

Conception-réalisation

Le Toit Angevin

ANALYSE

ENTRETIENS REALISES :

Opération Résidence Carl Linné à Angers

JULIEN ACOU – BODREAU ARCHITECTURE

Entreprise Briand

Contexte : un appel à projet pour logements innovants, un accord-cadre inter-bailleurs

Cette première opération réalisée par le Toit Angevin, en conception-réalisation s'inscrit dans un appel à projet lancé par la Ville d'Angers.

En effet, suite à la crise financière de 2008, la Ville d'Angers met en place dès 2009 un plan de soutien spécifique au logement social, qui fait l'objet de 7 conventions bipartites ville-bailleur.

Parmi les objectifs affichés figure l'expérimentation en matière de logement social. L'appel à projets pour la conception et la réalisation de logements sociaux innovants constitue un dispositif phare de ce plan de soutien. C'est à travers un groupement de commande « multi-bailleurs » inédit qu'est lancé l'appel à projet « logements innovants », pour la construction de logements à bas loyers dont les charges locatives et de gestion sont maîtrisées et dont les modèles seront reproductibles à court terme et à moindre coût.

A l'issue de cet appel à projets, trois équipes ont été sélectionnées, chacune étant constituée d'un architecte, d'un thermicien et d'un constructeur, ayant la maîtrise de procédés constructifs innovants et travaillant des matériaux différents : le béton, le bois et le métal.

La résidence Carl Linné à Angers figure parmi les deux premières opérations de construction issues de cet appel à projet.

Les attentes exprimées par la collectivité dans l'appel à projet désignent tout naturellement la conception-réalisation comme condition première de réussite : agir sur les délais, garantir une maîtrise des coûts et surtout laisser la place à l'innovation, tant sur le plan technique que sur le plan méthodologique.

A ce titre, la conception-réalisation permet un dialogue élargi, un meilleur partage des enjeux et des objectifs de l'opération, et donc une approche en coût global.

Construite en ossature métallique, la résidence Carl Linné sera livrée en juin 2013. Elle comprend 34 logements en R+3, labellisés BBC. Le projet aura en tout pris deux ans, quand il en faut au minimum trois pour un programme classique.

Des conditions de réussite : une masse de logements critique

Pierre MONTEILLET du Toit Angevin, responsable opérationnel et chargé de cette opération, identifie trois principales conditions de réussite pour une opération en conception-réalisation :

- Disposer d'un foncier permettant la création d'au moins 40 à 50 logements, pour rentabiliser les surcoûts de procédure, suivi d'opération et AMO (voir ci-dessous).
- Rédiger un programme précis sur les attentes de la maîtrise d'ouvrage (caractéristiques des logements et des parties communes, prestations, ...), les objectifs de l'opération (efficacité, performance, coût d'objectif, délais). Le programme doit également identifier les points sur lesquels l'équipe retenue devra travailler et être force de proposition (par exemple, les moyens d'atteinte du niveau BBC, en respectant le coût d'objectif).
- S'appuyer sur une AMO en énergies pour apporter à la maîtrise d'ouvrage une analyse critique concernant les solutions pouvant être proposées.

Bilan : une prochaine étape, la réhabilitation...

Pour le Toit Angevin, cette première opération a atteint ses objectifs et incite à renouveler l'expérience, bien qu'en logements neufs, Pierre MONTEILLET considère que cela suppose de pouvoir travailler sur une opération de plus de 40 logements.

Le recours à la conception-réalisation a permis de répondre aux objectifs de l'appel à projet : maîtrise des coûts, réactivité, rapidité, performance énergétique... pour des logements de qualité, aux loyers modérés et charges maîtrisées. En revanche, le coût final est légèrement supérieur à l'objectif initial, mais cela s'explique principalement par les exigences de la Ville d'Angers, sur le traitement architectural et paysager.

Sur la construction elle-même, le maître d'ouvrage reconnaît une réelle qualité de réalisation, du fait d'un « discours ferme de l'entreprise sur la qualité des finitions ».

La prochaine étape, pour le Toit Angevin concernera la réhabilitation. L'organisme a déjà retenu une opération qui fera l'objet d'une procédure en conception-réalisation. Ce choix résulte des enjeux patrimoniaux spécifiquement identifiés pour ce groupe immobilier : repositionner le patrimoine dans l'offre locale, restructurer certains logements, améliorer la performance énergétique des bâtiments. Pour Pierre MONTEILLET La conception-réalisation devrait permettre une meilleure maîtrise des délais et sécurisation des coûts.

Le point de vue du mandataire, L'ENTREPRISE BRIAND : « on est en équipe »

Comme le rappelle M. VIGOUROUX, les principaux intervenants qui constituent le groupement (mandataire, architecte, économiste) avaient déjà des habitudes travail en commun, antérieurement à l'appel à projet. L'opération Carl Linné du Toit Angevin, s'inscrit donc dans une suite logique.

De plus, l'entreprise BRIAND a mis en place une organisation interne qui favorise ce type de démarche : les chefs de projet suivent leur opération de la conception à la remise des clés.

Si la conception-réalisation contraint à passer plus de temps en amont, cette phase est aussi pour l'entreprise « une préparation au chantier ». En ce sens, il y a un gain réel sur la qualité de l'exécution, sur la maîtrise des délais et sur l'ambiance du chantier ; c'est le sentiment d'équipe qui prévaut.

Cela participe aussi à améliorer la réactivité lors de la construction. Sur ce point, l'entreprise Briand a d'ailleurs favorisé l'intervention d'entreprises présentes dans le département, en s'appuyant notamment sur la connaissance du maître d'ouvrage.

Le point de vue de L'architecte, Julien ACOU – Bodreau ARCHITECTURE

Le cabinet d'architecture a un passé commun avec l'économiste SNC Lavalin, anciennement BOPLAN (Bodreau planification). L'équipe a des habitudes de travail en mode collaboratif et plus particulièrement sur des projets industriels et tertiaires. Au-delà de l'intérêt porté par la démarche, il y a entre l'économiste, l'architecte et l'entreprise mandataire une culture partagée. Cet aspect est essentiel pour comprendre la réussite de l'opération du Toit Angevin.

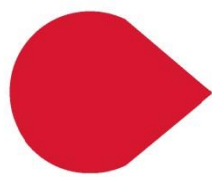
Le cahier des charges demandait un concept modulable et adaptable. Le groupement a défendu un concept issu de la filière sèche et conçu comme « une boîte à outil » pour pouvoir s'adapter à chaque projet, ses spécificités ses contraintes, son identité.

Le groupement a volontairement défendu une approche très industrielle, car l'équipe ne pouvait pas justifier d'une grande expérience en habitat. Selon M. ACOU, la valeur ajoutée de la culture industrielle est sur la capacité à rechercher l'optimisation, la pré-industrialisation. La concept structurel est modulable et permet ensuite d'adapter le projet à son environnement.

Pour combler l'absence de référence significative en secteur résidentiel, le groupement a préparé sa réponse au concours avec une sociologue, pour apporter un regard complémentaire sur le concept proposé.

Aujourd'hui, il semble à l'architecte que les évolutions réglementaires amèneront à travailler de plus en plus de cette manière. En effet, cela permet notamment aux BET et au concepteur de se voir dès la conception pour discuter du projet. « Avec la RT2012, il y a nécessité à présent de composer une équipe en phase amont pour optimiser les procédés et les solutions, et non plus travailler avec un architecte qui conçoit et donne ses ordres ». Dans cette approche, M. ACOU voit un certain confort pour la réalisation du projet : pour les entreprises, pour les BET, pour l'architecte. « La qualité de réalisation est évidente, que ce soit sur l'acoustique, le thermique ou le sismique, puisque les BET ont été impliqués dès le début ». Ainsi, même si le temps d'étude est plus long « c'est un mal pour un bien », pour une réalisation « sans accroc », au final le chantier se passe mieux et plus rapidement.

D'un point de vue un peu plus quantitatif, M. ACOU défend la pré-industrialisation qui permet de raccourcir les délais. Concernant les prix, M. ACOU admet que cela impose de travailler sur un volume important de logements (50 logements minimum).



Conception-réalisation

Le Toit Angevin

MONOGRAPHIES

:RÉSIDENCE CARL LINNÉ

CALENDRIER DÉTAILLÉ DE L'OPÉRATION

Appel d'offres : Envoi des lettres de consultation 28 mars 2011

Remise des questions le 12 avril 2011

Transmission des réponses le 15 avril 2011

Remise des offres le 16 mai 2011

1^{ère} commission d'appel d'offres + audition des candidats : le 30 mai 2011 => décision de se donner un délai de réflexion.

2^{ème} commission d'appel d'offres : le 29 juin 2011 => attribution à BRIAND

Permis de construire : demande déposée le 4/08/2011 et obtention le 19 octobre 2011

Travaux : Ordre de services le 27 avril 2012 (11 mois hors préparation, congés et intempéries)

Livraison : Réception des bâtiments le 27 mai 2013 (mise en location le 27 juin 2013)

FICHE CONTACT :

Nom Organisme : Toit Angevin	
Contact Organisme :	
Nom Prénom : Pierre MONTELLIET	Fonction : responsable opérationnel et chargé d'opérations
Tél : 02-41-79-62-72	Mail : pmonteillet@letoitangevin.com

FICHE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

Organisme :	Toit Angevin
Nom opération : Résidence Carl Linné	Localisation de l'opération : Angers
Nb logts : 34	Locatif / Accession : locatifs

Typologies de logements : T2, 3 et 4	Collectif / Individuel / Intermédiaire : collectifs
Niveau de performance énergétique : BBC	Coût de l'opération ?? Quel niveau d'atteinte du coût d'objectif ? Bâtiment : 1172 € HT / m ² hab Trvx : 1343 € HT / m ² hab Prix de revient : 1686 € TTC5.5% / m ² hab Objectif de l'accord cadre : 1100 € (Trvx + hono)
Equipe de maîtrise d'œuvre (indiquer contact pour chaque membre de l'équipe) :	
Mandataire	BRIAND CM (Les Herbiers 85) Contact : M. VIGOUROUX (06 12 63 12 75)
Architecte	BODREAU ARCHITECTURE (Nantes 44) Contact : M. ACOU (06 48 48 21 94)
BET Fluides	CESBRON, SNC LAVALAIN
BET Thermique	EMPREINTE
AMO Energies	AMO : NRGYS DOMOTIC (Nantes) Contact : M. NOUVEAU (06 86 20 76 26)
Autres intervenants Sociologue (élaboration du concept modulable par le groupement)	GERS – Mme BLIN 02 40 20 24 98

