

# Logement social : la conception-réalisation à l'épreuve des faits

Laurence Francqueville | 13/06/2012 | 12:08 | [Logement](#)

## Logements sociaux à Garges-lès-Gonesse (Groupe 3F)

**Le recours à la conception-réalisation s'est développé dans le logement social depuis trois ans dans un cadre dérogatoire à la loi MOP. Alors que ce dispositif prend en principe fin à la fin de l'année prochaine, le bailleur Immobilière 3 F a réuni des acteurs du secteur le mardi 12 juin pour faire un premier retour d'expériences.**

« La maîtrise d'ouvrage traditionnelle restera toujours majoritaire dans notre production », pose d'entrée Yves Laffoucrière, directeur général d'Immobilière 3F, initiateur d'un débat organisé le 12 juin au pavillon de l'arsenal à Paris sur le thème de la conception-réalisation dans le logement social.

Mais souffrant d'appels d'offres souvent infructueux (jusqu'à 80% des cas, avec des prix dépassant l'estimation de 20%) qui le contraignaient à revoir assez fondamentalement ses projets et rallongeait les délais, Immobilière 3F a choisi d'expérimenter la procédure de la conception-construction.

Le bailleur social compte à ce jour une douze d'opérations attribuées en conception-construction, totalisant 20% de sa production annuelle (6000 logements au total). La moitié des projets développés de cette manière depuis trois ans ont été attribués à des majors, l'autre à des entreprises plus modestes. Et 1 500 logements sont actuellement à l'étude selon ce schéma.

Immobilière 3F voit dans cette procédure, à l'intersection de la commission d'appels d'offres et du jury d'architecture, plusieurs avantages : la transparence, la recherche des solutions les plus adaptées, une meilleure garantie de qualité, des délais maîtrisés et une réduction des coûts de 15 à 20% par rapport à une procédure traditionnelle à cahier des charges équivalent.

Par expérience, 3F pose quelques préalables pour la réussite d'une opération conduite en conception-réalisation : une certaine taille (au moins 30 à 40 logements) et le recours à un assistant à maîtrise d'ouvrage. Plus globalement, Yves Laffoucrière insiste sur la nécessité de repositionner les fonctions traditionnelles des intervenants et sur le besoin de professionnalisation du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre.

3F a en outre choisi un mode de contractualisation spécifique puisque dans un premier temps, c'est le maître d'œuvre qui est mandataire en phase conception, puis l'entreprise en phase de réalisation. Ensuite les offres proposées pour ces marchés de travaux sont jugées à 50% sur le prix et à 50% sur d'autres critères. Et chaque groupement vient défendre son projet devant une commission qui l'examine sous tous ses aspects. Le fait que les collectivités soient représentées dans cette commission facilite, selon le bailleur, les discussions ultérieures sur le permis de construire.

## Une maîtrise d'œuvre

Architectes, bureaux d'études et entreprises ont tous confirmé l'enrichissement mutuel du projet que ce travail d'équipe en amont permet. Mais les uns et les autres ajoutent quelques bémols. Pour la Fédération française du bâtiment (FFB), représentée par son directeur des affaires économiques et financières, Bernard Coloos, « le cahier des charges doit être très précis et la

conception bien menée, de manière à ce que les rôles et missions de chacun soient bien définies et à éviter les modifications en phase chantier». Selon lui, le développement de la conception-réalisation s'explique par la volonté du maître d'ouvrage d'agir pour améliorer les interfaces.

« Cette problématique de qualité nous est posée à tous », ajoute-t-il.

Du côté de Syntec, la position est plus prudente : « le maître d'ouvrage doit assurer une programmation détaillée et se faire assister d'un AMO. Une très bonne organisation est nécessaire car les incidences de coûts sont très importantes en cas de modifications tardives dans ce type de procédures peu flexibles», estime Marc Borensztein, membre du bureau bâtiment. « En conception-réalisation, le programme c'est le programme, on ne s'efforcera pas forcément de donner mieux», regrette-t-il.

Enfin, Bernard Mauplot, président de l'ordre des architectes d'Ile-de-France, juge quant à lui que « seule la loi MOP garantit la qualité architecturale ». « Avec la conception-réalisation, ajoute-t-il, le rôle des acteurs change radicalement : le maître d'ouvrage choisit d'abord une entreprise et le maître d'œuvre perd son autonomie. Le rapport de force avec l'entreprise déséquilibré sur la question du prix, sur laquelle l'architecte a souvent le sentiment de ne pas pouvoir agir.

Fondamentalement, le problème c'est que l'entreprise est d'abord un centre de profit et le désir d'architecture n'est pas garanti par une procédure mais avant tout par des hommes», explique M. Mauplot qui s'inquiète d'une volonté de généralisation de ce type de procédures (conception-réalisation, voire exploitation-maintenance) qui transfère la responsabilité du maître d'ouvrage vers un groupement. « La taille et l'économie de nos agences peut-être posée. Mais tout n'est pas la faute de la maîtrise d'œuvre. La logique libérale fait qu'on nous poussera toujours à faire mieux et moins cher. On a en France une loi qui positionne l'architecture comme étant d'intérêt public. C'est un choix de société et cela a un coût», estime-t-il.

Ce à quoi Yves Laffoucrière a réagi : « Si les choses se jouaient à 2 ou 3% près pour un supplément d'âme, la question ne se poserait pas ! Il me semble que si l'on parle de préoccupation architecturale, les ventes en l'état futur d'achèvement sont un sujet d'une toute autre importance car n'importe quel bailleur peut acheter en Vefa. De même, je décèle une certaine paresse des aménageurs à faire des macro-lots de 20 à 40 000 m<sup>2</sup> sans trop se préoccuper de ce qui en sera fait ».

## **Besoin d'évaluation**

Plusieurs architectes dans la salle ont en effet regretté un affaiblissement de la maîtrise d'ouvrage. Et formulé quelques préconisations: que le temps gagné serve la conception du projet et que le coût budgété dans les appels d'offres soit davantage modulé en fonction de la complexité des opérations.

Si ce dispositif, de par la réflexion commune qu'elle engendre pour optimiser le projet, permet sans aucun doute de réintégrer l'expérimentation dans le projet architectural, nombre d'architectes le vivent comme une recherche d'économies du maître d'ouvrage. Et conseillent à ce dernier de se faire assister pour s'assurer que le prix est le bon.

Le besoin d'une évaluation objective de cette procédure a également été soulevé à plusieurs reprises. Ce sera bientôt chose faite. En effet, le commissariat général de l'environnement et du développement durable (Georges Debiesse et Marianne Leblanc-Laugier) vient d'être chargé de réaliser une mission d'évaluation du dispositif pour décider de la suite à lui donner au-delà de 2013. Ce premier retour d'expériences lui aura sans doute été bien utile.

*Laurence Francqueville* | Source LE MONITEUR HEBDO