

De la stratégie au projet résilient et bas carbone



**TERRITOIRES RÉSILIENTS
VILLES DURABLES
BÂTIMENTS DÉCARBONÉS
ENTREPRISES RESPONSABLES**

REPAIR

www.repair-conseil.fr

Ce qui nous définit



LE REPÈRE

Notre positionnement en conseil stratégique et opérationnel permet à nos partenaires de procéder à un diagnostic (mesurer), de partager une promesse et des objectifs (fixer un horizon) et de trouver les chemins pour y arriver.



UN REPAIRE

Repaire est un refuge bienveillant qui accueille ses clients et ses partenaires pour trouver les solutions stratégiques ou opérationnelles à leurs problématiques de transition vers une économie plus sobre en carbone, en énergie, en matière et en foncier.



TO REPAIR

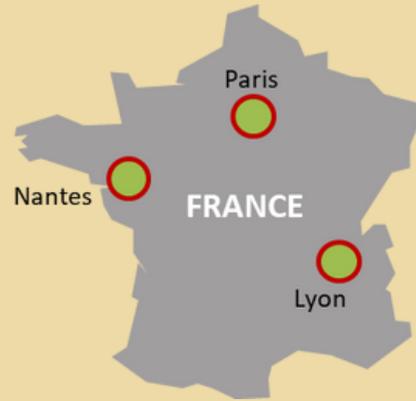
Notre ambition est de contribuer à des territoires plus résilients, des villes plus habitables et des bâtiments plus performants. Notre ambition est de vous proposer des projets qui visent la sobriété matière, carbone, énergie et foncière.

Notre groupe d'ingénierie et de conseil

REPAIR

Cabinet de conseil et d'assistance à maîtrise d'ouvrage en stratégie territoriale, stratégie immobilière, montage et conduite d'opérations, et performance de la maîtrise d'ouvrage.

<https://www.repaire-conseil.fr/>



3 agences

Une équipe de 70 ingénieurs et consultants expérimentés

ISOME!

Maîtrise d'œuvre Tous Corps d'Etat pour la rénovation du bâtiment

<https://www.isome.fr/>

EMENDA!

Société d'ingénierie dans le bâtiment, l'industrie, les infrastructures énergétiques et les énergies renouvelables

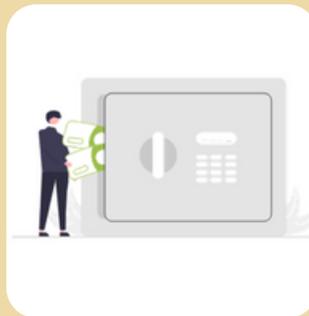
<https://www.emenda.fr/>





5

directeurs de projet



450K€

CA 2024



18

nouvelles missions



8

contrats de performance
énergétique



7

PSP décarbonés et climat



2 500

logements rénovés



**Nos chiffres
clés 2024**

Nos missions et expertises

Stratégie et planification

- ✓ Immobilière
- ✓ Foncière
- ✓ Territoriale

- Plan stratégique patrimonial
- Schémas directeurs énergétiques
- Expertises environnement, énergie, carbone, résilience
- Adaptation au changement climatique
- RSE, CSRD, taxonomie, bilans carbone

Assistance à maîtrise d'ouvrage Conduite d'opération

- ✓ Rénovation énergétique
- ✓ Construction bas carbone

- Assistance à maîtrise d'ouvrage
- Programmation
- Mode de portage (CPE, MGP, COREA...)
- Financement
- Stratégie d'achat (opération)
- Ingénierie contractuelle et financière
- Conduite d'opération

Gouvernance et organisation Conduite du changement

- ✓ Achat massifié
- ✓ Performance de la maîtrise d'ouvrage

- Gouvernance
- Performance MOA
- Stratégie d'achat (gouvernance)
- Veille réglementaire
- Sensibilisation
- Formation

Nos directeurs de projet



Guillaume BAUMGARTNER

Stratégie immobilière
Commande publique et
modèles économiques



Mathieu GARCIA

Ingénierie du bâtiment,
thermique et environnement



Astrid BOUCHILLOUX

Stratégie environnementale,
énergie carbone & RSE



Raphaël LAPIERRE-BAILLET

Politique de l'Habitat
Stratégie foncière et data



Benjamin GOMBERT

Stratégie patrimoniale
Transition durable
Performance de la maîtrise d'ouvrage

Contrats de performance énergétique (CPE)

Notre conviction : Le bâtiment représente 44% de la consommation énergétique nationale et 25% de l'empreinte carbone. Si on sait construire bas carbone, nous devons redoubler d'effort sur le patrimoine existant qui représente 80% des bâtiments de 2050. Nos contrats de performance énergétique portent sur 3 axes programmatiques principaux que sont (i) intensifier de l'usage, (ii) consommer moins et (iii) consommer mieux.

Notre démarche

- Etat des lieux et diagnostic énergétique
- Programme technique et performanciel
- Rédaction des documents de la consultation
- Candidature
- Négociation ou dialogue compétitif
- Attribution
- Suivi des études
- Suivi des travaux
- Suivi de l'exploitation / maintenance

Ils nous font confiance

Tertiaire / Equipement



ÉDURÉNOV

La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



VILLE DE
TOURS

Logement social

est
MÉTROPOLE
HABITAT

nantes
MÉTROPOLE
HABITAT



Val Touraine
Habitat
Office Public de l'Habitat

Seine-Saint-Denis
habitat

GRANDLYON
HABITAT

Atlantique
Habitations

cdc habitat

ESPACE
DOMICILE

HABITAT44

nantes
MÉTROPOLE
HABITAT

Podeliha
Groupe ActionLogement
POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCARTÉ
DE L'HABITAT

neotao
EMBELLIT LA VILLE ET LA VIE

Maine&Loire
habitat

SAUMUR HABITAT

MANCELLE D'HABITATION

BRETAGNE SUD HABITAT



Harmonie
habitat
Bien plus qu'un toit

La Nantaise d'Habitations
Groupe ActionLogement

Contrats de performance énergétique



Nos réhabilitations en image

Plans stratégiques de patrimoine (PSP) décarbonation et climat

Notre conviction

Le plan stratégique de patrimoine traditionnel, pierre angulaire de la stratégie de développement et de la réhabilitation du patrimoine des bailleurs sociaux, n'est plus en mesure de présenter des scénarios pragmatiques et arbitrages nécessaires face aux incertitudes des aléas du changement climatique.

Il est nécessaire de refondre la méthodologie avec une vision et des outils capables de mesurer la sobriété matière, énergie, carbone et foncière.

Ils nous font confiance



Notre démarche

- Diagnostic patrimonial
- Enrichissement des bases de données patrimoniales
- Segmentation et cotation du patrimoine
- Définition des enjeux patrimoniaux
- Construction des trajectoires de décarbonation et d'adaptation au changement climatique
- Aide aux arbitrages et à la décision
- Rédaction du PSP décarboné et d'adaptation au changement climatique

Plans stratégiques de patrimoine (PSP) décarbonation et climat

REPAIR

CONSTRUIRE SON PSP DECARBONATION



La nécessité du PSP décarbonation



Une refonte nécessaire

Le Plan Stratégique Patrimonial (PSP) traditionnel, pierre angulaire de la stratégie de développement et de réhabilitation des bailleurs, n'est plus en mesure de présenter les scénarios pragmatiques et arbitrages nécessaires face aux incertitudes et aléas du changement climatique.

Ainsi, les bouleversements environnementaux (réchauffement climatique, réduction de la biodiversité...) et économiques (hausse du prix des énergies, des matériaux...) que nous vivons depuis quelques années, couplés à des évolutions réglementaires d'envergure (Loi Climat et Résilience, RE 2020, refonte de la méthode de calcul des DPE, Décret Tertiaire, éligibilité subvention PALULOS...) conduisent à positionner la composante carbone et climat au sens large comme un inducteur majeur des stratégies d'entreprise et patrimoniales.

Vous pouvez agir et intégrer dès à présent la dimension climatique (décarbonation, résilience) à votre PSP.

Les chiffres clés

5,6M

de logements sociaux en France

63%

part du parc social français classé entre D et G

55%

part de logements sociaux alimentés au gaz

125 000

logements rénovés par an en moyenne

2024

4

leviers

- Sobriété des usages et efficacité des systèmes
- Evolution du mix énergétique vers des énergies décarbonées
- Décarbonation de la construction et de la rénovation
- Anticipation des aléas climatiques

Construire son PSP

décarbonation

étape 1

Diagnostic patrimonial

- Etat des lieux du patrimoine
- Segmentation du parc
- Cartographie des vulnérabilités
- Evaluation du gisement



Référentiel carbone
BDD patrimoniale
Cartographie climatique

étape 2

Définition des enjeux

- Parc existant / développement
- Cycle de vie du bâtiment / parcours résidentiel
- Attractivité à la résidence et au territoire
- Bouclier énergétique
- Coût de l'inaction
- Equilibre financier (PLT) / capacité technique

Bilan du PSP
Cadre stratégique

étape 3

Trajectoires de décarbonation et d'adaptation

- Modélisation des scénarios
- Identification des leviers et solutions
- Définition d'une feuille de route



Calculateur investissement / charges / carbone / aléas

étape 4

PSP Décarbonation

- Consolidation des enjeux stratégiques
- Définition du plan d'actions
- Elaboration d'un tableau de bord
- Digitalisation

PSP Décarbonation
Tableau de bord



Hors Site

Notre conviction

En France, la construction Hors Site représente entre 1% et 2% du chiffre d'affaires total de la construction. Si elle est encore embryonnaire, elle est en forte croissance avec 3500 entreprises spécialisées dans le Hors Site et un millier de sites de production en France.

Les avantages sont connus (chantier plus propre, réduction des flux de transport, délais de construction réduits, limitation des nuisances pour les riverains, maîtrise des coûts, ...).

Repaire est convaincu que le Hors Site est une des solutions pour la construction bas-carbone et répondre aux besoins des maîtres d'ouvrage.

Ils nous font confiance



Notre démarche

- Accompagnement à la démarche Hors Site
- Aide au choix de la stratégie d'achat (procédures et contrats)
- Programmation technique et fonctionnelle
- Rédaction de document de consultation des MOE et des entreprises
- Appui à la contractualisation
- Suivi des études
- Suivi des travaux

Adaptation au changement climatique

Notre conviction

Le secteur du bâtiment est en première ligne face aux impacts croissants du changement climatique (1er risque à 38% pour les entreprises du BTP) : vagues de chaleur, inondations, tempêtes et sécheresses fragilisent les constructions et augmentent les coûts d'entretien.

Ignorer ces risques met en péril la sécurité des occupants, la durabilité des infrastructures et la rentabilité des investissements.

Repaire est convaincu que cartographier ces aléas et intégrer l'adaptation aux aléas climatiques dès la conception est une nécessité absolue pour un avenir résilient.

Ils nous font confiance



Notre démarche

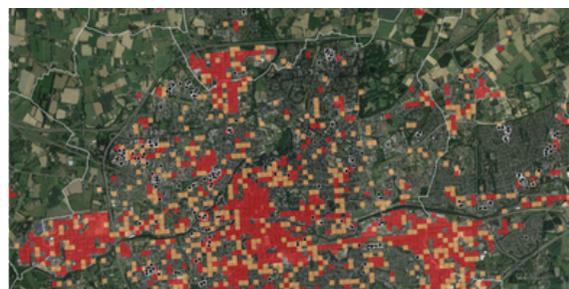
- Cartographie du parc au regard des aléas climatiques
- Analyse de l'évolution de la probabilité et intensité des risques (2030, 2050)
- Analyse de l'exposition du patrimoine
- Cotation des risques et vulnérabilités
- Construction d'un référentiel de solutions d'adaptations
- Mise en place de fiches actions par résidence
- Formation et sensibilisation

Adaptation au changement climatique

Retrait gonflement des argiles

EPCI	Fort	Moyen	Faible	Absence de risque	Parc
Rennes Métropole	24	752	6 028	4 732	11 536
CA Vitré Communauté	18	1 100	1 432	2 550	
CA Dinan Agglomération		94	1 518	693	2 305
CA Redon Agglomération		54	379	474	907
CC Liffre-Cormier Communauté		82	458	287	827
CC Val d'Ille-Aubigné		13	628	162	803
CC Vallons de Haute-Bretagne Communauté		29	207	436	672
CC Montfort Communauté			426	115	541
CA Fougères Agglomération			152	273	425
CC Bretagne porte de Loire Communauté	8	216	186	410	
CC Bretagne Romantique			134	268	402
CC de Saint-Méen Montauban			288	69	357
CC Brocéliande Communauté			41	261	302
CC Pays de Châteaugiron Communauté			111	143	254
CC Roche aux Fées Communauté	6	80	130	216	
CC Couesnon Marches de Bretagne			54	130	184
CC de l'Oust à Brocéliande		14	65	63	142
CC Côte d'Émeraude			132		132
CA du Pays de Saint Malo Agglomération			11	14	25
CC Châteaubriant-Derval			20		20
CC ARC Sud Bretagne				15	15
CA Laval Agglomération			6		6
Total général	24	1 070	12 054	9 883	23 031
<i>En % du parc total</i>	0,1%	4,6%	52,3%	42,9%	100,0%

Vagues de chaleur – confort d'été

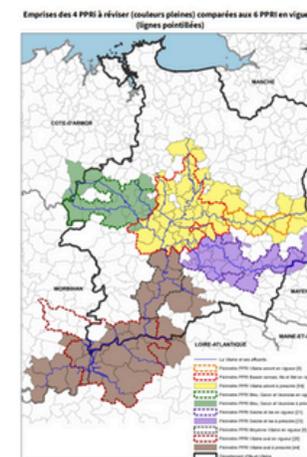


Répartition du parc de logements situés dans des carreaux artificialisés à plus de 90%

Commune	Nombre de logements	%
Rennes	959	57,1%
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	115	6,8%
Saint-Jacques-de-la-Lande	101	6,0%
Vitré	82	4,9%
Cesson-Sévigné	74	4,4%
Total	1 680	100,0%

Champ : Ille-et-Vilaine

Inondations



Nombre de logements localisés dans une zone réglementée d'un PPRN inondation ou littoral :

Commune	Nombre de logements
Guichen (Pont-Réan)	35
Betton	14
Montfort-sur-Meu	4
Saint-Malo	3
Total	56

Exemples de patrimoine exposé au risque de RGA



« **Lot Mouton Blanc** » à Pont-Réan (35) : résidence construite en 2015 et exposée à un risque « fort » de retrait-gonflement des sols.



« **La Houssaye** » à Redon (35) : ensemble de pavillons construits dans les années 80 et 90 et localisé dans une zone de risque « Moyen ».

Exemples de patrimoine exposé au phénomène d'ICU :



Rennes – « Saint-Cyr »



Rennes, Résidence « Nautilla ».

Exemples de patrimoine exposé :



Résidence à Betton construite par Néotao et située en zone bleue du PPRi



Lotissement à Pont-Réan (Guichen) en zone Bleue du PPRi

Stratégie d'achat et passation de marchés

Notre conviction

La stratégie d'achat est au cœur de la réalisation d'un projet.

Loi MOP ou contrat global (conception réalisation ou marché public global de performance), procédure ouverte, négociée ou dialogue compétitif, critères de notation des candidatures ou du règlement de consultation, accords cadre lors d'achat massifié, ..., sont autant de sujets à bien maîtriser avant de lancer un projet de construction ou de réhabilitation.

Ils nous font confiance



Notre démarche

- Aide au choix de la stratégie d'achat (technique d'achat, procédures et contrats)
- Appui à l'achat massifié (construction ou réhabilitation) pour de plus grands impacts sur votre territoire
- Rédaction de document de consultation des MOE et des entreprises
- Appui à la contractualisation et aux procédures
- Contrats complexes et performanciers
- Veille réglementaire

Stratégie foncière

Notre conviction

Le foncier ne peut plus être considéré comme une simple surface à aménager ou à gérer. Il constitue une ressource stratégique pour répondre aux défis du ZAN, du climat, de la protection de la biodiversité et de la production d'énergie décarbonée.

Pour agir efficacement, il est essentiel de :

- maîtriser le cadre réglementaire
- comprendre les enjeux de long terme
- bien connaître son patrimoine et son territoire,
- disposer des bons outils pour identifier et prioriser les actions à mener
- construire une stratégie foncière.

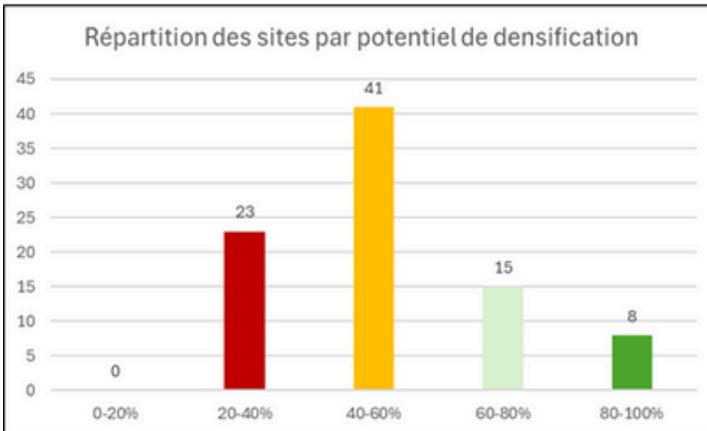
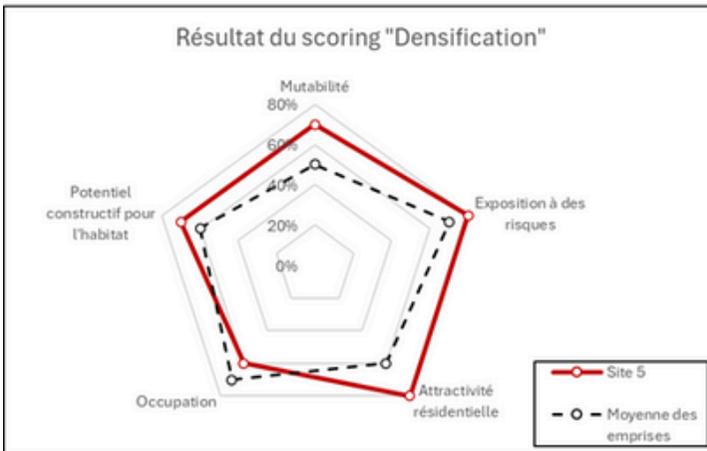
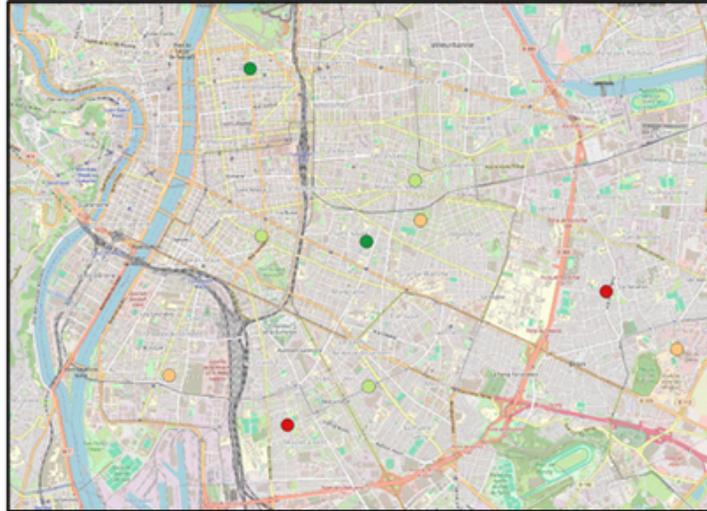
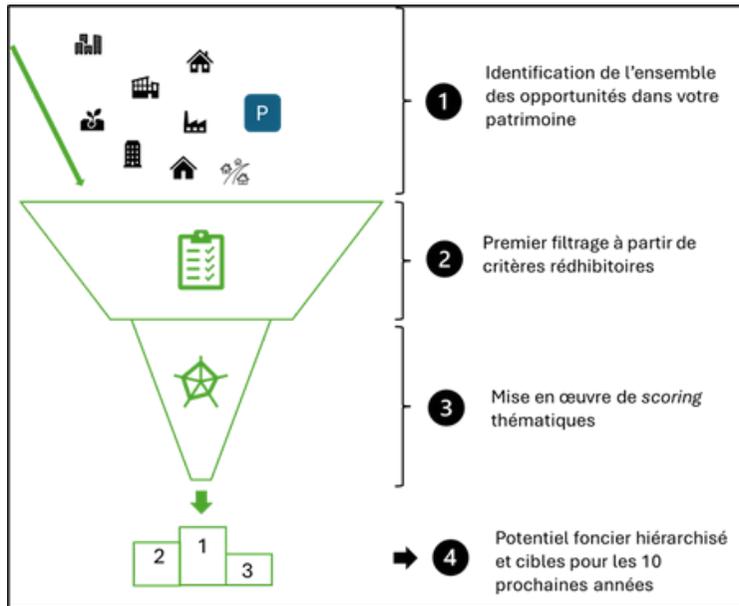
Notre démarche

- Cadrage réglementaire et enjeux à long terme
- Constitution d'une base de données foncière patrimoniale et enrichissement avec de l'open data (parcellaire et bâti, droits de propriété, documents d'urbanisme, risques naturels, contraintes réglementaires, etc.)
- Identification du gisement foncier mobilisable dans le patrimoine pour la production de logements (densification, renouvellement, surélévation, etc.),
- Identification des enjeux et du potentiel d'intervention sur le « non-bâti » (renaturation, production d'énergie photovoltaïque, gestion des eaux de pluie à la parcelle, etc.)
- Construction d'une stratégie à 10 ans (Hiérarchisation et priorisation des intervention, études capacitaires, chiffrage)
- Mise à disposition d'un outil de consultation de données foncières patrimoniales basé sur QGIS et formation

Ils nous font confiance



Stratégie foncière



RePAIRÉ

Groupe 4 Analyse du potentiel de renouvellement

Caractéristiques générales

Résultat du scoring

RePAIRÉ

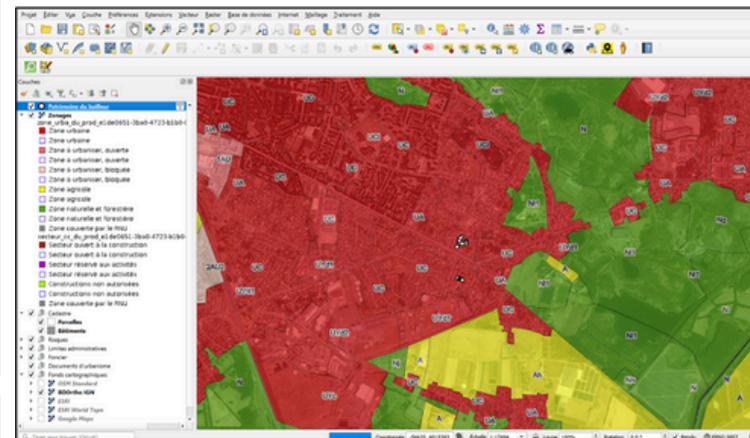
Groupe 4 Analyse du potentiel de renouvellement

Zone UC1

RePAIRÉ

Groupe 4 Analyse du potentiel de renouvellement

Zone UC1



Optimisation des processus de maîtrise d'ouvrage

Notre conviction

La Maîtrise d'Ouvrage, fonction historique des organismes HLM, s'est complexifiée au fil du temps. Elle est aujourd'hui confrontée à des exigences croissantes et des contraintes opérationnelles de plus en plus fortes : multiplication des acteurs, réglementation accrue, équilibres économiques fragiles, processus internes alourdis... Autant d'enjeux qui nuisent potentiellement à son efficacité.

Mais qui veille à sa performance globale et selon quels critères ?

Repaire est convaincu qu'avec un diagnostic des forces et faiblesses, il est possible de réintroduire de l'efficacité dans l'organisation, de réduire les frictions inutiles et d'améliorer la performance globale. En un sens, "mettre de l'huile dans les rouages".

Notre démarche

Comprendre

- Entretiens et analyse d'un panel d'opérations (coûts, délais, qualité)

Démêler

- Stratégie, rôles et responsabilités
- Pilotage, outils, référentiels
- Capacité d'innovation (bas carbone, résilience, hors site, MGP...).

Agir

- Fluidifier les processus internes et transversaux
- Renforcer l'organisation, les outils et les méthodes
- Conforter le rythme de production/rénovation avec des indicateurs de suivi adaptés (KPI)



<https://repaire-conseil.fr/>



Lyon / Paris / Nantes
70 cours Tolstoï
69 100 Villeurbanne

TERRITOIRES RÉSILIENTS
VILLES DURABLES
BÂTIMENTS DÉCARBONÉS
ENTREPRISES RESPONSABLES

CONTACTEZ-NOUS !

Guillaume BAUMGARTNER

06 64 86 25 79

guillaume.baumgartner@repaire-conseil.fr

