

DOSSIER #3

L'ENJEU DE LA MASSIFICATION DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

À la fois confrontés à des enjeux d'optimisation du coût et de la durée de leurs opérations pour tenir les objectifs, de nombreux bailleurs sociaux travaillent actuellement à la massification de la rénovation énergétique de leur patrimoine. En effet, il y a 15 ans, les patrimoines individuels des bailleurs étaient traités très souvent au travers de grosses réparations. À l'inverse, les grands ensembles de logements étaient appréhendés via des opérations d'envergure les plus complètes possibles grâce aux financements de l'Anru (Agence Nationale de Renouvellement Urbain) dans le cadre de la rénovation urbaine.

En 2008, la loi Grenelle de l'Environnement impose une étiquette C dans les logements (voire une étiquette D pour les plus énergivores, notamment les logements chauffés à l'électricité). Cette nouvelle mesure a induit une nécessité de réhabiliter plus massivement leur patrimoine afin d'atteindre cette exigence. Ils ont donc commencé par rénover des groupes de 10 à 50 logements de manière plus globale, généralement en lots séparés, le coût des travaux par logement restant ainsi important notamment dans le cas du patrimoine individuel.

Depuis 2015 et la loi de Transition énergétique pour la croissance verte, 500 000 logements doivent être réhabilités tous les ans afin que tout le parc français atteigne le niveau « bâtiment basse consommation » (BBC) d'ici 2050. Actuellement, entre 30 000 et 40 000 rénovations de logements (maisons individuelles et logements sociaux) par an seraient réalisées, selon l'association Effinergie.

Malgré toutes les mesures mises en place, la massification a pris du retard car le patrimoine social est difficile à rénover. C'est notamment le cas pour les maisons chauffées à l'électricité qui ont une étiquette énergétique mauvaise (D ou E) mais dont les charges ne sont pourtant pas élevées. Les logements n'étant pas rénovés, le patrimoine devient de moins en moins attractif voire impropre et donc interdit à la location.

Les objectifs de massification de la rénovation énergétique sont donc de réhabiliter plus vite, plus de logements et de faire baisser les charges pour les locataires. Aujourd'hui, plusieurs méthodes et techniques peuvent accompagner les bailleurs dans leur projet de massification.

NOUS AVONS RÉALISÉ UNE SÉRIE DE DOSSIERS PRÉSENTANT DIVERS PROJETS TRAITANT DE LA MASSIFICATION DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE.

Ce troisième dossier décrit un processus différent de massification de la rénovation énergétique. ALTEREA donne pour exemple le bailleur Clairsienne qui a souhaité mettre en place un accord-cadre avec marchés subséquents pour une réhabilitation multisites.

[Consulter le dossier #2 et l'interview de Julien Debeaupuis d'Immobilier Podeliha](#)

[Consulter le dossier #1 et l'interview de Yoann Brault d'Habitat 44](#)

Clairsienne 
Groupe ActionLogement

CLAIRSIENNE - UN ACCORD-CADRE AVEC MARCHÉS SUBSÉQUENTS POUR RÉNOVER MASSIVEMENT

Descriptif du projet

Il s'agit d'un accord-cadre sur 4 ans, avec marchés subséquents pour des travaux de réhabilitation et potentiellement de surélévation sur un ou plusieurs bâtiments existants.

Pour Clairtienne, l'objectif était de créer un accord-cadre qui puisse s'appliquer à plusieurs opérations à venir. Il se doit de couvrir un maximum de prestations possibles et de permettre d'optimiser les coûts des différents lots par l'effet de volume.

Lors de la rédaction de l'accord-cadre, deux opérations «pilotes» ont été présentées : la réhabilitation de la résidence du Parc de Chambéry avec 154 logements et de la résidence Bourranville avec 152 logements. L'accord-cadre peut potentiellement concerner d'autres résidences de Clairtienne :

- Ermitage avec 80 logements
- Grand Louis avec 240 logements
- Beauval avec 180 logements
- Pasteur avec 34 logements
- Treuil & Renard avec 259 logements
- Berlincan 1 et 2 avec 112 logements
- Et 300 pavillons

Plus largement, l'accord-cadre a un champ d'application sur les départements de la Gironde (33), de la Charente (16), de la Charente-Maritime (17) et de la Vienne (86). Il couvre donc une bonne partie du territoire de la Nouvelle-Aquitaine et s'adresse également à d'autres bailleurs de Clairtienne.

Enfin, en termes de couverture technique, cet accord-cadre intègre 4 macro-lots :

- Lot 1 : Balcons et gaine ascenseur
- Lot 2 : Menuiseries extérieures et occultations
- Lot 3 : Façade Isolation Thermique Extérieure
- Lot 4 : Chauffage et Ventilation

Comment s'est-il déroulé ?

Dans un premier temps, afin de définir le périmètre global de l'accord-cadre, une convention de groupement de commandes a été créée entre les parties prenantes. Clairtienne en est le coordonnateur et les autres membres du groupement sont : Logévie, Atlantique Aménagement et Foyer de la Charente. Ils font tous partie du groupe Action Logement.

En vue de rédiger les documents de consultation de l'accord-cadre, un travail de recensement des besoins techniques de chacun des maîtres d'ouvrage a été réalisé prenant en compte leurs habitudes de travail et les éventuels cahiers de prescriptions, ceci en vue d'établir un bordereau de prix unitaires pour chaque macro-lot. Les besoins techniques et les opérations déjà identifiées ont été recensés.

Dans un second temps, Clairtienne, avec l'appui d'ALTEREA et d'un conseiller juridique, a rédigé l'ensemble des pièces de consultation en vue de la constitution de l'accord-cadre. Une réflexion a été menée sur l'allotissement géographique compte tenu des territoires concernés.

Les CCTP ont vocation à être exhaustifs pour pouvoir couvrir un panel de prescription en adéquation avec les usages des différents bailleurs concernés par l'accord-cadre. Pour certaines opérations (les marchés de Bourranville, Chambéry, Beauval),

CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET

MAÎTRE D'OUVRAGE : Clairtienne

ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE : ALTEREA

MISSION : AMO pour la mise en place d'un accord-cadre en vue de du lancement de marchés subséquents de réhabilitation multisites

NOMBRE DE LOGEMENTS : 1 214 logements sur 10 résidences (échantillon de départ)

LIVRAISON : 2020

il est nécessaire de travailler avec les maîtres d'œuvre retenus pour les opérations afin qu'ils intègrent les modalités et les recours à l'accord-cadre pour ces 4 macro-lots.

Tous les maîtres d'ouvrage doivent s'inscrire dans les termes de l'accord-cadre (modalités de consultation, bordereau de prix ...) pour pouvoir bénéficier de celui-ci et lancer des marchés subséquents pour leurs différents projets.

La phase de sélection des lots

Après consultation, plusieurs entreprises ont été retenues pour chaque lot. Via des marchés subséquents, les entreprises lauréates ont ensuite été mises en concurrence et sélectionnées pour les premières opérations de Bourranville, Chambéry, Beauval et Grand-Louis.

La sélection du lot 1 - Balcons et gaine ascenseur a été exigeante car ce sont des problématiques propres à chaque projet et donc difficiles à encadrer dans le cadre d'un bordereau de prix unitaires. Deux entreprises générales ont finalement été retenues. En effet, elles regroupent un échantillon de compétences assez large.

Le lot 2 - Menuiseries intègre la pose de plusieurs types de menuiseries (du PVC, des menuiseries en aluminium) mais également des travaux d'adaptation comme la démolition de menuiseries d'allège béton pour transformer une fenêtre en porte-fenêtre ce qui induit le recours à d'autres corps d'état.

Enfin, la mise en place des deux autres lots a été plus usuelle. En effet, sur le lot 3 - Façade Thermique Extérieure, 4 entreprises ont été retenues. Elles ont d'ores et déjà l'habitude de travailler sur plusieurs thématiques (traitement des façades, extension avec les garde-corps, ...). Le lot 4 - Chauffage et ventilation est également relativement cadré car il s'agit de systèmes facilement quantifiables et transposables d'une opération sur l'autre. 5 attributaires ont été sélectionnés.

Où en est le projet ?

À l'heure actuelle, 4 projets ont fait l'objet de marchés subséquents. Ceux de Bourranville, de Chambéry et de Beauval sont en cours. Celui de Grand-Louis est toujours au stade de l'évaluation (plusieurs entreprises sont en consultation).

Propos rédigés par Typhaine Allain, chargée de communication chez ALTEREA.