

### Compte rendu

Lieu : salle bessière CMA

Date : 23 juin 2020

Rédacteurs : Delphine Robert-Nicoud / Jocelyn Meschenmoser

### Participants - Invités

Etat	Entité	Nom
D	Cluster Ecoconstruction	Tous les membres
P	Cluster Ecoconstruction	Delphine Robert-Nicoud (animatrice)
P (visio)	Cluster Ecoconstruction	Noe Bertrame (member bureau)
E	ENVIE	Lionel FORNO
P	ALBEDO	Alexandre LOISEAU
P	LEU	Jocelyn MESCHENMOSER
E	ACE	Jean-Christophe RIGUAL
P	ADEME	Clément DEROUINEAU
P	CCI	Laure MASSE
E	FANC	Eric Penot
P	Atelier d'architecture KASO	Claire PASCAL
E	Athantor	Gilles STANGALINO
P	Province SUD - DAEM	Sebastien ROBERT
A	SEM AGGLO – bailleurs sociaux	Edouard MOULIN
P	FCBTP	Luigi LENISA
A	Karine Demortier Architecte	Karine FERE DEMORTIER
A	Ordre des architectes	Nicolas Courtot
P	SIC	Alexandra GRAU
A	DGAC	François-xavier RAUZIERES
P	FSH	Guilaine PANUEL
A	CMA	Clarisse PICON
A	SECAL	Sarah TRUDELLE
A	Syndicat des BET	Guillaume DUBREUIL
A	A. Varichon architecte	Alain Varichon
A	MMW	Jean Marc THIHMANA

A : Absent ; P : Présent ; E : Excusé ; D : Diffusion

### Ordre du jour

- Présentation grandes lignes et avancées du projet
- Echanges sur les demandes d'évolution de la mission par l'ACE
- Débats sur le fonctionnement de la future démarche

## Echanges préalables

---

### Présentation succincte de la démarche pour les nouveaux participants.

#### Information des participants du souhait de l'ACE de :

- Réviser le planning de la mission suite à des soucis de trésorerie qu'elle rencontre après l'épisode COVID-19,
- Rendre la mission plus concrète de par l'introduction d'une phase nouvelle consacrée à la réalisation d'un démonstrateur.

Les participants sont invités à proposer des projets pour pouvoir réaliser un démonstrateur qui permettrait de rendre la démarche plus concrète.

Sébastien ROBERT trouve le délai un peu court pour la réalisation d'un démonstrateur dans le cadre de la convention ACE actuelle mais il proposera un projet de 500m<sup>2</sup> qui pourrait correspondre aux attentes.

Guylaine PANUEL pense également à un projet porté par les 3 bailleurs sociaux

Noé BERTRAM propose un projet sur lequel il travaille avec la SEM AGGLO (terrassment prévu en fin d'année 2020)

Il est précisé que toutes les idées sont les bienvenues et permettront de proposer un panel de solutions à l'ACE.

Clément DEROUINEAU pense que l'ADEME serait d'accord sur le principe d'un démonstrateur ou « projet pilote » mais, vu les délais, il précise qu'il faudra être attentif à l'affichage, c'est-à-dire préciser la phase du projet concernée par BDCAL. L'idéal serait un projet entier mais les délais sont courts.

Laure MASSE pense que l'idéal serait de réaliser le projet pilote une fois le label BDCAL finalisé. Elle suggère comme autre solution de tester des projets quasiment terminés et d'indiquer que si ce projet avait reçu le label BDCAL il aurait respecté telles ou telle exigence.

#### Une présentation aux participants d'une vidéo de BDF exposant le fonctionnement de la démarche Bâtiments Durables (BD).

Laure MASSE demande quel est la personne qui accrédite l'évaluateur de la démarche BD.

Alexandre LOISEAU répond que c'est l'équivalent du cluster ECOCONSTRUCTION.

Guillaume BOYER comprend que ECKOPOLIS (équivalent du cluster ECOCONSTRUCTION) s'occupe de l'organisation et de l'animation de la démarche BD.

Claire PASCAL demande si les projets de particuliers peuvent être inclus à la démarche BD.

Alexandre LOISEAU répond que la démarche BD en métropole ne le prévoit pas mais que c'est une question à se poser pour la NC. Vu la taille du marché calédonien, la prise en considération de l'habitat individuel serait une piste à développer.

## Compte-rendu de l'atelier

---

### QUESTION N°1.1 : LA DEMARCHE D'ACCOMPAGNEMENT : COMMENT ?

#### Echanges :

Guillaume BOYER demande comment est agréé le référent BD.

Alexandre LOISEAU répond que l'agrément est attribué après une à deux journées de formation obligatoire.

Guillaume BOYER demande s'il n'y a pas de conflit d'intérêt si la Maîtrise d'ouvrage (MO) est également le référent.

Claire PASCAL demande quel est le volume horaire estimé pour l'intervention de l'accompagnateur BD.

Jocelyn MESCHENMOSER répond que cela dépend de la taille du projet mais rappelle qu'un accompagnateur permet de fluidifier et de simplifier la communication.

Laure MASSE préconise que tous les intervenants d'un projet doivent être formés/sensibilisés à la démarche par l'accompagnateur BD qui serait rattaché au cluster. Elle trouve par ailleurs que le terme « agréé » est un peu fort.

Alexandra GRAU rejoint Laure MASSE mais rappelle qu'il faut tout de même que cet accompagnateur soit légitime.

Guylaine PANUEL rejoint Laure MASSE sur le fait que la formation à la démarche est un préalable.

Sébastien ROBERT pense qu'une clarification de la mission de l'accompagnateur permettra par la suite de d'identifier les interventions et responsabilités de chacun : M, MOE, accompagnateur BDCAL...

Claire PASCAL constate que souvent sur un chantier, même si tous les intervenants sont plein de bonnes intentions, la communication/circulation de l'information est compliquée à gérer.

### Réponses consensuelles à la question n°1.1 :

- Besoin de formation – sensibilisation de tous les acteurs du projet
- La prestation d'accompagnement qui sera proposée doit être clarifiée et cadrée
- L'accompagnement pourra être adapté en fonction de la taille du projet
- L'intégration de l'accompagnateur dans un projet doit permettre d'améliorer la communication entre les acteurs et aussi être « la mémoire du projet ».

## QUESTION N°1.2 : LA DEMARCHE D'ACCOMPAGNEMENT : QUAND ?

### Echanges :

Claire PASCAL rappelle l'importance de la mémoire d'un projet. La traçabilité des événements du début à la fin d'un projet permet d'anticiper et d'éviter des écueils pour les projets suivants.

Jocelyn MESCHENMOSER précise que la démarche BD en métropole ne s'intéresse pas à la phase Programmation.

Luigi LENISA précise que si tout est prévu à l'APD, il n'y a pas de raison pour que sur le chantier ce soit différent.

Guillaume BOYER rappelle que c'est dès la phase programmation qu'il faut penser aux économies mais tout dépend de l'approche du maître d'œuvre sur le coût d'un projet. Il constate que plus l'entreprise est incluse en amont plus les coûts sont maîtrisés (exemple : les projets en Conception/Réalisation).

Sébastien ROBERT précise que, si pour le privé la conception/réalisation est une solution, pour les collectivités ce n'est pas possible. Il demande les raisons pour lesquelles en métropole la démarche BD ne considère pas la phase programmation.

Alexandre LOISEAU répond que souvent cette phase est déjà en cours lorsque les maîtres d'ouvrages songent à intégrer la démarche BD. L'accompagnateur BD participe également à la préparation de la phase travaux.

Sébastien ROBERT demande comment est appréciée la phase travaux.

Guylaine PANUEL pense qu'il vaut mieux que l'accompagnateur vérifie les DCE plutôt qu'il intervienne en phase travaux.

Sébastien ROBERT rejoint Guylaine PANUEL sur ce point. La phase travaux ne s'apprécie qu'à la livraison.

Guillaume BOYER propose d'attribuer un label provisoire entre les phases afin d'éviter de donner un niveau « or », par exemple, et n'avoir finalement à la livraison qu'un niveau « argent ».

Jocelyn MESCHENMOSER propose que soit également considérée, dans l'attribution du label, « l'usage » du bâtiment. Certaines structures de la démarche BD n'attribuent le label « définitif » qu'au bout d'1 voire 2 ans d'exploitation.

Guylaine PANUEL rappelle que pour certains usages comme les bâtiments destinés à l'accession à la propriété il est difficile de tenir un suivi sur 1 ou 2 ans. Il faut adapter le process à la typologie du bâtiment.

L'ensemble des participants estiment que plus la démarche BD est intégrée en amont (phase programmation) plus il y a de chances d'avoir les résultats souhaités à la livraison du projet.

#### Réponses consensuelles à la question n°1.2 :

- Accompagnement dès la programmation si possible
- Etapes clés (commissions) : programme – fin APD – livraison travaux – fin GPA (1 an usage)
- Attention aux spécificités pour les logements qui sont vendus, pas de maîtrise de l'usage
- Adaptation éventuellement nécessaire si conception/réalisation, cas à prévoir.

## QUESTION N°2.1 : QUEL MODELE ECONOMIQUE DEVELOPPER ?

#### Echanges :

Laure MASSE demande comment le cluster peut-il assurer l'accompagnement et l'évaluation d'un projet.

Alexandre LOISEAU répond que le cluster s'occupe de l'organisation de la démarche mais que ce seraient les commissions (maîtrise d'ouvrage incluse) qui procéderaient à l'évaluation des projets. L'accompagnateur aide la MO à préparer la présentation de son projet en commission. Si l'interprétation de la grille est différente entre la MO et l'accompagnateur alors les divergences sont discutées et un consensus peut être trouvé.

Jocelyn MESCHENMOSER explique que la MO réalise son autoévaluation en remplissant elle-même la grille et que la commission évalue le projet en se basant sur cette grille et les justificatifs qui l'accompagnent.

Clément DEROUINEAU propose de mettre en place une écocondition pour permettre l'octroi de subventions spécifiques.

Alexandre LOISEAU mentionne qu'il est aussi possible de négocier des mesures d'incitation fiscales. Le seul nouvel élément apporté par cette démarche et ayant pour impact un coût supplémentaire est l'emploi de l'accompagnateur.

Sébastien ROBERT pense que le cluster doit promouvoir cette démarche auprès des financeurs pour obtenir des incitations financières (mesures fiscales, subventions...). Souvent l'AFD demande à la MO de justifier l'aspect développement durable dans ses projets pour pouvoir lui attribuer des fonds.

Guylaine PANUEL rappelle que cette problématique est la même pour la future marque RCNC mais que ce serait plus ponctuel pour BDCAL.

Alexandre LOISEAU rappelle qu'il faut limiter les risques et diversifier les ressources financières pour éviter les mêmes écueils que ceux rencontrés suite au COVID 19 avec l'ACE.

Laure MASSE le rejoint en ajoutant qu'il est important d'être attentif à ce que cette démarche soit impartiale.

Elle rappelle également qu'il existe des labels comme LUCIE (ISO 26000) qui ont réussi à avoir des sources de financements diversifiées (vente de formations, d'accompagnements, fonds propres...). Il faut réussir à trouver un équilibre.

Pour Guylaine PANUEL, les coûts de formation/sensibilisation des MO et MOE seront pris directement en charge par ces derniers dans le cadre du FIAF ou de l'IFAP.

Sébastien ROBERT pense que pour un MO important cette absorption est possible mais pas pour un particulier. Il faudra réfléchir à un système d'incitation financière pour les maisons individuelles.

Laure MASSE propose que soit mis également en place, pour les promoteurs, un système d'incitation fiscal comme pour la démarche chantiers verts.

Selon Guillaume BOYER, si un logement est estampillé BDCAL, cela peut justifier un prix de vente un peu plus important.

Pour Alexandre LOISEAU et Laure MASSE, qu'une partie des coûts restent à être financés en fonds propres permet de donner de la valeur au label et à la démarche.

#### Réponses consensuelles à la question n°2.1 :

- La démarche d'accompagnement et de labélisation serait vendue à un tarif incitatif, pour favoriser la diffusion.
- Pas de gratuité ou de soutien total des pouvoirs publics, pour donner de la valeur au label et à la démarche
- Le fonctionnement de la future structure animatrice de la démarche devra être aidée (pouvoirs publics, subventions, ...) pour être financièrement viable et pouvoir proposer un service de labellisation à un prix réduit. Privilégier un soutien global à la structure animatrice qu'une multitude de petites subventions pour tous les MOA qui demanderaient un soutien financier pour leur labellisation.

## QUESTION N°2.2 : QUELLE POLITIQUE TARIFAIRE DEVELOPPER ?

#### Echanges :

L'ensemble des participants pensent qu'il faut que les paiements soient versés à chaque fin de phase.

Guillaume BOYER propose l'instauration de fourchettes de tarifs et qu'il faut procéder comme le COTSUEL.

Laure MASSE pense qu'il faut estimer le nombre de jours passés.

Alexandre LOISEAU estime à une dizaine de jours le temps passé par projet.

Jocelyn MESCHENMOSER préconise un coût fixe pour les petits projets et un coût variable pour les plus conséquents.

Guylaine PANUEL appuie sur le fait qu'il faut aider les initiatives individuelles.

#### Réponses consensuelles à la question n°2.2 :

- Paiement à chaque fin d'étape (commission)
- Montant fixe unique pour les petits projets (lgmt indiv.) + % du coût du projet pour les projets les plus importants

## QUESTION N°3 : COMMENT INTEGRER LES USAGERS DANS LA DEMARCHE ?

### Echanges :

Selon Guillaume BOYER, tout dépend de l'utilisateur :

- Assez simple : école/collègues
- Plus compliqué : logements

Pour les logements, Guylaine PANUEL et les autres bailleurs sociaux se basent essentiellement sur les associations de locataires. Il faut mêler les usagers au groupement de MOE qui sera en charge d'animer la consultation.

Claire PASCAL prévient qu'inclure les usagers peut être complexe et générer de la frustration des deux côtés (anecdote du Médipôle).

Guylaine PANUEL préconise l'utilisation de maquettes pour aider les usagers à se projeter mais Claire PASCAL avance que ce n'est pas suffisant.

Guillaume BOYER explique que l'avis des utilisateurs évolue à chaque étape du projet mais leur consultation reste importante.

Alexandra GRAU préconise d'adapter une méthode selon les projets comme pour le modèle économique.

Sébastien ROBERT estime que 2 ans pour un retour d'expérience est plus adapté au mode de fonctionnement de l'administration provinciale Sud.

Les participants s'accordent à penser qu'1 an d'exploitation pour un retour d'expérience est un minimum et que 3 ans serait l'idéal.

Sébastien ROBERT et Guylaine PANUEL s'entendent sur le fait qu'il faudrait presque connaître les critères d'évaluation de la grille pour identifier les points à retenir et observer pour un retour d'expérience efficace.

Il faudrait prévoir de former/sensibiliser les usagers à impliquer dans la démarche.

### **Réponses consensuelles à la question n°3 :**

- Besoin de formation / sensibilisation des usagers si impliqués
- Pour les logements collectifs, travailler avec des collectifs de locataires
- Thématique à développer .....
- Besoin de retour d'expérience sur l'usage, analyse 1 an après livraison mini, 3 ans quand possible

### *Prochains workshop*

- Juillet 2020 : workshop province nord et Ile reprenant les thèmes déjà abordés en province sud
- Autres dates : en attente validation évolution mission avec ACE