

## Club Réhabilitation / EnergieSprong Pays de la Loire

CR de la rencontre du 04 octobre 2019 dans les locaux d'Atlansun

### 1/ Rappel des fondamentaux de la démarche EnergieSprong

*Thibault Perrillon, chef de projet de l'équipe EnergieSprong France.*

*EnergieSprong : une démarche d'excellence européenne au service de la transition écologique*

La France a des objectifs ambitieux de rénovation énergétique des bâtiments, mais le marché de la rénovation énergétique peine à changer d'échelle. Ayant fait face à la même situation, les Pays-Bas ont mis en œuvre depuis 2012 une approche globale et innovante appelée EnergieSprong<sup>[1]</sup>, qui a fait ses preuves et a permis de lancer une dynamique nouvelle sur le sujet.

L'ambition d'EnergieSprong est d'engager un véritable changement d'échelle de la rénovation énergétique des bâtiments en alignant les intérêts des acteurs de tout l'écosystème. L'objectif est de massifier la rénovation, sans néanmoins l'uniformiser, et ce avec des critères de performance élevés.

La démarche a été amorcée initialement sur le logement avec à ce jour aux Pays-Bas, plus de 4000 logements rénovés selon les exigences EnergieSprong déjà livrés, et plus 10 000 à venir dans les prochaines années.

L'approche EnergieSprong a su faire ses preuves aux Pays Bas en transformant des dépenses d'énergie en dépenses travaux, en augmentant la qualité tout en baissant les coûts de ces rénovations, et en dynamisant le marché de la rénovation énergétique en le faisant fonctionner sans subventions publiques.

L'approche a pour ces travaux été récompensée par le World Green Building Council (WorldGBC)<sup>[2]</sup> via le prestigieux prix mondial David Gottfried Global Green Building Entrepreneurship (prix de l'entrepreneuriat pour le bâtiment durable) en 2018 et par le prix européen de l'énergie durable en 2019<sup>[3]</sup>. [Pour en savoir plus.](#)

<sup>[1]</sup> <https://energiesprong.org/>

<sup>[2]</sup> <http://www.energiesprong.fr/energiesprong-laureat-des-world-green-building-council-awards-2018/>

<sup>[3]</sup> <http://www.energiesprong.fr/energiesprong-laureat-du-prix-europeen-de-lenergie-durable/>

*Un cahier des charges ambitieux en ligne avec les politiques énergie-climat nationales et européennes*

Le cahier des charges de la démarche s'articule autour de 4 piliers principaux :

#### **ENERGIE ZERO**

Consommation zéro énergie nette tous usages et garantie sur 30 ans : le bâtiment produit autant d'énergie qu'il en consomme grâce à une meilleure efficacité énergétique et à la production locale d'énergie renouvelable.

#### **RAPIDITE**

Des travaux réalisés en un temps record via l'utilisation d'éléments préfabriqués de haute qualité.

#### **ACCESSIBILITE**

Un surinvestissement financé par les économies réalisées sur 30 ans

## ATTRACTIVITE

Un bâtiment attractif, confortable et beau.

Ces quatre piliers sont la garantie d'une rénovation de qualité, redonnant attractivité territoriale, confort d'usage et qualité esthétique au patrimoine existant, le tout dans une meilleure maîtrise du coût global.

## 2/ Actualités sur le territoire Régional :

*Mathilde Henry, coordinatrice EnergieSprong Pays de la Loire.*

Cf présentation

Les bailleurs sont en train de s'organiser pour lancer une commande massive de réhabilitations de l'ordre de 2000 à 2500 logements. La démarche est actuellement en finalisation des études de faisabilité. Cette phase permet de voir la faisabilité d'une démarche collective inter bailleur en Pays de la Loire. Elle consiste à étudier le patrimoine des 19 bailleurs de la démarche collective régionale pour connaître les logements techniquement et économiquement propices à une rénovation EnergieSprong.

Suite à la sélection de patrimoine de chaque bailleur, des regroupements territoriaux permettront de construire un allotissement pertinent.

Objectif : constituer une 1ère vague de réhabilitation EnergieSprong de 2 000 à 2 500 logements en PdL.

Planning :

**Le planning public de ce projet porté par l'USH Pays de la Loire est sujet à modification. Une mise à jour sera présentée le 10 décembre. Les principaux jalons en sont :**

- > Octobre – Novembre : Création d'une centrale d'achat régionale qui portera les différents marchés de la vague 1 voire 2.
- > Novembre – Février : Diagnostic site par site des différents logements de la vague 1.
- > Février – Mars : Rédaction du DCE
- > Avril – Mai : Appel à candidature.
- > Juin : Analyse des candidatures
- > Juillet : Dialogue compétitif

Le bailleur social Podéliha annonce le souhait de se lancer dans la démarche EnergieSprong au travers d'un premier démonstrateur sur le territoire, dont le marché sera publié prochainement.

*Estelle Derosne, chef de projet EnergieSprong FR.*

Présentation des actualités du concours d'innovation. Ce concours porte sur le développement de 3 solutions (divisées en 7 catégories) : toiture (toitures isolantes avec production d'énergie), modules énergie (système de production et de pilotage d'énergie) et façades (façades isolantes préfabriquées). 24 équipes candidates ont été retenues, dont 6 sont présentes en Pays de la Loire.

Sur les 7 bailleurs parrains, 2 sont des bailleurs de la région (Nantes Métropole Habitat et Maine et Loire Habitat).

## 2/ Engagement dans le club EnergieSprong / Réhabilitation Pays de la Loire

Echange autour de l'engagement du club de réhabilitation/ EnergieSprong. Modifications du document d'engagement en direct avec les participants afin de ne pas confondre avec la charte EnergieSprong (la charte EnergieSprong est nationale, les fournisseurs de solutions signataires s'engagent moralement à répondre aux marchés EnergieSprong avec des solutions qualitatives et abordables).

Concernant le club, c'est un engagement local qui permet de définir les objectifs, à qui s'adresse le club, les missions, ... La signature de cet engagement ouvrira un droit d'accès à l'outil Kroqi (Espace de travail avec ressources documentaires, liste des participants au club, comptes-rendus des échanges, chat, ...). L'objectif du club pour le premier semestre est de préparer les entreprises locales à se structurer sur des opérations de réhabilitation EnergieSprong.

Les entreprises souhaitant rejoindre le club doivent être adhérentes de l'un des 3 clusters : Novabuild, Atlanbois ou Atlansun.

Présentation de l'outil KROQI pour le partage d'informations.

## 3/ Thématiques des prochains ateliers :

Présentation des différentes thématiques des prochains ateliers EnergieSprong :

- N°1 : Montage de groupement – 04/10/2019
- N°2 : Conditions de réussite d'une démarche collective EnergieSprong en Pays de la Loire - 10/12/2019
- N°3 : Comment répondre à un marché public global de performance
- N°4 : Conception – Atteindre les objectifs de performance
- N°5 : Conception – Prise en compte du locataire et de l'exploitation/maintenance
- N°6 : Conception – Préparation à la préfabrication et à l'installation
- N°7 : Synthèse globale : garantie de performance et outils numériques

## 4/ Bois HD / ESB au service du club :

*Aude Fredericque, Directrice Pole Entreprises de l'ESB et Directrice Bois HD*

Présentation du service d'accompagnement des entreprises dans leurs développements techniques et technologiques (laboratoire d'essai, simulation, modélisation, intégration à des projets d'étudiants, ...)

## 5/ Atelier n°1 : Montage de groupement :

> Témoignage / retour d'expérience des acteurs présents ayant engagé des opérations de rénovation EnergieSprong :

### REX projet pilote de NEOTOA –Sogéa :

*Mandataire du groupement (Sogea) – Architecte (Quinze architecture) – BET Thermique (Elogia, Hinoki) – Exploitation / Maintenance (Euroénergie, Sylvestre Energie)*

Lors de la phase de candidature, il y a une grande importance dans la constitution de l'équipe. Phase AO / 1<sup>ère</sup> remise d'offre, nécessite un très gros investissement pour la phase conception.

Il ne faut pas se restreindre à une solution mais être très ouvert. Les MOA apprécient qu'il y ait plusieurs solutions.

L'opération est actuellement en phase exploitation.

**REX projet pilote de ICF Habitat – Bouygues :**

Mandataire du groupement (Bouygues) – Architecte (Ranson/Bernier) – AMO (Pouget consultants) – BET TCE (Alterea) – Mainteneur (Dalkia).

Bascule de la mandature du marché de l'entreprise au maintenir une fois que le E=0 est acquis. Attention la bascule doit être prévue dans l'AO. Le rôle du mainteneur est alors important.

**REX projet pilote VILOGIA - Rabot Dutilleul :**

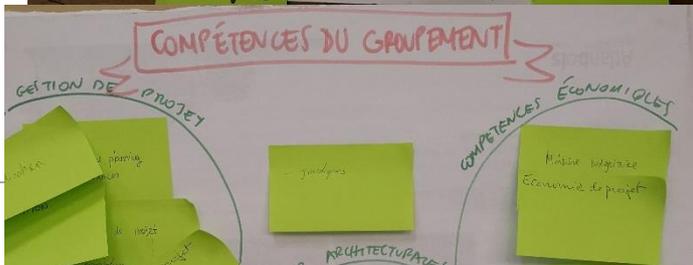
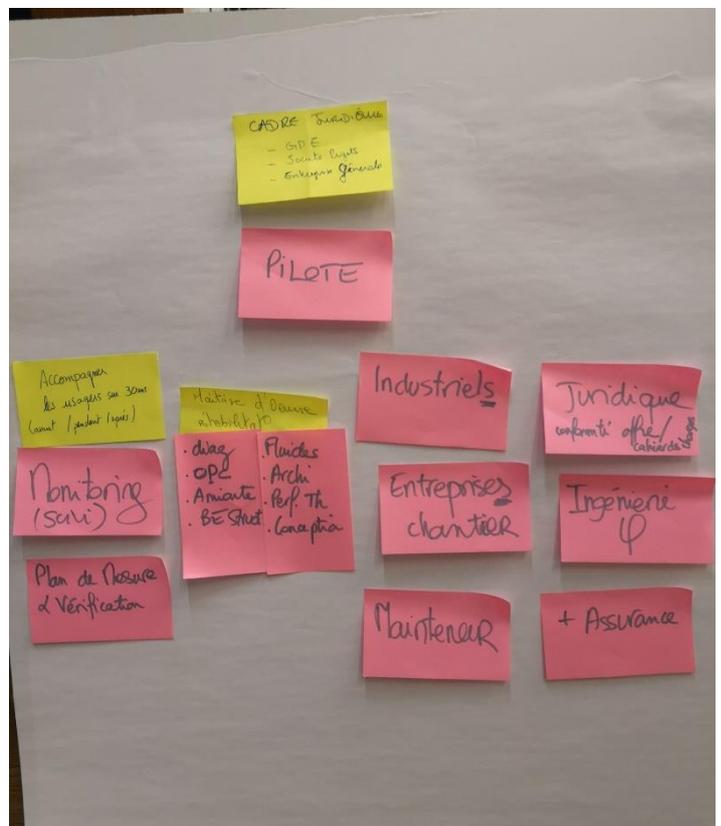
Mandataire du groupement (Rabot Dutilleul) – Architecte (RedCat Architecture) – BET généraliste (Nortec) – BET Thermique (Symoé) – Mainteneur (Pouchain) – Façades préfabriquées (Smart Module Concept) – Scan / Maquette 3D (3DO Reality Capture)

Une convention de groupement avec les entreprises de la réalisation a été mis en place. Les périmètres ont été clairement définis, chaque membre a sa part de responsabilité. Il faut prévoir sur la durée de la garantie qui porte la responsabilité de quoi.

**> Atelier sur la structuration juridique des groupements :**

Les participants se sont répartis en 3 groupes de 5 à 10 personnes pour réfléchir à 2 questions :

- Ce qu'il est attendu comme attitude et mode de gouvernance de la part d'un groupement
- Les compétences nécessaires à un groupement



Ce qui suit est un relevé de notes de la réflexion des participants. Cependant, certains sujets méritent une réflexion plus approfondie, des réponses seront apportés au fur et à mesure des ateliers.

#### Définition d'un groupement :

Avant la création d'un groupement, il est nécessaire de poser les fondamentaux de ce dernier. Il faut être clair sur la direction à prendre et avoir une raison d'être. Ces choix doivent être pris et écrits tous ensemble.

Un groupement possède un cadre défini. Il a besoin d'une structure juridique et organisationnel qui définit la responsabilité de chacun. Ce groupe de travail solidaire doit regrouper différentes compétences qui sont nécessaires à la garantie de l'atteinte de l'objectif.

Le groupement est également un lieu d'échange, où l'entraide et la coopération doivent régner. Chaque membre doit être impliqué et doit savoir faire des compromis pour l'avancée du projet. Ainsi, le groupe en lui-même montera en compétences.

Le groupement permettra d'atteindre un coût optimisé mais avec une prise de risque associé. L'intérêt principal pour le client est d'avoir un seul interlocuteur.

#### Compétences d'un groupement :

- Pilotage (quel que soit le type de montage de groupement)
  - Gestion de projet
  - Pouvoir prendre des décisions collectivement et facilement
- Avoir des outils de pilotage et de gestion de l'équipe
- Savoir accompagner les usagers tout le long du projet

- Maîtrise d'œuvre
  - Gestion de chantier de réhabilitation en site occupé
  - OPC
  - Connaissance des différents diagnostics (Environnement, structure, thermique, amiante...)
- Conception et architecte
- Compétence industrielle
  - Pour l'axe production
  - Pour l'axe chantier
- Mainteneur
- Ingénierie financière
- Compétence juridique
  - Conformité des CdC / offres
  - Pour monter la structure juridique du groupement
  - Pour examiner et/ou rédiger des contrats
- Assurance
  - Actuellement sur 10 ans mais il va falloir encadrer la garantie pour 30 ans
- Monitoring, PMV (Plan de mesure et de vérification) et suivi énergétique
  - Afin de visualiser la conformité avec le CdC
- L'humain
  - Se connaître dans le groupement
  - Savoir bien travailler ensemble
  - Être complémentaire
  - Partage
  - Transparence dans la communication, pas de non-dit
  - Savoir être
  - Continuité d'avoir les mêmes personnes qui représentent la structure
  - Efficacité/ Efficience
    - Doit avancer ensemble vers un projet commun gagnant/gagnant
  - Un responsable en charge d'améliorer le bien-être des membres du groupement (Happiness Manager)

## > Quels modes de contrat / structures envisageables pour répondre à un marché EnergieSprong? - Intervention du cabinet LLC&Associés- Justine Bainthouvez

### Deux types de structuration :

- Groupement Momentané d'Entreprises → Convention de groupement
  - C'est un contrat et non pas une structure
  - Deux types de responsabilités : chacun a la responsabilité de sa prestation, ou responsabilité solidaire (partagée)
  - 1 seul Chef de projet, qui peut changer : peut fragiliser le groupement
- Société de projet
  - Société de projet donc c'est une structure et non pas un contrat
  - 1 interlocuteur
  - Structuré, organisé
  - Sécurise le groupement vis-à-vis de la MOA

- Possibilité de mettre en place un mandat tournant, avec 1 mandataire par phase (conception/réalisation et Exploitation/maintenance)
  - Attestations de conformité à l'issue de chaque phase
- Plusieurs structures possibles : SA, SAS, SNR, SARL...
  - Dépend du marché
  - Notion de partage du capital et des risques.

#### Enjeux à évaluer pour déterminer le montage adapté :

- Définir la gouvernance du projet en interne et avec le MOA et les règles de transparence
- Etudier la gestion et la répartition des risques
- Structuration financière

#### Remarques / Questions :

- L'appel d'offre public est un marché global de performance (CREM)
- La salle suggère que soient ajoutées aux compétences du groupement évoquées ci-dessus les compétences administratives et juridiques sur :
  - La création d'une structure projet adaptée
  - La constitution du dossier pour répondre au marché public

#### 6/ Questions survenues durant la matinée :

##### *-> Comment valoriser les adhérents au club ?*

- Création d'un réseau d'acteurs de la rénovation
- Montée en compétences des adhérents
- Communication et rayonnement
- Création d'un marché sur lequel se positionner par la suite

##### *-> Où est la place de l'architecte ?*

- La MOA souhaite des offres qualitatives, il semble indispensable que la qualité architecturale soit ici traitée par un sachant. Il y a une nécessité d'intégrer la qualité d'usage et l'esthétique dans les rénovations. D'autre part, il faut prendre en compte les solutions des fournisseurs de solution pour réaliser le projet architectural.

##### *-> L'impact carbone des réhabilitations est-il pris en compte ?*

- De nos jours, dans le bâtiment, les logiques énergies et carbone peuvent s'avérer opposées. Lorsque l'on souhaite diminuer l'impact carbone, on se retrouve très souvent avec une augmentation du coût de la rénovation. Cependant, le cahier des charges EnergieSprong est évolutif et ambitionne entre autres d'intégrer des notions de carbone mais également d'économie circulaire et de matériaux biosourcés. Pour l'instant, son objectif principal est de développer un marché mature de la rénovation à énergie zéro.

##### *-> Par rapport au Pays-Bas, la démarche est-elle réellement répliquable en France au vu des différences de typologie de bâtiments, de DTU, de réglementation etc. ?*

- L'objectif, lors du lancement de la démarche en France, était de montrer qu'il est possible de transposer cette démarche néerlandaise tout en prenant en compte les différences réglementaires et économiques. Pour ce faire, des projets pilotes ont été lancés et d'autres sont à venir.

→ Les rénovations seront-elles aussi pour des maisons individuelles du secteur privé ?

- La priorité est l'émergence d'un marché sur le logement social, qui permettra de venir traiter celui du privé ultérieurement. Les marchés avec les bailleurs sociaux permettent d'avoir des effets volumes, ainsi les entreprises peuvent développer de nouvelles solutions plus qualitatives et moins chères.

→ Est-il possible que 2 groupements distincts répondent ensemble à la rénovation ?

- Non, il faut répondre avec un seul groupement pour une offre globale. Celui-ci s'engage à garantir la performance sur 30 ans

→ Pour obtenir le E=0, les outils sont imposés ou l'on doit faire une proposition ?

- Les outils à utiliser pour obtenir le E=0 sont à proposer par le groupement d'entreprise. Il ne faut pas se restreindre à une solution mais être très ouvert. Les MOA apprécient qu'il y ait plusieurs solutions.