



Réunion à thème des Offices du 17 juin 2010
Compte-rendu
**Comment construire
Du logement social abordable**

Participaient à la réunion :

Gilbert Carsault : membre de l'Office de Seine et Marne
François Chevallereau : président Office des Deux-Sèvres
Yves Genthon : président de l'OGBTP
Jean-Claude Lacan : président Office de l'Hérault
Cédric Lecomte : trésorier Office du Cher
Paul-François Luciani : trésorier OGBTP
Michel Marty secrétaire général FFB de l'Hérault
Alain Piquet : vice-président de l'Office du Calvados
Daniel Semelet : président OGBTP
Jean-Pierre Anquetil : vice-président OGBTP
Cécile Roux-Bélec : OGBTP - juriste FFB/DJF

1. Présentation du sujet

J.C. Lacan, président de l'**Office de l'Hérault**, a présenté le sujet à partir du document de conclusion remis à tous les participants et joint en annexe à ce compte-rendu.

Le thème choisi par l'Office était général : « Comment construire du logement abordable ? ». Il s'est précisé peu à peu et l'Office a décidé, en accord avec un maître d'ouvrage partenaire (l'OPH de la ville de Sète) de prendre une opération particulière dans le domaine du logement social et d'en étudier le déroulement pour en tirer des conclusions positives. Le maître d'ouvrage a alors accepté d'expliquer comment il s'y prenait pour monter ses opérations et plus particulièrement une opération ciblée en cours de préparation.

Il faut noter qu'il s'agit d'une opération courante de logement social engagée dans le cadre des procédures habituelles de ce maître d'ouvrage, avec appel d'offres en corps d'état séparés. On y rencontre donc toutes les difficultés habituelles et les « subtilités » de la recherche des financements et des subventions, du jeu sur les coefficients résultant de certaines options techniques, etc.

22 étapes de l'opération ont été analysées dans le document présenté en détail par J.C. Lacan. Pour chacune d'elles, on y trouve des commentaires, les actions constatées, et des recommandations pour en assurer l'efficacité.

2. Echanges sur le sujet

Les divers points traités par le document de l'Office de l'Hérault ont donné lieu à des échanges nombreux à partir des expériences vécues par l'ensemble des participants.

Cette étude ne concerne que le **logement social** dont les méthodes de financement sont très spécifiques. Des études complémentaires pourraient s'intéresser aux autres types de financement et d'ouvrage.

Les subtilités du calcul du **prix d'équilibre** d'une opération ne sont pas toujours parfaitement maîtrisées par les maîtres d'ouvrage, et il en résulte des allers retours qui peuvent perturber le bon déroulement de la conception par l'architecte. Ce dernier n'a que rarement la connaissance de tous les paramètres de ce prix d'équilibre, ce qui le gêne pour conseiller judicieusement le maître d'ouvrage.

Dans le document de nombreuses recommandations concernent l'amélioration de l'**anticipation** des décisions, des désignations (bureau de contrôle), des diagnostics, des choix (HQE, BPC, labels divers, etc.), des engagements (études préalables, sondages, etc.).

Importance du maître d'ouvrage

Il faut constater que les prix d'équilibre du logement social sont relatifs au maître d'ouvrage, à sa stratégie, à ses options d'entretien, etc. Il est donc important que chaque maître d'ouvrage communique sur le sujet pour éviter à son architecte de s'engager dans des voies contraires à ses choix par non connaissance de sa stratégie.

Toute la démarche étudiée est celle du maître d'ouvrage. L'architecte est un partenaire privilégié dans cette préparation puisqu'il peut conseiller le maître d'ouvrage dans tous les choix de programme que celui-ci doit faire, en particulier dans la cohérence de ceux-ci :

- au niveau financier pour leurs répercussions sur le prix du projet,
- au niveau technique pour la cohérence des options.

Importance du montage

La période qui conduit le maître d'ouvrage jusqu'à la production du programme est primordiale pour le bon déroulement de l'opération.

Il serait donc utile qu'il s'entoure des conseils des professionnels qui travailleront ensuite à partir des données de ce programme. Deux cas se présentent :

- soit les architectes interviennent seuls,
- soit architectes et entrepreneurs peuvent intervenir simultanément.

Une formation des architectes aux techniques de montage des maîtres d'ouvrage semble indispensable pour qu'ils puissent efficacement remplir leur mission de conseil dans cette phase.

C'est à ce moment que les délais d'études doivent être précisés, en fonction de la complexité et de la difficulté des opérations. Ils doivent donner le temps aux divers intervenants d'optimiser leurs choix pour éviter de remettre en cause ultérieurement les éléments du programme.

Importance du programme

La qualité du programme résulte de la qualité du montage. Est-il possible d'influer sur le programme avant qu'il ne soit trop tard ?

Il n'y a pas unanimité sur le sujet :

- certains pensent qu'il faut le faire mais qu'il faut être formé,
- certains pensent que ce n'est pas possible,

- certains pensent qu'on ne peut intervenir que si l'opération est bloquée (c'est-à-dire après l'appel d'offres infructueux)

Tous les présents se retrouvent pour affirmer qu'il faut améliorer les connaissances et l'expertise des architectes et des entrepreneurs par rapport au métier du maître d'ouvrage.

Le résultat constaté

L'expérience a été engagée avec le maître d'ouvrage avant que l'opération ne soit lancée. Elle est maintenant terminée et il semble que tous les acteurs aient apprécié son déroulement.

Le président de l'OGBTP a insisté pour qu'une enquête de satisfaction ait lieu auprès de tous les acteurs de cette opération, et que le résultat soit largement diffusé.

3. Conclusion pour les Offices

Ce sujet peut permettre aux Offices de sortir des sujets habituels et d'améliorer la « culture » des architectes et entrepreneurs sur des questions souvent méconnues ou passées sous silence.

Il peut également permettre d'engager des négociations avec les maîtres d'ouvrage, en particulier sur la nature des programmes attendus par les architectes et les entrepreneurs du département, pour en améliorer le contenu et l'efficacité.

Il doit dans tous les cas aider les architectes et les entrepreneurs à mieux comprendre le métier des maîtres d'ouvrage, ce qui à terme facilite le devoir de conseil.

4. Prochaine réunion à thème

La prochaine réunion à thème des Offices aura lieu

le 18 novembre 2010 à 10 heures

6/14 rue La Pérouse

en salle n° 4.

Le thème traité sera « Les queues de chantier ».

Il sera présenté par Bruno Curis président de l'Office du Rhône.

Pascal Breda président de l'Office de Meurthe et Moselle sera invité à expliquer le programme de formation pour architectes et entrepreneurs envisagé par l'Office pour ce thème.

Une invitation accompagnée de l'ordre du jour sera adressée aux présidents d'Offices courant octobre.