



Partenariat entre l'Institut Public Oceans
et le dispositif Conseiller en Énergie Partagé (CEP)
**Retour d'expérience sur le projet de restructuration
immobilière sur le site de la Persagotière à Nantes**

-

Janvier 2021



Site la Persagotière - Nantes



Site les Hauts Thébaudières - Vertou

PRÉSENTATION DU CONTEXTE

L'Institut Public Ocens est né de la fusion au 1^{er} janvier 2020 entre les instituts publics départementaux les Hauts Thébaudières situé à Vertou, et La Persagotière situé à Nantes.

L'Institut de La Persagotière a mené sa restructuration immobilière qui s'est traduite par la construction d'un bâtiment d'environ 2 400 m², livré en 2017. L'Institut des Hauts Thébaudières est un établissement construit en 1975 sur un site de 13 hectares excentré en pleine campagne et non desservi par les transports en communs. L'évolution du public accueilli, le vieillissement des installations et du bâti ont conduit l'établissement à acter une délocalisation complète de ses activités.

La fusion avec l'Institut de La Persagotière a ouvert de nouvelles possibilités dont notamment la disponibilité d'un foncier permettant de construire un bâtiment d'environ 2 200 m² destiné à accueillir une partie des activités. Cette construction s'intégrera entre un espace bois classé et le bâtiment existant. Compte tenu de cet environnement et de la proximité directe avec l'espace boisé, une construction bois a été privilégiée. Par ailleurs, l'Institut de La Persagotière possédant une chapelle, est apparue l'idée de la rénover et de l'aménager pour mettre à disposition des jeunes accueillis, des salles d'activités et de loisirs que l'on ne retrouve pas dans les autres bâtiments. C'est dans ce contexte que l'établissement a fait appel aux services du conseiller en énergie partagé.



Interview de Jean-François ALMIRA Responsable Finances / Patrimoine à l'Institut Public Ocens

Comment avez-vous eu connaissance du dispositif CEP (Conseiller en Énergie Partagé) ?

M. ALMIRA : nous avons reçu un mail en juillet 2018 de M. LELOUTRE, dans lequel il nous expliquait la démarche engagée par la [MAPES](https://www.mapes-pdl.fr/) (Mission d'Appui pour la Performance des Etablissements de Santé - <https://www.mapes-pdl.fr/>) et conjointement par l'ADEME Pays de la Loire et l'ARS Pays de la Loire autour de la mise à disposition d'un [Conseiller en Energie Partagé](#) (CEP).

Dans ce document, il était précisé que ce poste, dédié aux établissements de santé et établissements et services médico-sociaux de la région Pays de la Loire tous statuts confondus - ne disposant pas d'une compétence interne en énergie ou ayant un projet de restructuration, construction ou rénovation - était destiné à permettre aux établissements d'avoir un premier niveau de conseil et d'accompagnement dans le secteur de la performance énergétique, sans engagement financier de leur part.

Comment s'est mis en place le dispositif dans votre établissement ?

JFA : notre établissement répondait aux critères dans la mesure où notre statut est celui d'un établissement public médico-social et que nos sites sont implantés sur Nantes et Vertou. Par ailleurs, l'établissement s'engageait à l'époque dans une programmation de construction de bâtiment et la rénovation/aménagement d'une chapelle. Nous avons pris contact avec M. LELOUTRE qui nous a demandé de lui adresser un descriptif de nos projets. Après analyse, il est revenu vers nous pour nous signifier qu'il allait nous accompagner.

Comment s'est traduit cet accompagnement ?

JFA : M. LELOUTRE est intervenu dès les premières étapes du projet. Il a été associé à un groupe de travail comprenant l'assistant maître d'ouvrage, le programmeur, les référents techniques de l'établissement. L'objectif de ce groupe était de finaliser le programme technique détaillé devant servir de base pour le concours d'architecte. Nous l'avons ensuite sollicité pour chacune des étapes suivantes : concours d'architecte, analyse des dossiers esquisse, APS, APD. Cela s'est traduit par des participations à des réunions, la rédaction de rapports d'analyse et la proposition de préconisations ainsi que des interventions en visioconférence pendant le confinement. Par ailleurs, des acteurs locaux ont été également mobilisés par le CEP et ont participé au projet (ATLANBOIS : spécialiste de la construction bois : présentation des avantages d'une construction bois - CIVAM 44 : réalisation d'un note d'opportunité bois).

Comment percevez-vous son rôle dans vos déroulements de projets ?

JFA : son rôle a été très important. M. LELOUTRE nous a amené un avis objectif, neutre et une expertise technique très intéressante. Il s'est posé comme interprète entre les architectes, leurs bureaux techniques et l'établissement. Il a su nous expliquer les choses de manière simple afin de nous faire comprendre les enjeux là où les bureaux techniques et les architectes employaient des termes techniques que nous ne maîtrisions pas. La production de rapports et les préconisations qu'il a pu formuler nous ont permis d'être dans un rapport équilibré avec la maîtrise d'œuvre.

Il va être important pour nous dans la phase finalisation du projet qui débute (DCE-PRO) de nous assurer que les orientations que nous avons pu faire émerger grâce à son aide soient prises en compte par les architectes.

Quel bilan tirez-vous de cette expérience ?

JFA : nous référons appel sans hésiter au dispositif CEP. La performance énergétique d'un bâtiment est à prendre très au sérieux dans la réalisation d'un projet de construction et les établissements de taille moyenne comme le nôtre ne possèdent pas toujours des compétences dans ce domaine en interne. Sans l'appui du conseiller en énergie partagé, nous aurions été rapidement noyés sous les termes techniques, les réglementations applicables dans le domaine et n'aurions eu comme solutions que de faire une confiance aveugle à la maîtrise d'œuvre ou de faire appel à une société d'assistance maîtrise d'ouvrage spécialisée dans le domaine, sans garantie d'objectivité et pour un coût important dans un contexte où il nous faut absolument maîtriser l'économie du programme. Au final, j'ai vraiment envie de mettre en avant la souplesse et l'adaptabilité de ce dispositif ainsi que la disponibilité et la réactivité dont a fait preuve à chaque fois le conseiller en énergie partagé face à nos demandes nombreuses exprimées souvent dans des délais très courts.



Interview de Madame BOINET, Assistante maître d'ouvrage du projet, Société 2BAMO

Quand est intervenu M.LELOUTRE sur vos opération ?

Mme BOINET : la MAPES est intervenue en soutien à notre projet en proposant un travail de sensibilisation, dès l'élaboration du pré-programmation, ce qui fût très pertinent. Plus la démarche est envisagée en amont, plus son organisation est simplifiée et plus son efficacité est grande. La mise en place de ce type de démarche nécessite, dès le démarrage du projet, de bien définir quels sont les besoins, attentes et objectifs.

Pourquoi est-ce une mission pertinente ?

Mme BOINET : la plupart des maîtres d'ouvrage ont entendu parler de la préservation de l'environnement, de cibles HQE, environnementales etc...mais ils ont souvent un manque de connaissance précis de la démarche. Un travail d'information paraît donc essentiel, ce qui fût mis en pratique et qui fût très apprécié des futurs usagers du bâtiment. Passée cette étape d'identification, le soutien technique apporté par M.LELOUTRE sur l'analyse des 3 projets remis en phase Concours et à chaque phase d'études suivantes ESQ – APS – APD - PRO... s'est avéré incontournable.

Est-ce un acteur incontournable au projet de construction ?

Mme BOINET : oui, c'est un acteur indispensable dirai-je. Chacun son métier, chacun sa compétence. Bien que de telles opérations justifient la présence, la participation et l'accompagnement d'un groupement composé d'architectes, de BET spécialisés, d'un Contrôleur technique et

d'un Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé, la mission d'analyse des objectifs retenues, de critiques objectives des propositions faites par le groupement, est complémentaire et indispensable.

En quoi cette mission est-elle complémentaire à la mission portée par les autres intervenants ?

Mme BOINET : c'est un soutien à la maîtrise d'ouvrage et à l'AMO, sur une meilleure compréhension des équipements préconisés par le groupement, visant à optimiser le coût d'exploitation. L'analyse comparative des différentes solutions d'optimisation sur les avantages et les risques de chaque solution sur le plan technique (performances énergétique) et l'analyse financière (calcul du coût de retour d'investissement, coût de maintenance,..) garantissent la qualité future de notre projet. Cet accompagnement nous a permis de garantir que l'ensemble des acteurs coïncident les bases de notre démarche et de s'assurer qu'ils partagent un même objectif de réduction des impacts de notre projet.

Pouvez-vous nous donner quelques exemples de conseils ou travaux formulés par le CEP ?

Mme BOINET : Il a réalisé entre autres l'analyse et la traduction d'une simulation thermique dynamique notamment sur la question "d'inconfort estival » , a formulé des conseils sur le choix des matériaux. Il a également eu une lecture attentive sur les documents techniques réalisés par les bureaux d'études et entretenu des échanges en direct avec eux. Le CEP a également relevé des points de vigilance à avoir au moment de la livraison des bâtiments (bon paramétrage des installations).



Témoignage de David MAINGUET Référent sécurité / patrimoine à l'Institut Public Ocens

Vous avez assisté aux journées forma'ludiques ([Programme Formaludique](#)) Qu'en reprenez-vous ?

M. MAINGUET : j'ai participé à la session Fonctionnement et optimisation des équipements techniques dans les ESMS à l'EHPAD Clergé du Landreau au Herbiers le 14 janvier 2020. J'en retiens les éléments suivants : la présentation de l'action du CEP (conseiller en énergie partagé), les bénéfices économiques et de confort apportés aux actions mises en places, la présentation des différents indicateurs servant à établir des tableaux pour les établissements sanitaires et médico-sociaux, et la visite des installations techniques avec les explications de moyens techniques mis en œuvre. J'ai trouvé l'expérience très enrichissante.

Le CEP a fait preuve de très bonnes connaissances sur les installations thermiques. La présentation des points de vigilance sur différentes thématiques (eau sanitaire, chauffage, électricité) m'a également intéressé.

Je noterai particulièrement : la qualité des supports de présentations ainsi que des fiches réflexes ([Base documentaire MAPES](#)), la qualité d'écoute et d'échanges de pratiques et cas concrets entre les participants, la variété des métiers présents à cette session qui a permis des échanges intéressants (direction, responsables, techniciens). Les hôtes de l'endroit de ces journées étaient très accueillants et investis dans la démarche. La forte détermination du CEP d'être dans une volonté d'amélioration des indicateurs était très forte.