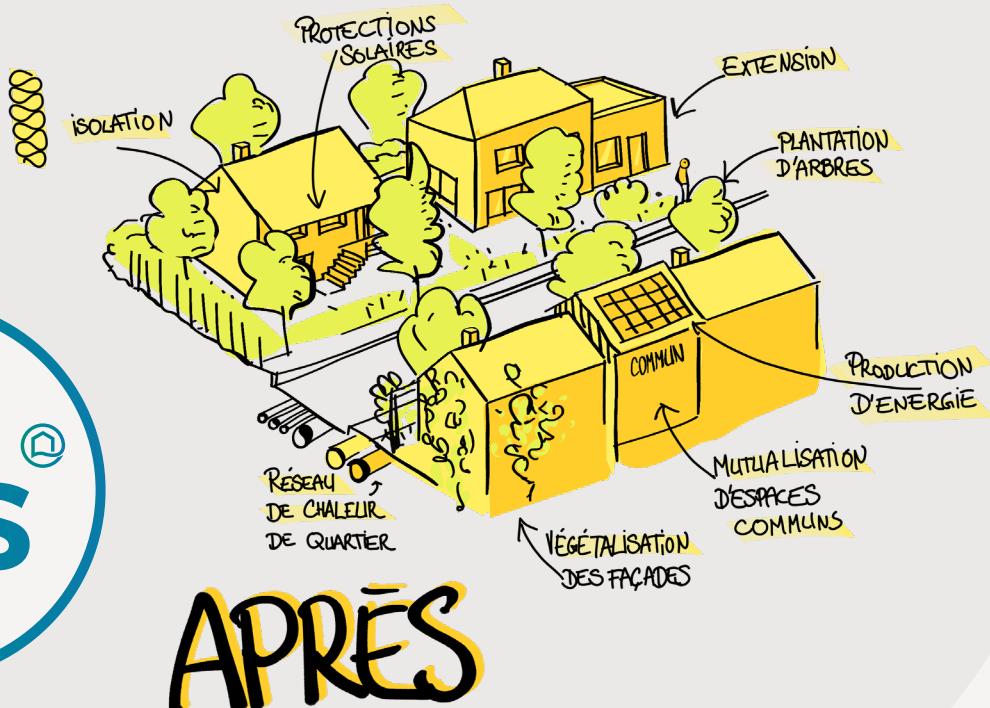


SOLUTION MORICE

NOVEMBRE 2025

FICHE SOLUTION RESTORE





SOMMAIRE

CONTEXTE	01
1 ADN DE LA DÉMARCHE	02
2 POURQUOI RÉNOVER EN COLLECTIF ?	04
3 ORGANISATION ET PRÉREQUIS	06
4 LES ÉTAPES DE LA DÉMARCHE	08
5 VUE GLOBALE	10
6 DE NOUVEAUX RÔLES	12
7 MORICE DU POINT DE VUE DES MÉNAGES	14
8 POINTS CLÉS POUR RÉUSSIR LA DÉMARCHE	16
9 RÉPLICABILITÉ ET PORTAGE	18
10 ENSEIGNEMENTS ET APPORTS	20
11 LE PROJET RESTORE	22



Issu du programme **PROFEEL**, le projet **RESTORE** a pour objectif de tester, développer et enrichir des solutions techniques intégrées, innovantes et répliques pour faciliter le déploiement à grande échelle de la rénovation globale et performante de maisons individuelles. Dans la pratique, l'ambition du projet **RESTORE** est de fiabiliser et optimiser ces solutions de rénovation pour des types de maisons très répandus à l'échelle d'un territoire, d'une région, voire de la France entière.



Le projet **RESTORE** s'appuie sur l'analyse architecturale du parc de maisons en France qui permet de faire ressortir des typologies de bâtiments aux caractéristiques constructives proches. Ces similarités permettent de concevoir des solutions de rénovation globale et performante adaptées à toute une typologie de maisons qui pourront ensuite être ajustées en fonction du cas particulier de chaque maison (besoin du ménage, particularité du bâti...).



Plusieurs appels à manifestation d'intérêt (AMI) pour concevoir des solutions innovantes, ont été lancés à destination de groupements d'entreprises puis une combinaison d'offres adaptées à des modèles de bâtiments très courants a été sélectionnée. Les critères de choix des solutions ont notamment pris en compte leur capacité à répondre à la massification, la complétude des groupements les portant, leur aptitude à accéder rapidement au marché, ainsi que leurs performances attendues sur les plans thermique, environnemental, du confort et de l'économie.

Les groupements sélectionnés bénéficient dans le cadre du projet d'un accompagnement dans la conception de leur solution. Cet accompagnement consiste essentiellement en la coordination et la mobilisation de différents experts du CSTB issus de divers domaines scientifique ou technique pour appuyer les équipes sur la consolidation technique, la validation du niveau de performance attendu et la réplicabilité des solutions développées.



Cette fiche présente une solution, fruit d'un travail collaboratif mené dans le cadre du projet **RESTORE** entre les équipes de conception et le CSTB. Elle synthétise les ressources produites dans le cadre du projet sur le volet réplicabilité ([Guide réplicabilité](#)).

ADN DE LA DÉMARCHE

MORICE

MORICE (Méthode d'Organisation pour Rénover des maisons Individuelles en Collectif) est une démarche innovante qui réinvente la rénovation énergétique en s'appuyant sur la force du collectif. À la croisée de la maison individuelle, de la réhabilitation de qualité et du faire ensemble, MORICE repose sur une conviction forte :

« Pour massifier la rénovation, il faut changer d'approche ».

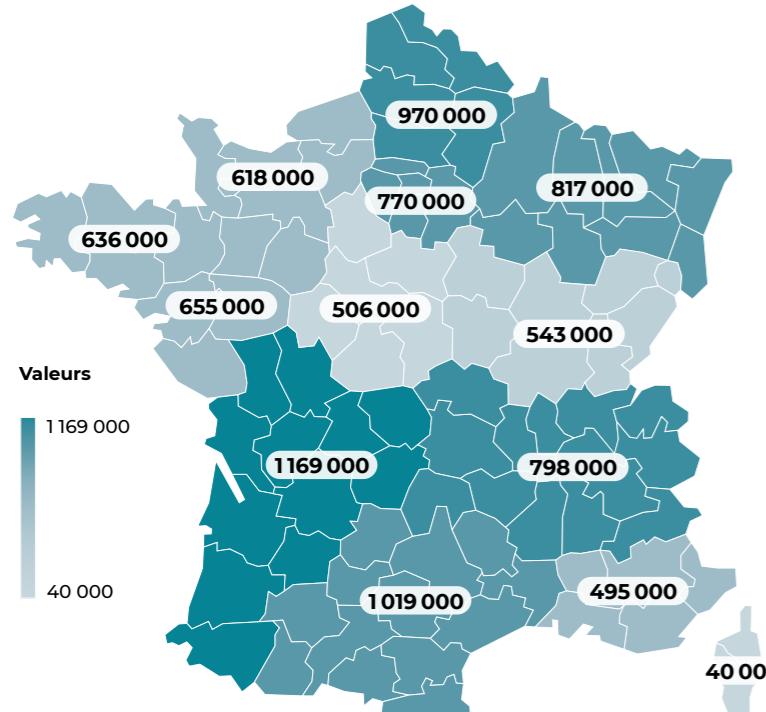
Les mêmes typologies de maisons se retrouvent dans de nombreux quartiers pavillonnaires. MORICE transforme cette homogénéité en opportunité, en mobilisant les habitants autour d'un projet commun, tout en respectant l'indépendance de chacun grâce à une méthode qui s'articule autour de trois piliers :

- une mobilisation habitante progressive et structurée à l'échelle du quartier ;
- une mutualisation des ressources : études, démarches, travaux et financements ;
- une coordination territoriale forte avec les collectivités.

MORICE, c'est faire ensemble... sans complexité supplémentaire :

- pas de copropriété à créer : chaque foyer reste maître de ses décisions ;
- pas de surcouche administrative : MORICE s'appuie sur les dispositifs et acteurs déjà existants sur les territoires ;
- un parcours clair et structuré combinant accompagnement technique et humain ;
- une méthode sur mesure : inspirée d'une dizaine de cas d'étude finement analysés, s'adaptant aux besoins des territoires et des foyers.

GISEMENT POTENTIEL



En 2025, on estime le potentiel maximal de maisons visées par la solution à 9 typologies représentant 9 millions d'unités (~45% du parc de maisons individuelles à rénover d'ici 2050).

TYPOLOGIES VISÉES



A1 Maison de bourg
(avant 1915)



A3.3 Maison d'employé mitoyenne
(1880-1935)



B2.1 Maison autonome
(1955-1965)



B2.2 Maison jumelée ou en bande
(1955-1965)



B3.1 Maison autonome type Chalandon
(1969-1974)



B3.2 Maison jumelée ou en bande
(1969-1974)



B4.1 Maison autonome
(1975-1981)



B4.2 Maison jumelée ou en bande
(1975-1981)



B5.1 Maison autonome
(1982-1989)

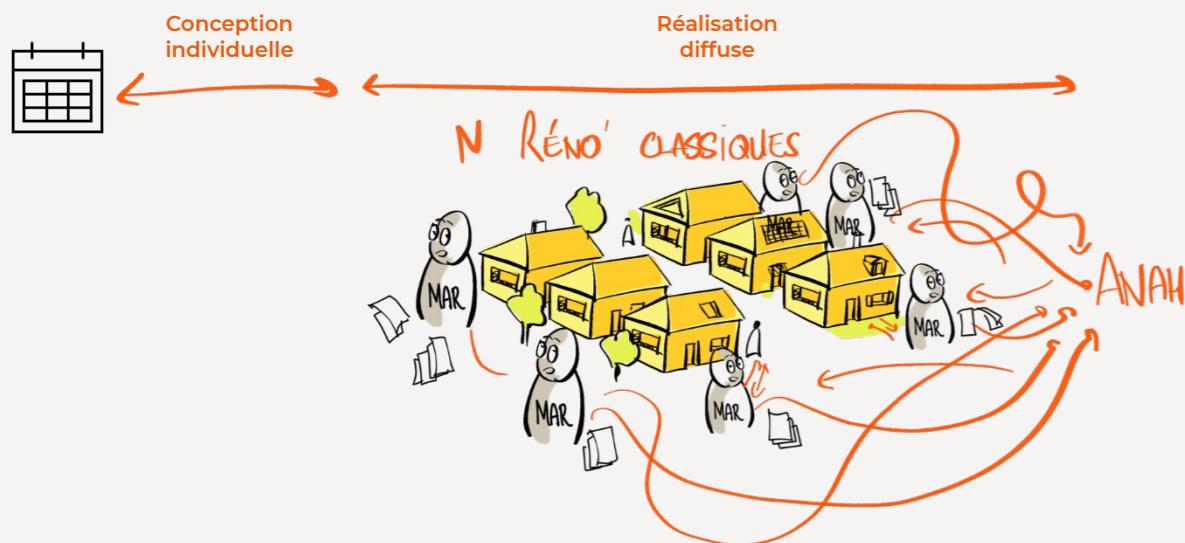
Pour en savoir plus

Consultez la Classification typologique RESTORE pour une vision globale de l'approche et des typologies identifiées

POURQUOI RÉNOVER EN COLLECTIF ?

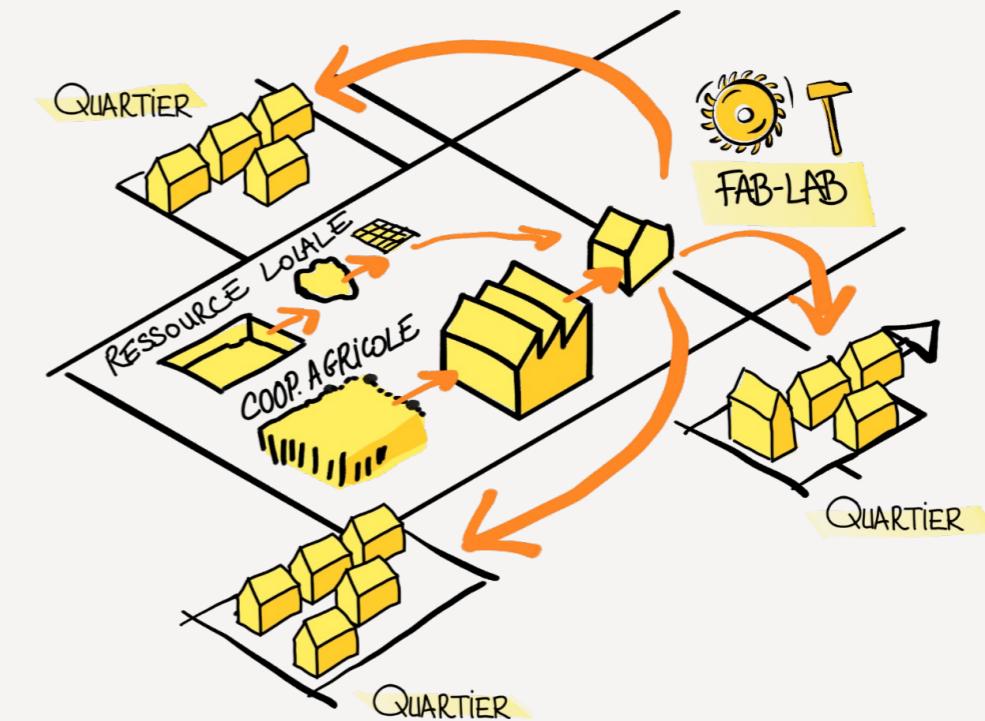
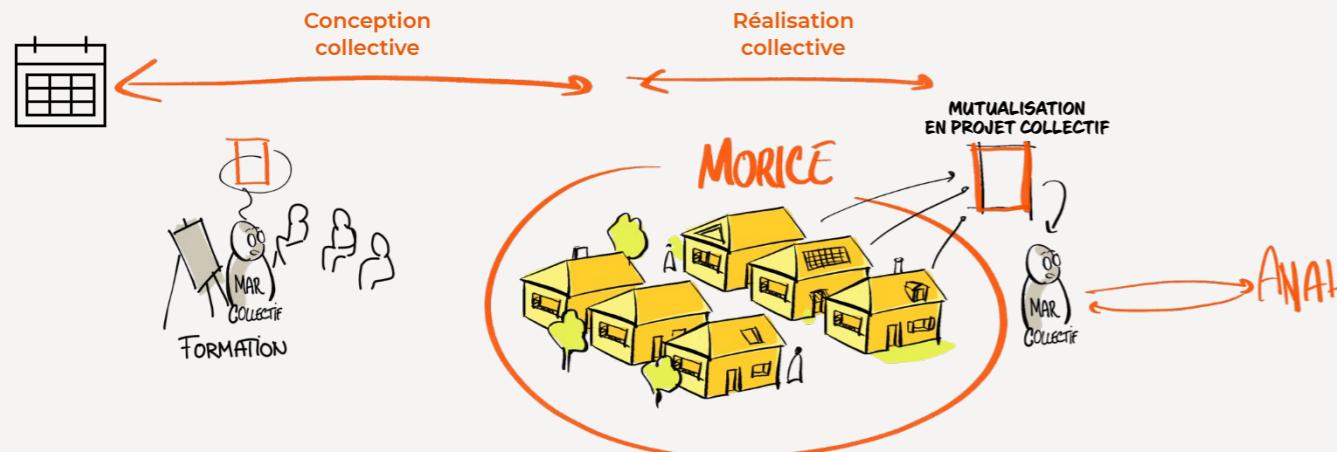
Les limites de «l'approche classique»

- Les parcours sont complexes, coûteux, décourageants pour les ménages, souvent sans accompagnement technique adéquat (AMO/MOE).
- Les collectivités peinent à mobiliser massivement les habitants du parc privé pour des résultats peu visibles, pas toujours concrétisés.
- Le rythme de rénovation reste trop lent malgré les aides publiques.



La solution : le collectif pour faire levier

Rénover en collectif, c'est changer d'échelle et de logique. C'est passer d'une approche dispersée à une dynamique de quartier, où les habitants avancent ensemble, accompagnés, dans un cadre structuré, facilitant les démarches pour les différentes parties.



Une dynamique territoriale moteur du développement économique local : valorisation des ressources du territoire et structuration durable des chaînes d'approvisionnement en matériaux.

Pour en savoir plus
www.prreno.fr

Zoom sur...
LA SOLUTION MORICE

Quels sont les bénéfices ?

- Effet d'entraînement entre voisins.
- Réduction des coûts publics mobilisés pour l'accompagnement.
- Facilitation de l'accès aux dispositifs d'aides financières.
- Gain de temps : mutualisation des diagnostics, démarches et chantiers.
- Renforcement du lien social : création de communs, entraide, gouvernance partagée.
- Stimulation de l'activité économique par le recours aux filières locales.
- Meilleure qualité des projets : accompagnement renforcé, cohérence architecturale.
- Résultats publics : des réalisations concrètes, visibles et valorisables en références locales auprès du grand public.

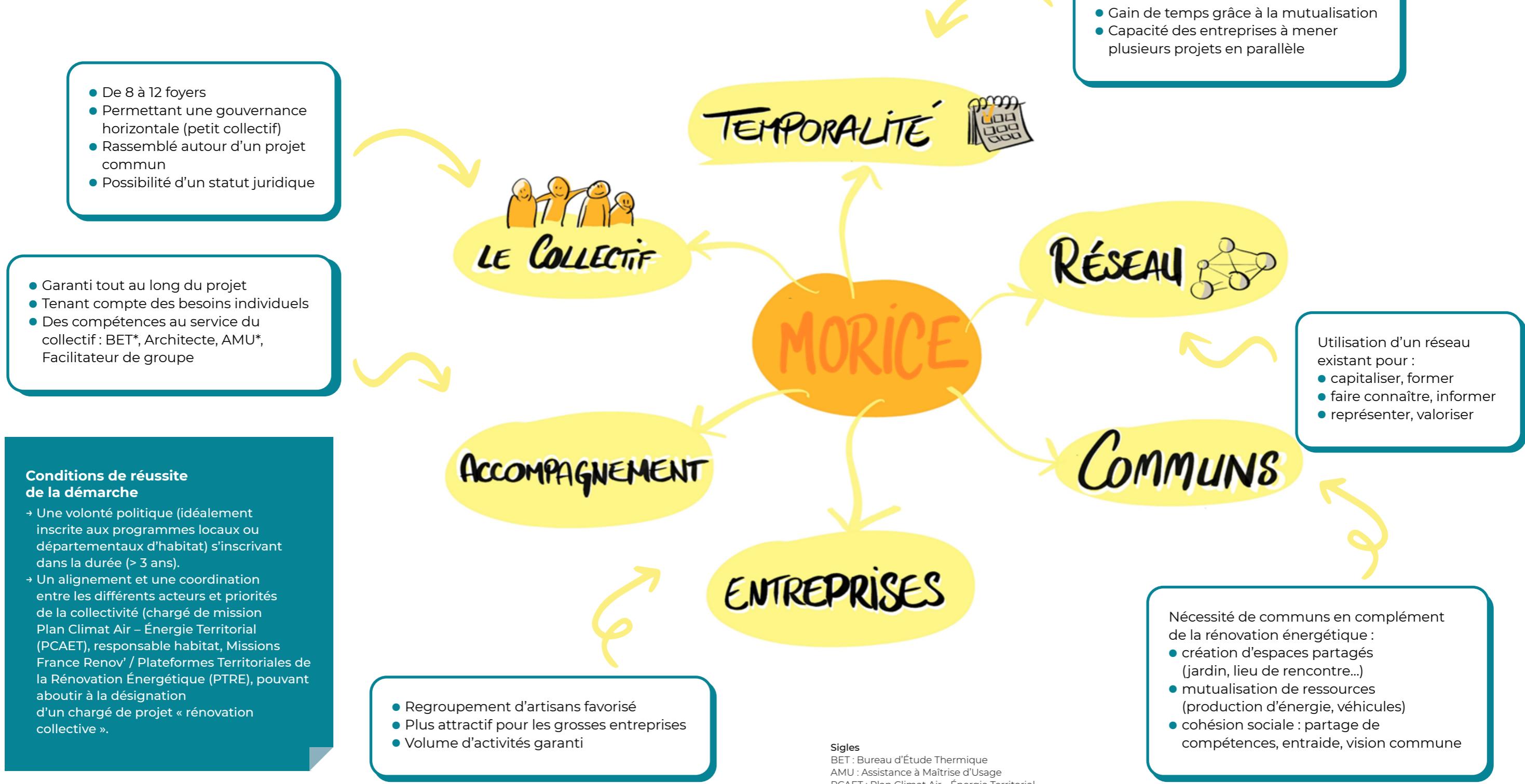
Pourquoi s'y intéresser ?

- Pour les collectivités : la rénovation énergétique peut être un accélérateur de la transformation d'un territoire et une opportunité sociale.
- Pour les artisans : offre une opportunité de volume d'activité.
- Pour les propriétaires : une possibilité de se faire accompagner dans la réalisation de leurs projets.

ORGANISATION ET PRÉREQUIS

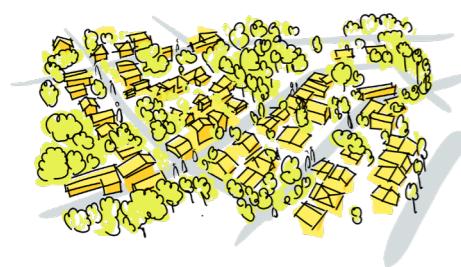
POUR METTRE EN ŒUVRE LA DÉMARCHE

MORICE : une structure arborescente permettant une approche flexible, offrant différentes pistes à adapter aux situations rencontrées.



LES ÉTAPES DE LA DÉMARCHE

Phase 1



ACCOMPAGNER LA COLLECTIVITÉ

Objectif : créer les conditions territoriales de la rénovation collective.

Actions

- Réaliser une étude d'opportunité pour identifier les quartiers propices.
- Recenser et mobiliser les acteurs locaux susceptible d'être intéressés par la mise en œuvre de la démarche (France Rénov', ALEC, artisans, entreprises, élus).
- Désigner un chargé de projet pour piloter la démarche
- Lancer une communication territoriale ciblée.

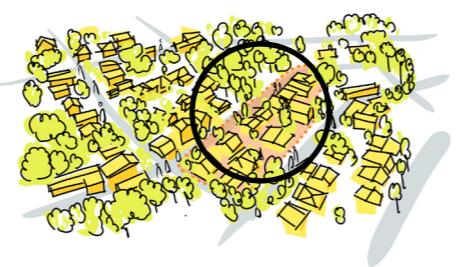
Résultats attendus

- Cartographie des potentiels
- Premiers foyers intéressés
- Décision politique de lancement

Budget : 30 000 €/ collectivité

Financement : collectivité via PIG, OPAH, PLH...

Phase 2



ACCOMPAGNER LE QUARTIER

Objectif : faire émerger des groupes d'habitants autour d'un projet commun

Actions

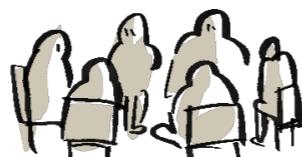
- Réaliser un diagnostic de quartier (technique, social, architectural).
- Déployer le parcours "Première Pierre" (ateliers, visites, événements).
- Organiser des micro-événements pour créer du lien.
- Constituer des cohortes de 8 à 12 foyers.

Résultats attendus

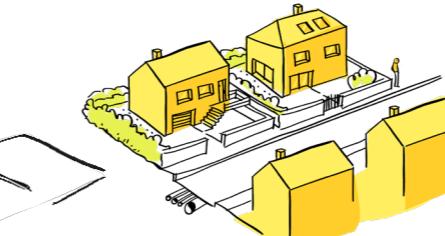
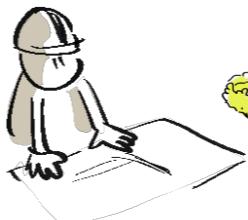
- Scénarios de rénovation par typologie
- Engagements de principe des foyers
- Charte collective de chaque cohorte

Budget : 25 000€ / quartier + 8 000€ / cohorte

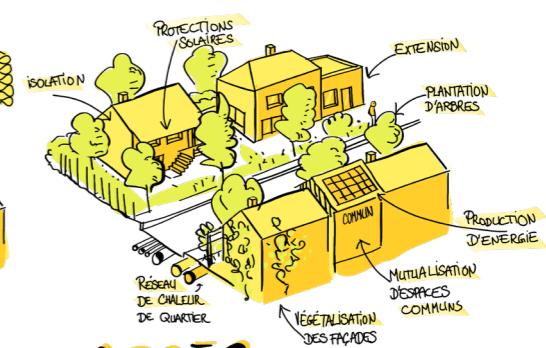
Financement : Collectivité via PIG, OPAH...



Phase 3



AVANT



APRÈS

ACCOMPAGNER LES FOYERS

Objectif : transformer l'engagement en chantiers réussis.

Actions

- Accompagner les foyers avec un AMO collectif (audit, aides, coordination).
- Mobiliser une MOE collective (plans, devis, suivi de chantier).
- Organiser des ateliers inter-cohortes pour partager les retours d'expérience.
- Assurer un suivi post-chantier (confort, consommation, usage).

Résultats attendus

- Audits énergétiques et plans de travaux
- Dossiers d'aides et autorisations
- Travaux réalisés et réceptionnés
- Suivi sur 48 mois
- REX

Budget : entre 2000 et 3000 € HT/ménage pour l'accompagnement hors MOE, incluant les aides

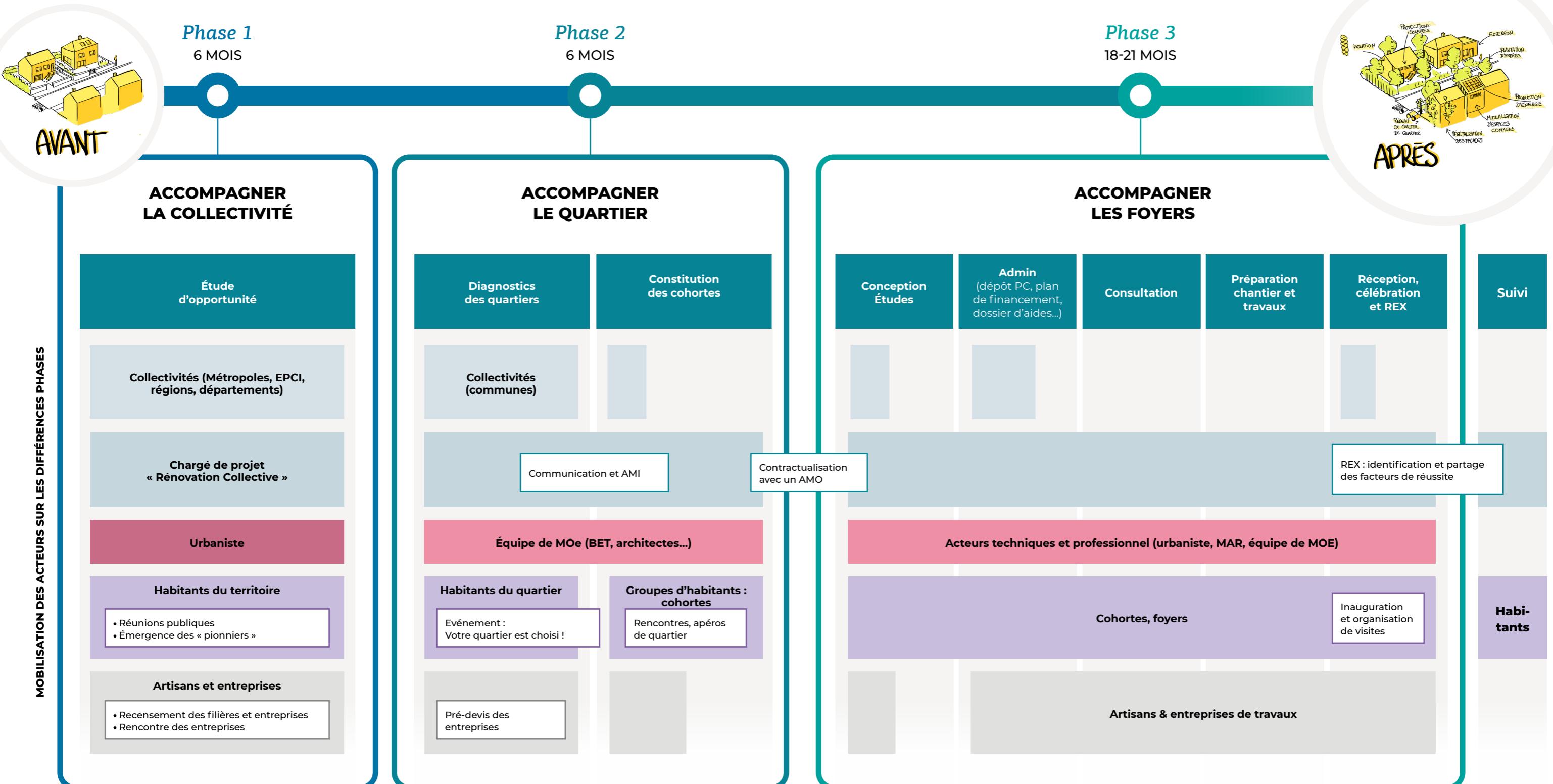
Financement : habitants + collectivité

Sigles

PIG : Programme d'Intérêt Général
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PLH : Programme Local de l'Habitat
REX : Retour d'expérience
MOE : Maîtrise d'Œuvre
AMO : Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage



VUE GLOBALE DE LA DÉMARCHE ET DES ACTEURS IMPLIQUÉS



Assistance association MORICE au niveau national tout au long du processus

DE NOUVEAUX RÔLES POUR LES ACTEURS IMPLIQUÉS

ACTEURS INSTITUTIONNELS ET TERRITORIAUX

EPCI / métropole

- Commanditaire de la démarche
- Identification des quartiers prioritaires

Chargé de mission « rénovation collective »

- Chef d'orchestre territorial

Département / Région :

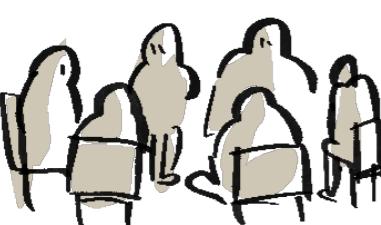
- Participation au co-financement du diagnostic territorial
- Soutien politique

Commune

- Appui local
- Mobilisation des habitants
- Relais administratif

PTRE (Plateformes Territoriales de la Rénovation Energétiques)

- Portage des Espaces Conseil France Rénov'
- Animation locale de la rénovation
- Conseil aux ménages
- Appui aux aides
- Soutiens techniques et logistiques



ACTEURS HABITANTS ET COLLECTIFS

Habitants « locomotives »

- Impulsion initiale
- Mobilisation du quartier

Foyers

- Propriétaires
- Bénéficiaires des travaux
- Passage d'une logique individuelle à une logique de projet partagé

Cohortes

- Création d'un collectif (8-12 foyers) sans structure juridique
- Gouvernance partagée
- Mutualisation des travaux
- Décisionnaires (travaux, financement et entreprises)

Référents de cohortes

- Porte-parole
- Coordination interne
- Facilitateur de cohésion et de prises de décisions concertées



ACTEURS TECHNIQUES ET PROFESSIONNELS

Mon Accompagnateur Rénov' collectif

- Assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO)
- Audits énergétiques
- Montage des dossiers de demande d'aide
- Formé à l'animation du collectif, la gestion des conflits, la gouvernance partagée, la maîtrise d'usage idéalement

Maître d'œuvre collectif

- Conception technique
- Consultation des entreprises
- Suivi de chantier
- Coordination des travaux
- Mutualisé pour plusieurs foyers



Évolution des responsabilités ou changements de paradigme engendrés par la démarche MORICE

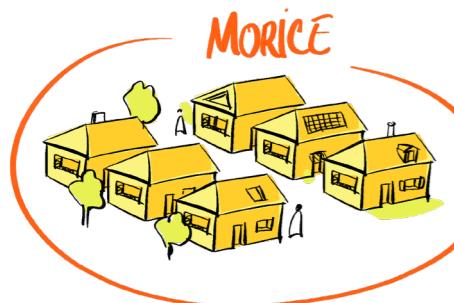
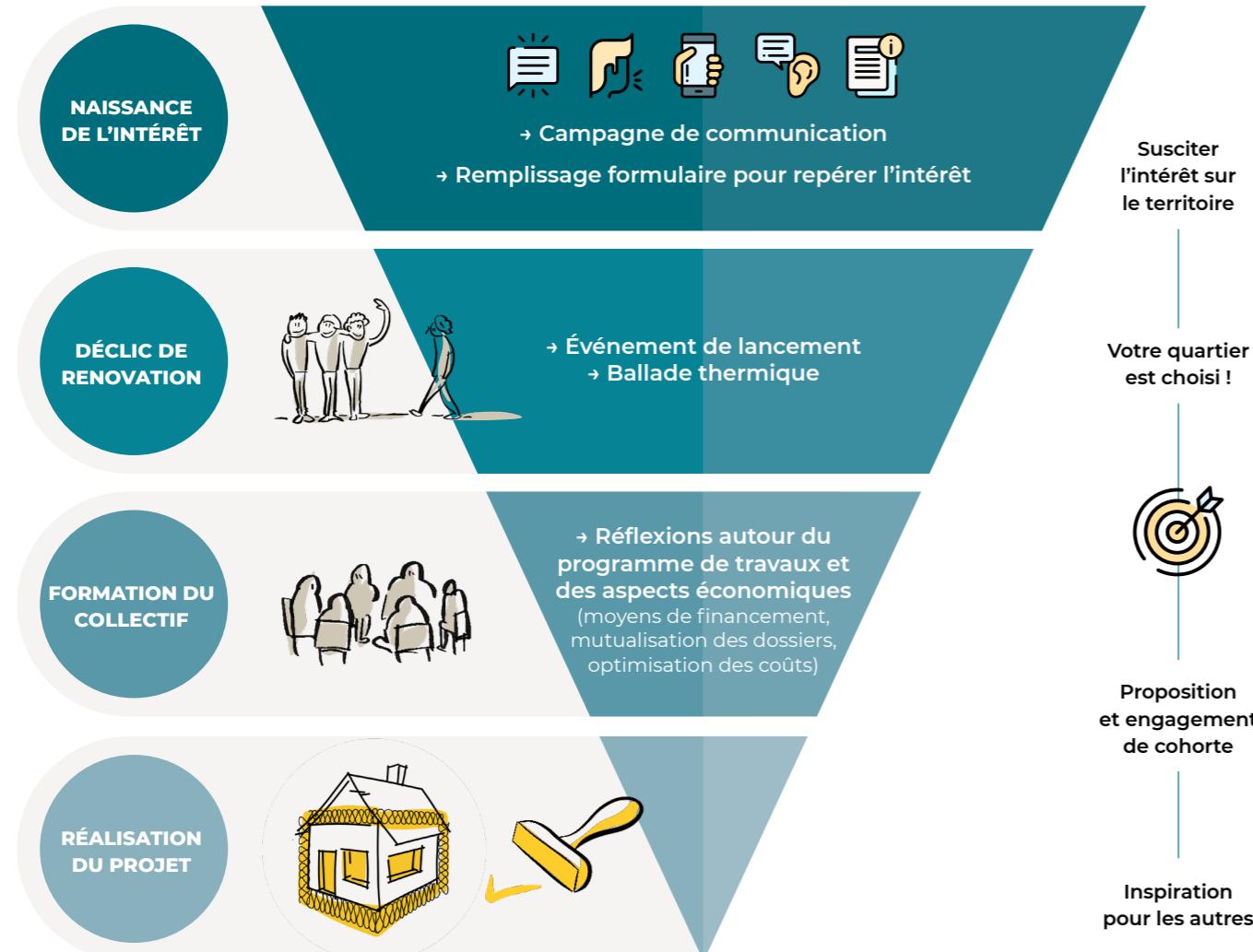
Sigles

AMO : Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage

EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale

PTRE : Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique

MORICE DU POINT DE VUE DES MÉNAGES



La démarche MORICE, c'est bien plus qu'un programme de rénovation. Elle vise à transformer une curiosité personnelle en un projet collectif de rénovation ambitieux, humain et partagé. En tant qu'habitant, vous êtes acteur du changement, à votre rythme dans un parcours progressif, structuré et accessible à tous.

Les témoignages suivants sont fictifs mais s'appuient sur des profils réalistes issus des ressources étudiées pendant le projet. Ils illustrent comment la méthode MORICE répond à des situations variées, avec des besoins, des craintes et des aspirations différentes.



Sofian, primo-accédant, en couple

“ Quand on a acheté notre maison, on était super motivés pour la rénover, mais on ne savait pas par où commencer. La démarche MORICE nous a permis de rencontrer d'autres habitants dans la même situation. Être en groupe nous a rassuré, nous a évité de rester seuls face à nos problèmes. Grâce à l'accompagnement, on a pu structurer notre projet, éviter les erreurs de débutants, et surtout, rester dans notre budget. Aujourd'hui, on est fiers de ce qu'on a fait ensemble. ”



Jean, retraité

“ J'étais un peu sceptique au début. Je voulais juste isoler ma maison et la rendre plus confortable, mais je ne savais pas à qui faire confiance. En rejoignant la démarche MORICE, j'ai trouvé un cadre rassurant, des professionnels sérieux, et surtout, un groupe d'habitants avec qui échanger. On s'est soutenus, on a partagé nos doutes, et au final, j'ai pu faire mes travaux dans de bonnes conditions. ”



Sophie, mère de famille

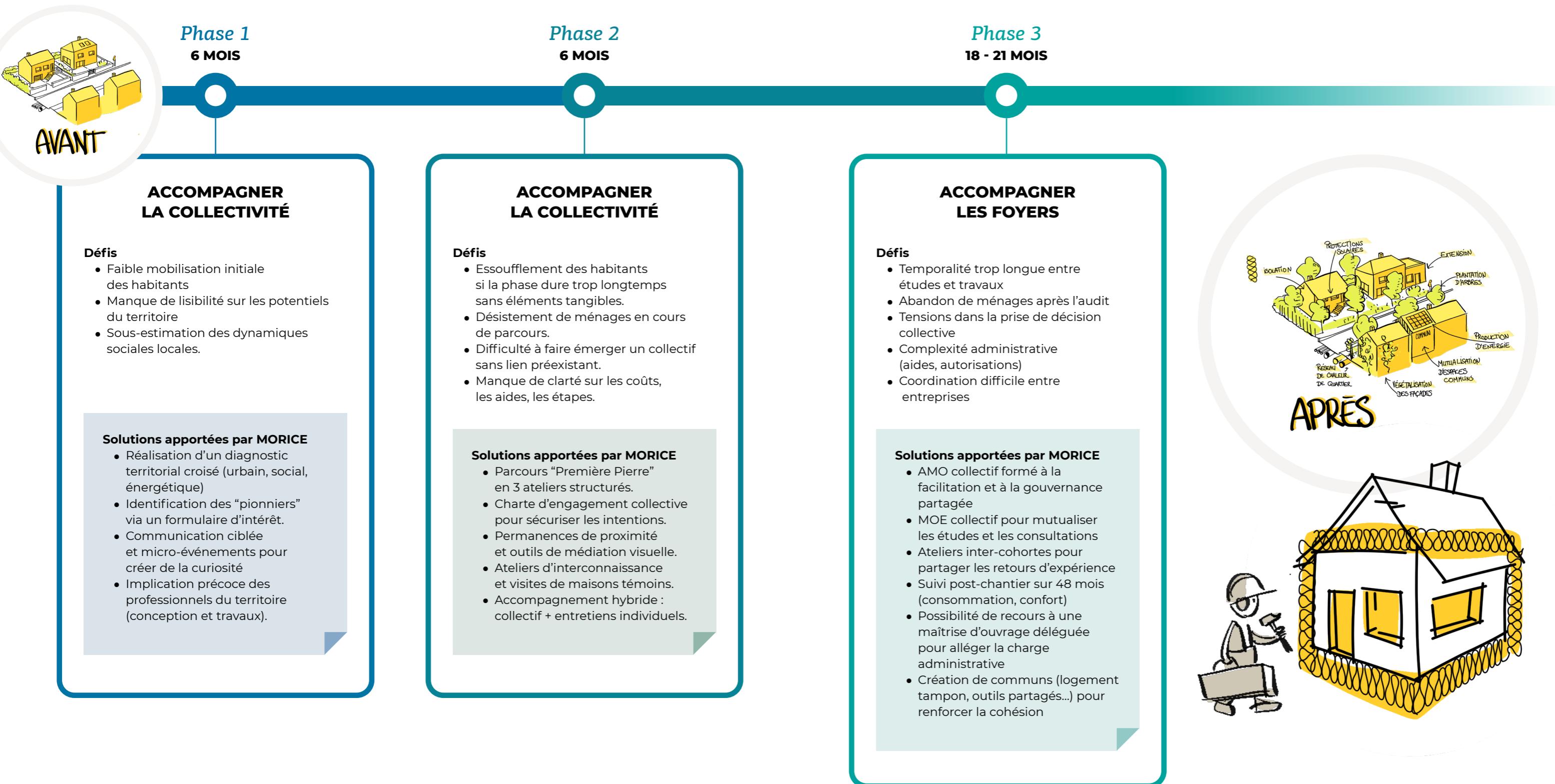
“ Entre le boulot, les enfants et la maison, on ne savait pas comment gérer une rénovation. MORICE nous a permis de mutualiser les efforts avec d'autres familles. On a partagé nos idées, nos contraintes, et on a trouvé des solutions ensemble. Les réunions de groupe ont été très utiles pour anticiper les perturbations et organiser les travaux sans trop impacter notre quotidien. ”



Claire, célibataire, artiste indépendante

“ Je voulais que ma maison reflète ma personnalité, mais avec un petit budget et peu de connaissances techniques, c'était compliqué. Grâce à MORICE, j'ai pu bénéficier d'un accompagnement sur mesure, tout en gardant ma liberté créative. Les ateliers m'ont aidée à faire les bons choix, et le collectif m'a apporté un vrai soutien. ”

POINTS CLÉS POUR RÉUSSIR LA DÉMARCHE



Sigles

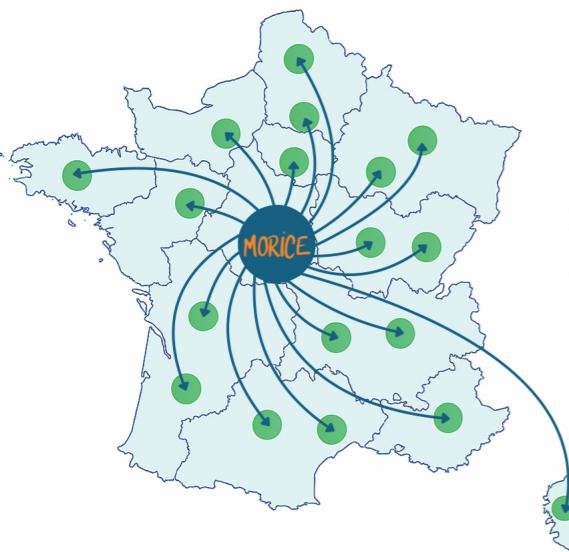
MOE : Maîtrise d'Œuvre

AMO : Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage

RÉPLICABILITÉ ET PORTAGE DE LA SOLUTION

Déploiement de la démarche

Une architecture à deux niveaux pour massifier la rénovation collective



Association MORICE Pilotage national

- Structuration et animation du réseau national
- Développement et diffusion des outils
- Formation des professionnels
- Capitalisation des retours
- Plaidoyer auprès des institutions
- Coordination des financements ou fonds d'amorçage.
- Service support pour les relais locaux

Relais locaux Mise en œuvre opérationnelle

- Adaptation locale de la démarche
- Mobilisation des élus et aides locales
- Lancement des diagnostics territoriaux
- Animation de quartier et mobilisation habitante
- Constitution et accompagnement des cohortes
- Coordination des acteurs locaux
- Suivi des chantiers et remontée de REX

* Voir détails des hypothèses dans le guide.

Pour en savoir plus

www.prreno.fr

IMPACTS ATTENDUS DE LA DÉMARCHE

Gain de temps

- Réduction jusqu'à 6 mois sur le parcours de rénovation (autour de 18 mois de la conception à la réception des travaux vs 24 mois dans la situation actuelle)
- Mutualisation des études, des démarches et des chantiers

Économies financières (*)

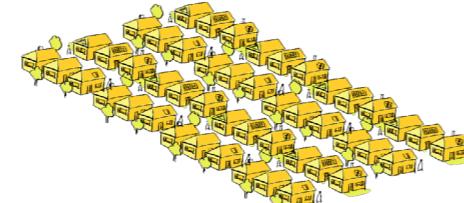
- ~ 50 % d'économies sur l'accompagnement (1 800 €/ménage vs 3 500 €)
- 5 à 10 % d'économies attendues sur les travaux
- Réduction des dépenses publiques via la mutualisation et la massification

Effet d'entraînement

- Jusqu'à 20 % des foyers d'un quartier engagés en 3 ans
- Création de dynamiques sociales durables (communs, entraide, gouvernance)

Massification

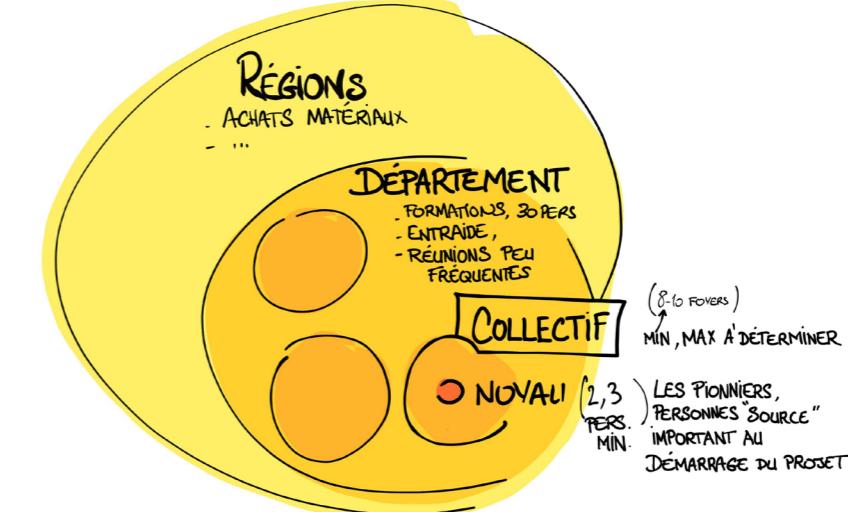
- Une large proportion du parc de maisons individuelles en zone pavillonnaire potentiellement concernées



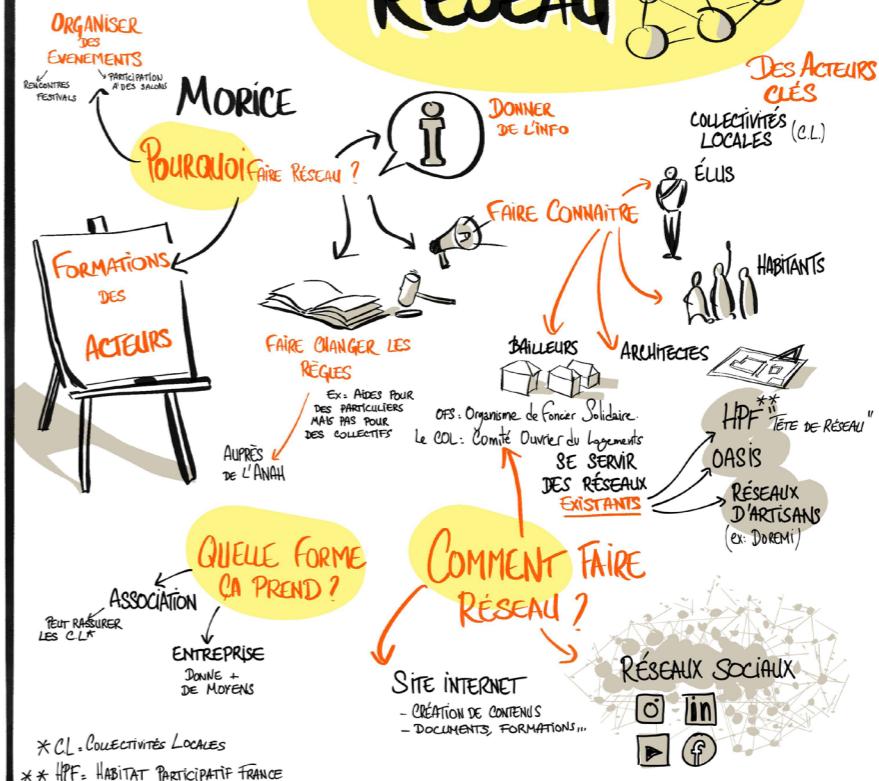
LES Collectifs

ÉCHELLE NATIONALE

- CAPITALISATION
- RENCONTRE NATIONALE ANNUELLE



RÉSEAU



ENSEIGNEMENTS ET APPORTS DU PROJET RESTORE



Marie Dagoret, MOE – Atelier du 32

“ Grâce à la méthode MORICE, on dépasse enfin le paradigme de l'intervention maison-par-maison, qui est à bout de souffle. L'accompagnement à l'échelle du quartier, ou de la rue, ouvre une vraie opportunité de faire-ensemble. Les professionnels de la maîtrise d'œuvre ont ici une carte à jouer pour retrouver un rôle déterminant dans l'accompagnement des ménages : permettre d'améliorer la performance énergétique globale, mutualiser les moyens, tout en apportant une réflexion sur l'usage du bâti et la cohérence architecturale. Accompagner un collectif d'habitant, c'est finalement faire mieux avec moins ! ”



Thomas Zins, Architecte – Atelier TOJO

“ La démarche MORICE permet d'ancrer les projets de rénovation énergétique dans la réalité d'un territoire en partant des besoins et récits de vie des habitants, des ressources et savoir-faire locaux. A travers une démarche participative, MORICE mobilise les compétences des habitants, reconnues comme des « savoirs d'usage » et les savoir-faire des professionnels du territoire pour engager collectivement une rénovation et une transformation plus large de leur cadre de vie. ”



**François Nowakowski, Maître de conférence,
ENSA Strasbourg – Architecte, urbaniste**

“ La démarche MORICE s'appuie sur les nombreux enseignements que l'on peut tirer d'autres expériences passées. Toutes ces expériences, ayant plus ou moins réussi, démontrent que l'idée de démocratiser la rénovation énergétique collective ne tombe pas du ciel, bien au contraire. ”



Benoit Kerling, MOE – Atelier du 32

“ Le partage de nos sensibilités et de nos expériences individuelles nous a permis d'élaborer une méthodologie dépassant les ambitions que nous avions chacun·e initialement. Ce constat se retrouve très concrètement dans la démarche proposée aux habitants de quartiers : en mettant en commun leurs motivations, compétences et moyens, il sera possible de mobiliser des ressources trop peu présentes sur des chantiers de ce type, indispensables dans la réappropriation de leur projet de réhabilitation. ”



**Thierry Delisle, Facilitateur Graphique -
Charpentier chez Alter bâtir**

“ Mais pourquoi ne pas l'avoir fait avant ? MORICE c'est du bon sens, de la mutualisation, des économies d'énergie. Pour les entreprises c'est un gain de temps sur les études grâce à une réplicabilité des travaux et un gain attendu sur la qualité. ”



**Thomas Gazeau, Formateur et AMO
en rénovation énergétique**

“ RESTORE nous a permis de rencontrer des experts qui ont enrichi notre réflexion tout au long de l'élaboration de notre démarche. La mise en réseau a été clé dans la recherche de terrains d'expérimentation et s'avère décisive pour la réplicabilité de cette méthode innovante. ”



Pour en savoir plus
Guide réplicabilité
www.morice-renove.fr

LE PROJET RESTORE

CONTEXTE ET OUTILS

Issu du programme PROFEEL, le projet RESTORE présente des solutions innovantes de rénovations, qui seront hébergées sur la plateforme Pro'Reno.



PROFEEL

Des outils et solutions innovants au service de la rénovation

Le programme PROFEEL, ce sont 8 projets compris entre 2022 et 2025 (dont le projet RESTORE) pour faciliter et fiabiliser la rénovation énergétique des bâtiments existants.

Autant de défis qui symbolisent l'engagement de notre filière, celle du bâtiment, à répondre aux enjeux de la transition énergétique. Les 3 points importants sont la bonne connaissance du parc, la fiabilisation et la massification de la réhabilitation performante et enfin l'accompagnement des solutions innovantes dans l'acte de réhabiliter. Ce programme est financé dans le cadre du dispositif des CEE.

Pour en savoir plus
www.programmeprofeel.fr

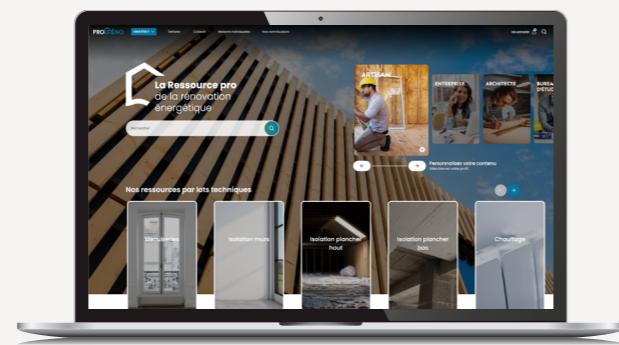


PRO'RENO

La ressource professionnelle de la rénovation énergétique

Pro'Reno est une plateforme pour accéder aux ressources PROFEEL, et notamment à l'ensemble des documents produits dans le cadre de RESTORE.

Pour en savoir plus
www.prreno.fr



RESTORE

Déployer des solutions intégrées et innovantes pour la rénovation performante des maisons individuelles

Développer et fiabiliser, à l'aide notamment de chantiers de référence, de nouvelles solutions innovantes et répliques de réhabilitation de maisons individuelles à destination de groupements professionnels. RESTORE fait suite au projet RENOSTANDARD. Les cibles principales sont les artisans, les entreprises de travaux, les maîtres d'oeuvres, les concepteurs d'innovations de solutions technique et les professionnels de l'accompagnement. Le but est d'outiller ces intervenants sur toute la durée du projet de rénovation d'une maison.

Pour en savoir plus
• Consultez le site web
• Regardez la vidéo de présentation



LES SOLUTIONS DÉVELOPPÉES PAR RESTORE



D'autres solutions ont également été développées dans le cadre de RESTORE.

Pour en savoir plus consultez les fiches

- Solution Elément'R
- Solution Dorémi
- Solution CREALEAD
- Solution ERN



Un outil rapide d'auto-évaluation de solution de rénovation a été développée pour RESTORE.

Pour en savoir plus

Consultez l'Autodiagnostic de réplicabilité



Une étude a été lancée pour caractériser les cibles des solutions RESTORE.

Pour en savoir plus

Consultez la Caractérisation des cibles des solutions RESTORE - Pro'Rénovation



Grâce à la BDNB, il est possible de retrouver la typologie d'une maison individuelle en se basant sur différents critères.

Pour en savoir plus

Saisissez l'adresse de la maison sur Go-Rénove



PARTENAIRES PROFEEL

Pouvoirs publics	Porteurs	Financeurs			
 MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE Liberté Égalité Fraternité	 ADEME AGENCE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE	 CSTB le futur en construction	 AQC	 Distridyn	 engie
 Agence nationale de l'habitat Anah	 DGEC DHUP	 edf	 Siplec E Leclerc		
Filière bâtiment					
 FDMC Fédération des Distributeurs de Matériaux de Construction	 FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS	 les Scop FÉDÉRATION SCOP BTP	 FÉDÉRATION SYNTEC	 FIEEC FÉDÉRATION DES INDUSTRIES ÉLECTRIQUES, ELECTRONIQUES ET DE COMMUNICATION	
 AIMCC Association française des industries des produits de construction	 CAPEB Artisanat du Bâtiment	 Pôle Habitat FFB	 L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT	 FILIANCE Filière de confiance	
 Unsfa L'UNION DES ARCHITECTES	 FRANCE ASSUREURS FAIRE AVANCER LA SOCIÉTÉ EN CONFIANCE	 ORDRE DES ARCHITECTES	 Untec	 FFB FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT	

Dans le cadre d'un chantier de construction ou de rénovation, plusieurs assurances sont obligatoires ou fortement recommandées, tant pour le maître d'ouvrage que pour les entreprises de construction et la maîtrise d'œuvre.



Maîtrises d'ouvrage

- Souscrire une **assurance Dommages-ouvrage (DO)** est obligatoire. Cette assurance préfinance, sans recherche de responsabilité, les travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale des constructeurs.
- Vérifier que les entreprises missionnées sont bien couvertes par leur responsabilité civile décennale pour les lots techniques dont ils ont la responsabilité.



Entreprises de construction et maîtrise d'œuvre (architectes, BET...)

- Détenir une **assurance responsabilité civile décennale** pour les lots techniques dont ils ont la responsabilité ainsi qu'une **assurance responsabilité civile professionnelle (RC Pro)**.
- Pour la mise en œuvre ponctuelle de Techniques Non Courantes, se rapprocher de son assureur pour déterminer les options disponibles et obtenir une couverture adéquate.

Note : d'autres assurances (tous risques chantier, RC exploitation...) sont également vivement recommandées.

Pour toute demande d'information sur le projet
restore@cstb.fr