



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Compte-rendu de l'atelier

Eco-construction / eco-rénovation : comment maîtriser les coûts ?

Atelier d'échange du 13 juin 2018 dans le cadre du Printemps de l'éco-construction (dépt)

Dans le cadre de la 3^{ème} édition du printemps de l'éco-construction qui s'est déroulé le 13 juin 2018, BRUDED a animé une table-ronde sur la maîtrise des coûts d'un projet d'éco-construction en lien avec Emmanuel Pezrès de la ville de Rosny-sous-bois.

➤ L'atelier

Sur la base de la présentation de BRUDED du matin, l'atelier qui a duré 1 heure environ a consisté en une réflexion collective sur cette question de la maîtrise des coûts pour une maîtrise d'ouvrage publique

Une trentaine d'acteurs ont participé à l'atelier: élus et techniciens de maîtrise d'ouvrage publique, structures de développement, architectes, BET technique, BET économiste, entreprises d'insertion, artisans...

➤ Préalable

Le groupe a questionné la question du coût : quel est le coût à long terme de nos choix, d'un point de vue humain, patrimoine, biodiversité, dérèglement climatique.... ?

Même si une collectivité a souvent un budget fixé à l'avance lors de la réalisation d'un projet, l'idéal serait d'arriver à s'extraire de cette focale budgétaire pour défendre tout au long du processus de décision un projet répondant à ces valeurs.

➤ Questionner le projet

- En a-t-on vraiment besoin ?
- N'est-il pas réalisable dans un bâti déjà existant ? Si oui, réaliser une étude de faisabilité entre construction neuve vs rénovation-extension (en prenant en compte tjs les coûts induits : consommation de foncier, patrimoine, déchets...)

➤ La définition du programme : du temps et de l'anticipation

- Les objectifs : eau, déchets, performance thermiques, énergies renouvelables, emploi local, insertion...
 - o il est crucial que les élus définissent clairement ces objectifs et les écrivent dans un cahier des charges
 - o il faut que ces objectifs soient partagés par le plus grand nombre d'élus : importance de la méthode pour élaborer le cahier des charges
 - o Importance de la relation élu/technicien : le technicien doit aider l' élu à atteindre les objectifs fixés, il doit donc être impliqué dans le projet
 - o Importance de la transversalité, notamment pour des collectivités importantes : service bâtiment, déchets, environnement, marchés publics...
- Les besoins / les usages :
 - o Ils doivent être clairement définis : visites, ateliers d'échange, ...
 - o Il arrive trop fréquemment qu'une collectivité se contente d'une définition des besoins laconique du type « je veux une école, une salle de sport, une salle associative... » sans donner plus de précisions
- L'enveloppe financière :
 - o Elle doit être bien évaluée
 - o D'autant que la Moe de conception qui répond au marché répond le plus souvent avec un %age (en cas de budget jugé trop faible, elles répondront avec un %age plus élevé pour s'assurer d'un revenu suffisant)

➤ Le recrutement de la Moe de conception

- Ne pas économiser sur la conception : une bonne équipe permet de réduire les coûts
- Le critère de prix ne doit donc pas être prépondérant dans l'attribution du marché : il faut donner du temps à l'équipe pour trouver des solutions économes répondant aux objectifs
- Trouver des critères de recrutement pour différencier les équipes :
 - o sur les valeurs portées, sur la manière de travailler en collectif, sur la capacité à intégrer des clauses d'insertion et à s'assurer de leur faisabilité, sur la capacité à apporter une analyse en coût global (consommations, coût de maintenance...)
 - o Importance de la compétence des BET qui font partie de l'équipe de Moe et notamment économiste (qui doit bien connaître les matériaux biosourcés : sourcing, rencontre d'entreprises, base de données spécifiques aux biosourcés...). Un BET économiste qui connaît mal les biosourcés risque de sur-évaluer leurs coûts au risque que la MOA fasse machine arrière.

➤ La conception : c'est dans une conception économe que la maîtrise des coûts doit se faire

- La question de la procédure
 - o Exiger que soit réalisée une esquisse technique préalable pour forcer le dessin architecturale à bien prendre en compte le bioclimatisme ? ou exiger un travail concerté dès le début pour que le bioclimatisme soit bien pris en compte dans le dessin architectural ?
 - o Intégrer les usagers/ les agents en charge de la maintenance dans la conception (dès l'APS) : attention à bien les placer dans la réponse à l'intérêt général, dans la recherche de solutions communes
 - o Intégrer l'ensemble des acteurs de la conception et usagers : le processus de conception intégré
 - o Intégrer les entreprises pour s'assurer de la faisabilité d'un projet, rechercher des solutions techniques économes et éviter un retour en arrière de la MOA en phase APD par crainte de surcout. La conception-réalisation : solution intéressante pour certains, risque que l'entreprise augmente sa marge pour d'autres

- **La conception en tant que telle :**
 - L'aménagement extérieur : de fortes économies possibles
 - Travailler sur la masse : limiter la quantité de matière
 - La ventilation naturelle : nécessite un gros travail de conception
 - La préfabrication
 - Les distributions (couloirs...) : limiter les espaces perdus
 - Le low tech : importance de technologies les plus simples possibles, facilement utilisables par des usagers

NB : Les biosourcés :

- ne sont pas forcément plus chers. Par ex. certaines laines minérales de haute performance sont plus onéreuses que certains isolants biosourcés (ouate, laine de bois...)
- n'ont pas les mêmes performances. Des isolants biosourcés ont souvent de meilleures qualités de déphasage, d'inertie, acoustiques...

➤ Les travaux :

- Ne pas faire les économies sur les coûts de la main d'oeuvre : artisans, entreprises, entreprises d'insertion
- Créer des macro-lots ? à condition que les entreprises créent des collectifs car en France, les entreprises générales du bâtiment sont peu présentes
- Imaginer certains travaux en régie

CONTACTS :

Mikael Laurent – chargé de développement - BRUDED – 06 33 64 23 41 – m.laurent@bruded.fr

Emmanuel PEZRES - architecte, directeur Recherche et Innovation territoriale - ville de Rosny-sous-Bois - Tél. 01 49 35 37 00 - pezres@mairie-rosny-sous-bois.fr