

En partenariat avec :

# COMPTE RENDU

« Partager ce que l'on sait  
et apprendre du savoir des autres »

## ATELIER COLLABORATIF DU LAB'INNOVATION - CHEZ DYNACITÉ



Bourg-en-Bresse (01)  
21 / 06 / 2016



**LAB'INNOVATION**  
Qualité des réhabilitations

21 JUIN 2016  
13H30-17H30

DYNACITÉ – OPH de l'Ain  
390 BD DU 8 MAI 1945  
01 000 BOURG-EN-BRESSE

**ingéa**

**vad**  
VILLE  
& AMÉNAGEMENT  
DURABLE

### SOMMAIRE

1/ EN QUELQUES MOTS	p.2
2/ LAB'INNOVATION « QUALITÉ DES RÉHABILITATIONS »	p.3
ATELIER #1	p.3
ATELIER #2	p.4
4/ CONCLUSION	p.7



Centre d'échanges et de ressources pour la qualité environnementale des bâtiments et des aménagements en Rhône-Alpes

Avec le soutien de :

## PROGRAMME :

### ATELIER

- 1/ Accueil, par Dynacité, l'ENTPE, le PIC et VAD
- 2/ Présentation des ambitions du Lab'Innovation, de la synthèse de l'état des lieux sur le parc existant et du mode de fonctionnement des travaux en groupe, par Dynacité
- 3/ Présentation des 3 thèmes de l'atelier, par Dynacité
- 4/ Travaux en groupe
- 5/ Réstitution des points-clés issus des travaux de groupe
- 3/ Poursuite des échanges autour d'un pot convival

## 1/ EN QUELQUES MOTS

Cet atelier est organisé en partenariat avec Dynacité dans le cadre de leur Lab'Innovation «Qualité des réhabilitations ».

Après une phase d'analyse des problèmes récurrents rencontrés sur son patrimoine, l'entreprise met en place par le biais de Lab'Innovation, des ateliers co-créatifs associant l'ensemble de la filière pour proposer ensemble des solutions visant à améliorer les performances de l'enveloppe de manière pérenne tout en améliorant la qualité architecturale et maîtrisant le coût global. Le premier atelier s'est tenu le 1<sup>er</sup> Juin avec le concours du PIC (Pôle d'Innovations Constructives) et l'ENTPE sur les thèmes suivants : organisation, matériaux, procédés et produits innovants et communication.

VAD et notamment son groupe de travail Réhabilitation ont été mobilisé pour la tenue du deuxième atelier. Les quelques 40 participants ont été séduits par le format, la pertinence des thématiques proposées et la démarche de Dynacité.

Cette série d'ateliers thématiques donnera lieu à une restitution finale des travaux menés.



### Consulter :

- [Synthèse de l'atelier#2 du Lab'Innovation sur la « Qualité des Réhabilitations »](#)



### Retrouver :

- les détails de cette visite et supports de présentation sur le site internet de VAD, rubrique : « Manifestations VAD/ comptes rendus » : <http://www.ville-amenagement-durable.org>.
- les photos de la visite sur la [phototèque de VAD](#)

## 2/ LAB'INNOVATION « QUALITÉ DES RÉHABILITATIONS »

par Quentin Gourmannel, Patricia Hourdil et Lilya Mahboubi, Dynacité

### CONTEXTE

Dans le cadre de la transition énergétique Dynacité s'est engagé dans le réhabilitation thermique d'une part importante de son parc d'ici à 2018. Il est donc primordial pour l'entreprise de repérer les problèmes majeurs récurrents rencontrés sur son patrimoine et d'en expliquer les causes et les impacts pour prendre rapidement les mesures correctives.

Les objectifs de Lab'Innovation sont répartis en 3 phases :

- **Analyse** des non-qualités prématurées, des niveaux de performance énergétiques, de la pérennité des solutions mises en œuvre, du confort constaté, de l'esthétique des bâtiments, du coût et des causes de dysfonctionnement
- **Identification** de solutions reproductives ou adaptables, de bonnes pratiques, de l'émergence de procédés technico-architecturaux

et d'innovations

- **Elaboration** d'une boîte à outils (technique, financière, juridique et d'ingénierie sociale) et d'une stratégie permettant de répondre

aux enjeux d'insertion urbaine, de qualité architecturale et d'usage, d'excellence énergétique et d'efficacité économique et sociale.



### ATELIER # 1

Orienté sur les aspects organisationnels, les 3 grands questionnements du 1<sup>er</sup> atelier étaient :

« Organisation idéale d'une opération de réhabilitation »

« Matériaux, procédés et produits innovants & atouts environnementaux »

« Communication entre les acteurs »

Pour chacune des phases d'une opération, les groupes de participants devaient être force de proposition pour apporter des éléments de réponse, des solutions innovantes, des idées permettant d'améliorer nos pratiques.

#### Les principaux enseignements :

La commande de la MOA doit être précise (tant sur les résultats escomptés, que sur les compétences et les responsabilités de chacun), justifiée par des diagnostics précis en amont et claire.

La collaboration entre tous les acteurs

tout au long du projet doit devenir une réalité pour garantir aux opérations et notamment celles de réhabilitations, un résultat satisfaisant. En effet, tous, de par leurs expériences, leurs connaissances et compétences peuvent enrichir le projet.

On constate également encore trop de défauts d'exécution. En préparant mieux les interventions sur chantier via la réalisation d'un logement témoin pour identifier les problèmes éventuels, la formation des différents corps de métiers et opérant à des contrôles plus réguliers les défauts de mise œuvre ne devraient plus remettre en cause la pérennité de la réhabilitation.

En parallèle les défauts de qualité doivent aussi être limités. Ceci passe par une hausse de la compétence « contrôle qualité » de la MOA, un recours au contrat d'objectifs (CPE/CREM), de nouvelles méthodes de contrôles non destructifs et par une phase réception garante de la

qualité d'usage.

L'innovation est essentielle pour une réhabilitation performante mais comment en limiter les risques. Tout d'abord, il faut des terrains d'expérimentation (souvent permis par les appels à projets/subventions), le partage des retours d'expériences de manière exhaustive, identifier/connaitre les produits innovants portés par les fabricants.

Le projet peut être adapté en fonction de l'anticipation des opérations d'entretien/maintenance et en intégrant à la réflexion l'exploitant. Le plan d'entretien/maintenance peut en effet justifier un investissement plus important en l'année N plutôt que de nombreuses dépenses à venir.

La relation avec l'habitant est essentielle dès lors que l'opération va transformer son lieu de vie. Et ce d'autant plus lorsque la réhabilitation se fait en site



occupé ou et que son mode de vie va être impacté par la réalisation des travaux. L'important est de solliciter l'habitant en amont pour identifier les améliorations qu'il souhaiterait voir sur son habitat (et voir si ses attentes peuvent être comblées par les travaux), de bien lui expliquer ce que les travaux vont avoir d'impactant sur son mode de vie, de le tenir informé des retards ou difficultés rencontrés et surtout de le rendre acteur à la réception.



## ATELIER # 2

Pour information la majorité des réhabilitations faites par Dynacité jusqu'à présent est en ITE polystyrène.

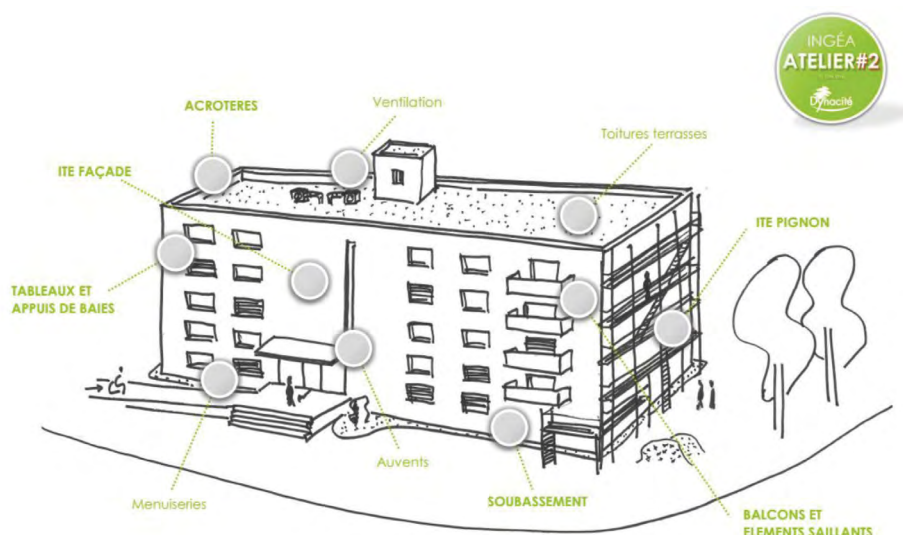
Pour cet Atelier #2, 3 thèmes étaient proposés comme base des échanges :

- Prise en compte de l'habitant et interventions en site occupés,
- Les façades, sous l'angle des contraintes d'usages, d'architecture et de réglementations,
- Détails des points singuliers et interfaces induites entre corps d'état.

Pour chacun des thèmes, les groupes ont eu 2 temps d'échanges suivi d'un temps de synthèse. En fin d'atelier, une restitution s'est tenue en présence de la presse locale.

### *Prise en compte de l'habitant et intervention en site occupé :*

Incontournable pour toute intervention en site occupé, la relation avec l'occupant. Lui offrir la possibilité de s'impliquer, d'être concerté, faire preuve de pédagogie, de respect, établir une véritable relation d'échange et de partage sur le modèle gagnant-gagnant. Tout au long du projet, il est important de laisser une place à l'usager pour qu'il soit acteur de son futur habitat. Véritable travail de médiation, la communication est indissociable de la capacité d'écoute, d'accompagnement au changement, de recherche du compromis, d'explicitation des enjeux, des droits et devoirs de chacun. Dans le cadre d'une réhabilitation en site occupé, le recours à une tierce personne, professionnelle



des sciences humaines et sociales est préconisé, comme une solution pérenne au bon fonctionnement de la relation.

La création d'un groupe « référents » contribue également à l'établissement de cette relation, que chacun se connaisse, soit identifier, permet d'humaniser les échanges et donne l'opportunité à chacun de s'enrichir des personnalités (compétences, savoir-faire, attentes) des uns et des autres.

Pour permettre aux habitants d'utiliser au mieux leur nouvel habitat, un accompagnement spécifique doit être opéré (sensibilisation : isolation / ventilation, nouveaux systèmes équipements / objectifs).

Le cas de l'amiante a été évoqué, comme un risque de rupture entre les acteurs. Il faut informer sur les risques,

la réglementation, la sécurité et les méthodes liés à l'amiante. La franchise, la transparence et la mise en place de mesures de sécurité seront les meilleurs atouts pour maintenir la confiance entre tous.

Une fois l'opération livrée, il faut s'assurer que les interventions ont bien créé le sentiment de fierté d'habiter ici (présence à la livraison, mesure de la satisfaction, validation du plan d'entretien/maintenance, perpétuer la relation établie)

*Les façades, sous l'angle des contraintes d'usages, d'architecture et de réglementations ; et détails des points singuliers :*

En isolation thermique par l'extérieur, un bon traitement de la façade contribue à l'atteinte de la performance énergétique souhaitée, mais aussi à l'esthétique générale du bâtiment. Les modifications en façade peuvent entraîner des complications sur la question des points thermiques, changent l'architecture générale du bâti et nécessitent des traitements particuliers pour la gestion des eaux de pluie et le vieillissement.

La question des façades doit être abordée de manière collective. Il faut co-construire le projet, arbitrer entre l'éthique et la performance environnementale souhaitée, les besoins des usagers (balcons, loggias) et produits disponibles sur le marché. Tous les acteurs de la filière doivent monter en compétences pour proposer des

complexes adaptés à chaque situation (meilleure connaissance des solutions techniques pour la MOA, adaptabilité des solutions et mise en œuvre pour la MOE). En responsabilisant les acteurs avec des objectifs de performance, les actions proposées devraient monter en qualité.

Pour une mise en œuvre qualitative et une diminution des risques de « surprises » ou de non atteinte d'objectifs, il est primordial de laisser plus de temps à la réflexion/préparation (2-3 mois maximum) pour que tous les acteurs aient le temps d'apporter une valeur ajoutée au complexe.



## 5/ CONCLUSION

Le format de cet atelier a été très apprécié des participants, les échanges libres en groupe autour d'une thématique bien précise ont permis à chacun de s'exprimer sur le sujet.

Autre point remarqué, la démarche menée par Dynacité. En proposant aux professionnels d'échanger, sur la base d'un état des lieux, au sujet des différentes pathologies récurrentes sur le parc réhabilité, prouve de l'ouverture d'esprit de ce maître d'ouvrage. La capacité de remettre en question ses pratiques est une étape essentielle à l'amélioration des pratiques sur toute une filière.

On cherche à ce que tous les acteurs de l'opération soient impliqués. Pour s'impliquer il faut leur laisser la parole, le temps de la réflexion et de la proposition, manager une véritable équipe projet pluridisciplinaire et multi acteurs avec comme langage commun le schéma.

Mutualiser les savoirs, partager les expériences et faire appel à l'intelligence collective sont des valeurs que nous partageons avec nos adhérents, comme Dynacité.

Ainsi être partenaire des travaux du Lab'innovation trouvait tout son sens et est en lien avec les nombreuses

thématiques traitées par VAD que ce soit via les groupes de travail réhabilitation et enveloppe ou encore l'enquête de terrain « REX bâtiments performants » avec l'AQC visant à identifier les bonnes pratiques, pathologies et points de vigilance tant sur le plan technique que méthodologique.