

■ Garantir une performance énergétique

Le Grenelle de l'environnement conduit tout naturellement à promouvoir une baisse sensible des consommations des énergies fossiles au profit des énergies renouvelables. Pour autant, le recours à ces dernières n'est pas encore le lot quotidien et la grande majorité des bâtiments utilise le pétrole ou le gaz pour assurer le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire. Aussi, l'objectif de maîtrise, voire de baisse des consommations des énergies fossiles, passe de plus en plus par la mise en place de contrats par lesquels le titulaire s'engage sur une performance.

A l'évidence, les ambitions seront plus aisées à mettre en œuvre sur les programmes de construction neuve, pour laquelle l'évolution réglementaire promeut des actions significatives dans ce domaine ; aussi, le véritable enjeu se pose sur le patrimoine existant. Cependant, la production neuve ne sera pas absente des présentations et des échanges puisque les opérations BBC s'appuient sur un objectif de consommation qu'il faudra bien vérifier ; par ailleurs, au regard du patrimoine existant, on voit apparaître des « contrats de performance énergétique » (CPE), ces marchés pouvant prendre différentes formes allant du contrat dit « à intéressement » jusqu'au marché où, pour une économie ambitieuse d'énergie, il sera question de renforcer significativement l'isolation du bâtiment, les conditions de renouvellement d'air des logements..., voire, rechercher à le rendre positif.

Bien évidemment, qu'il s'agisse d'intervention sur le patrimoine existant ou de la construction neuve, les résultats pourront être plus ou moins probants selon les technologies proposées mais la technique ne gère pas tout !

Compte tenu de l'importance du thème et des probables évolutions des offres et de la concurrence sur ce domaine, il est proposé de traiter le sujet en deux séquences : une rencontre et un atelier.

Atelier

Les 7 et 8 juin 2012

Il sera plutôt tourné sur la présentation d'expériences et de solutions techniques :

- Au regard des usages, comment associer les locataires à la maîtrise des dépenses énergétiques, comment s'assurer d'une bonne utilisation des installations ?
- Au plan technique, quelles compétences demander à l'exploitant si la technologie mise en place est innovante ? Comment mettre en place la référence qui servira de support aux économies envisagées et comment s'assurer du gain effectivement réalisé ?

Rencontre

Le 17 octobre 2012

Elle sera notamment l'occasion de présenter l'avis d'experts :

- Au niveau financier, comment aborder le problème des charges, au regard des investissements consentis, comment mettre en œuvre la troisième ligne ? Comment calculer les modalités de facturation d'un contrat à paiement différé ? Quelle baisse réelle du niveau de charges si on voit l'envolée du P2 ?
- Au niveau juridique, quels avantages ou inconvénients du contrat de partenariat par rapport aux marchés traditionnels ? Comment mettre en place le contrat, comment en suivre l'exécution et garantir les conditions de sortie ?

■ Opérations de requalification et approche processus

Atelier

Les 6 et 7 décembre 2012

Les opérations de requalification lourde avec fort contenu thermique se généralisent. Leur mise en œuvre fait souvent apparaître des dysfonctionnements d'ordre organisationnel à différents niveaux :

- **Dans les relations entre les services de maîtrise d'ouvrage**, d'entretien du patrimoine et de gestion.
- **Dans la relation aux habitants** : recueil des besoins en phase programmation, concertation à l'issue de la phase d'études, accompagnement avant et pendant les phases de travaux, accompagnement dans l'usage et la maîtrise des nouveaux équipements.
- **Dans les relations transversales entre les services de maîtrise d'ouvrage et les collaborateurs attachés** à la gestion technique et sociale des résidences ; en d'autres termes, comment passer de la posture « faire valider mon projet par la gestion » à « comment obtenir une vision prospective du bâtiment ? ».
- **Dans les relations avec les habitants** : à quel moment les impliquer ? Comment recueillir leurs besoins et comment articuler ceux-ci avec le diagnostic réalisé par l'organisme et le programme envisagé ? Quels dispositifs de communication et d'implication mettre en œuvre, au-delà des phases obligatoires de concertation ? Quel type d'accompagnement prévoir pendant les phases chantiers ? Comment les accompagner dans l'usage et la maîtrise des nouveaux équipements ? Il s'agira de mettre en exergue ce qui marche, et ce qui ne donne pas les résultats escomptés, ainsi que les pistes d'amélioration.

Fort de plus de 135 adhérents, propriétaires ensemble de près de 2 millions de logements et produisant plus de 50 000 logements par an, BAT'Im Club tient sa réputation à la qualité des manifestations qu'il organise et à la richesse des échanges qui s'y produisent. BAT'Im Club aborde l'ensemble des sujets qui ont trait au cadre bâti : aménagement, construction, maintenance et exploitation, réhabilitation et amélioration, démolition et déconstruction, achat et vente, et diversification.

Pour répondre à cet objectif, BAT'Im Club propose comme chaque année deux types de manifestations :
- **Les rencontres** dont le but est de promouvoir le partage d'expériences et des connaissances pour le développement et la gestion de patrimoine immobilier ;
- **Les ateliers** dont la finalité est de croiser les pratiques professionnelles, de dresser des bilans d'action, d'approfondir certains sujets et de suivre les évolutions réglementaires.

Les rencontres abordent les différents thèmes avec un positionnement global, relevant souvent de la stratégie des organismes, alors que les ateliers proposent une approche plus opérationnelle.

Les thèmes abordés par BAT'Im Club pour l'année 2012 sont le reflet des préoccupations des gestionnaires de logements sociaux. Les sujets portant sur « la garantie des performances énergétiques » et « les modes d'intervention sur le patrimoine existant » seront déclinés selon une approche stratégique au cours des rencontres et de manière plus opérationnelle lors des ateliers.

Pour les rencontres, ouvertes à tous :

- >> Les évolutions de la réglementation technique - 17 janvier 2012
- >> Les politiques d'achat - 29 mars 2012
- >> Les stratégies d'intervention sur le patrimoine existant - 30 mai 2012
- >> Garantir une performance énergétique - 17 octobre 2012

Pour les ateliers, ouverts aux seuls adhérents :

- >> Les constructions industrialisées - 5 & 6 avril 2012
- >> Garantir une performance énergétique - 7 & 8 juin 2012
- >> Les stratégies d'intervention sur le patrimoine existant - 15 & 16 novembre 2012
- >> Opérations de requalification et approche processus - 6 & 7 décembre 2012

Les programmes détaillés de ces journées et les bulletins d'inscription sont envoyés par courrier et disponibles sur batim-club.com avant chaque manifestation

Contact : **BAT'Im Club - Sandrine Josse - 2, rue Lord Byron - 75008 PARIS**

Tél : 01 40 75 70 22 - Fax : 01 45 62 90 40

mail : secretariat@batim-club.com

batim-club.com

■ Les évolutions de la réglementation technique

Rencontre

Le 17 janvier 2012

Depuis six ans, il est proposé, au cours d'une journée, de faire le point sur les nouvelles mesures législatives et réglementaires prises dans les domaines du bâtiment et les évolutions envisagées au plan national et européen affectant tant la construction neuve que le patrimoine existant.

Si les thèmes ne sont pas encore connus du fait de la méconnaissance des évolutions, seront probablement traités la réforme du calcul des surfaces et les évolutions en matière d'amiante, de déchets de chantier, des différentes attestations, etc. Il sera également question bien sûr des évolutions fiscales touchant le secteur Hlm. Les autres thèmes et sujets seront déterminés en fonction de l'actualité qui ne manquera pas, comme tous les ans d'être riche en la matière.

Cette rencontre sera l'occasion de réunir notamment des représentants des ministères, des experts de l'Union sociale pour l'habitat, mais également des organismes qui viendront présenter les évolutions réglementaires et, si possible, évaluer leurs impacts sur les pratiques des bailleurs au travers de leurs expériences.

■ Les politiques d'achat

Rencontre

Le 29 mars 2012

70%, c'est approximativement la part des charges qu'un organisme de logement social consacre à l'achat de produits et de services externalisés (les annuités d'emprunts qui peuvent représenter environ 50% des charges correspondent au financement d'opérations d'investissement donc d'achat). Fort de ce constat, BAT'Im Club propose de dresser un panorama des techniques et des modalités d'organisation en matière d'achat au regard des possibilités réglementaires.

A cet effet, au cours de cette rencontre, différentes démarches d'achat seront présentées : elles auront pour objectif d'identifier les avantages et les inconvénients de chaque procédure ou de chaque système d'organisation, et les points de vigilance de leur mise en œuvre.

Comment par exemple réduire les coûts en recherchant des procédures ou des moyens permettant un effet de massification ? Les accords-cadres, les référencements ou la mutualisation au travers des groupements de commandes (voire d'autres formules d'association telle que la maîtrise d'ouvrage) permettent-ils une économie ? Dans quels domaines sont-ils intéressants et comment les monter ?

La conception – réalisation donne lieu, quant à elle, à un marché de travaux signé sur un niveau d'études de conception non finalisé conduit par l'entrepreneur. Quel bénéfice en tirer au-delà du gain de temps dû au foisonnement des études de conception entre l'architecte et l'entrepreneur ? Si la maintenance ou l'exploitation sont associées à la conception – réalisation, quelles précautions prendre compte tenu de la durée prévisible de ce type de contrat ?

Même si cette question est plus traditionnelle, on ne s'empêchera pas d'aborder au cours de la rencontre les conditions à mettre en place selon les modalités du marché (dévolu à un contractant général ou en lots séparés).

C'est au travers d'expériences vécues par des organismes, mais également au travers de présentations par des experts ou des représentants du milieu professionnel que les participants à cette rencontre pourront se forger leurs convictions sur les avantages et inconvénients des différents processus.

■ Les constructions industrialisées

Atelier

Les 5 et 6 avril 2012

Face à des objectifs de performance de plus en plus ambitieux, et grâce à l'amélioration des techniques (notamment l'émergence de la maquette numérique, le développement des NTIC, les gains de souplesse des process industrialisés), les solutions industrielles de construction tendent à se multiplier. Ainsi, les process de constructions modulaires représentent pour certains organismes la possibilité de construire rapidement des logements performants, pour un coût raisonnable. Ces logements peuvent être standardisés dans leur conception tout en présentant une variété typologique et morphologique permettant d'éviter la répétitivité et la monotonie qu'on attribue souvent aux solutions standardisées et de s'adapter aux paysages, aux contraintes topographiques et aux particularités locales.

Parmi toutes ces solutions industrielles, la construction modulaire bois semble ainsi prendre l'avantage. Mais d'autres solutions existent, ne relevant pas de process modulaires : elles sont proposées par des

acteurs industriels de différentes filières (bois, acier, béton...) et sont retenues par plusieurs organismes. Les nouvelles solutions qui émergent tiennent-elles leurs promesses de rationalisation et de performances accrues ? Répondent-elles aux critiques formulées lors des précédentes étapes d'industrialisation notamment l'incompatibilité entre nécessité de diversité et rigidité de la standardisation ? Cette démarche industrielle s'avère-t-elle moins chère ?

L'atelier tentera de répondre à ces questions, en privilégiant les témoignages des organismes engagés dans la démarche et en donnant la parole aux industriels et acteurs de cette nouvelle filière.

■ Les stratégies d'intervention sur le patrimoine existant

Afin de respecter les objectifs affichés par le Grenelle de l'environnement, les bailleurs se sont engagés dans des interventions massives sur leur patrimoine existant.

Ces interventions doivent cependant s'inscrire dans une stratégie globale qui doit prendre en compte plusieurs axes et notamment :

- **Un axe financier** : comment intégrer les spécificités de ces interventions réalisées sur du patrimoine souvent totalement amorti et obsolète ? Comment redonner de la valeur à ces bâtiments ? Peut-on dégager de nouvelles marges de manœuvre financières en les valorisant différemment ? Quelle valorisation foncière ? Quelle ingénierie financière ?

- **Un axe peuplement et parcours résidentiel** : Comment articuler les niveaux d'intervention technique avec les réelles attentes des locataires ? Quelles stratégies de peuplement mettre en œuvre quand les augmentations de loyers deviennent incontournables ? Quels sont les impacts sur la segmentation de l'offre ? Comment améliorer l'usage des logements ?

- **Un axe priorisation et arbitrage technique** : comment prioriser les interventions techniques sur un même bâtiment ? Faut-il intervenir massivement en une seule fois (donc concentrer ses efforts sur un nombre restreint de bâtiments) ou plutôt répartir les interventions sur plusieurs années tout en garantissant des « bouquets » de travaux cohérents (et ainsi intervenir sur un plus grand nombre de bâtiments) ?

Rencontre

Le 30 mai 2012

« Quelle stratégie adopter sur le patrimoine existant ? ».

Cette rencontre permettra d'aborder les thèmes suivants :

- Comment utiliser les leviers à la disposition d'un organisme : démolition, vente, réhabilitation lourde ou légère, valorisation foncière, densification ou dé-densification ?

- Quelle stratégie financière retenir ?

- Comment s'assurer de l'adéquation entre l'offre et la demande des habitants ?

La rencontre sera organisée autour d'interventions d'experts et de témoignages d'organismes portant sur leurs stratégies globales d'intervention sur le patrimoine existant.

Atelier

Les 15 et 16 novembre 2012

« Comment redonner de la valeur à un bâtiment existant ? ».

Cet atelier sera organisé autour de séquences thématiques qui feront l'objet de présentations d'opérations exemplaires par des organismes, et d'interventions d'experts. Les thèmes retenus sont les suivants :

- Densification et dé-densification, valorisation foncière de parcelles ;

- Adaptation de la typologie des logements et amélioration des usages en réponse aux attentes des habitants ;

- Priorisation technique des interventions sur un même bâtiment ;

- Cas particulier des résidences situées hors zone ANRU.