



# Conception Réalisation

## Bretagne Sud Habitat

### ANALYSE

#### ENTRETIENS REALISES :

##### FICHE CONTACT :

Nom Organisme : Bretagne Sud Habitat	
Contact Organisme :	
Nom Prénom : Grégory HESLOT	Fonction : Directeur de la maîtrise d'ouvrage et du développement
Tél : 02 97 43 82 54	Mail : g.heslot@bretagne-sud-habitat.fr

#### Présentation de notre activité développement

Bretagne Sud Habitat est l'Office Public de l'Habitat du Morbihan. Créé il y a un peu plus de 90 ans, il s'inscrit dès l'origine dans une logique d'implantation sur l'ensemble de ce territoire comprenant près de 210 communes. Une forte culture interne de la maîtrise d'ouvrage a permis de développer un parc d'environ 11500 logements familiaux et 55 foyers accueillant près de 3500 personnes âgées. Le Morbihan se structure autour des deux villes moyennes que sont Lorient et Vannes, et comprend par ailleurs un tissu dense de petites communes. Notre parc reflète cette organisation territoriale avec près d'un tiers de logements individuels, de nombreux collectifs de petite taille et quelques quartiers plus denses en milieu urbain. Entre 2008 et 2012 nous avons répondu à une demande d'accroissement de la production ; à raison de 350 logements neufs par an en moyenne. C'est dans ce cadre qu'est apparue la volonté d'avoir recours à la conception réalisation.

## Les raisons de notre choix

Les cinq dernières années ont vu notre environnement évoluer de manière importante, selon trois axes principaux :

- d'une manière générale, le prix de revient global d'une opération a augmenté sous les effets conjugués d'une évolution réglementaire (thermique, accessibilité, sismique) et d'une raréfaction du foncier disponible. Depuis 2008, cette augmentation, supérieure en progression à l'augmentation des loyers, fait que toutes les opérations sont désormais déséquilibrées dans la mesure où l'emprunt contracté par l'Office pour construire n'est plus que partiellement remboursé par les loyers (d'où le recours systématique aux fonds propres, unique frein à une programmation plus importante en nombre).

- la raréfaction du foncier amène une autre conséquence : de nombreux programmes sont développés dans le cadre d'un aménagement urbain complexe associant différentes formes d'habitat et différents promoteurs. Sous l'impulsion de la loi SRU en particulier, le logement social est fréquemment associé à l'immobilier privé. Il se crée de fait une interconnexion liée à cette mixité qu'il convient de prendre en compte dès la phase conception

- l'évolution de la réglementation thermique, et notamment l'obtention du niveau BBC, a fait franchir un saut qualitatif important en un temps relativement bref aux bâtiments, ce qui n'est pas sans incidence sur la capacité de certains acteurs de la filière à répondre aux appels d'offre porteurs de nouvelles exigences en termes de qualité globale du bâti.

Forts de ce constat, notre réflexion nous a amené à considérer que le système traditionnel de montage d'une opération comporte de manière intrinsèque de nombreux handicaps pénalisant à la fois la qualité technique, architecturale et budgétaire d'un projet.

En effet, le processus classique voit se succéder une série d'intervenants, dans l'ordre suivant : un propriétaire foncier, un aménageur, un maître d'ouvrage bâtiment, son maître d'œuvre, des bureaux d'études et enfin des entreprises. Que constate-t-on ?

Chaque intervenant effectuant sa tâche sans connaître le devenir du site en aval, il impose à celui qui le suit de s'adapter à l'état dans lequel il transmet le dossier. Or, si chaque professionnel sait optimiser son travail, en revanche il le fait à partir d'un état qui n'est lui-même pas optimal vis-à-vis de ses propres contraintes. Par exemple un aménageur découpera son terrain en parcelles peu favorables à la création de façades bien exposées, un architecte dessinera un bâtiment dont les éléments constructifs auraient pu être optimisés pour être moins onéreux, un bureau d'étude privilégiera une solution technique sans lien avec le savoir-faire des entrepreneurs, etc... Il en résulte une série de surcoûts qui grèvent le projet dans son ensemble. Cet état de fait est plus criant encore lorsqu'on cherche à obtenir un haut niveau de performance thermique.

Il est en effet apparu de façon claire au cours des dernières années qu'il était absolument indispensable de maîtriser l'enveloppe des bâtiments, qui doit répondre à des exigences fortes au niveau de leur isolation et de l'étanchéité à l'air. Il résulte de ce fait un changement culturel important pour notre métier de bâtisseur, qui bouscule quelque peu les prérogatives des uns des autres : l'architecte n'est plus en mesure de répondre seul à cette problématique complexe. Pour éviter le processus de surcouts en cascade évoqué plus haut, il doit accepter de suivre les recommandations de l'ingénieur, et non plus lui imposer ses vues.

Il en découle une remise en cause assez profonde de la notion de maîtrise d'œuvre, incarnée jusqu'à présent par l'architecte. Dans le cadre de la construction de logements hlm au cahier des charges très strict, il est devenu relativement moins difficile de réaliser un bâtiment esthétiquement agréable que techniquement conforme au haut niveau de performance qu'exige la réglementation. La notion de qualité qu'attend un maître d'ouvrage porte donc sur de nouvelles valeurs. Cette prédominance de l'ingénierie favorise la voie au dialogue entre concepteur, bureaux d'études, bureau de contrôle, entrepreneurs et maître d'ouvrage, qui maîtrisent chacun une partie du savoir requis. Pour obtenir le meilleur projet possible et supprimer les aléas liés au concept d'une succession de séquence évoquée plus haut, il apparaît « naturellement » indispensable de mettre en œuvre ces échanges interprofessionnels le plus en amont possible, et dans l'idéal dès le commencement de l'opération, au stade de l'aménagement du foncier. La conception réalisation répond parfaitement à ce souhait.