



1 opération en conception-réalisation

Hérault Habitat

ENTRETIENS REALISES :

Didier Boze, chargé d'opération

Opération 1 : Résidence l'Olivette

Eric Boudal, architecte

Entreprise Escourdou SAS

Une part significative de la production annuelle

Hérault Habitat fait partie des organismes qui se sont emparés très tôt de la procédure de conception-réalisation (mars 2009). A ce jour, plus de 25 opérations ont été réalisées ou engagées, représentant près de 700 logements, ce qui permet un recul intéressant. La réflexion de cet OPH recoupe les remarques émises par deux autres Offices départementaux interrogés par l'USH (Bretagne Sud Habitat et Habitat 44).

La conception-réalisation leur permet de mieux intégrer les contraintes spécifiques à un développement départemental : souvent de nombreuses opérations à suivre, avec un faible nombre de logements. Pourtant, seul Habitat 44 a poussé la logique jusqu'à la définition d'un accord-cadre pluriannuel.

Concernant Hérault Habitat, la part de la conception-réalisation dans la production globale reste plutôt faible (environ 20% du nombre total d'opérations mais 80 % de la production de logements car nous avons par ailleurs beaucoup de petites opérations < 15 logements)

Aujourd'hui, l'organisme constate que cette procédure permet de gagner entre 9 et 12 mois sur une opération classique. De même, les coûts paraissent mieux maîtrisés, « on reste entre plus ou moins 5% du prix fixé ».

Contrairement aux offices de Loire-Atlantique et du Morbihan, Hérault Habitat a rapidement développé des opérations mixtes en conception-réalisation, proposant ainsi du locatif social et du PSLA. Parallèlement, cette procédure a été employée pour certaines opérations de réhabilitation.

Intégrer le point de vue commercial

Les équipes de maîtrise d'ouvrage de l'Office ont établi le bilan suivant :

Les avantages :	Les inconvénients :
<ul style="list-style-type: none"> - Réduire le nombre d'interlocuteurs. - Réduire les délais de montage. 	<ul style="list-style-type: none"> - Relation concepteur – maître d'ouvrage modifiée.

<ul style="list-style-type: none"> - Augmenter l'efficacité globale. - Garantir les coûts, les délais d'exécution. - Pas d'aléas entre la conception et la réalisation. - Equipe qui possède toutes les compétences pour obtenir « in fine » une réalisation de qualité. - Un équipe que se constitue par affinité donc a priori pas de relation subie 	<ul style="list-style-type: none"> - Maître d'œuvre dépendant (?) des intérêts des entrepreneurs et qui ne défend plus de la même façon le maître d'ouvrage (même si l'on reste dans l'esprit de la loi MOP). - Aucune modification ne peut intervenir en cours de route. - Définir avec précision le programme pour chiffrer au mieux l'offre.
<p>En conclusion, il faut une maîtrise d'ouvrage forte pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Résister aux modifications du programme. - Etre réactif dans les décisions pour ne pas pénaliser l'ensemble du système. - S'impliquer davantage que dans les procédures traditionnelles (analyse des offres stade concours en particulier puis validation des APD et PRO) - Etre très précis dans les besoins d'où un travail en amont exhaustif. - Savoir faire face, seul, aux intérêts du groupement. 	

CALENDRIER DÉTAILLÉ DE L'OPÉRATION

Concours niveau APS avec, entre autre, la production d'une STD (Simulation Thermique dynamique)

APD : PC : PC re-déposé en février 2012 car pb hydraulique sur lotissement

TRVX : OS juin 2012

LIVRAISON : mai 2013

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

Label BBC - PROMOTELEC

Le point de vue de M. BOUDAL, architecte

L'opération de Thézan-les-Béziers constitue pour M. BOUDAL une première expérience en conception-réalisation. Il avait souhaité, sur les conseils de son BET, constituer un groupement avec une entreprise moyenne, locale, car « il faut une bonne entente professionnelle ».

Cette procédure, avec une entreprise présente dès la phase conception, demande d'aborder différemment les rapports de force qui s'exercent dans toute opération classique, où généralement l'intérêt architectural est confronté à la recherche d'optimisation des coûts de l'entreprise. Ici, dès la conception du projet, l'architecte se doit de négocier, défendre son parti pris architectural. Il faut identifier les points négociables et ceux qui ne le sont pas. M. BOUDAL défend une approche globale du projet, « depuis les acrotères, jusqu'aux essences d'arbres, en passant par la surface des terrasses ».

Cette remarque met à jour la nécessité de réajuster les rapports entre des professionnels qui généralement ne se côtoient pas à ce stade de l'opération.

Cependant, M. BOUDAL reconnaît que la présence de l'entreprise dès l'amont permet « une mise au point technique immédiate que même le BET n'est pas en mesure d'apporter ». Par la suite, la gestion et le pilotage du chantier sont clairement des missions « plus légères » pour l'architecte, qui constate ici une meilleure qualité d'exécution et de finition, avec une réalisation plus rapide.

Ainsi, malgré des tensions, des négociations auxquelles il faut faire face différemment en phase conception, M. BOUDAL précise qu'il n'hésitera pas à faire à nouveau appel à la même équipe pour d'autres opérations en conception-réalisation.

Le point de vue de M. CADOUX (entreprise ESCOURROU)

M. CADOUX, qui a représenté l'entreprise ESCOURROU sur cette opération, a trouvé particulièrement pertinent le travail en phase conception. En effet, la présence de l'entreprise à ce stade du projet permet « d'éliminer les point techniques, anticiper certains problèmes, ajuster le dossier vis-à-vis du chiffrage par rapport au client... ».

Le déroulement du chantier s'en ressent, même si pour M. CADOUX, la conception-réalisation ne résout pas tout. Il constate toutefois que les délais sont mieux tenus et que la qualité d'exécution est meilleure, « la conception-réalisation permet de lever les réserves au fur et à mesure et de vérifier les finitions ».

Le fait d'être présent en tant que mandataire du groupement, sur un chantier en tout corps d'état, cela suppose un investissement humain plus lourd. D'autant plus que la place de l'architecte est différente, « il est un peu plus en retrait mais sait être présent au bon moment ».

Du côté de l'entreprise ESCOURROU, s'agissant d'une première opération en conception-réalisation, le suivi était également assuré par le Directeur technique, présent aux réunions de chantier.

M. CADOUX observe que « la conception-réalisation, ce n'est pas tout à fait la même méthode de travail, il faut être plus réactif, chaque minute compte, vous êtes la pièce maîtresse du jeu ». Ainsi, même si ce type d'opération est « plus épuisant, car il y a plus de pression, plus d'intervenants à gérer, c'est travail de longue haleine », M. CADOUX conclut ainsi : « je le referai sans problème, car c'est différent de ce que l'on fait d'habitude, c'est intéressant ».



Conception-réalisation

Hérault Habitat

MONOGRAPHIES

Résidence L'OLIVETTE

FICHE CONTACT :

Nom Organisme : Hérault Habitat	
Contact Organisme :	
Nom Prénom : Didier BOZE 04 67 84 75 55	Fonction : Chargé d'opérations
Assistante Mme AZEMA 04 67 84 75 67 c.azema@herault-habitat.fr	Mail : d.boze@herault-habitat.fr

FICHE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

Organisme :	Hérault Habitat
Nom opération : Résidence L'Olivette	Localisation de l'opération : Thézan les béziers

Nb logts : 35	Locatif / Accession : 24 / 11 35 logements dont 11 PSLA
Typologies de logements :	Collectifs ? du T2 au T5 (25 %, 40 %, 25 %, 10%) Individuels ? 5 T3 et 6 T4
Niveau de performance énergétique : BBC	Coût de l'opération ?? Quel niveau d'atteinte du coût d'objectif ? 100 %
Equipe de maîtrise d'œuvre (indiquer contact pour chaque membre de l'équipe) :	
Mandataire	ESCOURROU SAS 165 Bis Avenue du Président Franklin Roosevelt 11000 Carcassonne Tel : 04 68 11 90 60 Fax : 04 68 11 90 69 M. CADOUX 06 11 57 37 20
Architecte	M. Eric BOUDAL Tél. : 04 67 90 15 35 Fax : 04 67 90 15 06
Autres ...	BET pluridisciplinaire OTCE – BFE M DOUMERC chef projet 06 89 86 89 84