



CONSTRUIRE ET GERER AUTREMENT

Congrès des E.P.L. - Montpellier

8 novembre 2012

Motivations de la démarche

A partir de 2009, au moment où de nombreuses TPE/PME commençaient à connaître des difficultés en raison de la crise, la SIDR a voulu éviter de se retrouver confrontée aux offres des seuls majors.

Elle a souhaité mettre en œuvre un dispositif permettant d'offrir une alternative au « tout béton » en ayant recours à la construction modulaire.

Les a priori étaient les suivants :

- Plus rapide à mettre en œuvre (notamment phase chantier)
- Qualité mieux maîtrisée (process industrialisé)
- Moins sujet aux intempéries (phase préfabrication en atelier)
- Favoriser l'émergence d'une nouvelle filière
- Ce type de construction devrait revenir moins cher in fine, à qualité au moins égale.

Lancement de la démarche

La SIDR a lancé en 2009 une consultation en conception réalisation, l'AO 900 (Appel d'Offres 900 logements), pour un accord cadre portant sur la construction modulaire

- de 900 logements
- répartis en 3 lots de 300 logements
- à attribuer à 3 opérateurs industriels différents
- sur une durée prévisionnelle de 3 ans.

Soit un marché de 100 logements /an et /attributaire pendant 3 ans.

Ce volume était censé intéresser des industriels locaux ou nationaux désireux de développer une nouvelle filière : l'appel d'offre imposait la nécessité d'une forte valeur ajoutée locale (fabrication locale).

Premiers constats :

- Il est difficile d'intéresser des industriels nationaux à 10.000 kms de Paris !
- Les filiales locales des majors du BTP, confrontées à la crise et appâtées par le volume de la consultation, se sont intéressées à cette consultation (démarche alors inhabituelle en matière de construction modulaire).

Les acteurs retenus

Un fabricant local, historique, de modules destinés à des équipements publics à réaliser en urgence (crèches, écoles...) : **TTI-Eole**

C'est un concept **3D**, composés de modules entièrement fabriqués dans le département, en atelier, sous formes de containers qui sont ensuite assemblés et habillés sur chantier (coulage d'une dalle béton qui solidarise les modules entre eux, pose d'une sur-toiture à pentes, vêtue des façades).

Un procédé constitué d'une ossature poteaux + poutres + planchers en béton et de panneaux de façades composites en bois (procédé **Ossabois**).

Ce concept **2D** se contente de la préfabrication en atelier des panneaux de façade en bois.

Un procédé de barres et connecteurs en acier, un « mécano », basé sur le procédé Styltech d'**Arcelor Mittal**.

Dans ce concept **1D**, l'ossature métallique est préfabriquée en atelier et tout le reste est monté sur chantier.

Les retours d'expérience (1)

1. Les **industriels ont joué le jeu** en implantant les chaînes de montage dans le département (pas d'importation de composants préfabriqués).
2. Une **frilosité extrême de la part des collectivités** à accepter ces procédés, en dépit de la fabrication locale : *la réforme des autorisations d'urbanisme avait pour objectif de raccourcir les délais de l'instruction et de la limiter strictement à la conformité aux textes applicables => dans la pratique, les collectivités ont multiplié les commissions de pré-instruction (avant tout dépôt de demande de PC) et les demandes d'avis de divers conseils (on constate maintenant l'extension de ces demandes aux autres projets).*
3. Les **gains de temps** que nous aurions pu réaliser par rapport à des consultations par opération **sont gommés** par ces délais laborieux.
4. Le resserrement des prix des offres dans un contexte de crise **efface le gain de près de 15%** que nous avons constaté à l'ouverture des plis et que, en pratique, nous n'avons jamais pu mettre en œuvre.
5. Lorsque le projet de conception réalisation est porté par l'architecte, et non par l'entreprise, **il est voué à l'échec** (n'en déplaise à l'Ordre).

Les retours d'expérience (2)

1. L'actualisation de prix qui court pendant toute la phase étude / montage fait que l'offre finale ne présente plus l'attrait prix initial.
2. Le temps nécessaires aux partenaires de la conception réalisation pour se saisir de ce nouveau mode de **co-concevoir et de co-réaliser**.
3. La **méconnaissance** des TPE/PME des montages de cette nature et des délais inhérents à la programmation du logement social.
4. La **méfiance** de certains maîtres d'œuvre à l'égard d'une conception « entreprise » et « industrielle ».
5. Un réel gain de temps en phase réalisation, surtout avec le procédé 3D.
6. Une **préparation importante** de la part du Maître d'ouvrage en phase amont, avant même le lancement de la consultation.
7. La maîtrise des adaptations au sol, à la forme des terrains, et à l'environnement, reste fluctuante et soumise au bon vouloir des attributaires qui doivent montrer une certaine **souplesse**, faute de quoi l'accord cadre tarde à déboucher sur des commandes fermes.

Points positifs

- C'est un outil supplémentaire pour produire, une corde du plus à notre arc.
- La conception réalisation peut s'avérer pertinente pour répondre à des montages d'opérations complexes.
- Lorsque le dialogue sera effectif entre entreprise et maître d'œuvre, les économies devraient être réelles.
- Les efforts produits actuellement finiront par produire leurs effets.

Recommandations

Ces recommandations sont issues de l'expérience de l'auteur et n'engagent que lui.

1. C'est à l'architecte de s'adapter à l'industrialisation, pas le contraire.
2. Le concept se développera réellement lorsque les majors investiront ce créneau. Les TPE et PME suivront pas mimétisme.
3. Des efforts pédagogiques sont encore nécessaire envers de nombreuses collectivités.