en œuvre très simple) donc par une méthode de rayonnement (environ 2 fois moins de mesures que par triangulation).

L'appareil qui dispose d'une « bulle électronique » revendique une précision de 4mm à 10m, donc adaptée au 1/50ème.

Les mesures sont utilisées immédiatement pour dessiner la géométrie des pièces ou des composants (ouvertures, etc...), voire des éléments de construction plus complexes, poutres de charpentes, etc...

Le couplage de la mini-station totale avec le mini ordinateur et son logiciel permet également de pouvoir utiliser interactivement les méthodes de construction géométriques (par intersection, etc...) précédemment utilisées durant la phase production du dessin assistée par ordinateur.

Ce système apporte de plus la « troisième dimension » puisqu'il restitue l'altimétrie des points relevés.

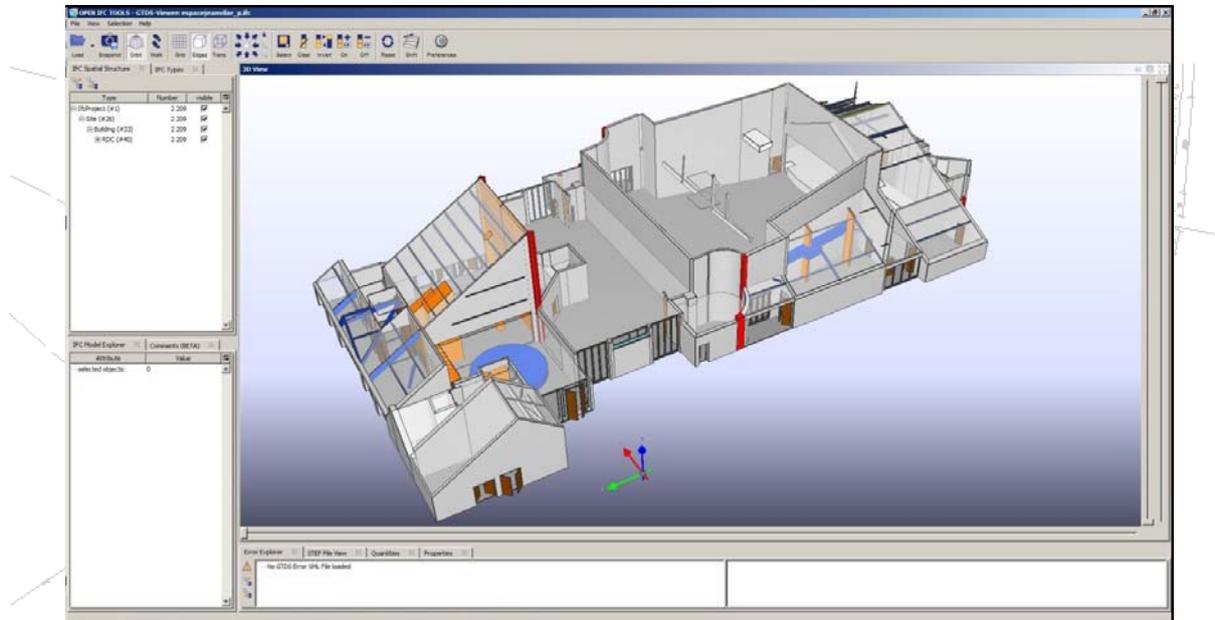
L'assemblage des pièces est réalisé automatiquement par le logiciel intégré à l'appareil (et disponible également en version poste fixe) pour produire plan ou modèle 3D. Le modèle 3D est notamment utilisé pour la production de coupes du Bâtiment.

Les performances observées sont en moyenne les suivantes :

- 6 heures de relevé pour 1 heure de finalisation soit 800 m²/jour relevés et dessinés

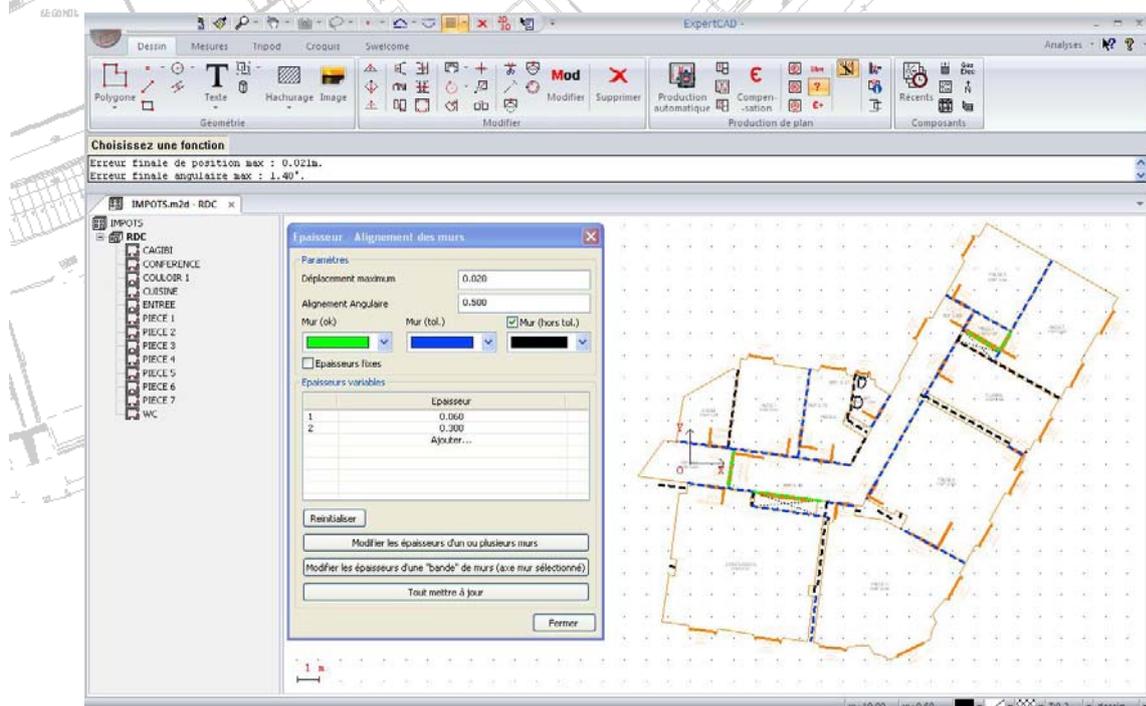
Le coût de revient global s'établit alors à 0,45 €HT/ m².

De plus avec la montée en puissance de la demande **IFC**, le **TRIPOD** propose une automatisation du processus d'interprétation du relevé pour la génération d'un modèle IFC. L'utilisateur peut même choisir le logiciel cible destiné à exploiter le modèle afin que celui-ci soit optimisé pour cette application !



Durant du relevé réalisé sur le terrain par l'opérateur, le **TRIPOD** a modélisé automatiquement les pièces et réalisé un « assemblage » des pièces en niveaux.

De retour au bureau, un logiciel spécifique, fourni avec le **TRIPOD** réalise une analyse du modèle obtenu et réalise, à partir d'un catalogue de types de mur prédéfinis, une analyse automatique puis interprétation du modèle. L'opérateur obtient alors automatiquement un modèle IFC avec des murs, des ouvertures associées, etc.



Conclusion

La mise sur le marché du TRIPOD a réellement constituée une Rupture technologique pour les Relevés de Bâtiments qui n'a pas encore été totalement intégrée par les acteurs ou les donneurs d'ordre.

On pourrait légitimement craindre que la baisse des coûts de revient des prestations n'entraîne la chute des prix du marché mais il faut raisonner plutôt en Marge...

En fait, on assiste plutôt au développement de ce marché qu'à son déclin, en particulier en provenance des professionnels de l'Immobilier. Le coût de ces prestations qui constituait un réel frein pour un certain nombre d'applications devient envisageable pour de nombreux opérateurs publics ou privés.

C'est ainsi que nombre de Gestionnaires ou d'Administrateurs de Biens ont mandaté des professionnels pour la constitution d'une Base de données (Carte d'identité ou Descriptif de biens) des biens quantitatives et qualitatives dont ils assurent la gestion. Ces descriptifs comportent systématiquement un plan du bien (et une perspective); ce sont des milliers de lots qui ont été ainsi relevé par ADB !

SeLoger LE N°1 DE L'IMMOBILIER SUR INTERNET 1 043 974 annonces en ligne

ANNONCES FINANCIER EMMÉNAGER VENDRE

Maison 4 pièces • 75019 Paris 18ème • 472 000€

ACHETER ou louer à partir de 1 407 €/mois

Appartement 3 pièces - TOULOUSE - 31400

61,89 m² 862,85 € C.C. 12,55 € de charges/mois

SAINTE MARIE PROXIME COMMUNES DANS RESIDENCE NEUVE APPARTEMENT SPAECIEUX entrée, séjour, cuisine, 2 chambres, salle de bain, etc.

Adresse du bien : 31140 Toulouse

Agence immobilière - Toulouse - Foncia Transaction Location

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager.

Galerie photos

Description détaillée

Immobilier	Appartement	Accessoirs et autres surfaces
Construction 2003	Eau chaude	Balcon 4,20 m ²
Nombre d'étages 5	Chauffage	
	Évier cuisine	
	Convecteur électrique	
	2 bacs	
	Branchement(s) machine à laver	
	Lavebo	

ANNEXE : Calcul du coût de revient au m2

Opérateur terrain

Salaire brut 2200€ CS 40% Autres Charges 55% Performance 600 m2/jour

Opérateur dessin

Salaire brut 1800€ CS 40% Autres Charges 55% Performance 350 m2/jour

Encadrement

Salaire brut 3000€ CS 40% Autres Charges 55%

1 cadre pour 5 opérateurs

Cout pour 1 m2 :

Terrain :

cout annuel $(2200 \times 1.4 \times 1.55) \times 12$

Pour 230 jours de travail

0,41 €HT/m2

Dessin :

cout annuel $(1800 \times 1.4 \times 1.55) \times 12$

Pour 230 jours de travail

0,58 €HT/m2

Management :

cout annuel $(3000 \times 1.4 \times 1.55) \times 12$

Pour 230 jours de travail

67,93 €HT/ jour d'encadrement

Impact cout terrain +0.11€HT/m2

Impact cout dessin +0.19€HT/m2

• 1,29 €/m²

Répartition terrain : 40% bureau : 60%



