

LOGEMENT SOCIAL

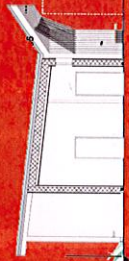
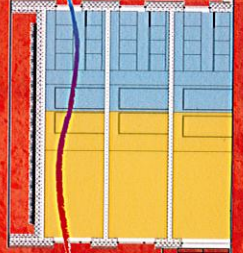
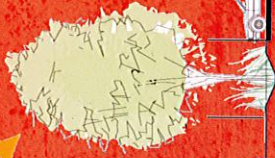
20

opérations
en

CONCEPTION-RÉALISATION

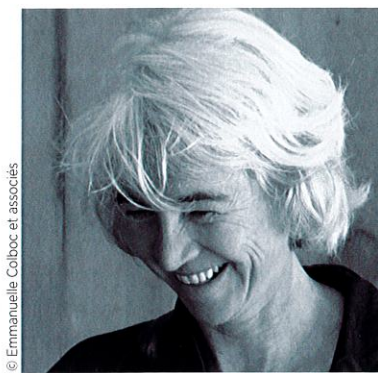


ENTREPRISES
GÉNÉRALES DE
FRANCE • BTP



lement volontariste mais risque aussi, du même coup, d'être davantage mis à mal qu'un architecte qui a un peu de « bouteille ». Il ne s'agit pas de casser les pieds de l'entreprise mais de savoir faire le tri entre ce qui est intéressant pour le projet et ce qui pourrait être fait pour gagner un peu plus. La prise de décision étant accélérée, l'architecte doit donc être

assez rapidement certain de ses choix essentiels et participer à l'instauration d'un dialogue de performance : anticiper au maximum les difficultés du projet, trouver des solutions pertinentes et performantes en amont notamment sur la structure afin de faire les bons choix. C'est là que l'architecte doit argumenter et défendre les options qu'il a prises et, pour ce faire, il a intérêt à connaître la valeur des choses. Une fois le projet sur les rails, les possibilités de compenser telle ou telle prestation enlevée sont très réduites dans une opération de logements.



© Emmanuelle Colboc et associés

Enfin, je ne néglige pas le fait que, dans ce type de marché, l'architecte est parfois déstabilisé car il n'est plus en lien direct avec le maître d'ouvrage. S'il y a des dérapages, n'étant pas mandataire, il se sent parfois court-circuité par l'entreprise ou en tous cas pas de taille à intervenir.

Le dialogue est donc la base de tout ?

Oui plus de dialogue entre les acteurs de la chaîne de fabrication permet d'être plus performant. C'est valable pour la conception-réalisation, pour l'ensemble de la filière et dans la réalité des projets : je note que les maîtres d'ouvrage prennent un peu mieux en compte l'environnement de leurs projets que par le passé mais il y a encore tellement du travail pour bien faire dialoguer l'ensemble des interlocuteurs afin d'obtenir plus de pertinence sur le sujet qui les rassemble : un projet de qualité à vivre.

Ce qu'en dit
Thierry Roche,
architecte - urbaniste, fondateur et gérant de l'Atelier Thierry Roche & Associés, et co-président de « Solère », premier pôle de compétences environnementales dédié à l'habitat en France

Quel jugement portez-vous sur la production de logements et en particulier de logements sociaux ?

La filière est confrontée à un enjeu de taille : construire plus, plus vite et moins cher, ce qui ne veut pas dire « low cost ». Dans un contexte toujours plus normé, qui tend à réduire l'humanité de



© Thierry Roche et associés

nos logements, l'équation économique devient extrêmement difficile à trouver et le fonctionnement séquentiel de ses acteurs inadapté.

Dans ce contexte, la conception-réalisation vous paraît-elle un outil pertinent ?

La conception-réalisation peut apporter une réponse très intéressante à cette problématique mais à plusieurs conditions. En premier lieu, il faut que le maître d'ouvrage fixe une règle du jeu et rémunère correctement ses partenaires car ce type de marché nécessite une prise de risque et un investissement important, humain et financier. Ensuite, il faut une gouvernance qui fonctionne : les parties prenantes du tryptique constitué du

maître d'ouvrage, du maître d'œuvre et de l'entreprise doivent, malgré leurs besoins et vision respective de l'organisation du projet, s'inscrire dans une même finalité : la réussite de l'opération. Pour cela, chacun doit participer à la solution plutôt qu'entretenir les problèmes, s'inscrire dans une volonté de bien contractualiser. Cela se traduit concrètement par de l'empathie, du partage, du plaisir et de la confiance entre les membres de l'équipe.

Au regard de votre expérience réelle en la matière, quelles sont les vertus de la conception-réalisation ?

Cet outil doit permettre de faire mieux que dans le cadre d'un appel d'offres classique. Le maître d'ouvrage choisit ce marché pour que l'équipe de conception-réalisation lui délivre un ouvrage de qualité à un prix et dans un délai garantis. Ce cadre contraint stimule donc avant tout l'intelligence collective de l'équipe et l'invite à imaginer

des solutions innovantes dans le respect de la qualité architecturale, qui en France est heureusement déclarée d'utilité publique. Mais aussi vertueux soit-il, j'observe que cet outil risque aujourd'hui d'être perverti.

De quel risque voulez-vous parler ?

Je m'explique. Nos coûts d'objectifs sont les mêmes qu'en 2000 ou 2001, autant dire une folie ! La contrainte est tellement forte que les maîtres d'ouvrage sont de plus en plus nom-

breux à utiliser la conception-réalisation pour transférer le risque au groupement et s'assurer un prix. Croire que le seul critère est le coût de construction, c'est faire fi de tous les éléments annexes qui peuvent enrichir le projet : la qualité, l'habitabilité, la gestion alter-

native, la R&D sociale... C'est en les prenant en compte qu'on se creuse la tête et qu'on propose des choses intéressantes.

Par facilité, manque de vision ou d'implication, le maître d'ouvrage affaiblit un outil qui peut lui apporter de grandes satisfactions. Les bonnes opérations – et il y en a beaucoup – sont celles où le donneur d'ordre est véritablement le maître de l'ouvrage et où un équilibre est trouvé avec le maître d'œuvre et l'entreprise. Nous avons en France de bons promoteurs de projets et des entreprises ingénieuses, réputées partout dans le monde : il n'y a aucune raison de ne pas aller vers le meilleur !



© Thierry Roche et associés



Auvergne-Rhône-Alpes

Saint-Priest

Jaurès 1 - Zac du Triangle

La résidence Jaurès 1 est la première opération de logements à voir le jour sur le périmètre des îlots verts de la ZAC du Triangle et la deuxième dans le cadre du projet urbain global après l'immeuble Renaissance livré en 2009. À l'angle de l'avenue Jean-Jaurès et de l'ancienne rue Diderot, ses 28 logements sociaux (du T2 au T5), répartis en deux bâtiments R+4 reliés par un ponton, répondent parfaitement à l'objectif des îlots verts : le confort et la nature en ville. La résidence joue en effet la carte du confort et du développement durable : maîtrise des dépenses énergétiques (orientation sud, panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire, isolation optimale), accessibilité optimisée (deux appartements aménagés pour les personnes à mobilité réduite, local à vélos adapté), ouvertures vers l'extérieur grâce à des rez-de-jardin ou de belles terrasses, un espace vert commun et un accès direct au square du 19 mars 1962 qui borde l'immeuble.

Ces bâtiments à ossature bois affichent en outre une haute performance environnementale dans la mesure où il a été labellisé BBC - Cerqual - Qualitel et répond aux 14 cibles HQE du référentiel du Grand Lyon.

Autre point fort de l'opération : une épicerie sociale et solidaire sur 171 m² en rez-de-chaussée propose aide alimentaire et coups de pouce solidaires aux San-Priots en difficulté.

Maître d'ouvrage :
Porte des Alpes Habitat
(devenu Est Métropole Habitat)
Architecte :
Atelier Thierry Roche
& Associés
Entreprise :
Pitance (devenu Citinea /VINCI Construction France)



ZOOM

UN SYSTÈME CONSTRUCTIF ÉCOLOGIQUE ET ÉCONOMIQUE
Développé par VINCI Construction et labellisé CQFD (coût, qualité, fiabilité, délai) par le ministère de l'Écologie, ce mode constructif repose sur la réalisation de plateaux libres (structure poteaux + dalle béton), de gaines techniques préfabriquées et de partitions sèches, permettant de disposer de larges plateaux à diviser en appartements grâce à des cloisons sèches. Les appartements sont ainsi évolutifs. Ce procédé permet de construire plus rapidement un ouvrage sur mesure et de qualité à coûts maîtrisés avec une empreinte environnementale optimisée.



FICHE TECHNIQUE

Shon : 2 462 m²
Shab : 2 221 m²
Acte d'engagement : avril 2011
OS études et travaux préparatoires : novembre 2011
OS travaux : septembre 2012
Livraison : janvier 2014
Budget global : 4,4 millions d'€ HT
Coût/m² sha : 1 788 €

Ce qu'il en dit

L'architecte, Thierry Roche, Atelier Thierry Roche & Associés

« Il s'agit d'une opération en conception-réalisation menée dans le cadre du programme gouvernemental CQFD (coût, qualité, fiabilité, délais) qui visait à promouvoir des modes constructifs innovants. Pour la première opération de cette ZAC, nous avons travaillé avec VINCI sur le système constructif « poteaux, dalles béton » avec un mur manteau en bois super isolé.

On est venu nous chercher car nous travaillons beaucoup sur la recherche, le développement et la performance. Le travail d'équipe architecte-entreprise a permis un vrai débat – ce qui n'est pas toujours le cas – une convergence sur la finalité du projet dès la phase concours et la volonté de tenir collectivement nos engagements en termes de coût, de fiabilité, de délai et de qualité.

Cela se traduit par un consentement mutuel sur la définition de ce qu'on va faire ensemble et un partage des risques. Résultat : ce projet affiche une très bonne performance énergétique mais aussi sociale avec une épicerie solidaire au rez-de-chaussée. Les délais fixés ont été atteints même si la préfabrication bois aurait pu être optimisée. Il a fallu monter

la structure en béton, préfabriquer les panneaux de bois et les ajuster ensuite sur la façade. On ne pouvait malheureusement pas mener la préfabrication en parallèle ! L'opération est reconnue pour ces qualités. Tout le monde a gagné sa vie et le résultat est satisfaisant. Nous sommes face à un exemple d'opération intéressante à reproduire. »

