

## **GLOSSAIRE des mots -expressions – acronymes – utilisés pour le développement des projets...**

**ABF - Architecte des Bâtiments de France - :** est un-e architecte qui contrôle et fait respecter les règles strictes d'aspects, d'implantation, de volumétrie, de nature de matériaux ... de bâtiments projetés dans un périmètre protégé ou aux environs de bâtiments particuliers (Eglises, monuments spécifiques). L'ensemble des dossiers d'autorisations d'urbanisme, situés dans les secteurs soumis à ABF, doivent être soignés au risque d'être refusés.

**Abattant :** châssis de fenêtre s'ouvrant horizontalement.

**Acrotère :** petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses d'immeuble (généralement 1,20 m de hauteur).

**ADEME -Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie- :** <http://www.ademe.fr> –

**ALEC -Agence Locale de L'Énergie et du Climat Montpellier Métropole -**est un service gratuit de conseil en économies d'eau, d'énergie et travaux de rénovation. L'ALEC intervient sur les thèmes suivants :

- Sobriété et efficacité énergétiques,
- Énergies renouvelables (solaire, bois-énergie, géothermie...),
- Lutte contre le dérèglement climatique,
- Utilisation rationnelle de l'eau, qualité de l'air.

Son action peut prendre plusieurs formes : information, conseil, formation, accompagnement et expertise technique, veille juridique et technologique, etc. Le conseil personnalisé des particuliers, dont les copropriétaires, est une de ses missions, en tant que Guichet unique de la Rénovation énergétique, mais son rôle est aussi d'accompagner les collectivités et plus globalement les professionnels dans leurs démarches de maîtrise de l'énergie et de l'eau, et de développement des énergies renouvelables.

**Allège :** définit la partie basse située sous une fenêtre. Elle est en générale d'une hauteur de 1.00 m par rapport au sol fini. Cette hauteur de 1.00m permet de créer un garde-corps évitant les chutes.

**Aluminium :** est recyclable et durable, il est inoxydable, il résiste très bien face aux intempéries et il ne se déforme peu en cas de fortes chaleurs ou de froid intense.

**AMO - Assistant à Maîtrise d'Ouvrage - :** est un-e professionnelle de l'acte de construire. A pour mission d'aider le maître d'ouvrage à définir, piloter et exploiter le projet. A un rôle de conseil et, ou d'assistance, et de proposition, le décideur restant le maître d'ouvrage, à savoir le syndicat des copropriétaires. Facilite la coordination de projet et permet au maître d'ouvrage de remplir pleinement ses obligations au titre de la gestion du projet en réalisant une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Dans les opérations de construction, peut être amené à réaliser l'interface entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre . l'AMO peut notamment aider dans la rédaction de cahiers de charges, sélection de prestataires, recherche de financement, etc.

**AMU - Assistance à la Maîtrise d'Usage - :** c'est « *un domaine d'activités et de missions professionnelles visant à intégrer les besoins et aspirations des usagers et associer ceux-ci à certains choix/ décisions du cadre de vie bâti, de la phase stratégie amont à l'exploitation, voire à la requalification* ». Dans sa dimension opérationnelle, l'AMU a pour objectif de favoriser l'appropriation du lieu de vie par l'utilisateur et leurs liens avec les équipes techniques et de conception. En copropriété, l'AMU est un tiers facilitateur qui accompagne les propriétaires sur le plan de l'organisation, de la communication et de la prise de décision collective en plaçant la participation et l'implication au cœur des projets. L'objectif est de compléter les compétences techniques par la brique "humaine", qui fait souvent défaut mais qui constitue pourtant le principal frein et à la fois levier de la rénovation. L'AMU vise les objectifs suivants :

- Remettre l'humain au cœur de tout projet
- Permettre la participation active des usagers (réflexion, décision, etc.)
- Concilier confort, sobriété énergétique et qualité de vie
- Adopter une posture d'accompagnement
- Décloisonner les disciplines
- Accompagner vers l'autonomie et la qualité

**APS - Avant-Projet Sommaire** - : précise la conception générale du projet et donne une estimation de son coût. Cet avant-projet est dit sommaire car il peut être discuté ou modifié. C'est à partir de cet avant-projet sommaire choisi et approuvé que l'architecte peut passer au stade suivant, autrement dit l'avant-projet définitif.

**APD -Avant- Projet Définitif** - : permet de déterminer l'essentiel du projet : fixer en plans, coupes et façades les dimensions de l'ouvrage - Préciser son aspect - Justifier les solutions techniques retenues - Déterminer les surfaces détaillées de tous les éléments du programme - Choisir la nature des matériaux – Confirme et précise le coût.

**Architecte** : Professionnel qualifié inscrit à l'ordre des architectes ayant pour vocation de participer à l'acte de construire en tant que maître d'œuvre. Sa profession est régie par la loi du 3 janvier 1977 et par plusieurs décrets d'application. L'intervention d'un architecte est obligatoire pour toute construction soumise à une demande de permis de construire (dérogation pour les personnes privées construisant ou aménageant pour eux-mêmes des ouvrages dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 170 m<sup>2</sup>)

**Assise** : en architecture s'est une partie supportant un élément comme un mur, cette assise est en générale horizontale. L'assise supportant un plancher est située entre le soubassement, le plancher et un mur porteur de façade.

**Atlas des plans** : recueil de l'ensemble des plans des logements qui caractérisent la Résidence

**Attique** : étage au sommet d'une construction, en retrait par rapport à la façade du bâtiment, plus étroit que les étages inférieurs

**Audit énergétique** : c'est une procédure permettant d'émettre un avis relatif à la qualité énergétique d'un logement, d'une copropriété, d'un bâtiment ou d'un local professionnel. Les objectifs sont d'orienter le propriétaire dans ses choix de travaux de rénovation énergétique et de lui permettre de se mettre en conformité avec la nouvelle loi dans le cas de la location ou de la vente d'un bien classé F ou G.

**Axonométrie** : représentation du volume d'un bâtiment. Le plan est extrudé ; Les valeurs des angles et les dimensions y sont conservées sur une des faces et pour les autres, les dimensions sont respectées, mais les angles sont modifiés.

**Baie** : désigne toute ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet le passage ou l'éclairage

**BSO -le brise soleil orientable-** : s'adapte à n'importe quel type de fenêtres. Il s'installe à l'extérieur des vitrages. Disposé au-dessus d'une vitre, il limite la pénétration des rayons solaires grâce à des lames inclinables. L'inclinaison de ses lames horizontales est réglable en fonction des changements météorologiques et des envies. Ainsi, au lieu d'obstruer totalement la lumière naturelle, les lames orientables permettent de créer des ambiances d'habitats agréables. Les BSO peuvent être fixes – coulissants – empilables -

**Cahier des charges** : le cahier des charges doit définir les objectifs et les besoins à satisfaire ainsi que les contraintes et exigences à caractéristique sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage... relatives à la réalisation de l'ouvrage.

**CAUE 34 - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement-** : aide et conseil les non-initiés , les collectivités aux règles régissant l'Architecture, l'urbanisme et l'environnement.

**CEE - Certificats d'Economie d'Energie** - : le dispositif CEE est basé sur le principe du "pollueur payeur" : les pollueurs (électricité, énergie fossile, transport, etc.), en contrepartie des pollutions engendrées, payent une taxe à l'Etat, qui est redistribuée aux usagers (particuliers, entreprises, copropriétaires, etc.) pour les inciter à réaliser des actions d'économies d'énergie (tels que travaux de rénovation énergétique), sous forme de subvention, prime ou bons d'achat.

**Climatisation** : est la technique qui consiste à modifier, contrôler et réguler les conditions climatiques (température, humidité, niveau de poussières, etc.) d'un intérieur pour des raisons de confort (automobile,

bureaux, maisons individuelles) ou pour des raisons techniques (laboratoires médicaux, locaux de fabrication de composants électroniques, blocs opératoires, salles informatiques, etc.).

**Coffre VR ou Volet Roulant** : un coffre renfermant le mécanisme de volet ainsi que le volet, les coffres peuvent être intégrés sous un linteau ou en saillie à l'intérieur ou extérieur du logement.

**CTE (Commission Travaux Exceptionnels) :**

Cette commission est chargée de mener les études préalables aux différents projets d'aménagement de la résidence. Elle cherche à proposer un éventail de réponses possibles adaptées aux projets en question, les décisions finales revenant au conseil de l'Union. Elle se réunit chaque fois que nécessaire.

**Contrat d'Architecte** : Contrat de louage d'ouvrage passé par écrit entre l'architecte (maître d'œuvre) et son client (maître d'ouvrage) pour la réalisation de travaux de construction. Pour les contrats d'ordre privé, ce type de contrat n'est pas particulièrement réglementé et son contenu peut être très variable. Il peut définir soit une simple élaboration de plan, soit une prise en charge complète de l'ensemble de la construction, de sa conception à l'achèvement.

**Convecteur** : Appareil de chauffage électrique qui répand l'air chaud par convection (l'air chaud sort par une sortie frontale ou latérale). Les convecteurs radiants irradient directement la chaleur. Programmables de façon indépendante.

**Copro des possibles** : c'est un programme de mobilisation et d'accompagnement des copropriétaires afin de faciliter la rénovation énergétique en misant sur la compétence relationnelle et humaine. Ce programme était financé par les CEE de 2019 à mars 2022, mais il continue sous la forme de "l'école de la copro (<https://coprodespossibles.fr/>)".

**Conseil de l'Union :**

C'est l'organe consultatif et de contrôle de l'Union (le président de l'Union assurant l'organe exécutif – l'AG de l'Union étant l'organe décisionnaire et représentatif de l'Union) avec pour objet :

- L'entretien et la gestion des installations et équipement commun (voies de desserte – collecte de rejet d'eau en sous-sol – canalisations d'eau, de gaz, de fibres optiques et de distribution d'énergie électrique)
- La surveillance générale de l'ensemble immobilier
- L'Union est également habilitée à poursuivre la réalisation de tous autres ouvrages, installations et éléments d'équipement d'intérêt commun qui resteront sa propriété

**Corps/étages** : partie centrale du bâtiment. L'expression du bâtiment passe par la composition des ouvertures (nombre, taille, forme, positionnement), le choix des lignes de composition marquées ou non, des ornements, des matériaux et couleurs...

**Coulissant** : Cette ouverture vous offre un grand espace. Les vantaux viennent coulisser de la gauche vers la droite ou inversement. Les coulissants viennent se superposer l'un à l'autre créant ainsi l'ouverture totale d'un des vantaux.

**Coulissant à galandage** : permet de cacher les ouvrants dans la maçonnerie dans la cloison de manière à créer une ouverture de toute la surface vitrée. Cela permet d'avoir une large ouverture vers l'extérieur.

**Coupe** : Représentation d'un bâtiment suivant un plan vertical. La coupe est dite longitudinale lorsqu'elle est réalisée dans le sens de la longueur et transversale lorsqu'elle est faite dans le sens de la largeur. Un plan est une coupe horizontale à environ 1,00 mètre de hauteur.

**Couronnement / toiture** : partie supérieure d'un bâtiment le limitant par le haut. C'est cette partie qui établit le rapport au ciel. Le choix de sa forme et de son traitement participe à l'expression architecturale : toiture à plusieurs pentes, en sheds (vocabulaire industriel), toiture terrasse (toit plat, qu'il soit utilisable ou non).

**Croquis** (familièrement crobar) : dessin rapide d'un site, bâtiment ou personnage pris sur le vif, en quelques coups de crayon, de plume ou de pinceau (ébauche, esquisse). Il sert à exprimer une première idée, à compléter une explication (schéma).

**Débattement** : désigne tout l'encombrement d'une porte, d'une fenêtre, lorsqu'elle s'ouvre.

**Détail** : représentation « zoomée » d'un élément d'un bâtiment, parfois à échelle 1, qui permet d'en saisir tous les constituants

**Dormant** : partie fixe de la fenêtre qui reçoit les éléments mobiles.

**Droit patrimonial** de Ricardo Bofill : c'est le droit d'exploiter son œuvre, c'est-à-dire d'en tirer un profit par la reproduction et la représentation. Ce droit perdure pour les ayants-droits jusqu'à 70 ans après la mort de l'auteur (2092 pour les ayants-droits de Ricardo Bofill).

**Droit moral** de Ricardo Bofill : 4 grands principes définissent le droit moral incessible et imprescriptible

- Le droit de divulgation. Seul l'auteur a le droit de divulguer son œuvre. ...
- Le droit de paternité.
- Le droit au respect de l'intégrité de l'œuvre.
- Le droit de retrait et de repentir.

Mais il n'y a pas d'**intangibilité** de l'œuvre qui peut être modifiée pour des raisons de sécurité, de santé publique, d'intérêt général ...

#### **DP – Déclaration Préalable**

La déclaration préalable (DP) est une procédure administrative prévue pour des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient ni l'exigence d'un permis de construire (PC) ou d'aménager (PA) ni une dispense de formalités.

**DPE -Diagnostic de Performance Energétique-** : est l'étude d'un bâtiment par l'analyse des composants assurant l'isolation thermique et limitant les déperditions. Ce DPE est effectué par un bureau d'étude ou diagnostiqueur, classant le bâtiment de A à G. (c'est le bureau d'études SergiE qui a réalisé le DPE de la résidence classée B). La réalisation de ces diagnostics de performance énergétique est obligatoire à l'occasion de la vente de chaque logement ou bâtiment (sauf exceptions) en France métropolitaine depuis le 1er novembre 2006, et lors de la signature des contrats de location à compter du 1er juillet 2007.

**Elévation** : vue verticale d'une façade du bâtiment.

**Emalit** : vitrage trempé sur lequel est déposée une couche d'émail. C'est un verre de sécurité particulièrement apprécié pour ses qualités esthétiques. Leur durabilité permet une utilisation en façade en simple vitrage, avec l'émail positionné vers l'intérieur du bâtiment.

**Encorbellement** : Construction formant saillie sur le plan vertical d'un mur et soutenue en porte à faux par des corbeaux ou des consoles.

**Expression Architecturale** : La façade d'entrée est la façade de représentation d'un bâtiment. Elle pourrait s'apparenter à une carte de visite. Son traitement architectural doit permettre d'identifier la fonction du bâtiment et sa symbolique. Il exprime également la manière dont le « propriétaire des lieux » veut se présenter aux visiteurs et les accueillir. La façade établit le rapport du bâtiment à l'extérieur ; son rapport au sol et au ciel, son ouverture à l'air, à la lumière, à la vue, le cadrage des vues extérieures depuis l'intérieur... La composition de la façade et des ouvertures (nombre, taille, forme) permet d'affirmer une « expression » du bâtiment. Chaque matériau et couleur a une signification et une symbolique qui va être utilisée pour souligner le

discours de l'architecture du bâtiment ; des matériaux « lourds » pour le socle, « légers » pour un volume aérien... ou identifier un volume par une couleur ou un matériau ou diminuer l'impact d'un grand volume par des matériaux réfléchissants etc... Les ornements et les matériaux sont également le reflet d'une époque et d'un style. Il se dégage de l'ensemble chromatique d'un bâtiment une « ambiance ».

**L'étude de Faisabilité** est une mission d'architecte permettant d'analyser le programme (souhaits du maître d'ouvrage) et de vérifier entre la réglementation, les contraintes et le budget si le projet est réalisable ou non.

Cette étape préliminaire d'étude de faisabilité offre de nombreux avantages :

- Mission rapide à réaliser donc résultat rapide
- Montant des honoraires de mission d'architecte peu élevé donc si le projet n'est pas viable, faible dépense !
- Obtenir une réponse claire par un professionnel du bâtiment

**Façade** : La façade en architecture représente une face d'un bâtiment en projection plane. La façade est représentée avec toutes ses ouvertures et débords en rabattant l'ensemble des lignes sur un plan perpendiculaire à la face la plus grande.

**Facteur solaire - facteur G** : Le rayonnement solaire qui atteint une surface vitrée est réfléchi, transmis et absorbé dans des proportions variables suivant la nature du vitrage. Le facteur solaire, dit **facteur G** représente la proportion du flux énergétique transmise par le vitrage. Sa valeur est un coefficient compris entre 0 et 1 (Il s'exprime également en pourcentage du rayonnement reçu) et est déterminé par la somme du rayonnement transmis, et celle du rayonnement absorbé puis retransmis vers l'intérieur par le vitrage. Le facteur solaire mesure donc la contribution d'un vitrage, ou d'une protection comme un film solaire, à l'échauffement de la pièce. Plus le facteur solaire est petit, plus les apports solaires sont faibles.

**Faux plafond** : est exécuté au-dessous du plancher pour réduire la hauteur sous plafond et dans certains cas cacher les canalisations et les câbles électriques.

**Film solaire** : pour vitre et vitrage rejette la chaleur qui passe à travers les vitres et fenêtres sans trop réduire la luminosité. Les films solaires anti chaleur réduisent aussi l'éblouissement lié aux rayons solaires. Le film de protection solaire pour vitre prend aussi différentes fonctions : le film anti chaleur protège efficacement de l'énergie solaire. La pose de film solaire adhésif pour fenêtre rend les pièces plus tempérées, les conditions de travail améliorées et la consommation d'énergie moins importante : moins de climatisation l'été et moins de chauffage l'hiver ! L'application peut se réaliser tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des vitres des fenêtres. Selon les spécificités, la marque etc., les films solaires présentent un facteur G compris entre 0.15 et 0.35.

**Garde-Corps** : est une protection mécanique, permettant de protéger les personnes contre la chute. Il doit répondre à une norme stricte quant à sa mise en œuvre et ses dimensions. Le garde-corps protège essentiellement les trémies d'escaliers, les balcons et terrasses ainsi que divers ouvrages de hauteur.

**GTL -Gaine technique du Logement-** : permet de distribuer à tous les étages d'une habitation, les réseaux électriques et communication. Elle contient également le tableau électrique, et le tableau de communication. **La** GTL doit respecter pour l'habitation la norme électrique des maison NF C 15 100

**Huisserie** : menuiserie enchâssée dans un mur représentant le bâti ou le châssis d'une baie. Par extension, portes et fenêtres.

**Inertie Thermique** : L'Inertie thermique est une caractéristique importante pour protéger la construction de la chaleur estivale. L'Inertie thermique d'un bâtiment est sa capacité à stocker de la chaleur dans ses parois (murs, planchers, toitures, cloisons...). Plus l'inertie d'un bâtiment est forte, plus il se réchauffe et se refroidit lentement.

**ISEA** : « l'Humain au cœur des projets » : cabinet d'accompagnement, de conseil, d'études et de recherche en qualité d'usage (AMU) et approches comportementales (Dorian Litvine)

**Isolation Phonique :** L'isolation phonique est un terme utilisé pour définir l'atténuation du bruit perçu dans une habitation. Cette isolation phonique peut être atteinte de plusieurs manières, et l'analyse des lieux avant toute prescription est nécessaire. L'isolation phonique ne doit pas être confondue avec l'isolation thermique, la première est basée sur le son ou bruit, alors que la seconde est basée sur la température.

**Isolation Thermique :** L'isolation thermique est le moyen de contrôler les déperditions calorifiques de votre habitation. L'isolation thermique doit être optimisée afin d'éviter de chauffer l'extérieur de votre habitation et par là même réduire les dépenses liées à l'énergie.

**Intangibilité :** est le caractère de ce qui ne peut être modifié ou de ce qui est hors de portée et donc qui ne peut être touché, ou encore qui est irrévocable : il n'y a pas d'intangibilité de l'œuvre d'un architecte.

**Joint :** Le joint est de façon générale, la ligne séparative et le garnissage ou calfeutrement d'un espace entre deux éléments de même nature (pierres, briques, carreaux, ...) ou de natures hétérogènes (par ex. jonction entre le bois et le béton)

**Joint de dilatation :** Joint destiné à absorber les variations de dimensions des matériaux sous l'effet des variations de température.

**Kilocalorie-heure :** Le Kilocalorie-heure est une unité de puissance thermique, utilisée en particulier pour les chaudières et appareils de production de chaleur (pompes à chaleur, climatiseurs, etc....)

**Kilowatt-heure :** Le Kilowattheure est une unité d'énergie valant 860 kcal, soit 3600 kJ. Il est utilisé pour le comptage des consommations d'électricité, ainsi que pour les diverses sources d'énergie.

**Linteau :** Poutre horizontale au-dessus d'une ouverture.

**Maquette :** représentation en trois dimensions à échelle réduite.

**Maître d'œuvre :** est celui qui conçoit, dessine et décrit le bâtiment : L'architecte. Il s'entoure et pilote une équipe de maîtrise d'œuvre", autant de professionnels que de spécificités que l'on peut classer en 4 grandes catégories : Architecture - Ingénierie Technique - Ingénierie Financière - Ingénierie de Management.

**Maître d'ouvrage :** le maître d'ouvrage est celui pour qui on construit : Le client. C'est lui qui définit le programme, l'enveloppe financière et le planning de l'opération qu'il doit mener pour construire le bâtiment dont il a besoin. Il paye et décide. Dans le cas de la copropriété c'est le syndicat des copropriétaires, représenté par l'AG, qui est le maître d'ouvrage.

**MGC : - Mission Grand Cœur - :** l'opération Grand Cœur a démarré physiquement en 2003. Elle vise à protéger, mettre en valeur et dynamiser le patrimoine historique, le cadre bâti et l'espace public du quartier centre de Montpellier. « Le centre-ville n'est vivant que s'il est disponible, attractif et confortable pour ses habitants mais aussi tous les habitants de l'agglomération dont il constitue l'espace public majeur. » L'opération Grand Cœur concerne l'ensemble du quartier centre de Montpellier, un territoire plus large que l'Ecusson puisqu'il comprend aussi les faubourgs qui l'entourent (Les Aubes, les Beaux-Arts, Boutonnet, les Arceaux, Figuerolles, Gambetta-Clemenceau, Gares - nouveau Saint-Roch, Antigone et Mermoz). 4 missions :

- **Agir pour le logement :** réactiver et diversifier le marché du logement par la réhabilitation du parc de logements inconfortables ou insalubres, par des constructions neuves et par la remise sur le marché de locaux vacants.
- **Agir pour le commerce :** vitaliser le commerce et l'artisanat, avec notamment le renforcement et l'adaptation de l'offre immobilière dans ce domaine.
- **Agir pour le patrimoine bâti :** préserver le charme et le patrimoine du centre-ville, mettre en valeur les bâtiments et les monuments historiques, inciter au ravalement et lutter contre les tags.
- **Agir pour le cadre de vie :** aménager les espaces publics, améliorer le fonctionnement de la vie au quotidien (propreté, sécurité...), mener des actions en faveur de la vie associative.

**Millième** : En copropriété, les millièmes représentent la quote-part des parties communes comprises dans chaque lot. Le mode de calcul des millièmes se fait en retenant la valeur des parties privatives de chaque lot. Le nombre des millièmes est mentionné dans le règlement de copropriété et sert à déterminer le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire mais aussi à établir la répartition des charges.

**Modénature** : le mot modénature désigne les éléments ornementaux d'une façade extérieure qui contribuent à caractériser le style architectural d'un bâtiment et à mettre en valeur la façade. Sans dresser la liste exhaustive de ces éléments de décoration et moulures qui constituent les modénatures, nous citerons à titre d'exemple les modénatures contemporaines les plus courantes parmi lesquelles qui ornent les façades et que sont : les encadrements d'ouverture , les corniches , les linteaux, les jambages , les chaînes d'angle

**Ordre de service** : c'est un document écrit par lequel un maître d'œuvre demande à un entrepreneur de commencer l'exécution de son ouvrage.

**Oscillo-battant** : qualifie un châssis de fenêtre à double ferrage, permettant à la fois une ouverture par pivotement vertical, à la française, et une ouverture par basculement ou par projection

**OF -ouverture à la française** - : une fenêtre dite à ouverture à la française s'ouvre vers l'intérieur du bâtiment et d'une seule manière. Au contraire d'une ouverture à l'anglaise, aussi nommée ouverture extérieure, qui s'ouvre vers l'extérieur. L'ouverture à la française est, de très loin, la plus répandue en France.

**Plans de conception général** : sont des plans détaillés sur l'ensemble des éléments à mettre en œuvre. Ces plans de conception généraux sont dessinés par l'Architecte en étroite collaboration avec le maître d'ouvrage, car ceux-ci précisent toutes les prestations telles que :

- Le type de peinture et la couleur,
- Le types de fenêtres,
- etc...

Ces plans sont les plus précis possibles tant du point de vue des mesures ou cotations ainsi qu'en terme de précisions de produits à mettre en œuvre sur place.

**Perspective** : représentation du volume d'un espace qui coïncide avec la perception visuelle qu'on peut en avoir à hauteur d'œil (point de vue du piéton).

**Plan de masse** : vue horizontale des volumes et toitures d'un bâtiment.

**Plan de niveau** : vue horizontale d'un niveau du bâtiment (vue d'en haut), conventionnellement « coupé » à 1m du sol.

**Plan d'exécution** : (dessiné par un architecte sur la base des plans du permis de construire) est un plan permettant la mise en œuvre des éléments décrits par ceux-ci. Ils sont dessinés à une échelle de 1/50ème soit 2cm pour un mètre et permettent aux entreprises de quantifier clairement leurs matériaux pour la réalisation de devis précis. Les plans d'exécution sont également utiles pour les divers corps de métiers devant intervenir antérieurement ou postérieurement, et déterminer les mises en œuvre connexes à leur propre lot.

**PVC - Polychlorure de vinyle** - est un matériau de synthèse servant à la fabrication de menuiseries, de parements, évacuations de plomberie. En règle générale le PVC est blanc pour les menuiseries extérieures mais peut être également teinté. Le PVC est un matériau ayant beaucoup évolué ces dernières années et présente des caractéristiques techniques de résistances aux variations thermiques et de durabilité dans le temps plus importantes. Le PVC offre un rapport qualité / prix indéniable dans le bâtiment.

**Pont thermique** : rupture de continuité d'isolation dans l'étanchéité d'un mur, d'un châssis de fenêtre...

**Programme** : définit les objectifs de l'opération et les besoins qu'elle doit satisfaire mais aussi les contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage et de protection de l'environnement.

**Le programme architectural et urbanistique** détermine les exigences en fonction des contraintes réglementaires, techniques et fonctionnelles mais aussi politiques tels que les symboles et les images de représentations.

**Le programme fonctionnel** détermine les besoins à satisfaire et doit apporter les réponses nécessaires en termes de fonctionnement et d'organisation interne à l'ouvrage.

**Le programme technique et environnemental** détermine les contraintes environnementales exigées et les solutions techniques à mettre en œuvre.

**Rafrâichissement** : c'est le traitement simplifié appliqué à l'air ambiant, dans le but d'obtenir un abaissement de température de quelques degrés, pour avoir en été une sensation de fraîcheur. Seule la température est prise en compte. L'installation devra la maintenir 3 à 4 degrés en dessous de l'ambiance extérieure.

**Rafrâichissement eau glacée** : c'est un système de refroidissement urbain conçu pour distribuer de l'énergie frigorifique sous forme d'eau glacée à plusieurs bâtiments. Cela se fait par le biais d'un réseau de canalisations conçues spécialement pour s'adapter aux processus de rafraîchissement.

**Règlement de copropriété** : document qui définit les droits et obligations des copropriétaires ainsi que les règles de fonctionnement de la copropriété. Il détermine : les parties communes et les parties privatives ; les modalités d'usage des parties privatives ; les charges communes et leur répartition entre les copropriétaires.

**Relevé d'état des Lieux** : correspond à la levée de minutes sur site permettant de retranscrire des plans d'un état existant. Ce relevé d'état des lieux permet d'être certain des dimensions, surfaces et possibilités techniques d'un bien immobilier, ce contrôle est utile dans de nombreux cas.

**Résilient** : Se dit de matériaux particulièrement résistants aux chocs.

**SDT - Simulation Thermique Dynamique** - : Plus spécifiquement dans le bâtiment, la simulation thermique dynamique permet d'estimer les besoins thermiques (énergie utile en chaud et froid) du bâtiment en exploitation en tenant compte de l'enveloppe du bâtiment et de son inertie, des divers apports thermiques, du comportement des occupants et du climat local.

**SERM** : Depuis 1961, la **Société d'Équipement de la Région de Montpellier** accompagne la métamorphose urbaine de Montpellier et la soutient dans l'accomplissement de son destin de grande Métropole.

- **1980** Antigone, premier quartier aménagé par la SERM, ouvre la voie du développement de la ville de Montpellier vers l'Est.
- **1986** Réalisation et exploitation du réseau de chaleur et de froid pour la Ville de Montpellier.

**Servitudes** : Les servitudes d'urbanisme trouvent leurs fondements juridiques dans le Code de l'urbanisme. Elles sont constitutives de charges pesant de plein droit sur des terrains ou sur des bâtiments, ayant pour effet de limiter ou d'interdire l'exercice des droits des propriétaires sur ces biens, ou de leur imposer la réalisation de travaux.

**Simulation architecturale** : c'est la possibilité d'étudier les conséquences de telle ou telle hypothèse sans avoir à agir sur le monument lui-même. Cela permet de mieux comprendre mais aussi de mettre au point les interventions futures. C'est ainsi que toutes les propositions de travaux sont testées et optimisées.

**Soubassement / socle** : partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures. C'est cette partie qui établit le rapport que le bâtiment entretient avec le sol et avec le niveau du piédon.

**Syndicat des copropriétaires** : terme désignant l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble. Le syndicat des copropriétaires, véritable personne morale, existe dès lors qu'existe la copropriété, c'est-à-dire dès la division d'un immeuble en logements appartenant à des propriétaires distincts. C'est lui, par l'intermédiaire du syndic, qui est chargé de l'administration et de la conservation de l'immeuble ainsi que de la défense des intérêts communs. Il



peut aussi établir et modifier le règlement de copropriété... et même ester en justice. C'est le maître d'ouvrage d'un projet concernant la copropriété. Il est représenté par l'AG.

**Syndic de copropriété :** organe d'exécution des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, le syndic est désigné par cette assemblée. Ce peut être un syndic bénévole ou un professionnel. Il agit pour le compte des copropriétaires en vertu d'un contrat de mandat. Il a notamment pour mission de faire respecter les dispositions du règlement de copropriété, de convoquer l'assemblée générale et d'exécuter les décisions prises en assemblée. Il peut, en cas d'urgence, décider l'accomplissement de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Il a donc une fonction de gestion, il n'est en aucun cas décisionnaire.

**Tantième :** notion qui permet de connaître la valeur relative de chaque lot et la part que chaque lot doit acquitter en charges. En effet, être copropriétaire, c'est être propriétaire de parties privatives à quoi est attachée une quote-part de la propriété des parties communes. Pour déterminer cette quote-part, au lieu de s'exprimer en pourcentage, on s'exprime en tantièmes. A noter que l'on parle également de millièmes.

**Taux d'effort :** terme désignant le montant maximal qu'un emprunteur peut consacrer au remboursement de prêts. A titre indicatif, la capacité de remboursement doit idéalement être située entre 25 et 30 % des revenus nets de l'emprunteur, sans jamais excéder 33 %.

**Travaux d'amélioration :** dépenses qui ont pour objet d'apporter à un immeuble d'habitation un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté. Il existe actuellement quatre types de dépenses d'amélioration qui ouvrent droit à une réduction d'impôt au titre de la résidence principale : installation d'un équipement sanitaire élémentaire dans un logement qui en était dépourvu ; le traitement préventif des charpentes contre les insectes xylophages ; les travaux destinés à faciliter l'accès des immeubles aux personnes handicapées ; les installations de sécurité.

**Vitrage réfléchissant ANTELIO :** est un vitrage de contrôle solaire. Il réduit l'apport de chaleur du soleil et apporte un bon éclairage naturel, à l'intérieur. Son aspect réfléchissant offre une esthétique supplémentaire au bâtiment. Il présente aussi une excellente durabilité.

**VMC - Ventilation Mécanique Contrôlée- Simple flux :** Dans les appareils VMC, un extracteur à turbine assure l'évacuation forcée des gaz de combustion. Dans le cas de chaudière gaz, ce système est répandu dans l'habitat collectif et individuel. La VMC implique la création de grilles d'amenée d'air dans les pièces principales du logement (Séjour, Chambres). L'extraction par VMC s'effectue par les pièces dites humides (Salle de bains, Salle d'eau, WC et Cuisine). La VMC doit être entretenue : changement des filtres, maintenance, etc. et elle ne peut être obstruée car elle assure le renouvellement de l'air intérieur, et ainsi la réduction de l'humidité ainsi que la qualité de l'air.

**Vitrage isolant :** Vitrage spécialement conçu pour maximiser l'isolation. Se rencontre le plus souvent sous la forme de double- vitrage (une lame d'air est enfermée entre deux vitres).

**Volet :** se distingue selon deux types :

- les volets battants, ou volets de parement, panneaux pleins composés de lattes verticales assemblées par des barres horizontales et rigidifiées par une ou plusieurs écharpes. Montés sur des gonds scellés dans la maçonnerie, les volets ferment les baies au niveau du nu des façades, parfois dans une feuillure ménagée dans les tableaux.

- les volets roulants, lattes de bois ou de plastiques ou métalliques articulés, qui s'enroule sur un axe horizontal, derrière ou sous le linteau ; il se déplace entre deux guides latéraux (les coulisses).