

1 opération en conception-réalisation

Reims Habitat

ANALYSE

ENTRETIENS REALISES :

MAURICE, directeur de la Maîtrise d'Ouvrage de Reims Habitat.

Jean-Christophe THOMAS, architecte chez AAT Architecture.

Philippe JOURDAIN, entreprise PICARD, représentant du groupement THOPIC.

L'inscription dans un projet de rénovation urbaine, une opération innovante

L'opération St John Perse à Reims s'inscrit dans un projet de rénovation urbaine et vient participer à la diversification de l'offre résidentielle et commerciale sur le quartier Croix-Rouge Université. L'immeuble propose 51 logements PLS et 8 locaux d'activités.

Pour Reims Habitat, il s'agit de la seconde opération en conception-réalisation livrée. Deux autres opérations sont en cours.

D'après M. JOURDAIN, de l'entreprise PICARD, le projet a été conçu dans l'objectif d'être « indéfiniment réhabitable », voire restructurable à souhait. Partant du principe que l'on ne sait pas quels seront les besoins dans 50 ou 80 ans, le groupement a proposé un bâtiment qui pourra évoluer au fil du temps : des logements, un hôtel, des bureaux, des commerces... Ainsi, aucune canalisation n'est prise dans le béton, la structure comporte très peu de murs porteurs intérieurs, les parties communes sont volontairement vastes, etc.

Pour M. JOURDAIN, dans un marché classique, le Maître d'ouvrage n'aurait probablement pas retenu un tel projet, « cela lui aurait fait peur en termes de coûts ». En conception – réalisation, la présence de l'entreprise et du BET et surtout l'engagement ferme sur prix rassurent et permettent de proposer des projets, sinon expérimentaux, innovants.



Un programme solide, une recherche d'efficacité énergétique

Comme d'autres organismes Hlm, l'OPH de Reims insiste sur la nécessité de disposer, préalablement au lancement d'un appel d'offre en conception-réalisation, d'un programme très précis et stabilisé : « on connaît parfaitement l'ouvrage que l'on souhaite réaliser ».

Une intervention au cœur d'un projet de rénovation urbaine est toujours délicate (7 chantiers en même temps selon M. JOURDAIN), mais cela a aussi permis de disposer déjà d'études de faisabilité et de plans réalisés par l'architecte-urbaniste du PRU. Cela a aidé à la définition d'une partie importante du projet et d'évacuer un certain nombre d'incertitudes que l'on retrouve souvent en pré-programmation (ex : emplacement des réseaux, forme et orientation du bâtiment...), même si l'emplacement d'un arrêt bus a imposé des modifications importantes au projet et occasionné environ trois mois de retard.

Si le premier objectif affiché par Reims Habitat dans le cadre de la conception-réalisation est la maîtrise des délais, le second est clairement la performance énergétique du bâtiment. En effet, en 2009 l'organisme s'interroge sur l'atteinte du niveau BBC et les solutions à mettre en œuvre. Ainsi, dans l'appel d'offre, le BBC est inscrit en option, le projet devant atteindre le niveau THPE en base. Finalement, de par le travail d'optimisation mené par le groupement, le surcoût du BBC s'est limité à 100 000 € environ.

M. JOURDAIN de l'entreprise PICARD précise qu'un des enjeux était d'atteindre le niveau BBC sans apport, uniquement par la double isolation et la performance du vitrage.

Le prix n'a pas constitué le premier critère de sélection, « nous n'avons pas choisi le moins cher mais le meilleur projet », indique M. MAURICE de Reims Habitat. Le projet retenu est évalué à ce jour à un prix de revient de 1 550 € / m² SHAB environ, contre 1 450 € / m² SHAB pour un projet classique. Le surcoût s'explique en partie par le choix d'une double isolation thermique (intérieure et extérieure), qui a permis d'atteindre le niveau BBC et d'obtenir une étanchéité à l'air très bonne. Du point de vue de Reims Habitat, ce parti pris est sans doute le plus cher, mais il sera le plus favorable dans le temps en termes de charges, d'entretien et de travaux de réhabilitation.

Au cœur du projet : le rôle et la place de l'architecte

Christophe MAURICE insiste sur la nécessité de bien définir la part de responsabilité de l'architecte : « il ne faut pas que l'architecte soit à la botte de l'entreprise ou du groupement ». Dans le cas de

l'opération St John Perse, le groupement est composé d'entreprises locales qui se connaissent. Contractuellement, il y a 3 co-contractants, dont l'architecte Jean-Philippe THOMAS du cabinet AAT Architecture. Ce dernier rejoint les propos du Maître d'ouvrage en soulignant la qualité du partenariat qui doit lier les co-contractants : « être à l'écoute de l'autre, sans que l'un n'ait l'emprise sur l'autre... sinon ça peut rapidement être catastrophique ».

Cet équilibre entre les interventions des différents membres du groupement a permis à l'architecte de jouer pleinement son rôle de concepteur. La présence dès le départ des entreprises n'a pas bridé la créativité de l'architecte, d'ailleurs l'ambition finale du projet, le choix d'un bâtiment qui marque et qui affirme le renouveau du quartier en témoignent. Les entreprises ont permis, dans cette conception-réalisation, d'apporter des compléments sur la faisabilité du projet et de mieux préparer la gestion du chantier.

M. JOURDAIN estime également qu'un leader soit désigné à chaque phase du projet : « en phase conception, c'est l'architecte le leader, avec le BET on était sous ses ordres, même si on participe ». Il en va de même en phase chantier, où c'est l'entreprise qui est leader, avec participation des autres membres de l'équipe.

Le Maître d'ouvrage et l'architecte reconnaissent que la conception-réalisation a permis une bonne préparation du chantier et d'obtenir « une excellente qualité d'ouvrage », avec « plus de respect du travail de l'autre ».

Éléments de bilan : une généralisation difficile, des conditions de réussite à réunir

Du point de vue de Reims Habitat, il y a une très grande satisfaction pour ce bâtiment emblématique de la rénovation du quartier Université. Cette seconde opération de conception-réalisation a atteint, voire dépassé les objectifs en terme de qualité (« très peu de réserves, un très bon chantier »), de performance énergétique et de maîtrise des délais. « Nous sommes allés plus vite que la ville ! », indique C. MAURICE et l'entrée dans les lieux a dû être légèrement retardée pour se caler sur la livraison des aménagements publics.

Il est toutefois nécessaire de réunir des conditions précises pour s'assurer de la réussite de ce type de projet :

- Une maîtrise d'ouvrage forte et un programme « ficelé » qui évacue toute certitude.
- AMO sur la partie environnementale, pour s'assurer de l'atteinte de la double certification Qualitel et Habitat & Environnement profil A (les locaux commerciaux sont certifiés THPE).
- Présence d'un BET Thermique indépendant.
- Il faut au moins 40 à 50 logements pour que ce soit rentable.

Concernant la gestion des délais, pour C. MAURICE, le temps passé en amont pour bien définir le programme est gagné par la suite, en phase chantier notamment (temps et qualité). Ce point de vue est partagé par l'architecte J-P. THOMAS pour qui le fait d'être dès le début en lien direct avec les entreprises permet de régler l'ensemble des détails en amont et de faciliter grandement la gestion du chantier.

Philippe JOURDAIN reconnaît également avoir été « en symbiose avec l'architecte et l'entreprise COPRECS, une même communauté de pensée », qui s'explique en partie par des formations communes suivies par les trois mandataires sur le Développement durable. Cet état d'esprit est primordial, autant en phase conception, qu'en réalisation. « On a voulu présenté ce en quoi on croyait et pas forcément

que l'on construit habituellement », précise M. JOURDAIN, reconnaissant que ce projet « très atypique » ne pourrait plus être réalisé dans les conditions actuelles du marché (prix d'objectif trop bas).

M. THOMAS, quant à lui, a trouvé cette première expérience particulièrement enrichissante et à renouveler. Mais les conclusions portées sur le programme St John Perse ne peuvent être généralisées, car cela dépend avant tout de la qualité du partenariat. Le principal avantage, sinon le seul, selon l'architecte est le fait de pouvoir construire plus rapidement. Mais cet impératif de délai « ne nous autorise pas à mûrir un projet, on passe peut-être à côté de solutions qui auraient été plus pertinentes... ».

CALENDRIER DÉTAILLÉ DE L'OPÉRATION

AO : **09/11/2009** – Date de publication de la publicité d'Appel à Candidatures.

Désignation des 5 candidats retenus : **25/01/2010** – Date d'envoi lettres aux retenus et aux non retenus.

Date de désignation du lauréat : **THOPIC, le 08/09/2010, sur la base d'un APS.**

APS : **validé le 27/09/2010, après mises au point suite offre retenue le 08/09/2010.**

PC : **déposé le 29/09/2010 sur la base du dossier APS validé – Arrêté de PC du 15/02/2011.**

APD : **validé le 09/03/2011.**

PRO : **validé par l'OS démarrage travaux du 28/04/2011, en attente retour définitif certification.**

DCE : **sans objet.**

CERTIFICATION(S) : **obtenues le 02/11/2011.**

LIVRAISON : **le 21/12/2012.**

REMARQUES PARTICULIÈRES (MATÉRIAUX, LABELS, ZAC, ...)

Double certification Qualitel et H&E délivrée par CERQUAL.

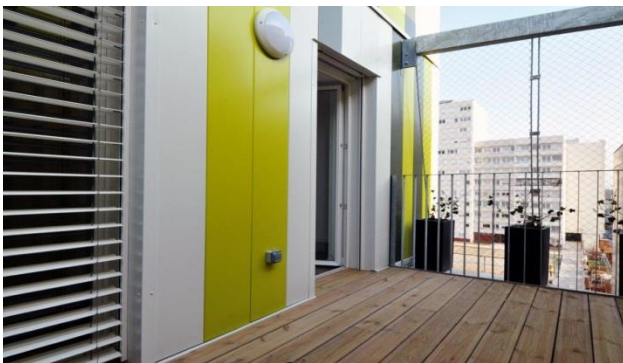
Surface habitable des logements : 51 logements pour 3 326 m² (PRO) environ de SHAB.

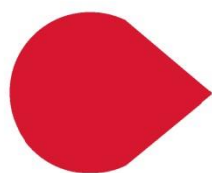
Surface Hors Œuvre des 8 locaux d'activités : 8 locaux pour 1 084 m² de SHON (SU : 965 m²).

SHON totale de l'opération : 4 154 m² de SHON.

Coût de L'OPÉRATION :

PRIX DE REVIENT	Logts	Activités	Total	%
	€ HT	€ HT	€ HT	
Charge foncière	406 103	119 304	525 407	6%
Travaux Tous corps d'Etat	5 595 308	1 386 151	6 981 459	80%
Honoraires et Frais Généraux	762 667	208 590	971 257	11%
Révisions prévisionnelles	167 860	47 143	215 003	2%
Prix de revient prévisionnel	6 931 938	1 761 188	8 693 126	100%
	(SHAB : 3 326 m ²)	(SU : 965 m ²)	(SHAB + SU : 4 291 m ²)	
Soit au m ² de SHAB ou SU (activ.)	2 084	1 825	2 026	€ HT
MARCHE GROUPEMENT THOPIC	Logts	Activités	Total	%
	€ HT	€ HT	€ HT	
Travaux	PM	PM	6 720 144	93%
Honoraires	PM	PM	523 376	7%
Total marché THOPIC	PM	PM	7 243 520	100%
Soit au m ² de SHAB ou SU (activ.)		Travaux	1 566	€ HT
		Honos	122	€ HT
		Total € HT	1 688	€ HT





Conception-réalisation

Reims Habitat

MONOGRAPHIES

Saint John PERSE

Texte

FICHE CONTACT :

Nom Organisme : Reims habitat Champagne-Ardenne

Contact Organisme :

Nom Prénom : Christophe MAURICE

Fonction : Directeur de la Maitrise d'Ouvrage

Tél : 03 26 61 79 86

Mail : christophe.maurice@reims-habitat.fr

FICHE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

Organisme : Reims habitat Champagne-Ardenne														
Nom opération : Saint John PERSE	Localisation de l'opération: Av. du Gl Eisenhower à Reims													
Nb logts : 51 PLS + 8 locaux d'activités	Locatif / Accession : Locatif													
Typologies de logements :	Collectif / Individuel / Intermédiaire : Collectif													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Typologie</th> <th>NB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TYPE 1 BIS</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>TYPE 2</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>TYPE 3</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>TYPE 4</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>TYPE 6</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>51</td> </tr> </tbody> </table>		Typologie	NB	TYPE 1 BIS	2	TYPE 2	20	TYPE 3	20	TYPE 4	8	TYPE 6	1	TOTAL
Typologie	NB													
TYPE 1 BIS	2													
TYPE 2	20													
TYPE 3	20													
TYPE 4	8													
TYPE 6	1													
TOTAL	51													
Niveau de performance énergétique : BBC Effinergie RT2005 pour les logements THPE RT2005 pour les locaux d'activités	Coût de l'opération : voir en ci-dessous.													
Équipe du groupement Conception – Réalisation THOPIC (indiquer contact pour chaque membre de l'équipe) :														
Mandataire du groupement : (1 ^{er} co-traitant) Entreprise Générale	Entreprise PICARD SAS représentant le groupement THOPIC : BP 87029 Vivier-au-Court – 08207 SEDAN CEDEX Représentée par Monsieur Philippe JOURDAIN Tél. : 03.24.52.12.09 – Courriel : picard.maurice@wanadoo.fr													
Entreprise Génie Climatique : (2 ^{ème} co-traitant) BE Fluides Exécution Plomberie – Chauffage - VMC	Entreprise COPRECS : Rue de l'Escaut BP 544 – 51069 REIMS CEDEX Représentée par Monsieur Thierry DAUCHELLE Tél. : 03.26.85.76.50 – Courriel : thierry.dauchelle@coprecs.fr													
Architecte du groupement : (3 ^{ème} co-traitant) MOE Conception - Réalisation	AAT Architecture : 219 bd Charles Arnould – 51100 REIMS Représenté par Monsieur Jean-Philippe THOMAS Tél. : 03.26.40.44.05 – Courriel : architectes@jeanphilippe-thomas.com													
BE Thermique du groupement : (4 ^{ème} co-traitant) BE Fluides Conception	SOLARES BAUEN : 31 rue du Fg National – Résidence Charles SPITZ – 67000 STRASBOURG Représenté par Monsieur Camille BOUCHON Tél. : 03.88.30.97.74 – Courriel : bouchon@solares-bauen.fr													
BE Electricité du groupement : (5 ^{ème} co-traitant)	T3E Electricité : Bât. A5 – rue Albert Santos Dumont BP 246 – 51687 REIMS CEDEX 2 Représenté par Monsieur Christian HUGOT Tél. : 03.26.82.57.44 – Courriel : t3e@wanadoo.fr													
BE Structure du groupement : (6 ^{ème} co-traitant)	GECIBAT : 15 rue Moreaux - 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES Représenté par Monsieur Eric PELLERIN Tél. : 03.24.56.34.42 – Courriel : bet.gecibat@wanadoo.fr													
Autres intervenants désignés par le Maître d'Ouvrage :														
AEMO H&E :	QUALICONSULT : 3 rue Etienne Oehmichen BP 302 – 51688 REIMS CEDEX 2 Représenté par Monsieur Jacques VALENTE Tél. : 03.26.36.76.00 – Courriel : jacques.valente@qualiconsult.fr													
Coordonnateur SPS :	APAVE : BP 132 – 51685 REIMS CEDEX													

	Représenté par Monsieur Eric LEJEUNE Tél. : 03.26.84.38.00 – Courriel : eric.lejeune@apave.com
Bureau de Contrôle :	VERITAS : Parc des Affaires Reims – Champigny – Bât. E – CS 20001 51886 REIMS CEDEX Représenté par Monsieur Jean Michel DESOUTTER Tél. : 03.26.36.76.00 – Courriel :
BE Thermique réglementaire :	SYNAPSE : Agence Reims Champagne – 53 rue Vernouillet – 51100 REIMS Représenté par Monsieur Vincent PINCHON Tél. : 03.26.89.25.40 – Courriel : synapse.reims@wanadoo.fr
Autres :	BE Géotechnique : GINGER – CEBTP BE Acoustique : SOCOTEC Géomètre : DUYME – VITTENET – RENFER SCP