



Conception-réalisation

Habitat 44

ANALYSE

ENTRETIENS REALISES :

Marie-Anne ESTEVE, Directeur Développement, Habitat 44

Carole ANIZON, Responsable Communication, Habitat 44

Patrick MOREUIL, Architecte, TETR

Un accord-cadre PLURIANNUEL POUR LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Contexte : une réflexion antérieure à la loi MOLLE

En 2009, Habitat 44 établit un constat largement partagé par les organismes Hlm : la hausse des exigences réglementaires entraîne une hausse des coûts. Ces évolutions s'accompagnent d'incertitudes sur les entreprises du bâtiment à relever le défi et à garantir un haut niveau de qualité dans les réalisations.

L'Office de Loire-Atlantique cherche alors à innover et à développer un outil capable de répondre au mieux aux enjeux nationaux et locaux :

- Enjeux nationaux : construire plus, plus vite et mieux, améliorer la maîtrise des coûts et des délais... sans baisser la qualité architecturale et d'usage des programmes.
- Enjeux locaux : être innovant et réactif dans la réponse à la commande publique locale. Habitat 44 intervient sur des territoires très divers et sur des opérations de 10 logements en moyenne (de 5 à 60 logements). Il s'agit donc de réunir une équipe capable de « concevoir et construire à la demande ».

Peu à peu se dessine le projet d'un accord-cadre permettant de travailler directement avec une équipe (entreprise / architecte), sur une programmation pluriannuelle : être réactif, efficace, s'engager sur une qualité, une performance, innover...

L'Office souhaite faire appel à une entreprise du secteur industriel (filère sèche), avec un haut niveau d'exigence du point de vue de la qualité de la construction, de la performance énergétique et de l'amélioration des délais et coûts. Il devra nécessairement d'agir d'un groupement, pour pouvoir associer un architecte. En effet, dès le départ, l'OPH est vigilant à ce que les projets développés garantissent variété et qualité architecturale.

L'objectif est aussi de pouvoir s'engager vis-à-vis du groupement, sur un programme pluriannuel portant sur plusieurs projets. La solution d'un accord-cadre en conception-réalisation se dessine. A ce stade de la

réflexion, la loi ne permettant pas encore aux Offices d'avoir recours à cette procédure, Habitat 44 s'appuie alors sur les conseils d'un avocat spécialisé pour définir et sécuriser cet outil.

La sélection de l'équipe

L'accord-cadre permet d'intervenir sur la programmation pluriannuelle, puis chaque opération fait l'objet d'un marché subséquent. La préparation de l'appel d'offres est donc une étape primordiale et demande de rédiger un cahier des charges très précis et exigeant : prescriptions architecturales, techniques et d'usage. Sur les 16 réponses reçues, 5 dossiers ont été retenus.

Le concours portait sur 2 projets-test :

- Une opération réelle de 25 logements collectifs en BBC, avec une variante en passif.
- Une variante théorique de 10 logements individuels sur le même terrain

Le Maître d'ouvrage souhaitait ainsi mesurer la capacité du groupement à varier les programmes, puisque le risque de ne choisir qu'une seule équipe pour la réalisation d'une dizaine d'opérations est la répétitivité architecturale et l'inadaptation aux enjeux et aux demandes des différentes communes. Le risque peut d'ailleurs sembler plus élevé lorsque l'entreprise mandataire est issue du secteur industriel modulaire (ici, des modules finis à 80% en usine).

A ce premier stade, l'enjeu est d'évaluer le duo industriel/architecte sur sa capacité à répondre sur tous les territoires : sud-Loire, nord-Loire, Nantes, ...

Pour Habitat 44, il est essentiel que le montage modulaire industriel soit au service de la conception architecturale et non pas le contraire. L'objectif est que d'une opération à l'autre on ne puisse identifier ni le choix industriel modulaire, ni le fait que ce soit un seul et même architecte.

En termes de délais, l'Office a laissé trois mois aux 5 groupements pour répondre et s'est accordé un peu plus d'un mois pour analyser les projets.

Comment définir le coût d'objectif ?

Le coût d'objectif avait été exprimé en m² de surface utile (calcul des loyers), mais il s'est avéré que le calcul de la SU est sujet à trop d'interprétations. Selon Habitat 44, la surface habitable est une référence plus « fiable ».

La principale difficulté pour un accord-cadre pluriannuel et multi-sites est la question du foncier et des VRD. Sur ce point, Habitat 44 a défini un coût de base portant sur un foncier de bonne qualité et sur un périmètre de 10m autour de la construction. Tout ce qui se trouve au-delà vient s'ajouter au coût d'objectif dans chaque marché subséquent. Cet aspect est d'autant plus important pour Habitat 44 qui intervient essentiellement en extension sur des petites communes ; ce sont donc surtout des terrains non viabilisés et non raccordés.

A propos de l'équipe retenue et du choix modulaire industriel

Selon Marie-Anne ESTEVE, il est primordial en conception-réalisation de sélectionner une équipe qui a déjà des habitudes de travail en commun et, surtout, qui est convaincue de l'intérêt de la démarche et du rôle de chacun. Elle considère d'ailleurs que le duo industriel/architecte doit être un « couple ».

Le procédé de production retenu, à savoir des modules bois finis en usine à 80%, présente cinq intérêts majeurs pour l'organisme :

- Des délais restreints
- Une maîtrise de coûts
- Une réponse aux nécessités performanciennes des bâtiments
- Pas de difficultés d'organisation tous corps d'état des chantiers
- Une qualité de construction garantie

***A propos de la « marque » Nasca, par Carole ANIZON, responsable Communication d'Habitat 44
=> Attention, paragraphe à intégrer sous autorisation d'Habitat 44 (Cf. liquidation de l'entreprise TANGRAM).***

NASCA permet d'associer Habitat 44, TETRARC et TANGRAM.

L'identité retenue doit évoquer une solution d'habitat de qualité, durable et sur-mesure, quelle que soit l'envergure du projet de la collectivité. Les évocations visées sont celles des lieux de vie et de lien social.

La marque et le logo NASCA proposés constituent une identité claire :

- Nasca : une marque qui protège et favorise le développement de la vie, de la cité.
- Un logo exprime l'ambition architecturale du projet, le sur-mesure et la liberté de composer l'habitat que l'on souhaite.

Retour dans l'histoire : la civilisation Nasca a donné son nom aux lignes qu'elle a dessinées sur le sol et qu'on ne peut distinguer que du ciel. Ces grandes fresques restent encore inexplicables. Quelles que soient les hypothèses formulées – des dessins adressés aux dieux pour solliciter leur protection et favoriser les cultures, un système d'irrigation très perfectionné permettant d'assurer la nourriture des villages...- elles ont un point commun : favoriser le développement de la vie au cœur de la cité.

Éléments de bilan

Une organisation spécifique

Au niveau de la direction du Développement, Marie-Anne ESTEVE a été vigilante à ce que tous les chargés d'opération soient impliqués dans la démarche, depuis le lancement du concours, jusqu'au suivi des opérations. Aujourd'hui chacun d'entre eux suit au moins une opération avec ce groupement. L'Office note de réels apports en termes de qualité de suivi d'opération et de chantier, grâce à la procédure de conception-réalisation.

En revanche, il est impératif que l'ensemble de l'Office s'implique dans la démarche. En effet, la conception-réalisation et l'accord-cadre entraînent toute l'entreprise. Ainsi, les collaborateurs des services Marché et Comptabilité doivent s'adapter, revoir leurs procédures et être plus réactifs car les délais sont bouleversés. De même, la construction modulaire, la recherche d'économie et d'efficacité, amènent à faire des choix de conception qu'il faut faire valider et accepter par tous les services concernés (gestion locative, entretien courant, patrimoine). A titre d'exemple, le développement (et le retour) de la coursive qui peut être difficile à faire accepter.

Marie-Anne ESTEVE confirme donc ce que l'on observe dans toute opération de ce type : la conception-réalisation nécessite une maîtrise d'ouvrage forte.

La question des délais et de la réactivité s'est également posée vis-à-vis des partenaires et particulièrement des délégataires, pour le rythme du dépôt de demandes d'agrément qui n'est pas le même que pour une opération classique.

Jusqu'à 70% de la production annuelle

Au lancement de l'accord-cadre, l'ambition d'Habitat 44 était de réaliser la moitié de la production annuelle via le groupement retenu. Bien que le marché porte sur 4 ans pour 50 à 200 logements, il n'y a pas juridiquement de volume maximal à ne pas dépasser. Néanmoins, dès la notification du marché, 16 dossiers sont lancés pour un total de 260 logements. Ainsi, en moins de deux ans, les opérations engagées ont dépassé les objectifs de l'accord-cadre pour atteindre 70% de la production annuelle de l'Office.

Marie-Anne ESTEVE précise que ce niveau de production n'est pas le fruit d'une volonté affichée. D'ailleurs, considérant que ce nouvel outil ne peut devenir l'unique outil de développement de l'organisme, il est prévu de « redescendre » à 50% de la production pour se réserver la possibilité de faire appel à tout outil disponible pour construire.

Cependant, atteindre en si peu de temps un tel niveau de production en conception-réalisation, avec un groupement réunissant un industriel modulaire et un architecte, est révélateur du contexte actuel sur la performance des constructions : les premières opérations réalisées avec le groupement ont rapidement convaincu de par leur qualité et l'atteinte des objectifs de coûts et délais. Sur ces aspects, les exigences de l'Office envers les entreprises habituelles du bâtiment ne semblent pas satisfaites.

Une démarche qui répond aux attentes des communes

Habitat 44 intervient sur plus de 120 communes du département, donc une grande diversité de territoires, que ce soit par leur taille, leur politique de l'habitat, les enjeux environnementaux, etc.

La démarche proposée avec l'accord-cadre et le groupement retenu connaît un grand succès auprès des communes. Celles-ci apprécient le pragmatisme de l'approche qui permet à l'Office de s'engager plus rapidement, d'être plus réactif, de s'engager sur une maîtrise des paramètres de l'opération : coûts, délais, et qualité (architecturale, technique, d'usage).

L'OPH a ainsi pu se positionner sur de nombreux projets (Habitat 44 est pratiquement toujours mis en concurrence sur les nouvelles opérations), ce qui explique aussi le niveau de production atteint.

L'accord-cadre et le groupement permettent à l'organisme d'être plus réactif lors d'un appel à projet : analyse, étude de faisabilité chiffrée, qualité du foncier, PLU, attentes de la commune, demande locative sociale.... Marie-Anne ESTEVE insiste sur le fait que cette première étape est du ressort de l'architecte et du maître d'ouvrage ; ce ne peut être réalisé par l'entreprise.

En conclusion : l'outil idéal pour un Office départemental ?

D'après Habitat 44, seul le groupement répond actuellement le mieux aux exigences de l'Office en matière de développement de l'offre locative sociale. L'accord-cadre pluriannuel permet de se positionner sur toute forme de réalisation. En ce sens il constitue selon Marie-Anne ESTEVE « l'outil idéal pour un Office départemental ».

Cependant, comme cela est souvent souligné pour les opérations en conception-réalisation, la réussite suppose de disposer d'un programme clairement défini en amont. La qualité du foncier, les contraintes urbanistiques, la clarté de la commande initiale, sont des conditions essentielles mais qui ne sont pas toujours réunies. C'est pourquoi, il y aura toujours besoin de monter des opérations classiques pour

s'adapter à la réalité de certains terrains (qualité, accès, raccordement...) ou pour pouvoir se donner un temps de réflexion plus long sur la conception du projet. D'ailleurs Mme ESTEVE précise qu'il y a « des endroits où ce n'est pas opportun d'y aller avec cette méthode-là ». De même, le recours à cette procédure pour la réhabilitation du parc est aujourd'hui exclu.

Pour aller plus loin, la démarche d'Habitat 44 renvoie à des questions plus larges sur les évolutions des acteurs classiques de la construction : la préfabrication, la modularité, l'industrialisation, ... et au-delà la qualité, la fiabilité, la maîtrise des coûts et des délais.

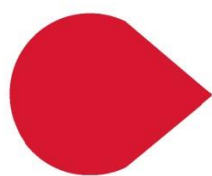
Après le locatif social, Habitat 44 étudie aujourd'hui la possibilité de faire appel au groupement pour la construction de locaux tertiaires et de logements en PSLA.

Le point de vue de l'architecte

Patrick MOREUIL, architecte au sein de l'agence TETRARC, rappelle que le concept proposé prend son origine dans un concours lancé par le bailleur Aquitanis sur la région de Bordeaux. Le projet conçu en collaboration avec l'entreprise est le fruit de réflexions portant sur l'innovation des modes constructifs, la modularité, l'évolutivité et l'adaptabilité. Ce travail avait nécessité « beaucoup d'études conceptuelles mais pour une seule opération » et l'agence TETRARC a donc souhaité en faire une présentation à l'organisme départemental de Loire-Atlantique, au moment où celui-ci élaborait son accord-cadre.

La conception-réalisation est donc abordée par l'architecte comme une méthode de travail qui implique de collaborer avec une entreprise locale, « qu'on connaît déjà ... à taille humaine ... on peut se parler ». La confiance, l'équilibre des rapports de force sont des conditions de réussite qu'il faut établir dès le départ. Pour M. Moreuil, il est essentiel de « connaître le lieu de travail de chacun, de prendre en compte les contraintes de l'entreprise ». Ainsi, la conception-réalisation « contraint à travailler de concert avec l'entreprise, nous avons des intérêts communs, nous sommes dans la même équipe ». Cette procédure permet de partager des expériences avec des entreprises qui d'habitude interviennent après, avec qui les intérêts, les objectifs sont parfois divergents. A ce titre, l'agence TETRARC avait été séduite par l'accord-cadre : la programmation pluriannuelle permet de pérenniser le projet et de donner de la visibilité à l'entreprise.

Le choix de l'entreprise est également lié à la réflexion engagée par l'architecte, sur la volonté d'innover avec des acteurs qui n'interviennent que très peu dans la construction de logements. La préfabrication en atelier et la modularité font écho aux préoccupations exprimées par Habitat 44 sur la qualité de la production classique, en lien avec les enjeux de performance du bâti. Ceci explique la capacité du concept à s'adapter à tout contexte et « ne pas laisser le module prendre le dessus sur l'architecture ».



Conception-réalisation

Habitat 44

MONOGRAPHIES

Les Natureales

Texte Calendrier détaillé de l'opération

Juin 2011 : Concours Conception-Réalisation (niveau APS)

Février 2012 : Notification

Mars 2012 : APD / PC

Juin 2012 : DCE

Août 2012 : Travaux

Livraison : initialement prévue en février 2013, reprogrammée en septembre 2013.

Remarques particulières (matériaux, labels, ZAC, ...)

Construction filière sèche, Modulaire 3D, logements industrialisés.

Accord-cadre sur 4 ans pour 50 à 200 logements sur 4 ans en mono-attribution.

Fiche contact :

Nom Organisme : Habitat 44	
Contact Organisme :	
Nom Prénom : Marie-Anne ESTEVE	Fonction : Directeur Développement
Tél : 02 40 12 71 31	Mail : maestve@habitat44.org
Autre contact Organisme : Carole ANIZON, responsable communication (pour logo NASCA)	Tel 02 40 12 71 37 / 06 07 29 76 99 canizon@habitat44.org

Fiche d'identité de l'opération

Organisme : Habitat 44	
Nom opération : Les Natureales	Localisation de l'opération : Treillières

Nb logts : 25	Locatif / Accession : locatif social
Typologies de logements : T2 T3 T4	Collectif / Individuel / Intermédiaire : collectifs
Niveau de performance énergétique : Bâtiment Passif (certification PASSIV HAUS)	Prix de Revient : 3 114 637 € TTC Soit : 124 585 € TTC/LOGT
Equipe de maîtrise d'œuvre	
Mandataire	TANGRAM Contact : Eric Buchard 05 46 55 15 40 (siège social la Rochelle) 02 40 30 01 71 (Usine Nantes)
Architecte	TETRARC Architecte Contact : Patrick Moreuil 02 40 89 46 26 moreuil@tetrarc.fr
BET Fluides et Thermique	HAYS INGENIERIE
BET Energie / HQE /	INDIGGO Ingénierie Environnementale
Ingénierie Structure	BAG ATES
Ingénierie VRD	A3GI
Fiche contact :	
Nom Organisme : Habitat 44	
Contact Organisme :	
Nom Prénom : Marie-Anne ESTEVE	Fonction : Directeur Développement
Tél : 02 40 12 71 31	Mail : maestve@habitat44.org
Autre contact Organisme : Carole ANIZON, responsable communication (pour logo NASCA)	Tel 02 40 12 71 37 / 06 07 29 76 99 canizon@habitat44.org



