



Atelier

Lille, le 19 octobre 2017



La Révolution passera par la Coopération !

Modéatrice : Laurie DECOUX, Réseau Alliances

Simon LEDEZ, Club Noé

Bienvenu à tous.

Je vous propose de partir de l'idée que la révolution repose sur le changement des modes de production. A l'heure actuelle, ce changement passe nécessairement par la coopération, qui consiste en la capacité à prendre en compte les contraintes des autres tout en essayant de faire converger les intérêts. Ainsi, nos invités vous montreront de quelle manière ils sont parvenus à concrétiser une approche coopérative dans le cadre du projet EnergieSprong.

Une vidéo de présentation du projet EnergieSprong est projetée.

Sébastien DELPONT, EnergieSprong

Le BTP est le secteur d'activité qui a le moins recours au numérique après celui de la pêche. De plus, les gains de productivité du secteur sont nuls depuis 1995. Au Pays-Bas, l'Etat a supprimé ses aides au logement social il y a 5 ans. Dans ce contexte, les constructeurs ont eu tout intérêt à coopérer, et non à se faire concurrence. Une politique publique de rénovation énergétique innovante a par conséquent été mise en place. Elle vise à soutenir non pas l'offre ou la demande, mais l'intermédiation entre les acteurs du secteur. Pour ce faire, des équipes dédiées ont été créées. La démarche est passée par une harmonisation des approches des maîtres d'ouvrages et des bailleurs sociaux, et une coordination de leurs plans de travaux. Ainsi, de nouveaux outils et méthodes ont été construits pour rénover mieux et pour moins cher.

Ces équipes cherchent à aligner les contraintes de chacun, en mettant en avant un objectif simple, « l'énergie zéro », c'est-à-dire des bâtiments autonomes en matière d'énergie grâce à la technologie photovoltaïque. Selon le cahier des charges imposé aux acteurs, les travaux de rénovation doivent être effectués en une semaine, et le modèle économique des projets ne doit pas reposer sur les subventions publiques.

Au début, les rénovations ont coûté très cher, mais la démarche a montré que la coopération était vertueuse. Les coûts ont finalement été réduits de moitié pour atteindre 75 000 euros, le seuil permettant l'autofinancement. En outre, le changement a été culturel plus que technologique. Les bailleurs sociaux sont passés d'une logique de contrôle à une logique de confiance envers les fournisseurs, et d'une exigence de « sur-mesure » de la rénovation, à une demande de « prêt-à-porter personnalisable », dans laquelle les produits sont standardisés mais adaptables aux besoins. Aujourd'hui, le secteur du BTP se divise entre des artisans et des grands acteurs qui fabriquent du luxe. L'objectif est de donner naissance à un segment de marché intermédiaire, inexistant aujourd'hui, qui proposerait des prestations accessibles, mais de qualité. Les constructeurs sont quant à eux passés d'une logique « projet » à une logique « produit » (qui met en avant la R&D) et recherchent aujourd'hui la satisfaction des occupants et non plus celle des bailleurs.



Dans le cadre d'EnergieSprong, six bailleurs sociaux des Pays-Bas se sont engagés à rénover 111 000 habitats. Depuis 18 mois, trois territoires ont commencé à déployer l'approche en France. Le premier pilote sortira de terre début 2018 en Hauts-de-France.

Fabien LASSEUR, Vilogia

Vilogia est un bailleur social qui gère 60 000 logements. EnergieSprong nous intéressait en raison des garanties que le modèle apporte, de l'engagement en matière de développement durable qu'il suppose, et de la rapidité des travaux. De plus, EnergieSprong se fonde sur l'intégration des technologies numériques.

Nous avons, avec d'autres bailleurs, présenté au projet à l'Union Européenne, qui a accordé des subventions pour créer un pilote à Hem. Les rénovations, qui portent sur 10 logements individuels construits en 1955, seront terminées en mars 2018.

Les Hollandais nous ont montré que la clé du projet était la coopération.

Romain RYCKEBUSCH, Rabot Dutilleul

Dans le cadre d'EnergieSprong, le groupement d'entreprises qui a travaillé sur le pilote doit apporter à Vilogia des garanties sur le fait que les bâtiments fournis seront autonomes en matière d'énergie, non pas uniquement à la livraison, mais pour les 25 ans à venir. Les différents acteurs impliqués ont par conséquent dû approcher le projet d'une manière totalement nouvelle, en favorisant un échange ouvert et constructif, en partageant les responsabilités et en investissant massivement en R&D. Cette logique n'est pas celle du secteur du bâtiment aujourd'hui.

Fabien LASSEUR

A l'avenir, pour les projets qui ne seront pas financés par l'Union européenne, nous proposerons une nouvelle sorte de bail aux locataires. Nous rénoverons leur logement, et au lieu de régler leur facture d'énergie, les locataires paieront sur le long terme le coût de la rénovation, sur la base d'un tarif garanti et inférieur à celui de leur facture d'énergie actuelle. Une relation de confiance et de coopération sera ainsi mise en place entre le bailleur et le locataire.

Sébastien DELPONT

Vilogia s'est d'ores et déjà engagé à rénover 500 logements, ce qui permet de rassurer les entreprises comme Rabot Dutilleul, qui investiront alors dans la R&D.

Romain RYCKEBUSCH

Nous avons d'ores et déjà gagné en efficacité économique dans nos rénovations, notamment grâce à nos échanges avec les entreprises hollandaises qui ont participé au projet EnergieSprong.

Sébastien DELPONT

Les coopérations entre les pays européens sont en effet essentielles. Même si les contraintes diffèrent d'un état à l'autre, nous avons des objectifs communs.



Fabien LASSEUR

Nous devons également coopérer avec les élus locaux, ce qui est parfois difficile. Les maires souhaitent que les rénovations soient homogènes. Or, le fait de rénover les logements des locataires peut donner aux propriétaires l'envie de réaliser des travaux similaires, sachant que des organismes publics permettent à ces derniers d'étaler dans le temps les travaux de rénovation de leurs logements.

Sébastien DELPONT

Le marché est tiré par la demande des consommateurs, qui présentent des attentes nouvelles.

Fabien LASSEUR

L'engouement des locataires est réel. Les entreprises de construction et les élus doivent maintenant s'adapter à ce nouveau modèle, afin que le projet gagne en ampleur.

Sébastien DELPONT

Au Pays-Bas, il a fallu plusieurs années pour que le projet se déploie. Il a nécessairement rencontré des difficultés. Par exemple, des écologues se sont plaints du fait que les rénovations allaient faire disparaître les animaux qui vivent dans les trous existants dans les façades des maisons anciennes. Les constructeurs ont alors proposé de prévoir des trous pour ces animaux directement dans la conception des nouvelles façades.

De la salle

Plusieurs bailleurs sont-ils impliqués dans la démarche dans les Hauts-de-France ?

Fabien LASSEUR

Un bailleur a lancé un autre pilote à Amiens, qui sera livré en mars 2018. Un autre s'est engagé sur la rénovation de 200 logements. En outre, des discussions seront ouvertes entre les bailleurs de la région sur le modèle de coopération horizontale qui pourra être mis en place dans le cadre du déploiement à plus large échelle du projet.

De la salle

Avez-vous prévu une sensibilisation des locataires aux pratiques impliquées par le « zéro énergie » ?

Fabien LASSEUR

L'accompagnement des occupants est en effet essentiel, car certains comportements doivent être adoptés pour que le « zéro énergie » soit une réalité.

Sébastien DELPONT

Un forfait « énergie », correspondant à la consommation moyenne d'un ménage, sera proposé dans le cadre du bail des locataires. Les dépassements seront cependant toujours possibles. Par exemple, un locataire qui paye aujourd'hui 1 500 euros d'énergie paiera à l'avenir 800 ou 1 000 euros de charges liées à la rénovation, et 500 euros d'électricité en raison de ses consommations hors forfait.

De la salle

La maintenance doit être assurée pendant 25 ans. Comment sera-t-elle gérée ?



Sébastien DELPONT

Un marché global de performance est signé pour 25 ans. Elle prévoit une phase de maintenance qui correspond à la durée totale du contrat. Une plateforme de remontée des dysfonctionnements sera également mise à disposition des locataires.

Fabien LASERRE

Les surcoûts liés aux éventuelles malfaçons seront portés par le groupement d'entreprises, qui a alors tout intérêt à proposer la meilleure qualité possible. Le projet favorise, dans le cadre de la coopération, un travail sur la gestion intégrée des risques, en toute transparence.

Romain RYCKEBUSCH

Nous prévoyons également de réaliser avec Vilogia un bilan annuel de la maintenance des habitats concernés.

De la salle

Aux Pays-Bas, le projet a-t-il permis de créer des emplois ?

Fabien LASERRE

Oui. Les travaux de rénovation EnergieSprong coûtent 75 000 euros (contre 30 000 euros pour des travaux standards), mais les factures d'énergie sont réduites en conséquence. Or, la rénovation génère plus d'emplois que l'énergie. Cependant, EnergieSprong a également entraîné une modification des typologies d'emploi dans le secteur.

De la salle

Les avancées présentées peuvent-elles concerner les bâtiments neufs ?

Fabien LASERRE

Bien sûr.

Sébastien DELPONT

Il aurait même été plus simple de commencer à mettre en place l'industrialisation des matériaux et la garantie de performance dans le neuf, mais le modèle actuel ne le permettait pas.

Fabien LASERRE

Dans certains pays d'Asie, il est d'ores et déjà interdit de construire des bâtiments sur place. Ils sont préconstruits dans des ateliers.

Simon LEDEZ

Il me semble manquer dans votre modèle de coopération un acteur important, la collectivité. Pourquoi un modèle fondé sur les subventions n'est-il pas viable ?

Fabien LASERRE

L'intervention de la collectivité est déterminante. Cependant, la force publique doit avant tout catalyser les initiatives et mettre en place des projets de territoire, plutôt que de distribuer des subventions.

Sébastien DELPONT

Si nous parvenons à construire un modèle de rénovation énergétique qui ne repose pas sur les subventions, ces dernières pourront être utilisées dans d'autres domaines, par exemple pour atteindre le « zéro carbone ». De plus, les pouvoirs publics ont un rôle important à jouer pour mettre en place un cadre juridique qui permettra au projet EnergieSprong de profiter à tous.

Document rédigé par la société Ubiquus – Tél. 01 44 14 15 16 – www.ubiquus.fr – infofrance@ubiquus.com