ARO HIm BRETAGNE

Association régionale de l'Habitat Social

Massification réhabilitation

Démarche régionale,

AMO : Hors Site Conseil, projet UE GRF : Ressorts

Le Club Entreprises Bretagne

4 structures porteuses

BATY.LAB

[FB]²

Atlansun
Filière solaire du Grand Ouest

B2E
Bretagne
Éco Environnement

Avec l'appui de

ressorts

cosme reno
by energie sprong

giga regio factory
by energie sprong

Objectif

Mobiliser les acteurs régionaux *et les aider à se structurer pour répondre aux marchés à venir*

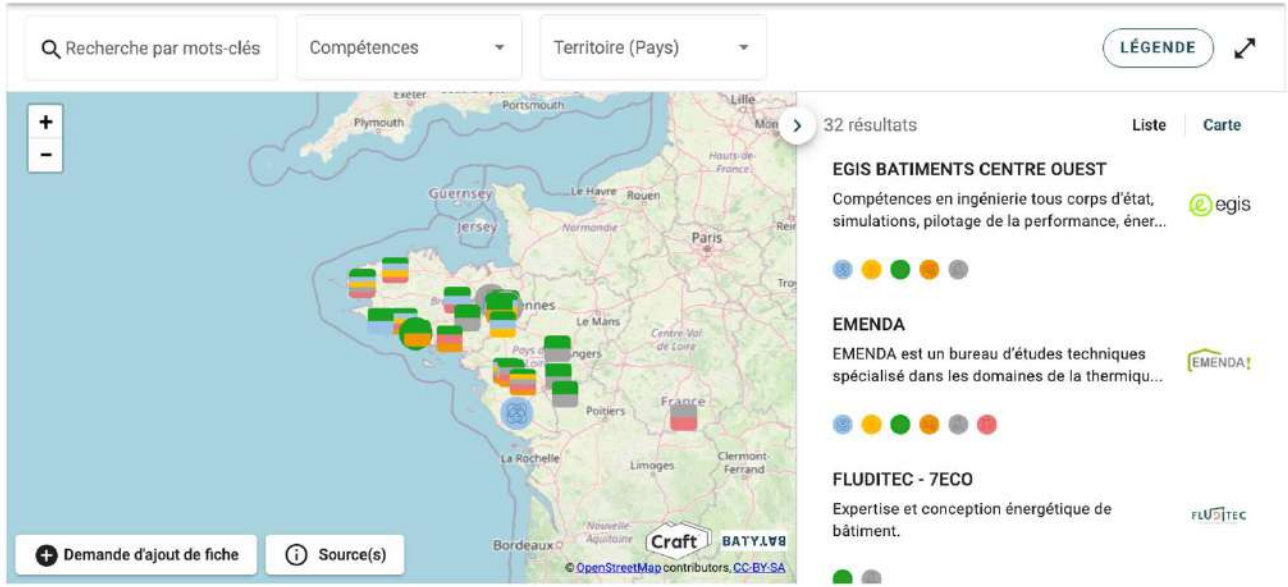
Le Club Entreprises Bretagne

Ateliers & webinaires

5 ateliers - 1 REX - 3 webinaires

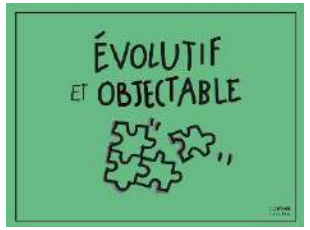
Annuaire & cartographie

34 structures référencées



www.batylab.bzh/action-collective/energiesprong-bretagne

Cadre de coopération



fertîles

9h45 - Présentation du process opérationnel de mise en œuvre du marché massifié

10h30 – Identification de son positionnement et des compétences associées pour répondre au marché

11h15 – Pause

11h30 – Témoignages

12h30 - Clôture

6

ARO HIm BRETAGNE

Association régionale de l'Habitat Social

Massification réhabilitation

Atelier 31 janvier 2025

AMO Technique : Hors Site Conseil
projet UE GRF : Ressorts

Introduction

Rappel du contexte

L'ARO Hlm Bretagne travaille depuis plus de 2 ans, avec les organismes et le cabinet Hors Site Conseil pour faire émerger un dispositif de massification de la réhabilitation énergétique à l'échelle régionale pour répondre aux objectifs de la SNBC.

Etapes clés du programme régional :

- Sourcing Opérationnel pour identifier le niveau de maturité des entreprises
- Fléchage du patrimoine compatible & Périmètre organismes
- Sourcing financier (coûts estimatifs solutions réhabilitations)
- Identification des priorités programmatiques

8

Introduction

Point d'avancement 2024 & perspectives 2025

Poursuite des travaux :

- Implication d'un collectif de bailleurs
- Appui des expertises : Hors Site Conseil et Ressorts (ex. Energiesprong)
- Capitalisation démarche « centrale d'achat MASH » dispositif Energiesprong
- Information au sein du Club Entreprises

Objectifs :

- Rappel de la démarche
- Présentation du Process opérationnel

9

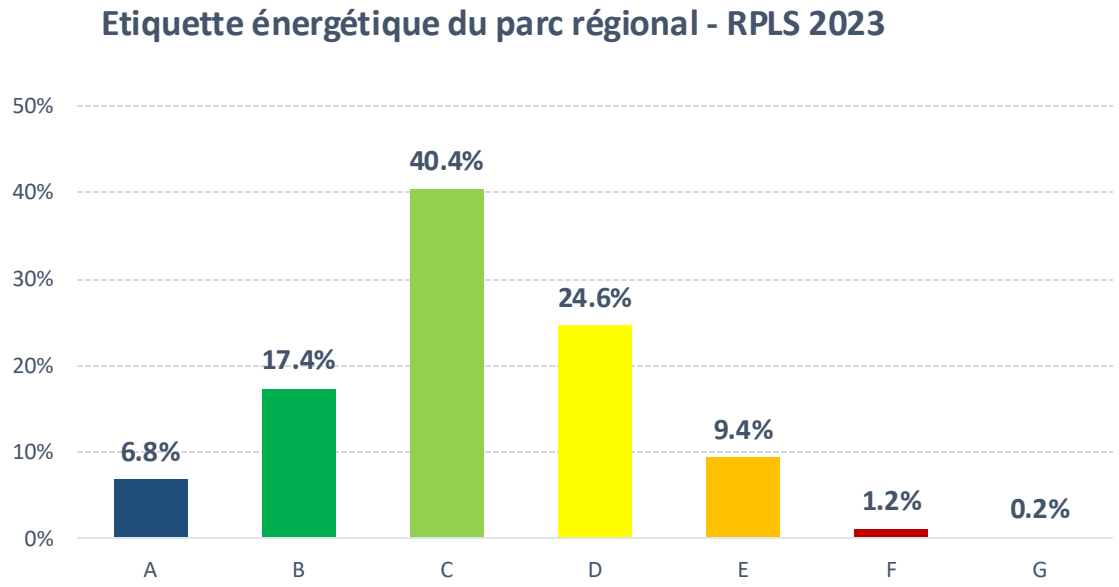
Pourquoi un programme massification ?

En quoi cette démarche répond aux attentes des organismes hlm ?

10

Répondre aux spécificités du parc social

➔ **Un parc social globalement performant et en bon état…**



- ¾ du parc construit après 1970
- 62% du parc chauffé au gaz

- **Pas de F et G**
- **Gros enjeux sur les D !**

- Quid des dispositifs d'accompagnement adaptés au parc régional ?

…Mais avec des objectifs importants de réhabilitation pour répondre aux objectifs SNBC & décence énergétique

SNBC BZH ➔ 3 200 logements / an pour un coût estimé à 8Mds/euros

11

Principes du programme

Méthode de travail

- **Identification des solutions** *(Sourcing entreprises 170 questionnaires 40 entretiens)*
  - ➔ Fléchage du patrimoine le mieux adapté aux techniques de préfabrication
  - ➔ Pré-évaluation économique des coûts travaux associés (enveloppes budgétaires)

Périmètre :

- **On embarque une petite partie du patrimoine pour démarrer => mieux adapté et plus facile**
- La massification vient en complément des rénovations traditionnelles
- Les techniques de préfabrication en hors site viennent compléter un panel de travaux
- **Typologies cibles** : Petits collectifs (R+1 à R+3) / moyens collectifs (R+4 à R+6)

➔ *prise de risque limitée + montée en compétence par étape*

12

Principes du programme

Un programme soutenable financièrement :

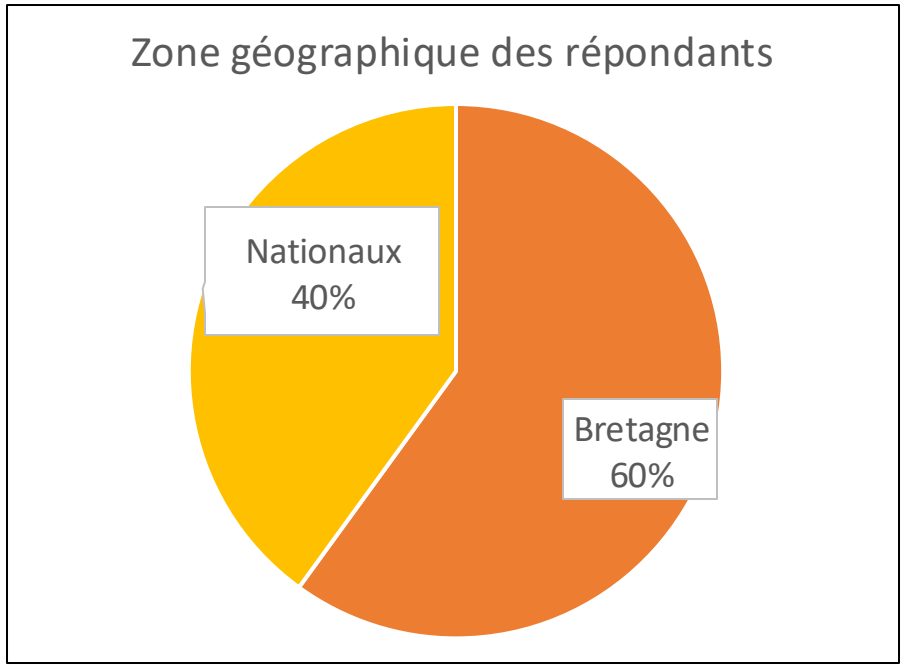
- ➔ En cohérence réalité bailleurs et entreprises
- ➔ Nous ne sommes pas sur le CC Energiesprong
- ➔ **Maîtrise du risque : Sur un patrimoine prioritaire avec un volume limité (- 1% du parc régional)**

13

Sourcing des entreprises

→ **177 Entreprises sourcées** : Bretagne et France entière
- Selon les entreprises ciblées par les bailleurs
- Selon les référencements des partenaires : ATLANSUN / BATYLAB / FB2
- Selon l'annuaire BATYLAB du club Energiesprong Bretagne
- Selon la BDD Energiesprong

→ **Questionnaire de 40 réponses** portant sur :
- L'expérience sur ce type de marché
- L'approche globale : Performance/volume/délais/maintenance
- L'industrialisation
- Le diagnostic du patrimoine



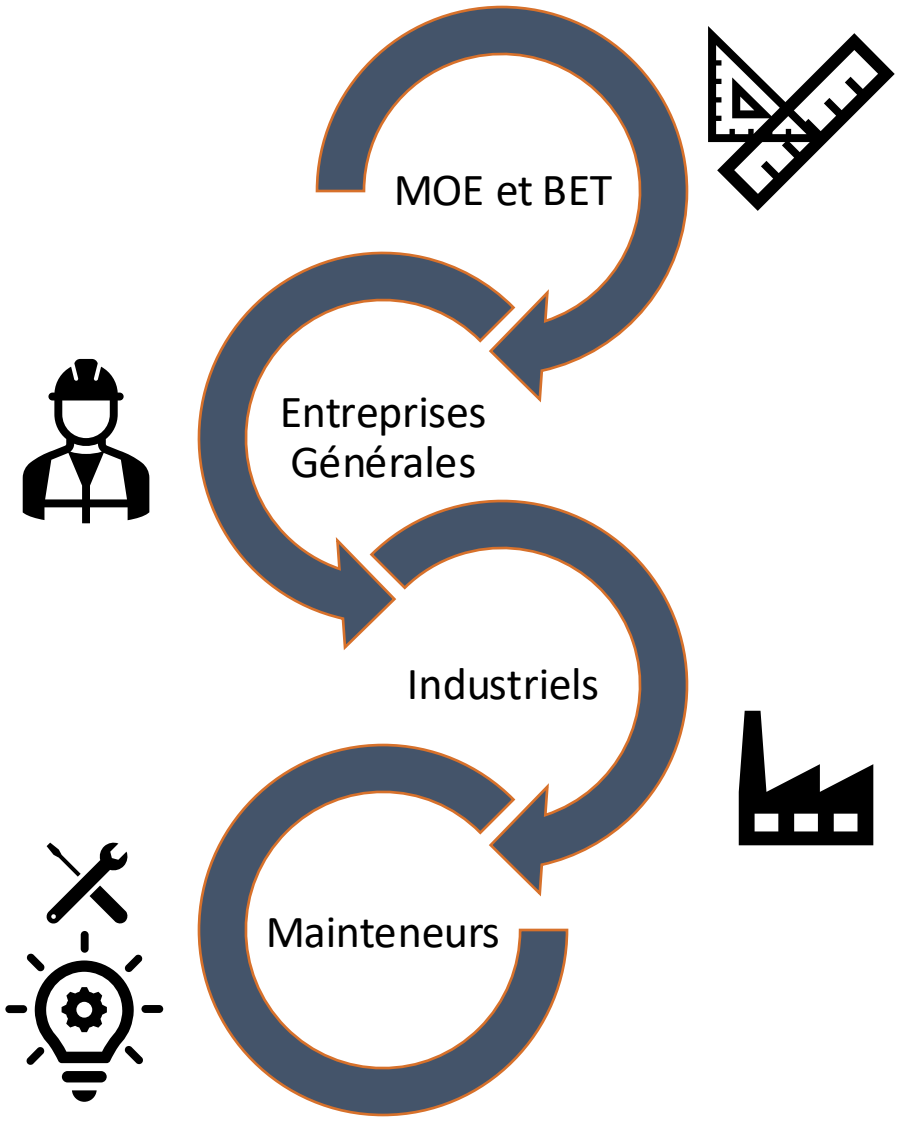
60% des répondants sont implantés en Bretagne
Tous les répondants se positionnent sur les futurs marchés de la région
Un écosystème riche et en développement qui peut se positionner sur des marchés en neuf et en rénovation.

Sourcing des entreprises

Acteurs ciblés avec expérience : l'importance d'un écosystème complet

- Entreprises Générales
- MOE et BET
- Entreprises de diagnostic
- Industriels de techniques hors-sites :

  Façades / toitures / modules Energie
- Entreprises de maintenance



3 SCENARIOS D'AMBITION sur une seule catégorie de patrimoine

TRAVAUX ENERGETIQUES UNIQUEMENT
Ne sont pas pris en compte **les travaux de réfection intérieure et l'embellissement des logements**

A. **Ambition DPE A**
Compatible hors-site

B. **Ambition DPE B**
Compatible hors-site

C. **Ambition DPE C**
Selon techniques traditionnelles

Autres packs de travaux possibles : changement système énergétique, ITE traditionnel, approche par composants (menuiseries)

18

Principales attentes - Maîtrise d'ouvrage

Attentes :

- Priorités : Enveloppe/système
- Garantie de performance limitée dans le temps
- Exigence Qualité (process et services)
- Garde-fou :
  - Low-tech (sobriété)
  - Garantie de résultats
- Qualité du service (relation locataires)
  - Coordination nécessaire

19

Périmètre du programme régional Massification

7 bailleurs engagés à ce jour

- Morbihan Habitat
- Terre d'Armor Habitat
- Neotoa
- Aiguillon Construction
- BSB
- Brest Métropole Habitat
- Douarnenez Habitat

- **2 400 logements petits collectifs** étudiés
- **63 Résidences** catégorisées

➔ **Première vague selon priorisation PSP des bailleurs**

20

Première vague massification

Logements

- **550 logements pour une première vague (selon priorités organismes Hlm)**

Légende : **Marché A/B Ouest** **Marché A/B Est** **Marché C**

ARO HIm BRETAGNE

Association régionale de l'Habitat Social

Méthode d'achats groupés

Véhicule d'achats inter-bailleurs

Méthode générale

Acheter en commun :

- Plusieurs véhicules d'achats existent ➔ *Etude juridique en cours*

Maîtrise d'ouvrage déléguée :

- Réalisation du programme par une maîtrise d'ouvrage déléguée ➔ **efficience du groupement de commande**
- Au côté des chargés d'opérations

- **Mise en place d'un système d'achat agile** ➔ souplesse et pérennité

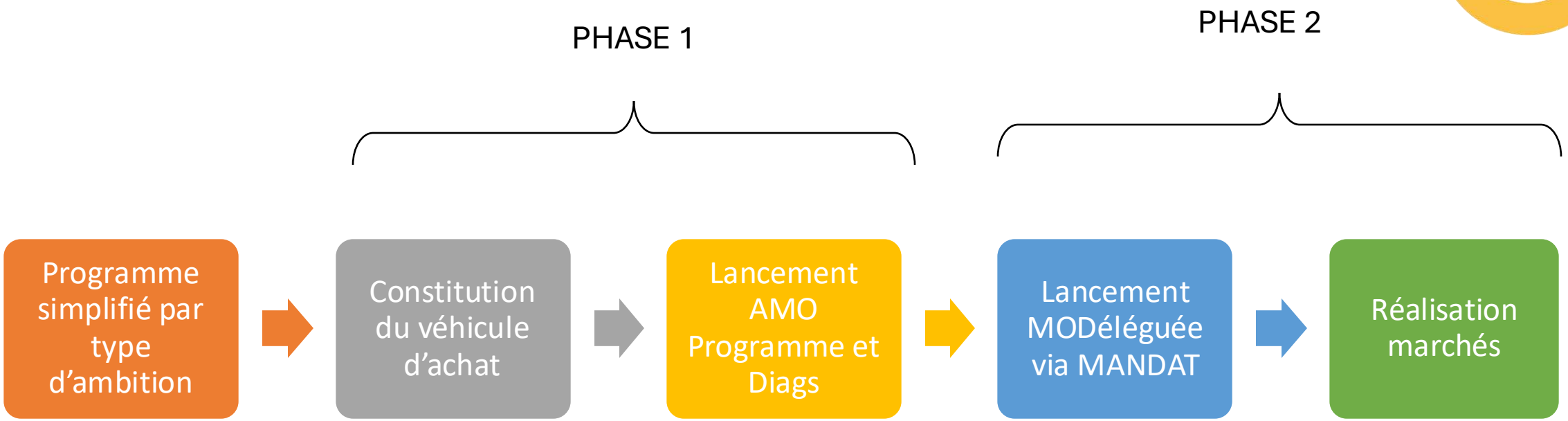
Avantage d'une MOD

- Apporte de l'efficience au groupement de commande en évitant des prises de décisions individuelles sur chaque « détail » d'une opération en cours (*cf REX Pays de Loire)*

- Apporte un gain de temps en termes d'organisation interne pour l'organisme

- Permet de globaliser les ressources internes et accélérer sans augmenter les ressources internes de chaque organisme (de la communication, aux services marchés en passant par les directions du patrimoine)

Schéma organisationnel global



25

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Juridique et Administratif

- Montage véhicule d'achats inter-bailleurs
- Travail juridique et financier inter bailleurs

Janvier – Juin 2025

Lancement Programme Initial

- Lancement d'un marché AMO Programmation
- Préconisation de stratégie d'achats

Avril à septembre 2025

Programme Massifié

- Lancement consultation MOD
- Lancement phase Conception / Réalisation

Semestre 2 - 2025 (au plus tôt)

ECHANGES

9h45 - Présentation du process opérationnel de mise en œuvre du marché massifié

10h30 – Identification de son positionnement et des compétences associées pour répondre au marché

11h15 – Pause

11h30 – Témoignages

12h30 - Clôture

28

Questionnaire à compléter

Qui je suis et mon positionnement

Entreprise : Nom : Prénom : Tél : Mail :	Adresse : Mobilisation Géographique : Toute Bretagne Bretagne EST Bretagne Ouest

Positionnement dans les groupements :

☐ Coordinateur ☐ Co traitant ☐ Sous traitant ☐ Client ☐ Institution

Positionnement de l'entreprise :

☐ Maître d'ouvrage ☐ Association ☐ Institution

Autre : _____

☐ Architecte / Concepteur ☐ Maîtrise d'œuvre ☐ Bureau d'étude Fluide thermique

☐ Bureau d'étude Structure ☐ Entreprise Générale ☐ Entreprise Tous corps d'état

☐ Entreprise ITE classique ☐ Entreprise Hors-site (Façade ou Lots techniques)

☐ Entreprise spécialisée ENR ☐ Entreprise spécialisée CET (Corps d'états techniques)

☐ Entreprise spécialisée CEA (Corps d'états architecturaux) ☐ Gestion de la qualité de service et des locataires

☐ Montage Juridique ☐ Gouvernance collaborative

Positionnement sur le marché de la rénovation :

☐ Expert ☐ Connaisseur ☐ Débute ☐ Intéressé

De qui j'ai besoin pour compléter mes compétences

Je recherche :

☐ Architecte / Concepteur ☐ Maîtrise d'œuvre ☐ Bureau d'étude Fluide thermique

☐ Bureau d'étude Structure ☐ Entreprise Générale ☐ Entreprise Tous corps d'état

☐ Entreprise ITE classique ☐ Entreprise Hors-site (Façade ou Lots techniques)

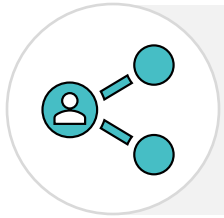
☐ Entreprise spécialisée ENR ☐ Entreprise spécialisée CET (Corps d'états techniques)

☐ Entreprise spécialisée CEA (Corps d'états architecturaux) ☐ Gestion de la qualité de service et des locataires

☐ Montage Juridique ☐ Gouvernance collaborative

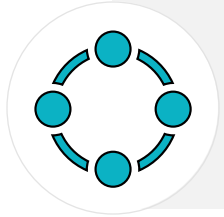
Questionnaire à compléter

Des possibilités de structuration de groupement variées

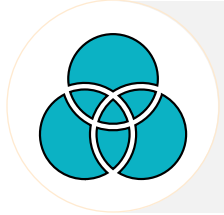


Internalisation par un opérateur unique :
Une entreprise se développe de manière à internaliser toutes les compétences nécessaires

Entreprise générale et PME :
L'entreprise générale s'inscrit comme mandataire et complète son groupement avec des PME (architecte, BET, industriels, etc.), en sous-traitance ou en co-traitance



Groupement de PME :
Par l'approche coopérative de la démarche, différentes entreprises avec des compétences complémentaires se regroupent (architecte, bureau d'étude, industriel, entreprise de travaux, exploitant… Etc.)



Création d'entreprise :
Pour répondre aux besoins spécifiques des marchés massifiés, des sociétés de projet émergent, créées par des acteurs de l'offre et pouvant inclure ou non la maîtrise d'ouvrage

La question du mandataire : plusieurs exemples d'entreprises qui peuvent porter ce rôle

Entreprise générale

- Entreprise maitrisant l'organisation globale du projet et la gouvernance entre les acteurs, peut se porter mandataire par son rôle essentiel dans la conduite des travaux et la gestion de projet

Energéticien

- Entreprise prenant un rôle similaire à l'entreprise générale pour la gestion de projet et ayant une maitrise forte de la gestion de l'énergie en exploitation, capable de garantir la performance dans le temps

Industriel

- Fournisseur de solution ayant une totale maitrise de la qualité des produits de clos-couvert et/ou d'équipements énergétiques installés, peut se porter mandataire par sa maitrise de la durabilité de ses solutions

Bureau d'études

- Entreprise assurant la conception et le dimensionnement des solutions (adaptation au projet), acteur garant du suivi de la qualité, peut se porter mandataire par sa maitrise de la conception et du Commissioning

Mainteneur

- Entreprise maitrisant la stratégie d'entretien et de maintenance, peut se porter mandataire par son rôle fondamental dans la phase de garantie de performance énergétique de 30 ans

Tout type d'entreprise peut se porter mandataire, tout est une question de complémentarité entre les acteurs d'un groupement et de coopération/gouvernance. De plus, **une mandature tournante peut être envisagée** en fonction des compétences nécessaires lors des différentes phases d'un projet.

REX sur des précédents marchés de rénovation globale Hors Site impliqués dans le mouvement Energiesprong

MASH Energiesprong Pays de la Loire :

Lot 1 SOGEA

Lot 2 Synerpod.

Lot 4 ALTERESCO PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE avec LCA CONSTRUCTION BOIS / SY bois HABITAT NATUREL – Fabricant de Murs ossature bois

Lot 5 ALTERESCO PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE avec ossabois

Ailleurs en France :

Dans les Hauts de France :
- Immo 3F Notre Logis : Red cat, Tommasini, Emenda et Dumont énergie (PME)
- Vilogia Hem : Redcat, Rabot Dutilleul et SMC (PME)
- Vilogia Wattrelos : Redcat, Rabot Dutilleul et Build Up (PME)
- Vilogia Tourcoing : Dujardin, AIP et Build Up (PME)
- Ecole Lille : Dujardin, FaceB et Build Up et Eqans (PME + Major)
- Ecole Raisme : HDF construction (PME)
- ICF Nord Est : Bouygues, Ranson Bernier, et Dalkia (Major)
- Vilogia Hem 2 : Bouygues (Major)

En Auvergne Rhone Alpes :
- EMH Vaulx en Velin : Citinea-Vinci et Arbonis-Vinci (Major)
- EMH St Priest : Citinea Vinci et Ossabois (Major + PME)
- Cristal Habitat : Citinea Vinci et Charmossatures (Major + PME)
- Haute Savoie Habitat : Citinea Vinci et Techniwood (Major + PME)
- Alpes Isère Habitat : Operene (PME)

En Occitanie :
- ENVT Les Chalets : Bordarouge + Rehaskeen Vinci (Major)
- Cité Rouge les Chalets : Bordarouge + Rehaskeen Vinci (Major)

➔ **Les PME ont trouvé leur place sur ces marchés de réno hors-site avec CPE**

Messages clefs à retenir

- Se regrouper autour d'un acteur qui apporte la garantie de résultat et de qualité de service et/ou mettre en place une **gouvernance collaborative** intégrant ces compétences.

- Différentes ambitions et besoin de **différentes techniques de rénovation** selon les programmes (hors-site / industriélisées ou non)

- Tailles et types de marchés ne nécessitant pas la même **maturité des acteurs**

- Les **PME** ont toutes leur place dans sur ce type de marché

Partage en binôme

35

Tableau des rencontres

Pause

37

Les compétences à mobiliser

Compétences humaines, sociales et services aux occupants

- Diagnostic humain, usages et urbain
- Accompagnement occupants (information & animation)
- Qualification, mesure et amélioration du confort
- Appui à la bonne prise en main des logements et leurs nouveaux usages

Compétences économiques, juridiques et montage de projet

- Gestion de projets complexes multi acteurs
- Gouvernance collaborative de groupement et montage de société de projet
- Gestion et management des risques
- Ingénierie juridique et financière
- Economie de la construction et analyse en coût global

Compétences de conception et d'adaptation

- Compétences architecturales et de design
- Méthodes de DfMA (Design for Manufacturing & Assembly)
- Ingénierie thermique, énergie & fluides
- Ingénierie environnementale : santé environnement, ACV, économie circulaire
- Ingénierie structure
- Amélioration continue et process qualité

Compétences industrielles et logistiques

- Digitalisation : maquettage numérique & BIM
- Préfabrication hors site des solutions intégrées
- Gestion de l'approvisionnement, de la logistique et du transport
- Lean Manufacturing

Compétences exploitation et garantie de performance

- Ingénierie de maintenance
- Entretien & maintenance
- Monitoring & pilotage de la performance
- Confidentialité, traitement et visualisation des données, reporting

Compétences travaux et chantier

- Conduite de travaux en site occupé
- Installation/pose des éléments préfabriqués hors site
- Réalisation de travaux intérieurs
- Lean Construction

Autres participants

- Bailleur social
- Institutionnel
- Etc

9h45 - Présentation du process opérationnel de mise en œuvre du marché massifié

10h30 – Identification de son positionnement et des compétences associées pour répondre au marché

11h15 – Pause

11h30 – Témoignages

12h30 - Clôture

40

Témoignage de Sébastien Fournier

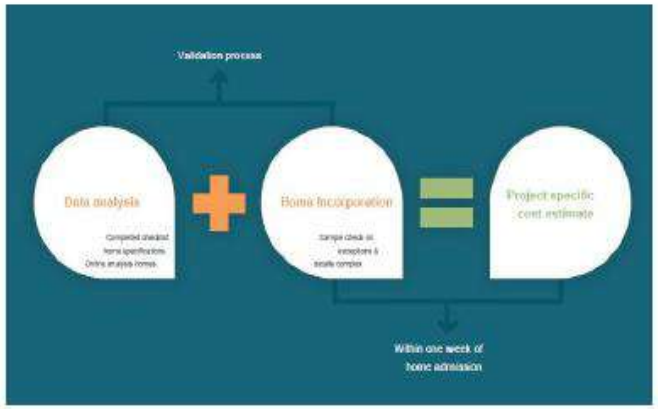
Président de Tech-Off et co-fondateur de Synerpod

Synerpod.

NOTRE INSPIRATION

FB FACTORY ZERO · Rc Panels · DIJKSTRA DRAISMA · itho daalderop · Brightlands · ORANGE CLIMATE

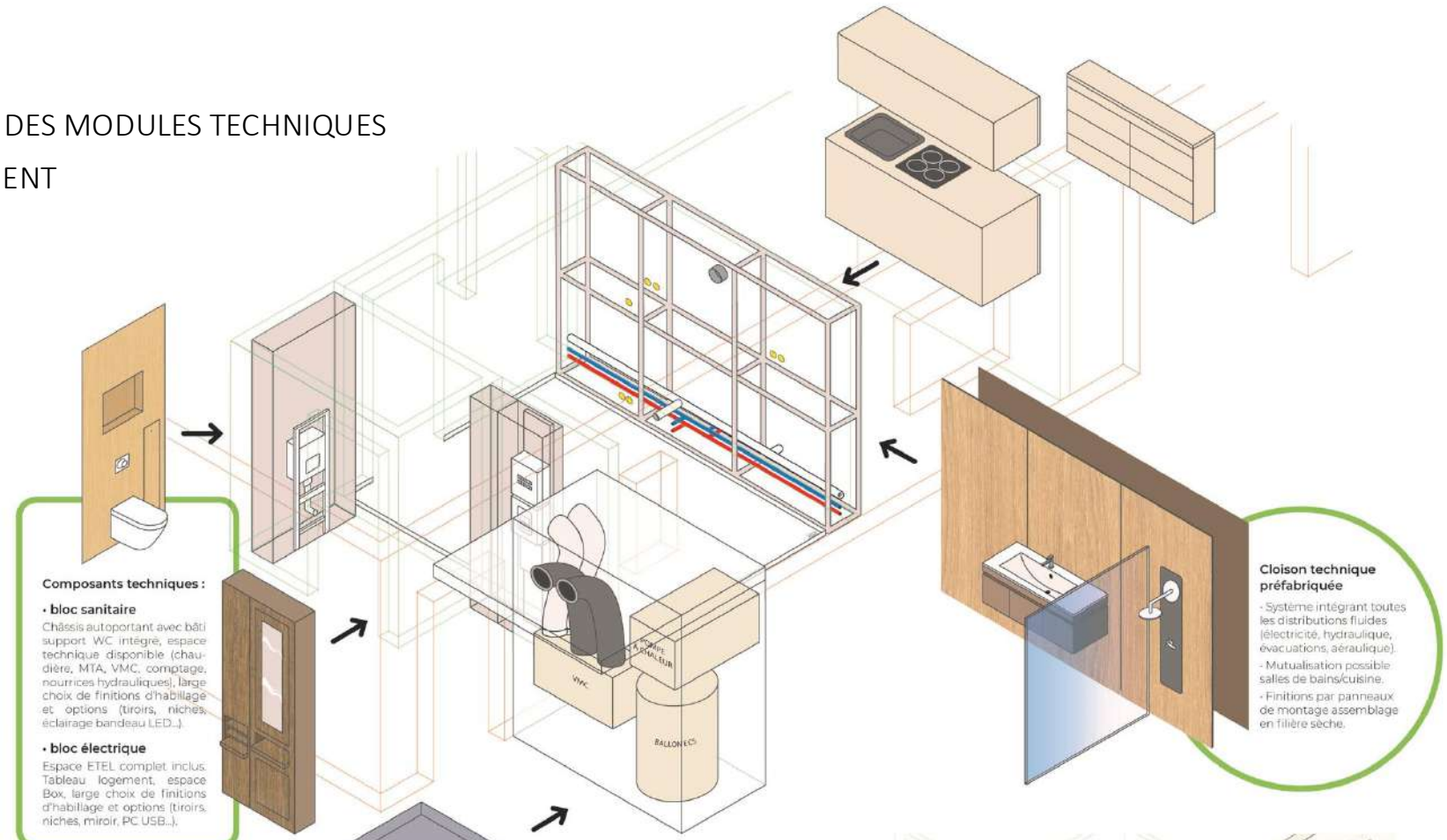
REMARKT · HAAN · HU · SAXION · TU/e · TUDelft



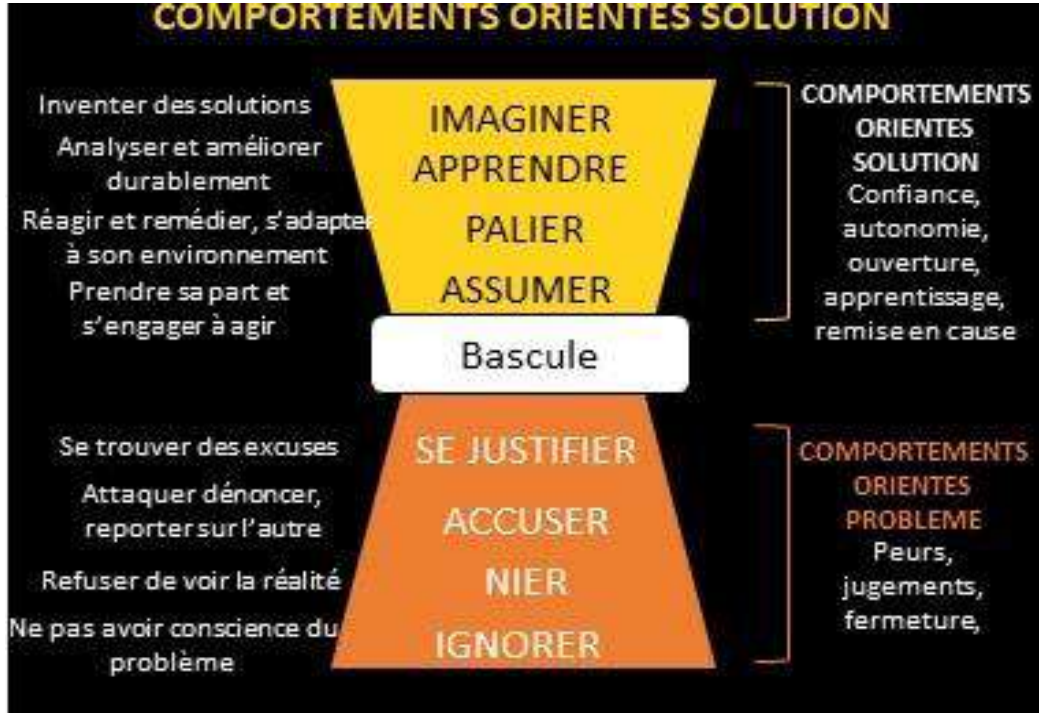
energie sprong

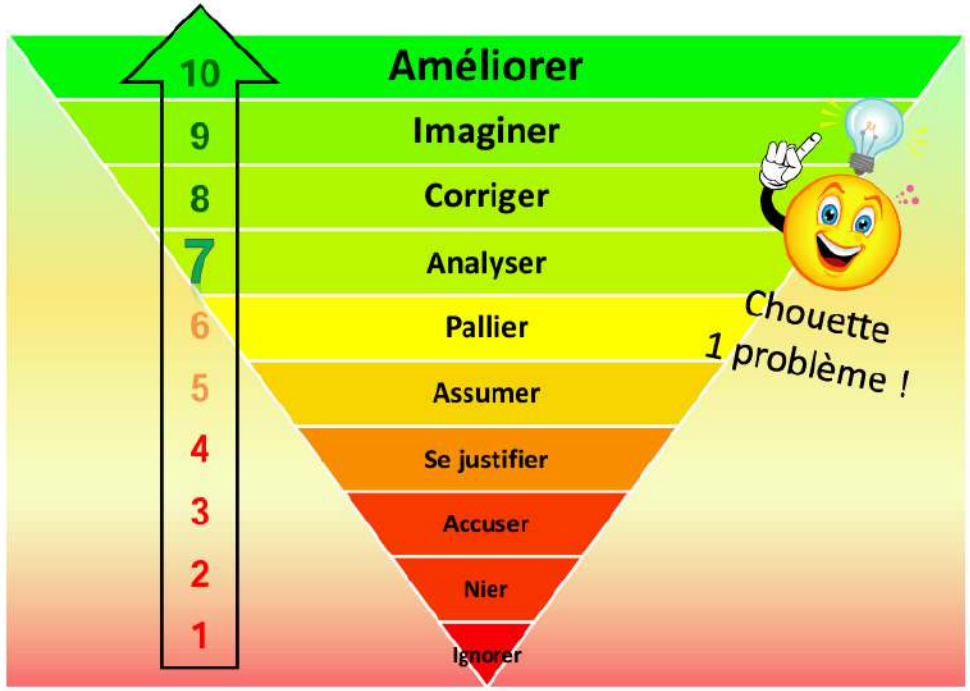
NOTRE VISION

UNE MEME PLATEFORME POUR DES MODULES TECHNIQUES PREFABRIQUES POUR LE LOGEMENT



Changeons notre mode de pensée





Octobre 2018, all rights reserved.

NOTRE RAISON D'ETRE

« Mettre l'intelligence collective et l'innovation en action au service de la performance Énergétique pour assurer à tous le meilleur confort d'habitation possible, tout en préservant les ressources planétaires. »

NOS VALEURS DU «TRAVAILLER ENSEMBLE »

AUTONOMIE	LIBERTÉ D'AGIR
	POUVOIR DIRE NON
	CONFIANCE
	SÉCURITÉ
POSITIVITÉ	OPTIMISME
	ORIENTÉ SOLUTION
	PLAISIR
	CONSTRUCTIF
EQUITÉ	PARTAGE
	JUSTICE
	HONNETETÉ
	COLLECTIF
RESPECT	CONSIDÉRATION
	ENGAGEMENT
	EMPATHIE
	RECONNAISSANCE

NOTRE RITUEL

A l'occasion du point opérationnel de début de semaine, tu peux exprimer ton état d'esprit du moment, reconnaitre une qualité ou un succès.
Et si tu penses qu'une de nos valeurs est touchée ?
Alors propose un APER'Optimiste

CREATION D'UNE MARQUE EMPLOYEUR IDENTITAIRE ET ENGAGEE DANS LA VISION DE DECARBONATION DU LOGEMENT

ENGAGEMENT ET VALORISATION FORTE AVEC SES CLIENTS ET PROJETS

DES VALEURS FORTES PARTAGEES PAR TOUT NOTRE ECOSYSTEME (ASSOCIES, FOURNISSEURS, SALARIES, PARTENAIRES ….)

FOCUS MASH 400 LOGEMENTS : 1er GROS PROJET !

Une opportunité unique pour mettre en œuvre un nouveau modèle d'affaires

Phase travaux	Phase exploitation
Mandataire	Mandataire
Synerpod.	greenyellow – SHIFT TO PROFITABLE ENERGY!

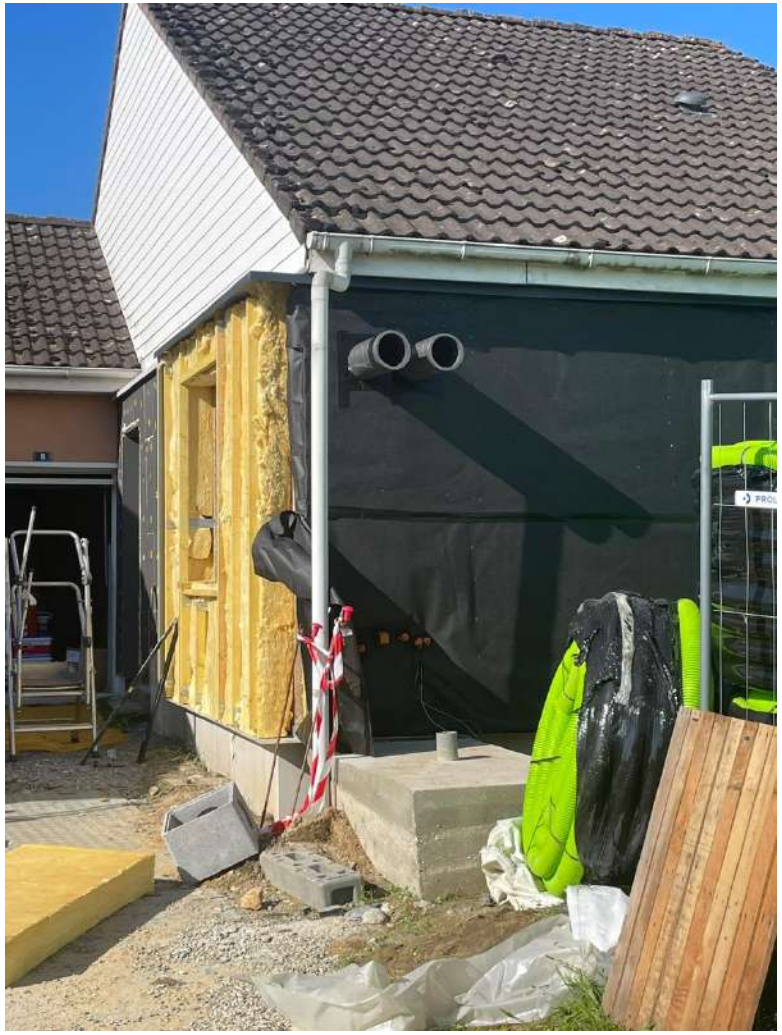
Co-traitants

TRIEDRE ARCHITECTURE · NRGYS · Synerpod. · greenyellow – SHIFT TO PROFITABLE ENERGY!

Sous-traitants principaux

spie batignolles · CETIH · IDEA GROUPE

MASH en vrai



MASH en vrai

UN NOUVEAU MODELE D'AFFAIRES

- TOUT EST SYNCHRONISE AVEC LA CONSTRUCTION SUR SITE
- LES MATERIAUX ET PRE FABRICATIONS ARRIVENT EN JUSTE A TEMPS ET DANS LE BON ORDRE

INDUSTRIALISATION Hors Site	CHANTIER

Approvisionnement Pod

CETIH

Approvisionnement menuiseries direct usines menuiseries

Approvisionnement fournisseurs autres (sanitaires, bardages….)

Entrepôt stockage et préparations

Facturation sur Stock

IDEA GROUPE

Début/ séquencement/ fin

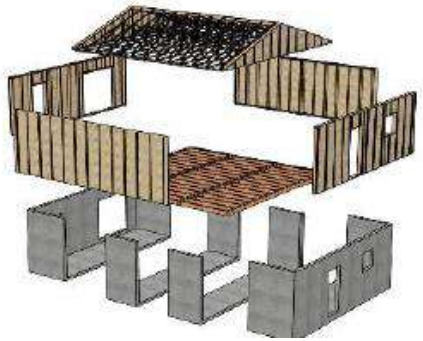
Facturation à la livraison

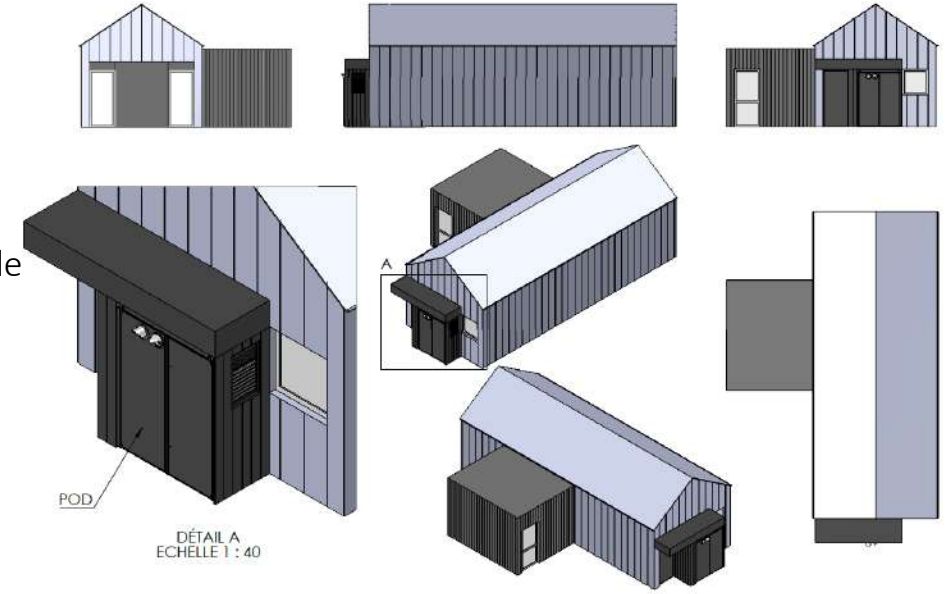
spie batignolles

UN NOUVEAU MODELE D'AFFAIRES

Notre raison d'être commerciale

- Créer, animer et fédérer un réseau d'acteurs engagés et ouverts aux changements vertueux autour de la construction et la rénovation des logements.
- Leur proposer des produits et services en s'appuyant sur les nouvelles méthodes de construction incluant un engagement de performance globale





IMAGINEZ UN MONDE DANS LEQUEL ….

Tous les logements seraient bas carbone et à énergie positive, apportant confort et maîtrise aux habitants, grâce à un processus intégré et performant, porté par une communauté d'acteurs agissant en coopération !

Témoignage de Marielle Thomas-Calvignac

Directrice associée Sens Collectif
Accompagne les organisations vers un fonctionnement collaboratif pour une performance globale

Sens Collectif

RAISON D'ÊTRE (Mission)

VISION (Ambition)
STRATEGIE (Chemin pour tendre vers…)

Valeurs et Comportements attendus

Ce cadre est construit collectivement

Il donne la liberté de faire ce que vous devez au service du projet partagé

…et non la liberté de faire ce que vous soulez au service de votre intérêt personnel uniquement

Valeurs et Comportements attendus

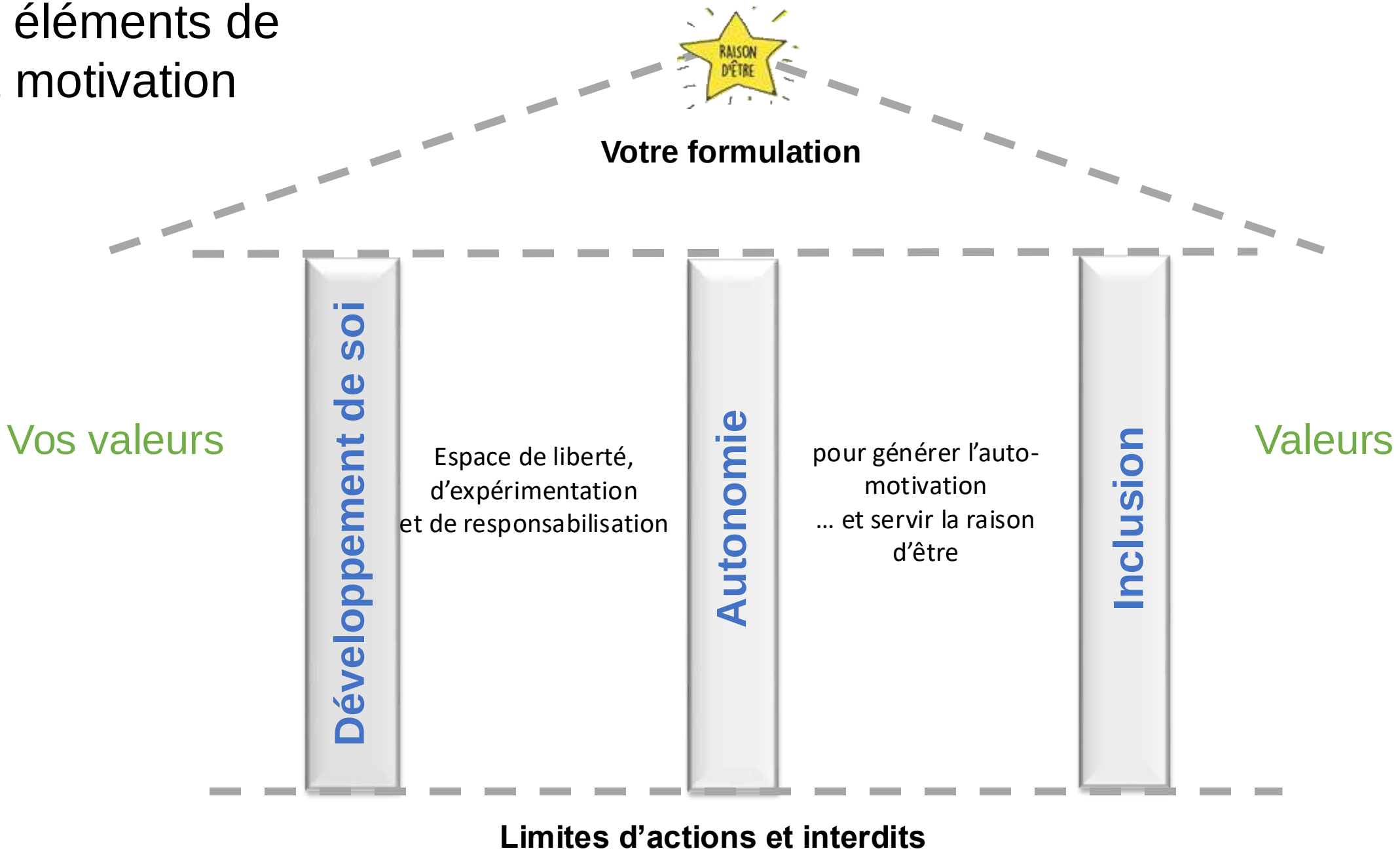
Gouvernance collaborative

Culture - Valeurs ressources

Limites d'actions (Législation, normes, sécurité, règlements, contrats, rentabilité…)

Sens Collectif © - Novembre 2024

Les éléments de la motivation



Sens Collectif © - février 2019

RAISON D'ÊTRE (Mission)
VISION (Ambition)
STRATEGIE (Chemin pour tendre vers…)

Gouvernance collaborative
ou comment rester sur le meilleur chemin
pour délivrer la mission/le projet

Des rôles identifiés qui s'ajustent régulièrement

Des modalités de décision claires et maitrisées

Des rituels respectés

Règles de fonctionnement

Règles de fonctionnement

Culture - Valeurs ressources

Limites d'actions (Législation, normes, sécurité, règlements, contrats, rentabilité…)

Sens Collectif © - février 2019

9h45 - Présentation du process opérationnel de mise en œuvre du marché massifié

10h30 – Identification de son positionnement et des compétences associées pour répondre au marché

11h15 – Pause

11h30 – Témoignages

12h30 - Clôture

59

Conclusion

- **Prochains RDV pour 2 ateliers :**
  - 21 mars 2025 matin
  - 13 juin 2025 matin

- **Ressources complémentaires en ligne**