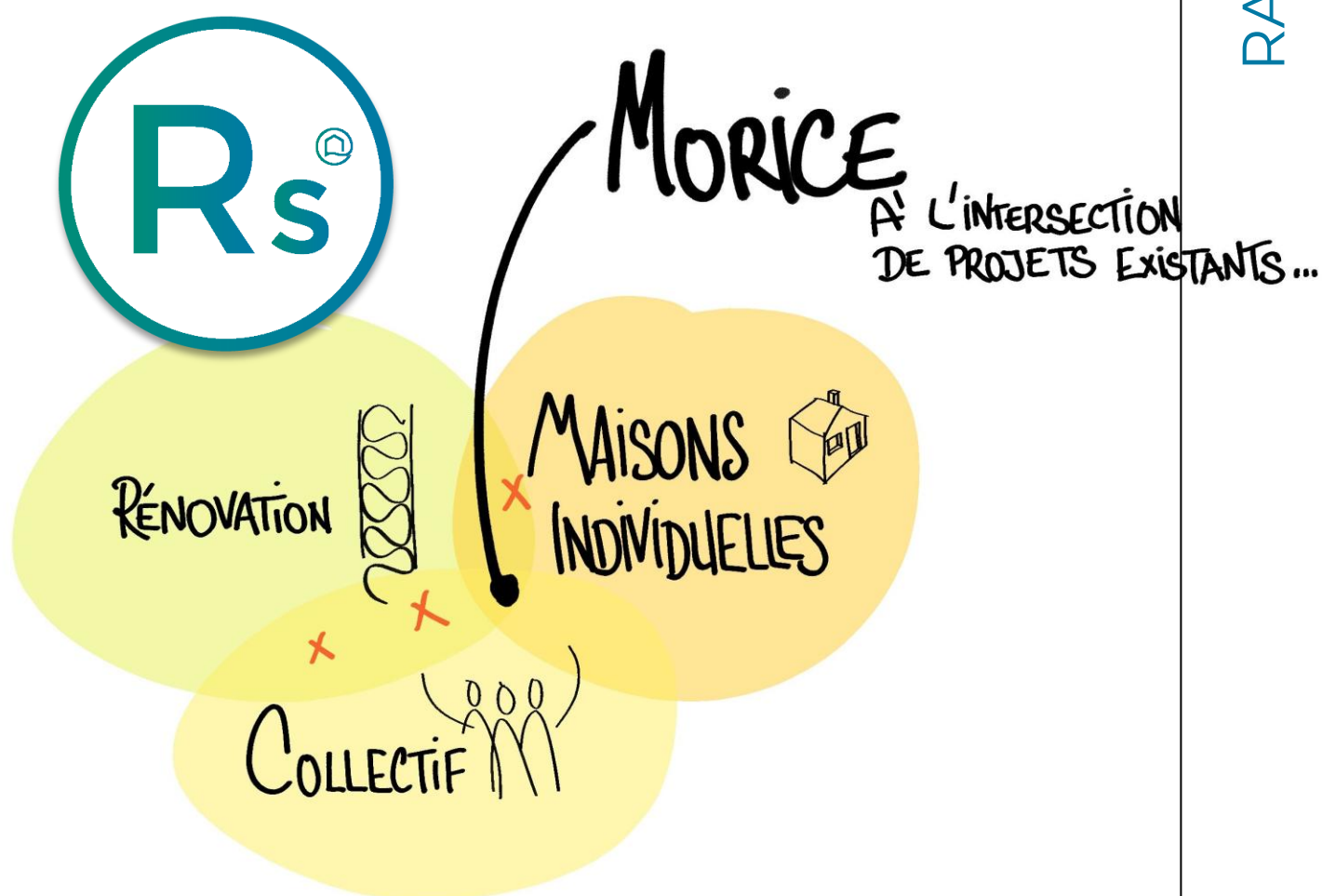


GUIDE RÉPLICACITÉ Solution MORICE

Novembre 2025

RAPPORT RESTORE





RÉDACTION

Marie DAGORRET (Atelier du 32)

Thierry DELISLE (SKITCHI)

Thomas GAZEAU (LA NIAQUE)

Benoit KERLING (Atelier du 32)

François NOWAKOWSKI (ENSA Strasbourg)

Thomas ZINS (Atelier TOJO)

COORDINATION

Billy RAKOTOMALALA (CSTB)

RELECTURE

Franck LEGUILLON (CSTB)

Rémi BOUCHIE (CSTB)

Madeleine DEVYS (CSTB)

Miguel d'ARCANGUES (CSTB)



1.	OBJECTIFS DE CE GUIDE	7
2.	ÉTAT DE L'ART DE LA RÉNOVATION COLLECTIVE DANS L'HABITAT INDIVIDUEL	8
2.1.	Présentation de la démarche de recherche.....	8
2.2.	Les cas sélectionnés.....	10
2.3.	Synthèse des cas d'étude.....	11
2.4.	Proximité avec la méthode MORICE	12
2.5.	Résultats.....	12
2.6.	Forces et faiblesses	13
3.	DESCRIPTION DE L'OFFRE INTÉGRÉE	18
3.1.	Vue globale de la démarche	19
3.2.	Présentation des échelles.....	20
3.3.	Importance de l'engagement de la collectivité dans la démarche MORICE....	22
3.4.	PHASE 1 : Comprendre les besoins et enjeux d'un territoire à travers une étude d'opportunité.....	22
3.5.	PHASE 2 : Accompagner le quartier	26
3.5.1.	Diagnostic de quartier à destination des habitant·es	26
3.5.2.	Appropriation de la démarche par les habitants du quartier et constitution des cohortes : le Parcours "Première Pierre"	28
3.6.	PHASE 3 : Accompagner les cohortes de foyers durant les étapes de conception et les travaux.....	31
3.6.1.	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et dossiers d'aides : le MAR collectif.....	32
3.6.2.	Accompagnement collectif en Maîtrise d'œuvre.....	40
3.6.3.	Facilitation de la dynamique collective des cohortes	48
3.7.	Regard transversal sur les différentes étapes de la démarche pour les habitants·es.....	49
3.7.1.	L'accompagnement de la cohorte d'habitant·es	50
3.7.2.	Le parcours des habitant·es : des foyers à la cohorte	53
3.8.	Coût et financement de la méthode MORICE.....	59
3.8.1.	Répartition des coûts par phase	59
3.8.2.	Répartition des rôles.....	60
3.8.3.	Comparaison des ordres de grandeur de coûts	60
3.9.	Implication des artisans et entreprises de travaux	62
3.9.1.	Principaux types d'acteurs économiques identifiés.....	63

3.9.2.	Quel type d'entreprise pour MORICE ?.....	64
3.9.3.	Risques et avantages d'une démarche de rénovation collective pour les entreprises de travaux.....	67
4.	PLAN D'ACTION POUR DÉPLOYER ET AMÉLIORER LA RÉPLICABILITE DE L'OFFRE INTÉGRÉE	69
4.1.	Quantifier l'impact de la démarche.....	70
4.1.1.	Expérimenter sur deux à trois territoires pilotes	70
4.1.2.	Développer les outils permettant la répliquabilité	71
4.1.3.	Financer les coûts d'amorçage liés aux études et à l'accompagnement.....	71
4.1.4.	Mesurer les indicateurs clés de succès de la démarche	72
4.2.	À moyen et long terme : assurer une démarche vivante	74
4.2.1.	Faire réseau	75
4.2.2.	Capitaliser et diffuser les retours d'expérience.....	77
4.2.3.	Former les acteurs à la démarche MORICE	78
4.2.4.	Lever les freins auprès des acteurs institutionnels.....	79
4.3.	Modèle économique d'un "programme " MORICE pour déployer et répliquer la démarche	80
4.3.1.	45 % des maisons à rénover pourraient l'être à l'aide de la méthode MORICE	80
4.3.2.	Modèle économique du programme MORICE.....	81
5.	RETOUR D'EXPÉRIENCE DE LA DEMARCHE	85
5.1.	Listes des rencontres	85
5.2.	Enseignements	86
5.2.1.	Cibler les bons interlocuteurs pour une rencontre entre la volonté politique et outils opérationnels	86
5.2.2.	Composer avec les ressources financières limitées des collectivités	87
5.2.3.	Comprendre les priorités politiques des collectivités.....	88
5.2.4.	Inscrire le projet sur le temps long, en dehors des échéances politiques.....	88
5.2.5.	Rester agile : adapter la méthode MORICE selon le contexte	89
5.2.6.	Adopter une démarche collaborative au sein du territoire	90
5.3.	Lexique.....	91
6.	ANNEXES	93
6.1.	ANNEXES – Démarche MORICE.....	93
6.2.	ANNEXES – Cas d'études	93
6.3.	ANNEXES – Entretien et études	94
6.4.	ANNEXES – Outils de facilitations d'un collectif	94

INTRODUCTION

Les projets RENOSTANDARD puis RESTORE ont été engagés pour favoriser la massification de la rénovation des maisons individuelles diffuses. Ce parc de maisons (16,5 millions de maisons en résidence principale) est un vivier très important dans un objectif de réduction du besoin énergétique et de l'impact environnemental du secteur du bâtiment, sachant que plus de 40 % des maisons ayant un DPE sont notées E, F ou G¹.

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

La massification de la rénovation passe alors par le développement d'une offre de solutions innovantes dont la faisabilité technique, sur ces typologies, a déjà été validée par des réalisations ou des travaux de conception bien avancés.

Pour concevoir des solutions innovantes, plusieurs appels à manifestation d'intérêt (AMI) ont été lancés à destination de groupements d'entreprises puis une combinaison d'offres adaptées à des modèles de maisons très courants a été sélectionnée. Les critères de choix des solutions ont été, entre autres, le potentiel des solutions pour répondre à la massification, la complétude des groupements portant la solution, le potentiel de la solution à accéder rapidement au marché et bien sûr la performance de la solution (thermique, environnementale, confort et économique).

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 différents domaines scientifiques ou techniques pour appuyer les équipes sur la consolidation technique, la validation du niveau de performance attendu et la répliquabilité des solutions développées.

Par ailleurs, quelques études spécifiques peuvent être conduites sur des problématiques bien ciblées afin d'aider certains groupements à opérer des choix dans la conception de leur solution.

¹ [Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1er janvier 2022, SDES, 2022.](#)

Les travaux menés par l'ensemble des groupements concernent plusieurs typologies de bâtiments représentatives des techniques constructives de différentes régions. Chacune d'entre elles représente, à l'échelle locale ou régionale, une quantité de bâtiments importante ce qui traduit un potentiel de rénovation tout aussi conséquent.

La suite du présent document s'intéresse à l'élaboration de la démarche [MORICE](#), en s'appuyant sur l'analyse d'une série d'expériences permettant d'identifier les conditions de réussite d'une approche collective de la rénovation de l'habitat individuel.



1. OBJECTIFS DE CE GUIDE

L'objectif de ce rapport est de :

- 1) Présenter un état de l'art des démarches de rénovation collective afin d'identifier les forces et faiblesses des projets ayant vu le jour. Ce travail, non exhaustif, a permis de faire émerger les thèmes critiques au succès de démarches de rénovation collective en zones pavillonnaires et ainsi d'alimenter les réflexions sur la démarche [MORICE](#).
- 2) Proposer une offre intégrée pour la rénovation collective de quartiers pavillonnaires, appelée « méthode [MORICE](#) ». L'offre décrite dans ce guide identifie les différents acteurs et études afin d'identifier les quartiers prioritaires, d'engager les collectifs et d'assurer leur pérennité, et enfin d'accompagner les collectifs dans la réalisation de leurs travaux.
- 3) Donner des pistes pour l'expérimentation à court terme de la démarche [MORICE](#) ainsi que pour sa structuration et sa pérennisation dans le temps, appelée **« démarche de répliquabilité »**.

La méthode [MORICE](#) vise à rénover des maisons individuelles en mobilisant un collectif d'habitant·es autour d'un objectif commun : améliorer la performance énergétique en mutualisant les moyens, les ressources et les connaissances. Le collectif est un axe central du projet dont la réussite, par rapport à la rénovation des mêmes maisons de façon individuelle, ne repose pas sur la technique employée mais sur la capacité à fédérer des habitants autour d'une raison d'être commune. Plusieurs bénéfices d'une démarche de rénovation collective des maisons individuelles peuvent être escomptés :

- Un effet d'entraînement et de motivation entre particuliers ;
- Une réduction des coûts par la mutualisation des études et des moyens ;
- Différents co-bénéfices comme la création de liens entre les habitants, d'équipements communs, etc.

2. ÉTAT DE L'ART DE LA RÉNOVATION COLLECTIVE DANS L'HABITAT INDIVIDUEL

L'élaboration de la méthode [MORICE](#) part d'une hypothèse partagée par l'équipe de recherche considérant que l'un des leviers possibles de massification de la rénovation énergétique de l'habitat individuel pourrait résider dans la mise en place d'une démarche permettant d'associer différents foyers.

Avant de mettre cette hypothèse à l'épreuve du terrain dans une situation concrète, il a semblé nécessaire, pour comprendre les implications d'une démarche de rénovation collective de l'habitat individuel, d'en interroger différentes dimensions à travers des études de cas, constituant autant de retours d'expériences sur l'une ou l'autre des dimensions de la méthode [MORICE](#).

2.1. Présentation de la démarche de recherche

Pour établir un état de l'art des expériences passées, la première étape a conduit à l'élaboration d'une grille d'enquête, en partant de plusieurs questions partagées par l'équipe :

- Qu'est-ce qui fait qu'une démarche (de rénovation) est réussie ?
- Qu'est-ce qui peut fonder un collectif ? Comment et sur quoi peut-il se constituer ?

Ces questions ont permis d'identifier différentes thématiques à travers lesquelles les études de cas allaient pouvoir être menées :

Contexte du projet	Parties-prenantes du projet	Résultats
Dynamiques locales et territoriales préalables. Situation territoriale et type de contexte urbain du projet.	Compétences initiales des protagonistes. Accompagnement et appuis. Nombre de personnes touchées. Profil des personnes mobilisées. Nombre de logements effectivement transformés.	Compétences acquises. Fonctionnement du collectif. Montage juridique mis en place. Objectifs initiaux / objectifs atteints. Perception des résultats.

Le panel sélectionné, composé de dix-huit cas permet d'embrasser les axes thématiques pour aborder les différentes étapes et modalités de la démarche MORICE. Une première analyse sommaire a permis de réduire le corpus à huit cas d'études en s'appuyant sur quatre dimensions :

- La réussite de la démarche, du projet ;
- L'intérêt du processus mis en place ;
- Les impacts collatéraux du projet ;
- La démarche d'accompagnement, les logiques d'acteurs.

Ce resserrement a été aussi lié à l'accès possible à différentes sources permettant de documenter chacun des cas d'études. Pour analyser chaque cas, l'équipe s'est en effet efforcée de croiser différentes ressources documentaires, permettant d'articuler des regards distincts sur chaque démarche ou projet. Ce croisement et l'articulation des différents aspects de la grille a notamment permis d'éviter les biais liés à la communication de certaines démarches, qui apparaissent parfois en décalage avec leur efficience, l'inverse ayant pu également être remarqué pour certaines démarches n'ayant quasiment pas fait l'objet d'une communication au-delà de leurs protagonistes et partenaires. Des entretiens ont été menés pour une large partie des cas d'études, ces témoignages permettant de conforter ou de nuancer la compréhension des sources documentaires.

À partir de l'analyse conduite sur chacun des cas d'étude, un travail de mise en perspective croisée a permis de confronter les enseignements issus de terrains variés afin de préciser, nuancer et redéfinir les axes structurants de la méthode MORICE. Chaque cas a permis de faire émerger des freins récurrents, des leviers d'action et des étapes-clés dans la mise en œuvre d'un projet de rénovation collective. Ces éléments structurants sont présentés et détaillés dans le présent document.

2.2. Les cas sélectionnés

	Étude de cas	Collectif ?	Temporalité	Résultat
Démarches et dispositifs d'accompagnement				
01	<i>Les Castors</i>	Collectifs d'auto constructeurs de dimension variable	1950-1960 dans leur démarche initiale	Plusieurs milliers de logements construits
02	<i>Self Help Housing (USA)</i>	Groupes d'habitant-es pour l'autoconstruction ("promotions" de 10-15 maisons)	Depuis les années 1970	
03	<i>SCIC l'Arban</i>	SCIC, structure de portage, 193 sociétaires	Depuis 2008	
Dynamiques spécifiques à un quartier, un collectif habitant				
04	<i>Clairlieu (Villers-les-Nancy)</i>	Association puis SCIC (40 sociétaires) sur 1310 logements	Depuis 2009	11 pavillons rénovés en 10 ans
05	<i>Claveau (Aquitanis)</i>	245 logements (habitant-es locataires), maîtrise d'ouvrage assurée par le bailleur avec une forte implication habitante	Finalisé en 2019	245 logements rénovés
06	<i>Nantes : ZRC Bois-Raguenet & Gesvrine</i>	Bois-Raguenet : 566 maisons Gesvrine : 450 maisons	Faisabilité en 2020, travaux débutés en 2024.	5 maisons programmées à fin 2024
07	<i>Hoenheim / Oktave</i>	Copro. horizontale de 167 logements	En cours	10 % des logements rénovés
08	<i>1,2,3 BBC Rennes</i>	2 communes pilotes : Betton et Pacé		Étude sociologique
09	<i>Gradignan, Malartic (Des Fourmis dans le Compteur)</i>	Association d'habitants, quartier de Chalandonnettes	Une première vague de rénovations en 2018, une deuxième en 2025	18 projets (Fourminergie 1), puis 8 (Fourminergie 2)

Des synthèses des cas étudiés sont annexées à ce document (ANNEXES 5.2).

Trois expériences dans lesquelles sont impliqués des membres de l'équipe ont par ailleurs pu être étudiées par l'équipe pour explorer ou élargir les aspects analysés dans les huit cas d'études :

- Le projet d'éco-lieu des Gilats, pour les dispositifs d'interaction, de fonctionnement et de décision collective et son accompagnement par une équipe de professionnels ;
- Deux projets de rénovations énergétiques de maisons individuelles conduits par l'Atelier du 32.

2.3. Synthèse des cas d'étude

Six thématiques récurrentes ont émergé de l'étude des cas. Elles sont représentées dans le schéma ci-dessous.

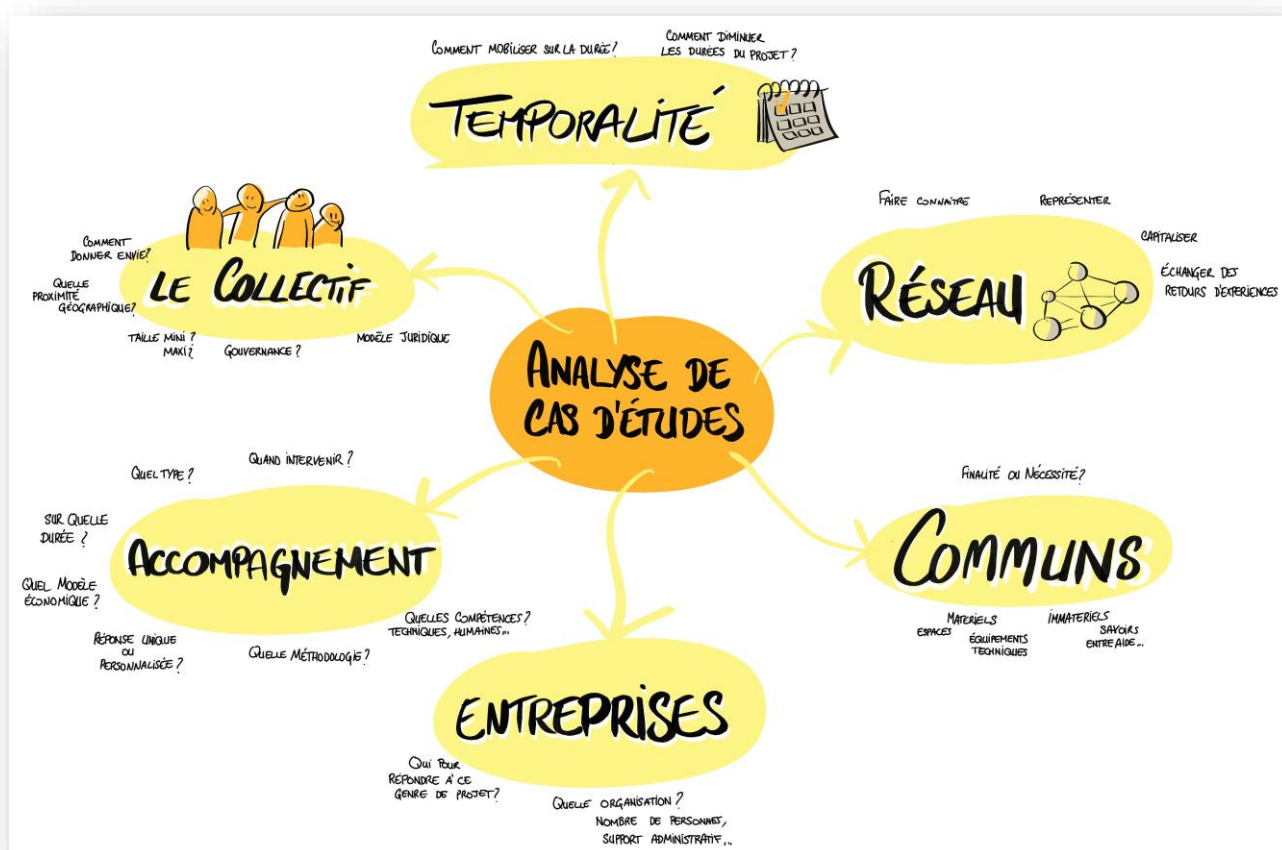


Figure 1 - Une démarche de rénovation collective, à la croisée d'enjeux sociaux, urbains et techniques

2.4. Proximité avec la méthode MORICE

La méthode MORICE a pour objectif d'accompagner un collectif dans la rénovation (énergétique) collective de logements individuels. Aucune démarche similaire structurée n'existe à ce jour, ce qui a poussé le groupement à étudier des cas aussi proches que possible de la méthode MORICE envisagée.

On peut représenter les différents cas étudiés en fonction de deux aspects structurants de leur démarche : la présence d'un **collectif** porteur du projet (axe vertical) et la présence d'une structure d'accompagnement de ce collectif (axe horizontal).

Portée par un collectif constitué

Clairlieu Habitat Participatif "Les Gilats 0.6 Planet"	<ul style="list-style-type: none"> - SCIC L'Arban - Les Castors - Hoenheim (en cours) - Claveau - USA Self Help Housing
 Non accompagnée	Animée et accompagnée 
	<ul style="list-style-type: none"> - Bois-Raguenet (accompagnement en groupe sur la démarche, individuelle sur la réalisation) - Gesvrines - Rennes

Individuelle

2.5. Résultats

La maturité des cas étudiés est variable et rend difficile une comparaison chiffrée des résultats. Dans l'objectif de massifier la rénovation énergétique, on évalue ici la réussite des projets selon le nombre de rénovations effectuées. L'aspect qualitatif et performant des rénovations est considéré comme un prérequis à l'ensemble des démarches. Chaque cas est bien sûr à envisager au sein d'un contexte (social, territorial, économique) et à travers son cadre juridique et économique qui conditionne parfois très fortement l'aboutissement des démarches de rénovation engagées.

Certaines démarches ont permis la construction ou la réhabilitation de plusieurs centaines de logements individuels, et peuvent donc être considérées comme répliquables. Pour les démarches de construction, on peut citer les Castors ou encore la démarche Self Help Housing aux États-Unis. Pour la rénovation énergétique, le projet de

Claveau proche de Bordeaux est le plus réussi avec près de 250 maisons individuelles rénovées. À l'inverse, certains projets n'ont pas abouti (à ce stade) à un nombre de rénovations important ou suffisant pour parler de démarches répliquables de massification de la rénovation énergétique. Il s'agit par exemple des zones de rénovation concertées (ZRC) de Bois-Raguenet et Gesvrines, portées par la Métropole de Nantes, ou encore des initiatives de Clairlieu et d'Hoenheim. Ces démarches, dont les plus anciennes ont été initiées il y a plus de 15 ans, ont abouti chacune à la rénovation de 5 à 20 logements.

2.6. Forces et faiblesses

Les projets de rénovation, qu'ils soient individuels ou collectifs, sont complexes et prennent du temps lors de la phase de conception (audit énergétique, décisions techniques, autorisations d'urbanisme, aides). L'analyse détaillée des cas d'étude permet de comprendre les forces et faiblesses sous-jacentes des projets étudiés.

L'accompagnement joue un rôle central dans la réussite des projets de rénovation collective, en particulier lorsqu'il s'appuie sur la force d'un collectif structuré. Les initiatives les plus fructueuses (comme celles des Castors, de Claveau ou du projet américain Self-Help Housing) montrent que la dynamique de groupe et le soutien continu favorisent la multiplication des projets et ce, indépendamment de la similarité des bâtiments ou de l'origine des projets. À l'inverse, l'absence de collectif, comme à Bois-Raguenet, ou la structuration un peu lente d'un dispositif d'accompagnement, comme à Clairlieu, freine l'émergence d'un nombre significatif de rénovations.

- 1) **Sans accompagnement structuré, il est difficile d'impulser un nombre conséquent de rénovations**, même lorsque les logements présentent des caractéristiques homogènes. À Clairlieu, l'association Clairlieu Éco Défi envisageait de massifier la rénovation à travers la mutualisation des procédés techniques, mais n'a pas réussi à atteindre son objectif car le temps de prototypage a sans doute été trop long, contribuant à un certain essoufflement des bénévoles mobilisés.
- 2) Les projets s'inscrivant sur le temps long, l'accompagnement doit être stable pour construire la confiance nécessaire au bon déroulement des projets. Par exemple, dans le quartier Bois-Raguenet, les changements fréquents de prestataires – passant de Nantes Métropole à Alisée, (« France Renov' ») et enfin à des maîtres d'œuvre – ont entravé le processus en limitant la proximité et le lien de confiance entre les parties prenantes, pourtant essentiels pour soutenir l'engagement des habitants. À l'inverse à Claveau, les équipes de maîtrise d'œuvre ont fait une permanence dans le quartier, tissant des liens avec les habitants.

- 3) **L'accompagnement hybride, qui combine soutien collectif et suivi individualisé, est particulièrement efficace** pour répondre aux besoins divers des participant·es tout en les intégrant dans un objectif commun. Par exemple, le projet de Claveau s'appuie sur un accompagnement à trois niveaux – collectif, sous-groupes, et échelle individuelle – ce qui permet d'articuler les besoins particuliers au sein d'une démarche cohérente et de renforcer la cohésion. Cette approche, également utilisée dans le modèle Self-Help Housing aux États-Unis, maximise les bénéfices de la coopération tout en prenant en compte les spécificités de chacun.
- 4) Enfin, le **soutien des collectivités locales est nécessaire** (mais pas suffisant) pour massifier et structurer ces projets de rénovation collective. Bien que certains projets aient vu le jour grâce à des associations locales, l'intervention des collectivités est cruciale pour identifier les quartiers prioritaires, comme à Claveau avec Aquitanis ou à Bois-Raguenet avec Nantes Métropole, et pour assurer l'amorçage des projets. Elles contribuent à la réussite des initiatives grâce à leurs campagnes de communication, leurs capacités de financement (y compris au stade de la recherche-développement comme à Clairlieu), et l'image de fiabilité qu'elles apportent.

La présence d'un collectif et d'un accompagnement doivent permettre de définir des objectifs clairs, d'optimiser la durée du projet, mais aussi de sensibiliser les parties prenantes sur l'avancement et d'éviter un désintérêt progressif des particuliers.

La définition des objectifs de la démarche de rénovation est structurante dans la réussite du projet mais l'énonciation d'objectifs purement techniques est insuffisante.

- 1) L'ambition des rénovations doit être établie de manière claire dès le début. En particulier, la question du niveau de rénovation souhaité (visant ou non le standard BBC) doit être abordée pour éviter les malentendus et les exclusions. Dans le cas de Nantes Métropole, une exigence trop ambitieuse a pu décourager certains participant·es potentiels, fermant ainsi la porte à un plus grand nombre d'habitant·es.
- 2) Par ailleurs, concentrer les discours et les projets sur les aspects purement techniques (ITE à Clairlieu) au détriment des dimensions humaines et des bénéfices des rénovations peut entraîner un désengagement des particuliers, comme cela a été observé à Hoenheim, Clairlieu et Bois-Raguenet. En effet, un

enjeu essentiel dans ces démarches collectives est de parvenir à individualiser la rénovation tout en conservant une dynamique collective pour que les participants s'approprient la démarche. Pour cela, il est indispensable de prendre en compte l'histoire des maisons (rénovations partielles et entretien) et l'attachement des habitant·es à leur logement (comme l'a montré le projet de Claveau).

La rénovation collective de logements individuels porte en elle la promesse d'économies d'échelle et de délais raccourcis. Les cas étudiés montrent que ces bénéfices n'ont été que rarement obtenus et que la gestion de la temporalité a été une faiblesse d'un grand nombre de projets étudiés.

- 1) Une rénovation globale exige une vue d'ensemble du bâti, avec des imprévus techniques (amiante, charpente, etc.) pouvant impacter les coûts et les délais. Il peut être nécessaire de revoir le budget alloué à la rénovation pour pallier les problématiques structurelles du bâti. Toutefois, une phase d'audit préalable permet de limiter ces risques. Certaines contraintes ont parfois été mal anticipées, comme le droit de surplomb dans l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) à Hoenheim.
- 2) Comme évoqué précédemment, même les logements construits sur une même période présentent des singularités du fait de l'entretien qui a pu être effectué ou des rénovations éventuelles. Il est donc important de distinguer les éléments pouvant être standardisés de ceux qui ne le sont pas lors des rénovations collectives pour optimiser les coûts et les délais. Pour ce faire, une approche par cohorte ou bien un profilage de sous-segments ont été mis en place (Claveau, USA).
- 3) La gestion des attentes des habitant·es est un paramètre clé également : l'absence d'informations claires sur les coûts, le retour sur investissement, et les économies attendues ont érodé l'engagement des protagonistes de Bois-Raguenet. Lorsque l'occasion se présente, faire un projet de démonstration ou une maison témoin, comme à Claveau ou Clairlieu, permet de fiabiliser coûts et délais tout en suscitant l'intérêt. Les divers retours semblent indiquer que l'intérêt des habitant·es diminue lorsque la phase d'études dépasse un an.
- 4) Pour optimiser les coûts, des accords-cadres ou des marchés à bons de commande sont pertinents (Hoenheim, Claveau) car ils permettent de gérer les chantiers de manière incrémentale (Claveau). Les quantités exactes n'étant pas toujours

connues d'avance, les artisans doivent adhérer au fait que les quantités annoncées présentent une marge d'erreur.

- 5) La multiplication des intervenant-es sur les ZRC du Bois-Raguenet ont créé une certaine lenteur. En revanche, la présence d'une Maîtrise d'œuvre et AMO à Claveau a été un facteur de succès du projet. Afin de maîtriser les délais, il peut être judicieux de suivre attentivement le nombre de prestataires sur le projet, à la fois en phase de conception et en phase de chantier.
- 6) La contribution active des participant-es est un levier pour renforcer leur implication et réduire les coûts, selon leurs compétences et le niveau d'autonomie du collectif. À titre d'exemple, le collectif des Gilats comporte des compétences transverses (marketing, finance) utiles à la vie du collectif. Dans le programme Self-Help Housing, les participant-es ont un engagement hebdomadaire de 30 à 40 heures de participation manuelle (sweat equity). À Claveau, les participant-es ont été accompagnés (par les Compagnons Bâisseurs) dans leurs travaux d'embellissement. Cela a permis d'une part de limiter les coûts mais aussi d'embarquer des sujets importants pour les particuliers (embellissement).

Rénover collectivement à l'échelle d'un quartier peut présenter des opportunités, comme la possibilité de créer un logement tampon mutualisé à l'échelle du collectif pour loger les habitant-es durant la période des travaux. Cela ouvre la possibilité de travaux de plus grande ampleur.

Dans les exemples étudiés, **la création de communs fédère le collectif et lui permet d'acquérir une certaine résilience pour surmonter les inévitables obstacles de la rénovation collective**. La question des communs est un corollaire du collectif. Les cas étudiés mettent en avant des projets ou espaces communs très variés (lieux de vie, espaces collectifs à Claveau, outils de gestion, chantiers participatifs des Castors, chaufferie ou ENR, etc.). Il est intéressant de noter que plusieurs projets ayant conduit à la construction ou la rénovation d'un nombre important de logements (Claveau, Castors, l'Arban, Self-Help Housing) ont fait appel dans une proportion plus ou moins importante à l'autoconstruction ou rénovation accompagnée. Cette approche peut être considérée comme un commun fédérateur du collectif.

Émergence d'une méthode

Pour guider les futurs accompagnants, plutôt que de produire une méthodologie linéaire et figée qui serait sans doute inadaptée dans de nombreux cas, nous avons travaillé en suivant une structure arborescente, regroupant les questions et réponses organisées en

grandes thématiques (voir le schéma des thématiques issues de l'analyse des cas d'études en début de partie).

Cette structuration permet une approche non linéaire, offrant différentes pistes à adapter aux situations et contextes rencontrés. La carte mentale ci-dessous illustre la méthodologie utilisée pour la conception de la méthode.

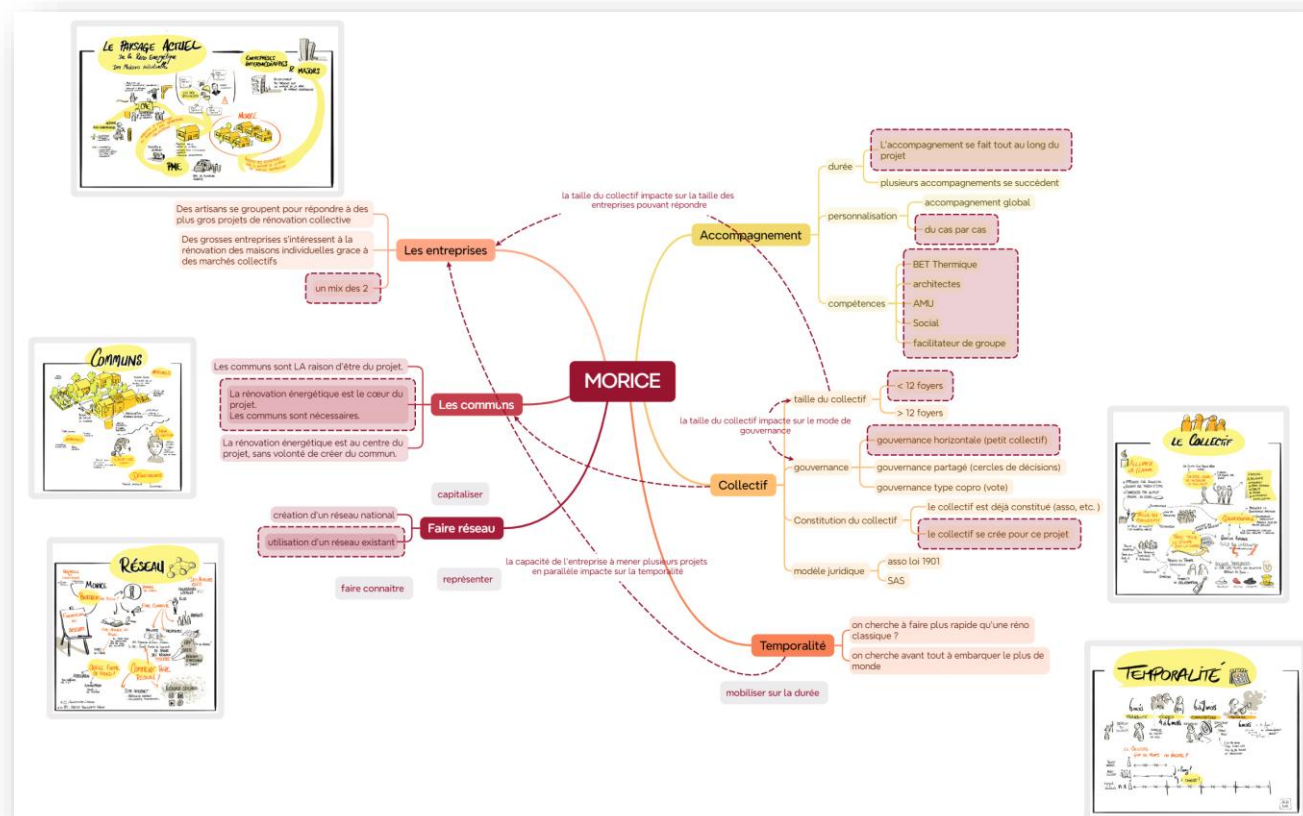


Figure 2 - Carte mentale utilisée pour l'élaboration de la méthode

La méthode MORICE décrite dans la suite du rapport est le résultat d'un travail de recherche mené dans le cadre du programme RESTORE. Lors de la mise en application pour un cas pilote, il sera nécessaire de questionner la méthode suivant les situations rencontrées.

L'utilisation d'un outil collaboratif en ligne à destination des accompagnants pourra être envisagé afin de partager les résultats de la recherche et de faire évoluer l'outil en intégrant les retours d'expérience, permettant ainsi une mise à jour continue. Cet outil pourra prendre la forme d'un schéma arborescent type carte mentale, similaire à celui présenté ci-dessus, afin de capitaliser les solutions possibles en fonction de chaque situation.

3. DESCRIPTION DE L'OFFRE INTÉGRÉE

C'est quoi MORICE ?

MORICE est une « Méthode d'Organisation pour Rénover des maisons Individuelles..., mais en Collectif ».

MORICE est développée par des ingénieur-es, architectes, artisans du bâtiment, passionné-es par la rénovation énergétique et le faire ensemble.

La méthodologie vise à fédérer des propriétaires de maisons individuelles autour d'un projet commun. Les principaux avantages identifiés sont la dynamique collective (effet d'entraînement), la réduction de coûts (mutualisation des études, commandes groupées) et des retombées sociales positives (création de liens, de services partagés).

Rénovons ensemble

Rénover de façon collective des maisons individuelles : nous sommes convaincu-es que c'est un chemin efficace et joyeux pour massifier la rénovation énergétique, qui est un des leviers majeurs dans la lutte contre le changement climatique et la précarité énergétique.

Une démarche multiscalaire : de la maison au quartier, du quartier à la ville

La dimension collective permet d'envisager des effets d'échelle et d'entraînement, des réductions de coûts grâce à la force du collectif et la standardisation des process. Elle permet également de profiter des retours d'expérience, de favoriser la cohésion sociale et la collaboration des habitant-es, mais également d'imaginer des transformations

Articuler action à la parcelle et action à l'échelle territoriale

La méthode proposée par MORICE cherche à articuler l'enjeu de la rénovation énergétique des maisons individuelles portée à l'échelle de la parcelle avec une logique individuelle et l'échelle territoriale qui pose les enjeux collectifs du vivre ensemble.

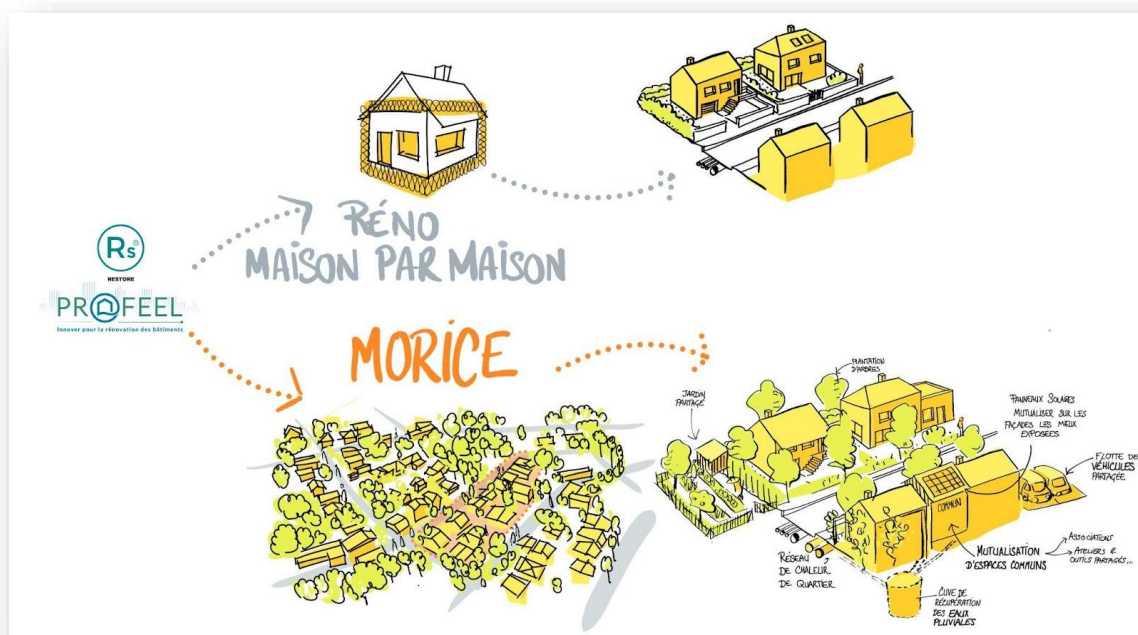


Figure 3 - Rénovation maison par maison vs Rénovation collective

3.1. Vue globale de la démarche

La frise suivante permet d'avoir une vue d'ensemble sur la méthode MORICE. Il est possible de naviguer dessus de manière interactive à l'adresse https://bit.ly/miro_morice.

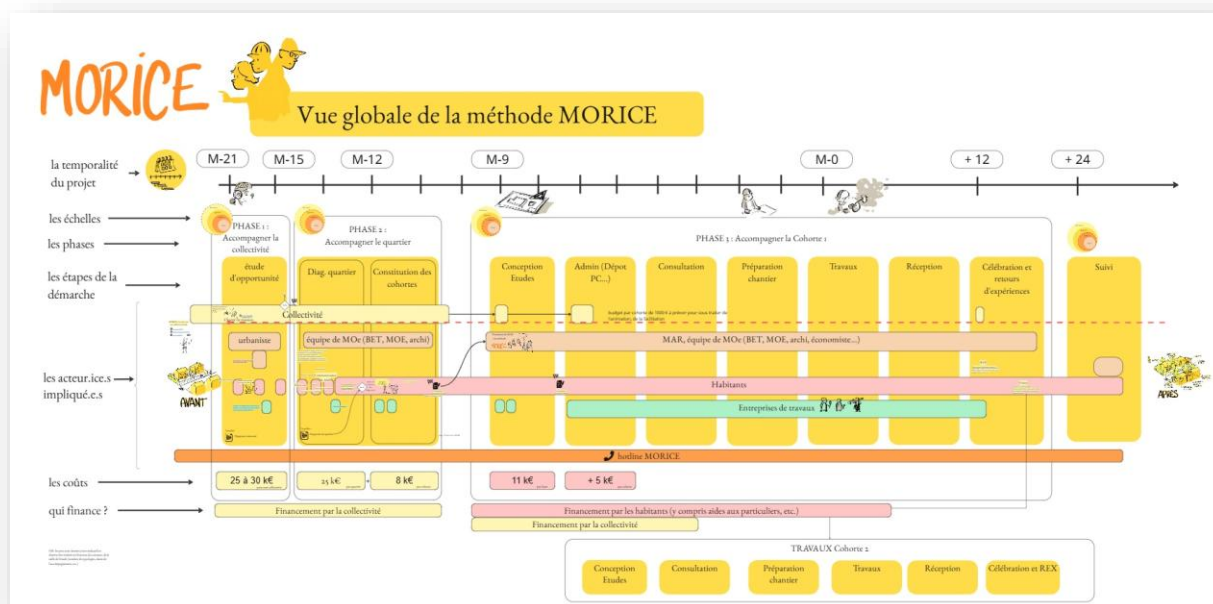


Figure 4 - Vue Globale de la démarche MORICE (export MIRO) Vue Globale de la démarche MORICE (export MIRO)

[ANNEXE 1 - Vue Globale de la démarche MORICE \(export MIRO\)](#)

Elle représente les trois grandes phases (à l'horizontale) de la démarche en indiquant des durées indicatives (MO étant le mois de début des travaux). Les étapes qui composent les trois phases sont représentées à l'intérieur des phases.

Les 3 phases sont détaillées dans les chapitres :

- [PHASE 1 : Accompagner la collectivité](#) ;
- [PHASE 2 : Accompagner le quartier](#) ;
- [PHASE 3 : Accompagner les cohortes](#).

Les acteurs engagés dans la démarche sont représentés horizontalement.

Dans la suite de ce document, nous avons pris le parti de décrire la démarche phase par phase.

Dans les parties décrivant la [PHASE 1](#), la [PHASE 2](#) et la [PHASE 3](#), l'accompagnement des habitant·es sera décrit succinctement. Une partie sera ensuite dédiée à l'accompagnement de la [démarche habitante](#) (3.7). Cela permettra de rendre lisible, de façon linéaire et complète, la logique d'accompagnement et d'implication des habitant·es nécessaire à la réussite de la démarche.

3.2. Présentation des échelles

Pour aboutir, un projet de rénovation collective doit coordonner un nombre important d'acteurs, intervenant à différentes échelles. La méthode MORICE se déploie à l'articulation de quatre échelles socio-spatiales :

- 1) **Le territoire**, le plus souvent représenté par un **Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI)**. Cet acteur territorial amorce la démarche afin d'évaluer l'opportunité de la démarche MORICE pour accélérer la rénovation des maisons individuelles en zones pavillonnaires. Parmi les acteurs mobilisés à cette échelle, on peut citer les collectivités, les services habitat, les espaces Conseil France Rénov' (ECFR), ainsi que les bureaux d'études et/ou architectes qui interviendront sur l'étude d'opportunité (diagnostic territorial des potentiels de rénovation collective en zone pavillonnaire). Une intercommunalité de type métropole semble être la plus à même d'initier ce type de démarche (exemple : Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Métropole Européenne de Lille), même s'il est envisageable de considérer des communautés de communes en milieu rural ou périurbain (par exemple, la communauté de communes du Pusaye-Forterre). Le territoire de réflexion doit être distingué des potentiels initiateurs et financeurs de la démarche, qui peuvent également être les départements et régions. Ces

entités semblent à première vue éloignées des problématiques habitat, la compétence étant confiée aux communes.

- 2) **Le quartier** : Ensemble géographique constitué de maisons individuelles de modes constructifs similaires. C'est à l'échelle du quartier que le projet de rénovation collective voit le jour : la proximité permet des rencontres fréquentes lors des phases de conception et permet aux entreprises des gains de production (limitation des déplacements, mutualisation d'outils etc.). Il est donc essentiel que les acteurs de la méthode MORICE s'intègrent à la vie de quartier si elle existe, ou s'appuient sur la démarche pour la dynamiser et créer du lien. En effet, à elle seule, la rénovation énergétique en collectif ne suffit pas à créer un effet d'entraînement au sein du quartier.

À cette échelle, les acteurs mobilisés sont la collectivité, les artisans, un-e référent-e pour l'animation de la démarche (architecte, maître d'œuvre, AMO, AMU, association locale). Celui-ci est présent auprès du quartier tout au long du projet, par exemple via l'organisation de permanences. Cette présence lui permet de partager les retours d'expérience des différentes cohortes - terme défini ci-dessous -, par exemple lors de visites de chantier.

- 3) **La cohorte** : Groupe constitué de 6-12 foyers autour d'un projet commun. Fédérée par un programme de travaux commun, par exemple le remplacement des menuiseries et l'isolation par l'extérieur, la cohorte mutualise ses efforts pour faire appel à des professionnels. Dès la phase de conception, elle sera appuyée par un Accompagnateur Rénov' (MAR) collectif, et pourra par la suite solliciter une mission de maîtrise d'œuvre collective. Les démarches administratives sont ainsi facilitées pour les membres de la cohorte et les professionnels. La consultation des entreprises est simplifiée et des groupements d'achats sont possibles au sein de la cohorte.

Une attention particulière devra être portée à la gestion des prises de décision et des conflits au sein de ce collectif (3.6.3).

- 4) **Le foyer** : Propriétaires occupant-es d'une maison individuelle du quartier.

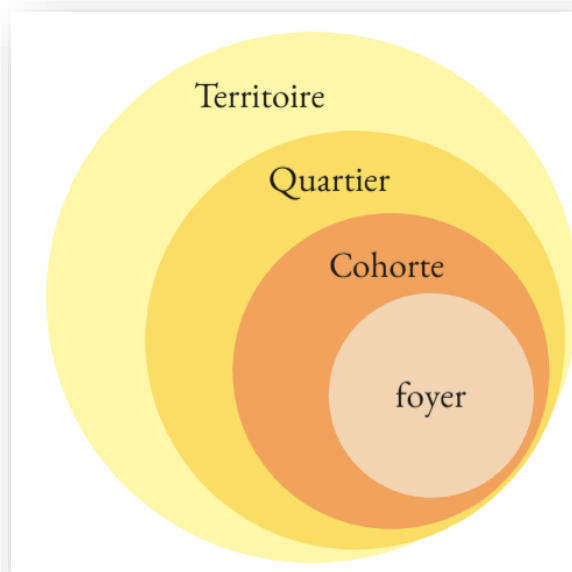


Figure 5 - Différentes échelles s'articulent au sein de la démarche MORICE

3.3. Importance de l'engagement de la collectivité dans la démarche MORICE

L'engagement de la collectivité est une condition essentielle à la réussite d'un projet de rénovation collective. Elle apporte à la démarche une légitimité institutionnelle, une capacité d'animation territoriale, ainsi qu'un appui précieux à la coordination des acteurs locaux (habitant-es, entreprises, structures d'accompagnement).

Pour assurer la continuité du projet dans le temps, il est indispensable qu'un-e **chargé-e de mission** soit identifié-e en amont du lancement de l'étude, avec pour rôle de suivre l'ensemble du processus : du repérage des quartiers jusqu'au suivi des travaux. Véritable chef d'orchestre local, il garantit le lien entre les habitant-es, les partenaires techniques et la collectivité, et veille à ce que la dynamique collective reste vivante, cohérente et partagée.

Voir aussi le paragraphe [Former les acteurs](#) pour la formation du/de la chargé-e de mission.

3.4. PHASE 1 : Comprendre les besoins et enjeux d'un territoire à travers une étude d'opportunité

Objectifs de l'étude d'opportunité

L'étude d'opportunité vise à identifier un quartier, une partie du territoire intercommunal pouvant potentiellement permettre d'initier une démarche de rénovation collective. En fonction de ses résultats et de l'identification d'un secteur d'intervention prioritaire, cette première étape sera suivie par une étude de faisabilité, présentée dans le chapitre 3.5,

visant à comprendre les potentialités de ce quartier ou secteur à voir émerger une démarche de rénovation collective. Cette étude est commanditée par une collectivité locale ayant la compétence habitat - de préférence une intercommunalité - et est conçue comme un outil d'aide à la décision permettant de vérifier la pertinence d'engager la méthode MORICE sur ce territoire.

Contenu de l'étude d'opportunité

Les contours de l'étude d'opportunité dépendent des autres études déjà engagées par la collectivité et pouvant être mobilisées pour celles-ci. Dans l'hypothèse détaillée ici, nous partons de la situation d'une intercommunalité n'ayant pas engagé d'études récemment sur des enjeux urbains mais disposant d'un PLUi. Telle que décrite ici, une telle mission peut être conduite dans un délai de 4 à 6 mois pour un budget d'environ 25 000 euros. Cette mission peut s'intégrer dans le budget de la collectivité dans le cadre d'un programme d'amélioration de l'habitat (PIG – Programme d'Intérêt Général ou OPAH - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) et peut mobiliser un soutien de l'ANAH.

Les études prendront en compte deux échelles : celle du bassin de vie, permettant d'appréhender les dynamiques résidentielles et démographiques, et celle de l'intercommunalité, permettant d'identifier les secteurs pavillonnaires pouvant être propices au démarrage d'une démarche MORICE.

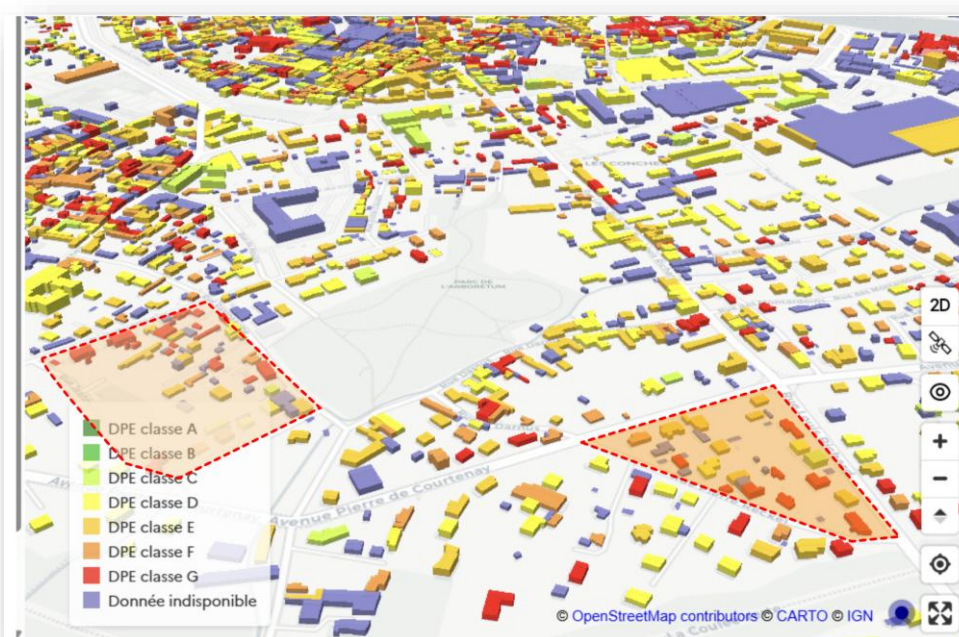


Figure 6 - Identification du potentiel de rénovation à l'aide de [GoRénove](#)

À ces deux échelles, les questions traitées seront les suivantes :

- *À l'échelle du bassin de vie : (aire urbaine ou plus large si nécessaire) :*
 - Quelles sont les dynamiques démographiques du territoire (solde naturel, solde migratoire, vieillissement...) ?
 - Quelles sont les compétences (dans la rénovation) présente dans le territoire (nombre d'entreprises, qualifications...) ?
 - Des expériences de rénovation collective ont-elles déjà été initiées ? Quel est leur bilan ?
 - Quels dispositifs d'aide, d'accompagnement sont proposés dans le territoire (PIG, OPAH...) ? Quels sont leurs résultats (types de logements rénovés, bénéficiaires ...) ?
- *À l'échelle de l'intercommunalité :*
 - Existe-t-il des quartiers pavillonnaires présentant une certaine homogénéité urbaine ou bâtie dans le territoire ? De quel nombre de maisons sont-ils constitués ?
 - Quelle est l'ancienneté de ces quartiers ? Des travaux de rénovation thermique ou d'amélioration ont-ils été effectués ?
 - Qui habite ces quartiers (âges, taille des ménages, niveaux de revenus, ancienneté d'emménagement) ?
 - Quelles sont les dynamiques collectives existantes dans ces quartiers (associations, initiatives citoyennes, etc.) ?
 - Quels équipements collectifs s'y trouvent ? Des projets d'équipements sont-ils envisagés ?
 - Quelles sont les règles d'urbanisme en vigueur ? Quelles sont les autres règles qui s'y appliquent (par ex. : servitude lié à un édifice classé ou à des affaissements du sous-sol) ? Quels sont les potentiels et freins à leur évolution ?

L'étude peut donner lieu à une consultation publique (sous des formes à adapter aux pratiques de la collectivité), destinée à recueillir des attentes et souhaits d'habitant·es à s'engager dans une démarche de rénovation énergétique de leur logement. Une exposition résumant l'étude en trois ou quatre panneaux pourra notamment circuler dans le territoire (mairies, centres socio-culturels, écoles, etc.).

Une collaboration avec France Rénov' permet d'identifier les personnes déjà engagées dans la démarche, voire de les informer du lancement d'un projet collectif.

Résultats et suites attendues

Cette étude d'opportunité peut aboutir à différents arbitrages :

- 1) Ne pas poursuivre la réflexion, par manque de potentialités de rénovation ;
- 2) Poursuivre l'étude mais demander des approfondissements pour permettre l'identification des secteurs d'intervention potentiels ;
- 3) Poursuivre l'étude à partir du choix :
 - D'un secteur prioritaire,
 - De plusieurs secteurs prioritaires,
 - D'aucun secteur prioritaire et d'une poursuite de la démarche à l'échelle de l'intercommunalité.

Commanditaire : Établissement Public de Coopération Intercommunale ou Commune.

Prestataire : Bureaux d'études mandatés par la collectivité ayant les compétences habitat, urbanisme, architecture, sociologie urbaine (architecte, urbaniste, maîtres d'œuvre, assistant à maîtrise d'ouvrage, assistant à maîtrise d'usage, acteur Mon Accompagnateur Rénov).

Acteurs impliqués : Acteurs France Rénov', structures ayant mené des études sur des questions proches, élus référents, habitants engagés dans une rénovation (avec suivi par l'acteur France Rénov'), habitant-es curieux-ses.

Budget : 25 000 à 30 000 €

Durée : 4 à 6 mois

Livrable : Rapport d'étude destiné à fournir à la collectivité commanditaire les éléments nécessaires pour décider de la poursuite ou non de la démarche.

Actions à mener : Pour faire connaître et lancer la méthode MORICE à grande échelle dans le territoire : Atelier citoyen de lancement de la démarche et ateliers d'interconnaissance / Établir un formulaire pour recueillir les 1^{re} informations sur les personnes intéressées par la démarche (les pionniers) / Itinérance de l'exposition présentant les résultats de l'étude d'opportunité.

Annexes : Voir le descriptif détaillé de l'étude d'opportunités en ANNEXE 3.

Pour plus de détails sur le contenu de la démarche habitante en phase 1, voir la partie 3.7.2 - PHASE 1.

3.5. PHASE 2 : Accompagner le quartier

La phase 2 est composée de deux étapes indissociables qui se nourrissent mutuellement : le **diagnostic du quartier** et la **constitution de cohortes d'habitant-es**. Le **diagnostic de quartier** vise à **faciliter l'émergence de cohortes d'habitant-es** en fournissant aux habitant-es du quartier les outils et connaissances nécessaires, notamment par des analyses techniques, architecturales, économiques et par la facilitation de temps de rencontre et d'interconnaissance.

3.5.1. Diagnostic de quartier à destination des habitant-es

Objectifs du diagnostic de quartier

Le diagnostic de quartier doit permettre d'apporter des éléments de réponses aux problématiques et besoins suivants :

- Recueillir les aspirations des habitant-es, analyser les besoins exprimés ou non ;
- Établir des programmes de travaux « types » (et leurs coûts estimés), ancrés dans le quartier, destinés à nourrir les réunions de conception et répondre au besoin de projection des habitant-es ;
- Préparer les briques techniques, architecturales et économiques sur le quartier et les logements, destinées à être utilisées lors de l'accompagnement du collectif.

Ce diagnostic pourra être réalisé dès la sélection d'un quartier par une collectivité à la suite d'un diagnostic territorial. Il sera commandité par la collectivité, souhaitant engager le quartier dans une démarche collective, à une équipe de professionnels intégrant architectes/MOE, bureau d'études thermiques, économistes si nécessaire. Son financement peut être accompagné par l'ANAH via les CEE, et intégré au PIG local pour une plus grande souplesse.

Cette mission devra être coordonnée en amont avec la collectivité et l'équipe en charge de l'accompagnement du collectif, et intégrera des entretiens avec des habitant-e-s du quartier concerné par la démarche afin de recueillir leurs souhaits et attentes mais aussi d'identifier les leviers et freins à son lancement. La démarche sera ainsi adaptée aux caractéristiques du quartier par l'équipe réalisant cette étude.

Contenus du diagnostic de quartier

Suivant les besoins identifiés, les livrables pourront prendre des formes différentes, mais devront intégrer *a minima* les éléments suivants :

- Analyse des différentes typologies de maison, avec plans et métrés. Les plans réalisés serviront de base aux études suivantes et devront ainsi être sous format numérique et cotés. Un diagnostic structurel, technique et architectural accompagnera ce dossier, alertant sur les pathologies touchant ces bâtiments, et apportant des réponses aux problématiques rencontrées ;
 - Analyse architecturale, relevé de côtes, maquette numérique,
 - Analyse des atouts et points faibles du bâti, de ses réseaux, et des pathologies rencontrées,
 - Audits énergétiques : privilégier les analyses typologiques plutôt que trop spécifiques,
 - Analyse des travaux déjà réalisés et des bonnes pratiques d'usage.
- Évaluation des besoins ;
 - Entretiens avec les habitant·e·s, recueil de leurs récits de vie,
 - Analyse des travaux déjà réalisés et des solutions de secours adoptées.
- Par typologie, esquisses de différents scénarios répondant aux besoins et aux différentes problématiques : travaux d'entretien, amélioration énergétique (2, 3, 4 classes, BBC), évolutions architecturales possibles :
 - Descriptifs de travaux, incluant les travaux induits nécessaires,
 - Analyse des contraintes spécifiques à ces typologies,
 - Entretien avec l'urbanisme pour orienter les propositions,
 - Estimations financières et solutions de financement (aides locales et nationales, accompagnements).

L'objectif de cette étude est la création de documents et d'outils aidant les habitants à se projeter et à se rassurer, mais aussi la facilitation des études ultérieures via ces mêmes documents. Pour réellement offrir des possibilités de réduction des coûts, ils devront être réutilisables par les équipes de MOE et les artisans intervenant dans la suite du projet.

Les documents établis devront être réalisés conformément aux normes en vigueur, par des professionnels qualifiés et reconnus, et disponibles sous les formats numériques

classiques, dans l'objectif d'être réutilisables par les différents corps d'état dans les phases ultérieures du projet. En particulier, les marges d'erreurs devront être précisées.

Une synthèse de cette étude prendra la forme d'un document compilant l'ensemble des études réalisées et les différents outils mis au point (maquettes, outils numériques, plans, etc.).

Commanditaire : Collectivité

Prestataire : MOE, BET, MAR collectif (France, archi/MOE/AMU formé à la méthode MORICE).

Acteurs impliqués : Les habitant·es curieux·ses et ceux/celles engagé·es dans une rénovation, élu·es référent·es (idéalement le ou la maire), le·la directeur·rice des services techniques .

Budget : Entre 25 000 et 45 000 € pour la préparation et la réalisation de cette mission, suivant le quartier et les outils mobilisés.

Durée : 4 à 6 mois.

Livable : Ensemble des études réalisées et les différents outils mis au point sur les trois volets mentionnés : 1) Analyse des différentes typologies de maison, avec plans et métrés ; 2) Analyse des besoins ; 3) Scénarios de travaux par typologie.

Actions à mener : Sensibilisation à l'étude en cours de façon à ouvrir le quartier à l'équipe / Facilitation du recueil des besoins par la proposition de temps d'échanges, de rencontres / Établir un formulaire pour recueillir les 1^{res} informations sur les personnes intéressées par la démarche (les pionniers).

Annexes : Voir le descriptif détaillé du diagnostic de quartier en ANNEXE 4.

Pour plus de détails, voir la partie 3.7.2 - PHASE 2.

3.5.2. Appropriation de la démarche par les habitants du quartier et constitution des cohortes : le Parcours "Première Pierre"

Objectifs du Parcours « Première Pierre »

L'un des enjeux principaux de la méthode MORICE est de former des cohortes d'habitant·es volontaires pour se lancer dans la rénovation collective de leur maison. L'objectif est de les amener à passer d'une logique individuelle à une dynamique collective, sans s'appuyer sur une structure juridique, associative ou des liens informels préexistants. Autrement dit, il s'agit de **faire groupe là où il n'y avait, au départ, que des voisin·nes** — chacun·e avec ses projets, ses contraintes, ses envies, et parfois peu ou pas de lien avec les autres.

Dans un contexte où la maison individuelle reste le symbole d'une autonomie résidentielle forte, la démarche proposée par MORICE vise à **réconcilier cette autonomie avec une dynamique de coopération**, pour permettre à chacun·e de bénéficier d'un accompagnement, d'un cadre sécurisant, et de la force du collectif, sans renoncer à son projet personnel.

Créer un collectif dans ces conditions, sans cadre préexistant ni obligation formelle, est un véritable défi. Il ne peut reposer ni sur l'enthousiasme spontané, ni sur la seule injonction à « faire ensemble ». Il s'agit au contraire de proposer une **méthode d'émergence progressive de groupes**, qui reconnaisse les besoins individuels tout en ouvrant des espaces de partage, d'apprentissage et de décision collective. Le projet devient ainsi non seulement un chantier de rénovation, mais aussi un **processus social**, fait de rencontres, d'ajustements, de tâtonnements et d'appropriation collective du sens et des modalités d'agir ensemble.

Le parcours « Première Pierre » répond à différentes questions complexes :

- Comment donner envie aux habitant·es de s'engager dans le projet ?
- Comment créer de la motivation ?
- Comment garder la motivation du groupe intacte dans le temps ?
- Comment amener de la confiance dans le processus ?
- Comment rendre lisible et simple le processus de projet ?
- Comment aider la prise de décision individuelle dans un collectif et permettre au collectif de se consolider au cours de la démarche ?
- Comment adapter l'accompagnement individuel à l'accompagnement collectif ?

Sensibilisation des habitant·es

Une fois le potentiel de rénovation d'un quartier identifié, à l'issue de l'étude d'opportunité, on entre dans une phase de sensibilisation des habitant·es dans le quartier sélectionné afin de constituer des cohortes. Il s'agit de créer l'opportunité de la rencontre, de donner envie et créer de l'adhésion dans le projet de rénovation groupée. Pour cela, l'approche doit être souple, accessible, et surtout adaptée aux modes de vie et aux rythmes du quartier. L'objectif est de sortir des formats classiques d'information descendante (réunions publiques à heures fixes), et d'aller là où les gens sont, avec des outils qui suscitent l'échange plutôt que la passivité.

Notre proposition part de l'analyse de démarches participatives en copropriété, de méthodes de projet d'habitat participatif en logement collectif ou individuel (voir

ANNEXE 22) ou encore de démarches d'urbanisme culturel telles que le pratiquent Les Saprophytes du réseau Superville (voir ANNEXE 24).

Concrètement, cela peut prendre la forme de **micro-événements mobiles** : un stand léger ou un vélo cargo aménagé pour aller discuter avec les parents à la sortie des écoles, un point d'information déployé sur le marché du samedi matin, ou encore une présence lors d'un vide-greniers ou d'une fête de quartier. Des formats plus conviviaux peuvent aussi être proposés : un **atelier-goûter dans un centre social**, un **café-discussion au terrain de sport**, **apéro-voisins dans la rue**, ou encore un **ciné-débat en plein air autour de la transition énergétique sur un espace résiduel ou en friche du quartier**. Des **outils de médiation visuelle** (maquettes, cartes sensibles, diaporamas avant/après, exemples de rénovations réussies) permettent de rendre la démarche concrète et inspirante. L'objectif n'est pas encore d'engager les gens dans un processus formel, mais de **créer de la curiosité, de recueillir des besoins**, créer de la confiance dans le process, de l'adhésion au projet **et de commencer à identifier les habitant-es moteur-trices : les « locomotives »**.

Un **annuaire des acteurs ressources du quartier** sera établi ou mis à jour (services publics, associations actives dans des démarches locales). Cette phase de sensibilisation est aussi l'occasion d'identifier, de mettre en place et de tester les **formats d'échange les plus adaptés au territoire** : horaires, lieux, registres de langage... Elle constitue le socle relationnel sur lequel pourra se construire, à l'étape suivante, un collectif d'habitants prêt à s'impliquer dans une démarche de rénovation partagée.

Deux temps forts d'information et d'atelier d'interconnaissance dans le parcours « Première Pierre ».

Le premier temps fort est l'atelier de restitution du diagnostic du quartier d'émergence des cohortes d'habitant-es. Cet événement doit permettre aux habitant-es de s'approprier le sujet.

Le second temps fort de cette étape est un événement pour se rencontrer, coconstruire et consolider les cohortes. Le parcours se conclut par un engagement formel (signature du contrat avec le MAR Collectif) et la signature d'une charte d'engagement avec le collectif.



Temporalité de l'appropriation de la démarche

Il est important de donner un cadre temporel clair au parcours (de l'ordre de 2 à 4 mois) afin de garantir un engagement suffisant des participant·es tout en évitant leur essoufflement. Ainsi, on pourra organiser de manière régulière, sur plusieurs années, les parcours « Première Pierre » aboutissant à la création d'une ou plusieurs cohortes. Les habitant·es peuvent ainsi prendre le train lorsque cela correspond le mieux à leur projet, après avoir vu le fonctionnement et les travaux réalisés par les premières cohortes.

Pour plus de détails voir la partie 3.7.2 - PHASE 2.

Commanditaire : Collectivité

Prestataire : Groupe de MOE comprenant les BE qui assure le diagnostic du quartier et les compétences d'AMU, médiateurs culturel ou urbain.

Acteurs impliqués : Chargé de mission de la collectivité, les habitant·es du quartier, les services techniques, les acteurs associatifs socio-culturels du quartier et environs, les directions des équipements publics proches.

Budget : Environ 8 000€ par cohorte pour un scénario d'accompagnement de base

Durée : 6 mois

Livrable : Engagement de principe d'habitants autour de programme(s) de travaux (constitution de cohortes) et contractualisation avec a minima un Accompagnateur Rénov' (« MAR' collectif »).

Actions clés : Micro-événements mobiles, annuaire des acteurs ressources, événements de restitution du diag et ateliers d'interconnaissance, permanence des Espaces Conseils France Rénov locaux.

3.6. PHASE 3 : Accompagner les cohortes de foyers durant les étapes de conception et les travaux

À compter du moment où la cohorte est constituée, les prestations sont financées par les particuliers constitués en cohorte. Bien que cela ne soit pas toujours nécessaire, l'ensemble des démarches peut être facilité si la cohorte fait appel à une maîtrise d'ouvrage déléguée, ou se constitue en tant que tel, par exemple au sein d'une association.

Pourquoi faire appel à une Maîtrise d'ouvrage déléguée ?

Afin de faciliter la contractualisation entre la cohorte et les différents professionnels intervenant sur le projet, il est recommandé de faire appel à une Maîtrise d'ouvrage déléguée. Cette MOD – qui intervient en tant que tiers de confiance – peut être un tiers-financeur (agence régionale, syndicat d'économie mixte) ou bien une association constituée à l'échelle du quartier ou de la cohorte.

La Maîtrise d'Ouvrage déléguée (MOD) agit pour le compte des membres de la cohorte pour organiser, piloter et suivre le projet de rénovation. Les habitants restent les « maîtres d'ouvrage » (les commanditaires), mais ils délèguent une partie de leurs responsabilités. Par exemple, si une cohorte de 10 voisins souhaite isoler leur maison par l'extérieur et remplacer leur système de chauffage par une pompe à chaleur, la MOD pourra coordonner la consultation des entreprises, la négociation des tarifs, la collecte des acomptes, etc. Ainsi, les entreprises ont un interlocuteur principal pour l'ensemble de la cohorte.

En l'absence d'une Maîtrise d'ouvrage déléguée, les prestataires feront un devis et une facture pour chaque foyer. Cela augmente le temps administratif du professionnel et la charge mentale pour les membres de la cohorte.

Dans cette partie, nous détaillerons les deux missions majeures confiées par la cohorte pour garantir son accompagnement : l'assistance à la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. De notre point de vue, il semble essentiel que des professionnel·les soient choisi·es pour la réalisation de ces missions, dans le but que la cohorte soit accompagnée dans son parcours. Leur présence constitue un facteur clé de succès pour l'aboutissement du projet.

Toutefois, certaines cohortes peuvent choisir un programme de travaux relativement restreint ou être suffisamment autonomes pour assurer elles-mêmes la maîtrise d'œuvre. Il ne sera alors pas possible pour un professionnel de la maîtrise d'œuvre d'assurer l'accompagnement de la cohorte. Dans ce cas, nous détaillerons le rôle de conseil que pourrait assumer un·e éventuel·le professionnel·le accompagnant la cohorte.

3.6.1. Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et dossiers d'aides : le MAR collectif

L'acteur MAR collectif assure la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à destination de la cohorte. Il pourra s'agir d'un acteur présent sur le territoire, déjà rompu à l'exercice de l'AMO, ayant reçu l'agrément Mon Accompagnateur Rénov' délivré par l'ANAH.

Étape <i>(N indique le mois de démarrage des travaux)</i>	Description de l'étape
<p>N-18</p> <p>Engagement du MAR collectif lors du diagnostic territorial (étude d'opportunités)</p>	<p>Lors du diagnostic territorial, les acteurs MAR du territoire sont informés de la démarche d'étude d'opportunité décidée par la collectivité lorsqu'elle s'engage dans la démarche MORICE.</p> <p>Les acteurs MAR du territoire susceptibles d'être intéressés par un accompagnement de type MAR collectif prennent connaissance du cahier des charges de cette mission nouvelle.</p>
<p>N-15</p> <p>Engagement des MAR lors du diagnostic de quartier (étude de faisabilité)</p>	<p>Lors de l'étude de faisabilité, les acteurs MAR qui ont été sollicités précédemment peuvent répondre à l'appel d'offres lancé par la collectivité. Ils établissent une proposition de mission pour un accompagnement MAR Collectif, afin de répondre au cahier des charges établi par la collectivité. Ils s'engagent également à suivre une formation à la méthode d'accompagnement MORICE.</p> <p>À ce stade, l'acteur MAR ne connaît pas le nombre précis de cohortes, mais il est en connaissance du quartier et des conditions du de réponse à l'appel d'offres (calendrier, missions, etc.).</p> <p>Le livrable de l'étude de faisabilité comporte des données importantes, à considérer par l'acteur MAR candidat comme des sources à prendre en compte dans sa mission. Les typologies des bâtiments du quartier sont décrites précisément (nature des matériaux, systèmes constructifs, équipements) et les plans et métrés des bâtiments (sur base d'un échantillonnage) sont communiqués. Les données thermiques, nécessaires à l'établissement de l'audit réglementaire sont également communiquées (volume chauffé, surfaces déperditives, linéaires de ponts thermiques).</p>

<p style="text-align: center;">N-12</p> <p>Restitution du diagnostic de quartier et démarrage de la mission de MAR Collectif auprès d'une cohorte</p>	<p>Cette étape marque le démarrage de la mission MAR Collectif.</p> <p>Les restitutions de l'étude de faisabilité par groupe de 20-30 habitant-es se terminent par la création de cohortes d'habitant-es qui s'engagent alors – en tant que cohorte – dans un programme d'accompagnement.</p> <p>L'acteur MAR est présent à cette restitution.</p> <p>Il prend connaissance des livrables de l'étude de faisabilité, qui lui serviront notamment pour établir le diagnostic de situation initiale (étape 2 dans le parcours MAR individuel).</p> <p>La cohorte sélectionne l'acteur MAR collectif de son choix, qui démarre sa mission par une étape d'information de la cohorte au sujet des principales étapes de l'accompagnement et des aides financières disponibles, en tenant compte des livrables de l'étude de faisabilité. Il évalue également l'éligibilité de la cohorte candidate et s'engage sur la validité de la candidature.</p> <p>Cette étape est équivalente à l'étape 1 dans le parcours MAR individuel.</p> <p>Les cohortes s'engagent ensuite contractuellement avec l'acteur MAR collectif de son choix. Cette étape est équivalente à l'étape 3 de la mission MAR.</p> <p>Le contrat passé entre l'acteur MAR collectif et la cohorte doit tenir compte du cahier des charges établi par la collectivité et par la cohorte liée au caractère collectif de l'accompagnement. Il comprend notamment des temps spécifiques liés à la conduite du projet de la cohorte, en qualité de groupe de particuliers (ateliers collectifs, séances en individuels, réunions de restitution, etc.). Le MAR collectif, formé à la méthode MORICE d'accompagnement, a la capacité d'assurer une facilitation collective et d'aider un groupe d'individus à la prise de décision.</p>
--	--

<p style="text-align: center;">N-09</p> <p>Démarrage des études en collectif</p>	<p>Cette étape constitue une phase importante de la mission du MAR collectif. Ce dernier accompagne la cohorte dans les études du projet.</p> <p>En premier lieu, il réalise l'audit énergétique réglementaire de chaque membre de la cohorte. Pour la réalisation de cet audit, il consulte les livrables produits par l'étude de faisabilité (diagnostic à l'échelle du quartier) et utilise les données issues de ces livrables. Les scénarios proposés dans l'audit tiennent compte des spécificités des bâtis qui ont été repérées lors de l'étude de faisabilité. Les estimations financières des coûts de travaux reprennent les pré-devis établis par les entreprises/artisans qui ont été sollicités lors de l'étude de faisabilité.</p> <p>La conduite des études et la consultation des entreprises sur la base de ces études est assurée par l'équipe de maîtrise d'œuvre ou par la cohorte autonome le cas échéant. L'acteur MAR collectif – en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage - accompagne la cohorte dans l'analyse de ces études et anime notamment des temps de travail collectifs (réunions et ateliers) avec la cohorte ainsi que des séances individuelles avec chaque membre de la cohorte pour ajuster finement le projet de travaux et le plan de financement (étapes 5 à 7 du parcours MAR individuel).</p> <p>Cette étape prend fin avec la restitution des études à la cohorte, qui pourra prendre la forme d'un atelier collectif, dans le but d'aboutir à un projet validé par l'ensemble de la cohorte, à la fois techniquement et financièrement. À ce stade, la cohorte a consulté des entreprises/artisans et a reçu des devis pour la réalisation de ce projet.</p> <p>Dans le cas où il ne souhaite finalement pas réaliser les travaux dans le cadre de la démarche MORICE, un membre de la cohorte peut prendre la décision d'arrêter la mission après la phase d'audit énergétique.</p>
---	--

<p>N-06</p> <p>Dépôts administratifs et de financement</p>	<p>Cette étape démarre une fois que la cohorte – accompagnée du MAR collectif – a terminé les études, a validé un programme de travaux détaillé, consulté les entreprises/artisans selon le programme établi, et finalement reçu les devis d'entreprises/artisans consultés. Il sera nécessaire d'atteindre cette étape six mois avant le démarrage des travaux, pour tenir compte des différents délais de traitement des démarches décrites ensuite.</p> <p>Le MAR collectif assiste la cohorte dans les démarches suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande d'autorisation d'urbanisme - Demande d'aides Ma Prime Rénov auprès de l'ANAH - Demandes d'aides locales - Demande de financement auprès des établissements de crédit (Eco PTZ, crédit travaux, etc.) <p>La production des pièces nécessaires au montage des dossiers (à l'exception de l'audit énergétique réglementaire) est assurée par l'équipe de maîtrise d'œuvre ou par la cohorte autonome le cas échéant. L'acteur MAR collectif – en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage – accompagne la cohorte dans la récolte de ces pièces.</p> <p>Il anime ainsi des séances d'ateliers collectifs pour permettre à la cohorte de sélectionner les pièces à transmettre aux différents interlocuteurs, opère une relecture des pièces envoyées par l'équipe de maîtrise d'œuvre (devis par exemple) afin qu'elles soient conformes aux exigences. Il conviendra de prévoir également des séances individuelles avec chaque membre de la cohorte pour s'assurer de la constitution précise des dossiers, selon les situations particulières (étapes 8 à 10 du parcours MAR individuel).</p>
---	---

Selon les délais d'instruction des dossiers (autorisations d'urbanisme, demandes d'aides et financement)

<p align="center">N-1</p> <p align="center">Préparation au démarrage des travaux</p>	<p>Cette étape intervient après la validation des différentes démarches administratives et réglementaires, puis après le retour des organismes sollicités.</p> <p>Elle démarre après que la cohorte - accompagnée du MAR collectif – a validé les devis des entreprises/artisans.</p> <p>Dans cette étape, la cohorte accompagnée par l'équipe de maîtrise d'œuvre (ou en autonomie dans certains cas) fait les choix et prend les dernières décisions liées à la commande des ouvrages (choix des matériaux, coloris, sens d'ouverture de menuiseries, etc.).</p> <p>La cohorte valide le calendrier des travaux avec la maîtrise d'œuvre et les entreprises/artisans.</p> <p>L'acteur MAR collectif accompagne la cohorte dans ces étapes, et s'assure que la cohorte réponde aux sollicitations de l'équipe de maîtrise d'œuvre et/ou des entreprises/artisans dans cette étape de préparation.</p> <p>À la suite de cette étape, la cohorte est prête à démarrer les travaux et s'est organisée pour assurer la bonne conduite du chantier.</p> <p>Le démarrage des travaux marque la fin de cette étape.</p>
<p align="center">N+6</p> <p align="center">Suivi post-chantier</p>	<p>La cohorte est conviée aux réunions de chantier organisées par l'équipe de maîtrise d'œuvre. Elle est informée régulièrement de l'avancée des travaux et est parfois sollicitée pour des ajustements, ou modifications du projet suivant les aléas de chantier.</p> <p>L'acteur MAR collectif est tenu informé des avancées du chantier et répond ponctuellement aux sollicitations de la cohorte si de nouvelles décisions doivent être prises. Il contrôle les documents de facturation et s'assure que les mentions nécessaires à la demande de subvention y figurent.</p>

	<p>Après la réception des travaux, le MAR collectif délivre un rapport d'accompagnement à la cohorte, dans lequel il inscrit les travaux réalisés ainsi que les documents nécessaires à la demande de paiement des aides financières (attestation de fin de chantier, carnet du logement, etc.). Ces étapes sont équivalentes aux étapes 12 à 14 du parcours MAR individuel.</p> <p>À la suite de la livraison des travaux de l'ensemble des foyers de la cohorte, le MAR collectif organise des ateliers pédagogiques et des visites des réalisations pour la cohorte. Il présente les bons gestes et bons usages des équipements installés (VMC, pompe à chaleur, ballon solaire), donne des repères chiffrés de consommation, et explique les scénarios de comportements lors des épisodes de surchauffe (occultation extérieure des surfaces vitrées, surventilation nocturne, ombrage et rafraîchissement liées à la présence du végétal, etc.).</p> <p>Enfin, le MAR collectif met en place des jalons planifiés sur 48 mois suivant la livraison des travaux, afin d'assurer un suivi des consommations et des indices de confort préalablement établis avec la cohorte.</p>
--	---

Les écueils éventuels

- **Temporalité** : L'instruction des différents dossiers des membres de la cohorte doit être réalisée dans la même temporalité pour ne pas retarder le démarrage des travaux. De la même façon, les demandes d'autorisation d'urbanisme, ainsi que les demandes de financement doivent être envisagées avec des acteurs soucieux du traitement collectif de l'ensemble des demandes.
- **Gestion du collectif** : Même si le programme a été défini en amont, des tensions peuvent exister au sein du collectif, par exemple lors de l'élaboration des modalités de financement de chaque projet. Il sera nécessaire d'établir des règles de prise de décisions qui tiennent compte de la pluralité des situations personnelles.

- **Évolution de la cohorte** : Certains ménages peuvent quitter le collectif après la phase d'audit, il sera donc nécessaire de décider des conditions de progression dans les phases suivantes, compte tenu des possibles départs.

Commanditaire : Cohorte constituée en Maîtrise d'ouvrage déléguée ou non.

Acteurs impliqués : AMO, architecte, MOE, AMU, association.

Budget : 2 300 € HT/ménage.

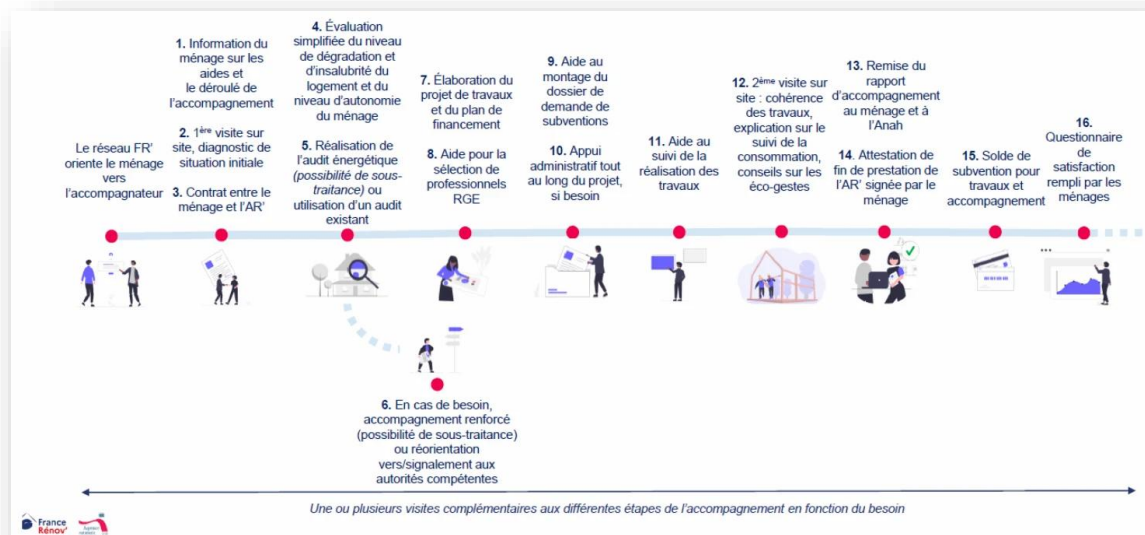
Dans l'hypothèse d'une cohorte de 10 ménages : 23 000 € HT.

Durée : 18 mois

Livrables : Rapport d'accompagnement, audit énergétique réglementaire (selon la méthode 3CL DPE-2021).

Quelles sont les missions obligatoires de Mon Accompagnateur Rénov' ?

- **Définition du projet de travaux** : Visite du logement, réalisation ou sous-traitance de l'audit énergétique, accompagnement sur le choix du scénario de travaux, conseils sur les travaux.
- **Appui sur le dépôt de la demande d'aide** et pour mobiliser les différentes aides nationales et locales, afin de diminuer le reste à charge.
- **Conseils pour la sélection des entreprises RGE** et le choix des devis.
- **Identification des situations particulières**, notamment de précarité, d'insalubrité, etc.
- **Vérification de l'adéquation** entre le scénario de travaux choisi et les travaux réalisés.
- **Conseils en fin de chantier** et explication sur les éco-gestes.



3.6.2. Accompagnement collectif en Maîtrise d'œuvre

L'acteur MOE collectif peut assurer la mission complète d'une équipe de maîtrise d'œuvre à destination de la cohorte. Il réalise les missions suivantes :

- **Études et conception** des projets de travaux envisagés par la cohorte (hors études thermiques assurées par le MAR collectif) ;
- **Consultation** des entreprises/artisans ;
- **Coordination** des travaux jusqu'à la livraison.

Il pourra s'agir d'un acteur présent sur le territoire, déjà rompu à la pratique de la MOE (agence d'architecture, cabinets de maîtrise d'œuvre).

Étape <i>(N indique le mois de démarrage des travaux)</i>	Description de l'étape
<p>N-18 Mois</p> <p>Engagement du MOE collectif lors du diagnostic territorial (étude d'opportunités)</p>	<p>Lors du diagnostic territorial, les acteurs MOE du territoire sont informés de la démarche d'étude d'opportunité décidée par la collectivité lorsqu'elle s'engage dans la démarche MORICE.</p> <p>Les acteurs MOE du territoire susceptibles d'être intéressés par une mission de maîtrise d'œuvre auprès d'un collectif prennent connaissance du cahier des charges de cette mission nouvelle.</p>
<p>N-15</p> <p>Étude de faisabilité (diagnostic quartier)</p>	<p>Lors de l'étude de faisabilité, les acteurs MOE qui ont été sollicités précédemment peuvent répondre à l'appel lancé par la collectivité. Ils établissent une proposition de mission de MOE Collectif, afin de répondre au cahier des charges établi par la collectivité. À ce stade, l'acteur MOE ne connaît pas le nombre précis de cohortes, mais il est en connaissance du quartier et des conditions de réponse à l'appel d'offres (calendrier, missions, etc.).</p> <p>À noter : le prestataire retenu par la collectivité pour réaliser l'étude de faisabilité peut être un acteur MOE précédemment sollicité. Dans le cadre de cette étude, il réalisera les livrables nécessaires à la restitution de l'étude de faisabilité (pièces graphiques, estimatifs financiers, etc.).</p>

<p style="text-align: center;">N-12</p> <p>Restitution du diagnostic de quartier</p>	<p>Le livrable de l'étude de faisabilité comporte des données importantes, à considérer par l'acteur MOE candidat comme des sources à prendre en compte dans sa mission. Les typologies des bâtiments du quartier sont décrites précisément (nature des matériaux, systèmes constructifs, équipements) et les plans et métrés des bâtiments (sur base d'un échantillonnage) sont communiqués.</p> <p>Les restitutions de l'étude de faisabilité par groupe de 20-30 habitants se terminent par la création de cohortes d'habitants qui s'engagent alors – en tant que cohorte – dans un programme de travaux, grâce à l'accompagnement du MAR collectif.</p> <p>L'acteur MOE n'assiste pas à ces restitutions mais est informé des livrables qui y sont présentés et/ou produits. Il sera sollicité par les cohortes qui le souhaitent, avec un cahier des charges et un programme de travaux préalablement décidé.</p>
<p style="text-align: center;">N-9</p> <p>Démarrage des études en collectif</p>	<p>Cette étape marque l'engagement contractuel entre la cohorte et le MOE collectif.</p> <p>Le contrat passé entre l'acteur MOE collectif et la cohorte doit tenir compte du cahier des charges établi par la collectivité et par la cohorte, compte tenu du caractère collectif de l'accompagnement. Il comprend notamment des temps spécifiques liés à la conduite du projet de la cohorte, en qualité de groupe de particuliers (ateliers collectifs, séances individuelles, réunions de restitution, etc.).</p> <p>Le MOE collectif, après avoir validé le programme de travaux auprès de la cohorte, démarre sa mission par une phase de conception.</p> <p>Il revoit les pièces graphiques (plans, coupes, maquette numérique) établies lors de l'étude de faisabilité, vérifie</p>

	<p>l'adéquation de ces pièces avec les bâtis des membres de sa cohorte et réalise des amendements si nécessaires. Dans le cas où les pièces graphiques sont insuffisantes ou lacunaires, il établit les pièces graphiques nécessaires à l'exercice de sa mission.</p> <p>Suivant les situations et le programme de travaux retenu par la cohorte, le MOE collectif demande la réalisation d'études complémentaires (exemples : étude structure pour le renforcement d'une charpente destinée à recevoir de l'isolation en sarking ; étude de sol pour l'installation d'un équipement de chauffage par géothermie ; étude de dimensionnement pour l'installation d'un équipement de chauffage, étude thermique dans le cas d'une certification BBC, etc.).</p> <p>C'est à cette étape que le MOE collectif conçoit les pièces graphiques nécessaires au dépôt de l'autorisation d'urbanisme (plans de masse, élévations, plans de toiture, coupes, insertion graphique). Il assiste la cohorte pour compléter le formulaire administratif (formulaire cerfa) et pour le dépôt de la demande auprès des services instructeurs de l'urbanisme.</p> <p>Dans le cas où la cohorte ne souhaite pas être accompagnée pour cette étape, elle réalisera elle-même les pièces graphiques nécessaires à l'étude du projet, fera la demande des études spécifiques à son programme de travaux et effectuera en autonomie les dépôts de dossiers. Dans ce cas, il sera possible de prévoir un accompagnement spécifique sous la forme d'un atelier collectif animé par un professionnel. Cet atelier présentera les différentes pièces nécessaires à l'établissement d'un dossier d'autorisation d'urbanisme et pourra prévoir une initiation aux outils de dessin et conception assistée par ordinateur (CAO).</p>
--	--

<p>N-8 à N-6</p> <p>Consultation des entreprises/artisans</p>	<p>Après avoir constitué un dossier de pièces graphiques qui présente le projet, le MOE collectif établit un dossier de consultation des entreprises.</p> <p>Il rédige un cahier des clauses administratives particulières (CCAP) et le cahier des clauses techniques particulières (CCTP). Le MOE collectif consulte les entreprises/artisans sollicités lors de l'étude de faisabilité (diagnostic quartier) et leur demande une mise à jour des pré-devis établis lors du diagnostic quartier. Il organise des visites des bâtis des membres de la cohorte, en présence des entreprises/artisans consultés et des membres de la cohorte.</p> <p>Cette étape se termine par une restitution de la consultation des entreprises. Après avoir reçu et analysé les offres des entreprises/artisans, le MOE collectif organise des séances d'ateliers collectifs avec la cohorte et présente les résultats de son analyse.</p> <p>À l'issue de ces séances, la cohorte retient un·e entreprise/artisan par lot de travaux et propose un calendrier prévisionnel d'exécution des travaux, établi avec le MOE collectif.</p> <p>La cohorte communique les devis au MAR collectif qui fera les vérifications liées aux demandes d'aides financières (mentions obligatoires, précisions sur les matériaux et les performances, etc.) et assistera la cohorte pour le dépôt des dossiers.</p> <p>À cette étape, la cohorte n'est pas encore en mesure de s'engager définitivement avec les entreprises/artisans. Elle doit attendre l'instruction des différentes demandes (autorisation d'urbanisme, demande d'aides financières, demande de financement).</p> <p>Dans le cas où la cohorte ne souhaite pas être accompagnée pour cette étape, elle réalisera elle-même</p>
--	---

	<p>les consultations des entreprises/artisans suivant les lots de travaux du programme de la cohorte. Elle fera l'analyse des offres et retiendra les entreprises de son choix en autonomie. Dans ce cas, il sera possible de prévoir un accompagnement spécifique sous la forme d'un atelier collectif animé par un·e professionnel·le. Cet atelier présentera les différentes pièces nécessaires à l'établissement d'un dossier de consultation et pourra prévoir un accompagnement à la prise de décision.</p>
--	---

Selon les délais d'instruction des dossiers (autorisations d'urbanisme, demandes d'aides et financement)

<p align="center">N-1</p> <p>Préparation des chantiers Confirmation de la date de démarrage du chantier</p>	<p>Cette étape intervient après la validation des différentes démarches administratives et réglementaires, puis après le retour des organismes sollicités.</p> <p>Elle démarre après que la cohorte – accompagnée du MAR collectif – a validé les devis des entreprises/artisans.</p> <p>L'acteur MOE collectif assiste la cohorte dans la passation des marchés en proposant des pièces contractuelles pour engager les professionnels et la cohorte sur un marché commun.</p> <p>La cohorte s'engage en signant les marchés et les devis, puis en versant les acomptes aux entreprises/artisans.</p> <p>Les entreprises/artisans s'engagent en signant les marchés et en validant le calendrier des travaux établi avec le MOE collectif et la cohorte.</p> <p>L'acteur MOE collectif indique à la cohorte les dernières décisions à prendre en concernant la commande des ouvrages (choix des matériaux, coloris, sens d'ouverture de menuiseries, etc.). Il commande des échantillons, organise des visites de projets démonstrateurs afin d'aider à la décision.</p> <p>Enfin, l'acteur MOE collectif organise des séances collectives dédiées à l'organisation du chantier. Il conviera</p>
--	---

	<p>les entreprises/artisans à des rencontres avec la cohorte, permettra des échanges entre les intervenants et imaginera des formats qui permettent d'installer une relation de confiance entre les protagonistes. Les modalités d'intervention des entreprises/artisans (horaires de travail, accès au chantier, particularités des membres de la cohorte) seront décidées en concertation avec la cohorte et les entreprises/artisans.</p> <p>Dans le cas où la cohorte ne souhaite pas être accompagnée pour cette étape, elle réalisera elle-même les pièces des marchés de travaux et fera les choix liés à la commande des ouvrages en autonomie.</p> <p>Dans ce cas, il sera possible de prévoir un accompagnement spécifique sous la forme d'un atelier collectif animé par un·e professionnel·le. Cet atelier présentera les différentes pièces nécessaires à l'établissement d'un marché de travaux et pourra prévoir un accompagnement à la prise de décision. Il sera également nécessaire d'accompagner la cohorte dans la réalisation d'un calendrier de travaux à destination des entreprises/artisans.</p> <p>À cette étape, l'acteur MOE peut également prévoir une assistance à la cohorte sur des problématiques logistiques liées au chantier (bâchage, dégagement des meubles, stockage des affaires personnelles, gestion des calendriers personnels).</p> <p>À l'issue de cette étape, la cohorte est prête à démarrer les travaux.</p> <p>Le démarrage des travaux marque la fin de cette étape.</p>
<p>N à N+6</p> <p>Démarrage des travaux et temps du chantier</p>	<p>L'équipe MOE collectif assure le suivi des travaux et répond aux situations de chantier qui peuvent se présenter.</p> <p>Elle organise une réunion de chantier hebdomadaire où la cohorte est conviée (le jour pourra être choisi en fonction des</p>

disponibilités de la cohorte, avec une vigilance sur les horaires pour que les entreprises/artisans puissent y assister).

Le MOE collectif informe la cohorte de l'avancement de travaux, ainsi que des éventuelles modifications ou évolutions du projet. Si une difficulté se présente, il organise un temps d'échange avec la cohorte dans le but de trouver une solution convenable pour toutes les parties.

Lors de cette phase, il sera nécessaire d'imaginer des formats d'échanges innovants afin que la cohorte ne se sente pas dessaisie de son projet. Une permanence pourra être assurée par le/la chargé.e de mission au sein du quartier, afin d'agir en qualité de médiateur au besoin : il pourra recueillir les demandes/souhaits/plaintes des cohortes et les transmettre à l'équipe MOE collectif.

Le MOE collectif effectue un suivi administratif de la facturation des avancements transmis par les entreprises/artisans. Pour éviter au maximum une charge administrative trop importante, le MOE collectif pourra demander une organisation spécifique de la cohorte, et la création d'un rôle de "délégué" de la cohorte, qui aura le souci de la bonne gestion des règlements de la cohorte.

Dans le cas où la cohorte ne souhaite pas être accompagnée pour cette étape, elle réalisera elle-même la coordination des travaux et le suivi financier des facturations et des règlements.

<p style="text-align: center;">N+6 Réception</p>	<p>À la livraison des travaux, l'acteur MOE collectif assiste la cohorte dans les opérations de réception des travaux. Cette phase sera obligatoirement réalisée individuellement et ne pourra pas faire l'impasse d'une visite de chaque bâti des membres de la cohorte avec les entreprises/artisans en présence du maître d'ouvrage. Il sera envisageable d'organiser une réception par lot le même jour (suivant les disponibilités de la cohorte).</p> <p>À l'issue de cette étape, le MOE collectif reçoit les factures de solde et les transmet à la cohorte et au MAR collectif qui a la charge d'assister la cohorte aux demandes de paiement des aides financières.</p> <p>Le MOE collectif transmet à la cohorte et au MAR collectif ses observations sur l'expérience d'accompagnement du projet et organise – avec le concours du MAR collectif – des ateliers collectifs qui permettent le retour d'expériences des protagonistes (entreprises/artisans, membres de la cohorte, MAR collectif).</p>
---	---

Les écueils éventuels

- **Temporalité** : Le démarrage des projets des différents membres de la cohorte doit être réalisé dans la même temporalité pour ne pas étaler la mission de suivi.
- **Gestion du collectif** : Des tensions peuvent exister au sein du collectif, par exemple lors de la prise de décision concernant les validations de devis. Il sera nécessaire d'établir des règles de prise de décision qui tiennent compte de la pluralité des situations personnelles.
- **Gestion des entreprises** : Dans le cas où la cohorte ne fait pas appel à une MOA déléguée, le MOE collectif devra assurer le suivi personnalisé des projets individuels auprès des entreprises.
- **Charge administrative** : Dans le cas où la cohorte ne fait pas appel à une MOA déléguée, le MOE collectif assurera le suivi personnalisé des projets individuels, ce qui peut occasionner une lourdeur administrative à la charge de l'équipe MOE collectif.

Commanditaire : Cohorte, constituée en Maîtrise d'ouvrage déléguée ou non.

Acteurs impliqués : Architectes, bureaux d'études, maîtres d'œuvre.

Budget : Suivant les programmes de travaux envisagés par la cohorte. Hypothèse dans le modèle économique : 7 200 € HT pour un budget moyen de 60 000 € HT de travaux par ménage (rénovation à caractère énergétique - 5 lots de travaux) et pour une cohorte constituée de 10 ménages (12 % du montant des travaux).

Durée : 8 à 12 mois

Livrables : Pièces graphiques, rapports de présentation, comptes rendus de chantier, tableaux synthétiques, calendrier de travaux.

3.6.3. Facilitation de la dynamique collective des cohortes

Prendre soin du facteur humain ne s'arrête pas à la création des cohortes. Au contraire, cette attention doit se poursuivre tout au long de la phase de conception et de réalisation des travaux, période souvent marquée par des décisions techniques complexes, des enjeux financiers forts, et un risque d'essoufflement collectif. L'hypothèse de base du dispositif MORICE est que le MAR collectif (Mon Accompagnateur Rénov') est formé à la facilitation de dynamiques de groupe. À défaut, il ou elle doit constituer un binôme avec un facilitateur professionnel spécialisé dans les dynamiques collectives. Ce binôme assure un accompagnement humain en complément du pilotage technique du projet.

Pour renforcer cette dynamique, des sessions inter-cohortes peuvent être organisées à l'échelle du quartier ou de plusieurs quartiers, permettant aux ménages engagés dans différentes cohortes de :

- Se former aux fondamentaux de la gouvernance partagée (prise de décision collective, répartition des responsabilités, animation de réunion, gestion des désaccords) ;
- Partager des retours d'expérience (tensions rencontrées, réussites à célébrer, actions à venir) ;
- Renforcer la cohésion globale du projet et éviter l'isolement de certaines cohortes.

Ces temps collectifs sont coordonnés par le·la chargé·e de mission local·e (porteur·euse de la démarche sur le territoire), qui peut en sous-traiter l'animation à une structure spécialisée dans l'accompagnement des collectifs. Ils viennent compléter les réunions propres à chaque cohorte (programmation technique, choix d'entreprises, suivi de chantier). Des outils issus des méthodes de gouvernance partagée (Université du Nous,

Fertiles, outils visuels de facilitation, cercles de régulation, rôles tournants, etc.) sont mobilisables à cette étape.

Le budget prévisionnel de cette animation collective est estimé à 1 000 € par cohorte, à intégrer directement dans la mission du MAR collectif dans son rôle de facilitateur.

- **Exemples de structures pouvant former le MAR collectif aux méthodes de facilitation** [Université du Nous \(UDN\)](#) : pionnière dans la formation à la gouvernance partagée et à l'intelligence collective.
- [Fertiles](#) : Collectif d'accompagnateurs spécialisé dans les dynamiques de coopération.
- [Hameaux Légers](#) : Association expérimentée dans l'émergence et l'accompagnement de collectifs citoyens sur des projets d'habitats légers.
- Des structures coopératives ou associatives expérimentées dans l'animation de projets collectifs territoriaux : (ex : [Les Pas-Sages](#) (accompagnateurs d'habitats groupés), [l'Instant Z](#), etc.).

3.7. Regard transversal sur les différentes étapes de la démarche pour les habitants-es

En complément des parties précédentes, cette partie précise et détaille, pour les trois phases de la démarche, l'accompagnement habitant et le parcours de chaque foyer et des cohortes constituées. Les étapes de diagnostic et les étapes d'accompagnement des habitants ne sont pas toujours strictement séquentielles et peuvent se chevaucher.

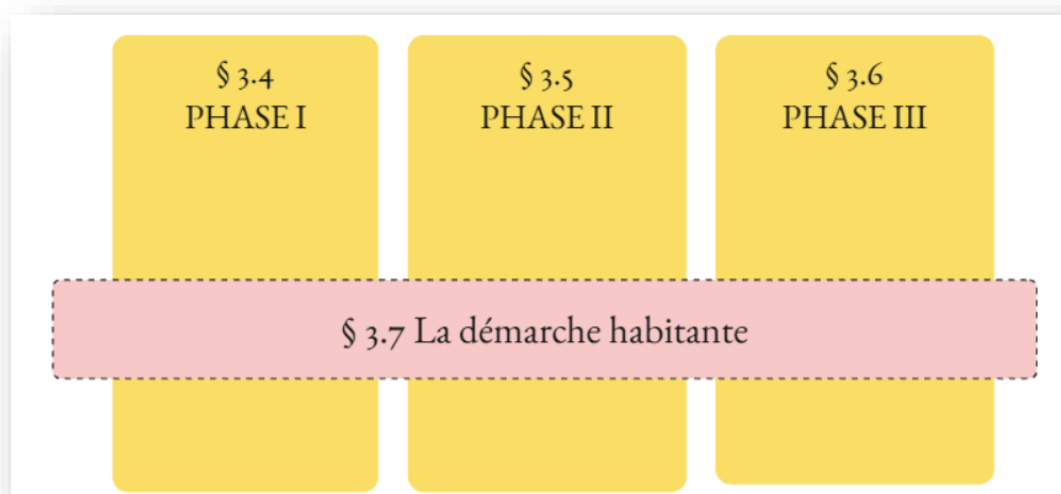


Figure 7 - La démarche habitante

3.7.1. L'accompagnement de la cohorte d'habitant·es

L'accompagnement d'un projet de rénovation en collectif est un facteur clé de réussite ou d'échec du projet. L'analyse des différents cas d'études a permis de poser de nombreuses questions sur les modalités d'accompagnement :

- Pourquoi accompagner ?
- Qui et avec quelles compétences techniques, de facilitation/animation... ?
- Comment ? Pour quels coûts ?
- Comment assurer un suivi des retours d'expériences ?
- Quel rôle des accompagnant·es dans le parcours global ?

Permettre l'expression des besoins par les habitant·es

L'accompagnement doit permettre aux habitant·es de formuler clairement leurs besoins, en tenant compte de la diversité des attentes individuelles. Un cadre précis est nécessaire pour que chaque membre puisse exprimer ses priorités, sans que les besoins ne deviennent trop dispersés ou contradictoires. La méthodologie doit également intégrer des outils pour capter ces besoins, en articulant les expressions individuelles et collectives. Une approche uniforme et sans prise en compte des spécificités individuelles, qui pourrait a priori être attirante pour massifier la rénovation, nous semble vouée à l'échec. En effet, elle risque de ne pas embarquer les propriétaires de maisons individuelles, qui restent décisionnaires *in fine*.

Prendre le temps de définir les besoins est une étape essentielle pour éviter des incompréhensions et conflits futurs. Ce processus doit inclure des temps de discussions partagées et des moments de révision pour confirmer ou ajuster les objectifs. Des méthodes (empruntées à la sociologie) comme le *parcours commenté* ou *les récits de vie* peuvent enrichir la compréhension des attentes des participants, en s'appuyant sur des retours d'expérience concrets.



Figure 8 -Synthèse des hypothèses concernant la constitution et la structuration d'un collectif

Qui accompagne et avec quelles compétences ?

Pour répondre aux différents besoins des habitant-es, l'accompagnement doit combiner des compétences techniques et des compétences de médiation et de management (gestion de groupe, facilitation, animation de réunion, gestion des conflits, etc.). Nous imaginons un accompagnement flexible, adapté aux spécificités des projets et des quartiers.

Il sera parfois envisagé de composer une équipe d'accompagnants, plutôt qu'un accompagnant unique, afin de combiner ces compétences. Des ressources et des formations pourront venir aider les accompagnant-es à monter en compétence sur les aspects manquants.

La démarche pourra également s'appuyer sur des AMU (Assistants à Maîtrise d'Usage) (voir ANNEXE 20 : Entretien avec Audrey Gicquel et [Réseau-amu.fr](https://reseau-amu.fr)) ou des facilitateurs / formateurs à la posture de coopération et la gouvernance partagée comme l'[Université Du Nous](https://universitedunous.org) (UDN) ou [Fertiles](https://fertiles.org).

Méthodologie d'accompagnement

La méthode doit être modulable pour répondre aux différentes phases d'un projet. Des étapes de concertation, de sensibilisation et de gouvernance partagée sont envisagées pour bâtir une dynamique collective.

Cas d'études inspirants : Des exemples comme ceux de l'association Hameaux Légers (HLs) (voir ANNEXE 22), montrent l'importance de la flexibilité, en s'appuyant sur une approche participative qui évolue en fonction des retours des habitants et du contexte spécifique du projet. La méthode développée par Hameaux Légers est la suivante :

- HLs est missionnée par une collectivité ;
- Suivent alors deux ateliers de concertation publique pour sensibiliser, présenter le projet, clarifier les besoins, établir un préprogramme visiter le site de projet ;
- Ensuite, un week-end d'émergence de collectifs (sensibilisation à la gouvernance partagée, outils de facilitation de dynamique de groupe, programmation du projet...) est organisé ;
- Ce temps de consolidation du collectif s'appuie sur une étude de faisabilité réglementaire, technique et financière et sur la recherche de subventions ;
- Enfin, le cas échéant, un appel d'offres pour la recherche d'une MOE est lancé.

3.7.2. Le parcours des habitant·es : des foyers à la cohorte

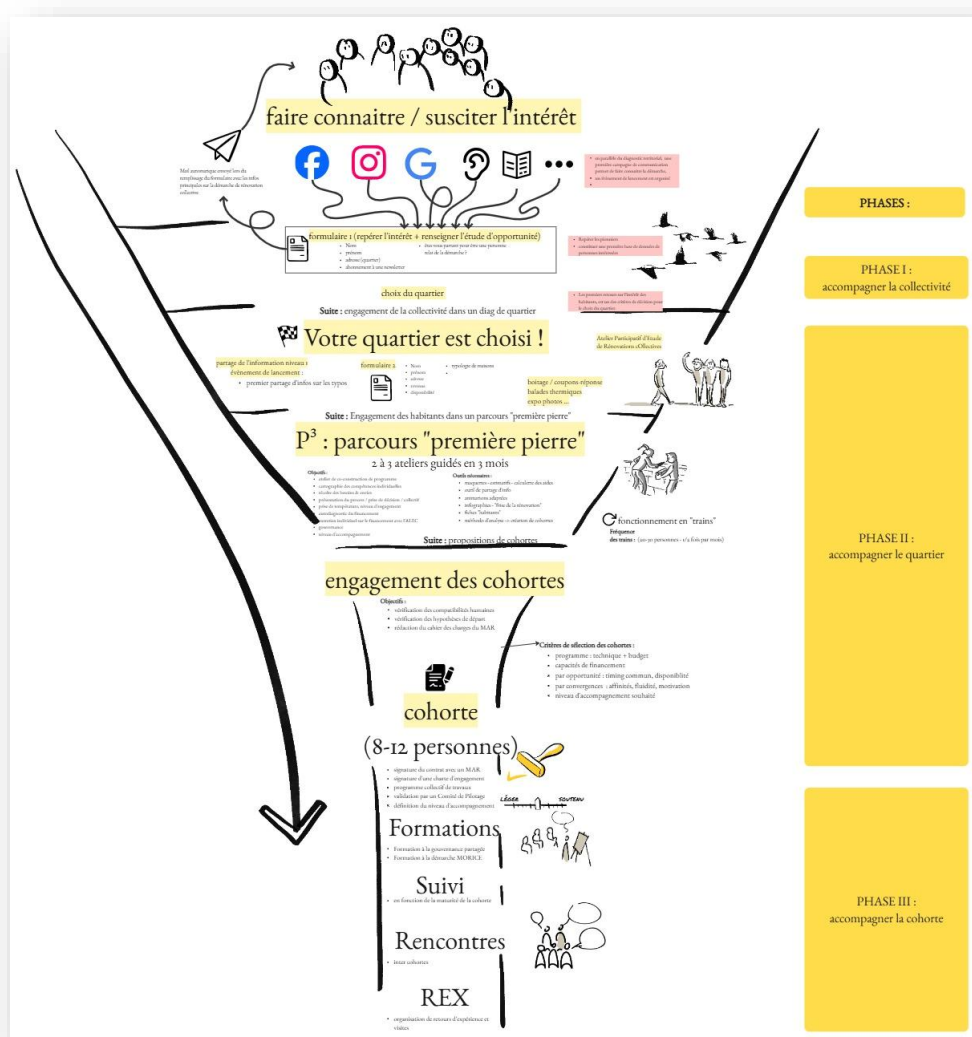


Figure 9 : Le Modèle en Entonnoir et les Étapes de l'Accompagnement Habitant - <https://bit.ly/miro-morice>

3.7.2.1. PHASE I : Faire connaître / susciter l'intérêt (à l'échelle du territoire)

Cette étape initiale vise à informer un large public et à identifier des personnes potentiellement intéressées. Elle s'inscrit dans la Phase 1 (Étude d'opportunité) et peut passer par de la communication large (presse, internet, boîtage), des formulaires ou questionnaires pour susciter l'intérêt. L'objectif est de "capter les pionniers" lors d'événements ou ateliers à l'échelle du territoire.

Un "diagnostic de la motivation des habitants" peut être initié dès cette phase.

Des actions de communication sont mises en place, notamment via la **presse, les affichages locaux et les réseaux sociaux**. Un premier **formulaire** est diffusé pour **repérer l'intérêt** des habitant·es et **renseigner l'étude d'opportunité**. Ce formulaire recueille des informations comme le nom, prénom, adresse (quartier), son niveau d'intérêt pour la

démarche (1 à 5), si une démarche “MaPrimeRénov” a été initiée et demande l'accord pour être recontacté dans le cadre de la démarche.

3.7.2.2. PHASE II : Étape évènement « votre quartier est choisi ! »

Cet évènement public et convivial intervient une fois qu'un quartier a été sélectionné par la collectivité à la suite du diagnostic territorial. L'étape 2 est déclenchée uniquement si des besoins collectifs à l'échelle du quartier sont clairement identifiés.

L'évènement de lancement est organisé dans le quartier pour annoncer le choix du quartier comme terrain d'étude et présenter les premières informations, issues du diagnostic de quartier qui a été engagé auparavant. Cet évènement inclut la présentation d'analyses sur les typologies de maisons du quartier pour aider les habitant·es à s'approprier les scénarios potentiels de travaux et à augmenter leur curiosité, voire leur motivation. Cet évènement peut prendre la forme d'ateliers, de réunions, de permanences, de balades, d'expositions. Quel que soit le format choisi, celui-ci doit associer information descendante et ateliers participatifs pour impliquer les habitant·es dans la démarche.

Un questionnaire plus détaillé est diffusé permettant de mettre en lien des gens qui sont sur le même calendrier et qui :

- ont un premier ordre de grandeur des travaux / prix et des aides disponibles ;
- ont un objectif commun de sauts de classe (cadre des aides).

Ce formulaire pourra s'appuyer sur le format des formulaires proposés par Hameaux Légers. Le questionnaire pour l'appel à projet du hameau léger de Elliant est à retrouver sous ce lien : <https://hameauxlegers.typeform.com/AAP-Elliant>.

Pour un autre exemple, voir en ANNEXE 27 pour le formulaire type utilisé dans le programme RENO+ (recherche-action pour l'accélération de la rénovation énergétique du logement privé, menée en 2022 dans la région de Braine-l'Alleud en Wallonie - <https://www.renoplus.org/>).

Le questionnaire, les évènements et outils listés en [3.5.2](#) seront déployés sur le quartier en fonction des besoins et spécificités de celui-ci. Nous détaillons ci-dessous la méthodologie de la rencontre des habitants dans le quartier.

À la rencontre des habitants (vélo cargo et/ou vélo avec charrette)

L'approche habitant·es avec le vélo fait partie de la méthodologie empruntée notamment aux Saprophytes (voir ANNEXE 24), spécifiquement lors de la **phase d'immersion sur le territoire**. Le **vélo dispose d'une carte du quartier**. Cette combinaison est un **outil**

mobile utilisé pour **partir à la récolte**. Cette « récolte » a pour objectif de **faire émerger le triptyque : ressources, besoins, envies des habitants**. Il s'agit d'une manière d'**aller se balader** ("étape 1 aller se balader") pour rencontrer une diversité de publics. L'outil permet d'**interroger les personnes de manière horizontale**. La charrette peut être **adaptée en fonction des sujets qui peuvent émerger**.

L'immersion et l'utilisation de ce type d'outils visent à rencontrer et mobiliser des personnes et à **nouer des rapports de confiance entre les habitants et les acteurs locaux (professionnel·les, élu·es, etc.)**. Ces temps de rencontres sont **tantôt organisés, tantôt spontanés**. Cet outil permet de rencontrer les gens dans l'espace public, notamment ceux qu'il est difficile de mobiliser avec une simple réunion.

Cette recherche systémique permet de **créer du lien entre les différents acteurs** selon leurs centres d'intérêt. Pour les Saprophytes, le résultat de cette phase d'immersion est la formalisation d'un état des lieux et la création d'une **carte sensible du quartier et d'un annuaire des ressources/envies/savoir-faire**.

Pour la démarche MORICE, cette méthode permettra de diffuser la démarche, la possibilité de rejoindre le parcours, de communiquer les dates des rencontres et de sensibiliser. Le nombre de sorties du vélo sera fonction du nombre de cohortes visées dans le quartier.

Récapitulatif des actions-clé de l'étape « votre quartier est choisi » :

- Boîtage ;
- À la rencontre des habitants (à vélo) ;
- Évènement « votre quartier est choisi » - ½ journée ;
- Balade thermiques et promenade exploratoire 1/2 journée.
- Durée : 3 mois

3.7.2.3. PHASE 2 : Première étape, P³ « Parcours Première Pierre »

Cette phase d'accompagnement vise à guider les personnes intéressées vers la constitution de groupes, appelés « cohortes », et la définition collective de leur projet. Elle s'appuie sur un programme structuré, réparti sur 3 mois, comprenant quatre ateliers thématiques guidés mêlant des temps de formation, des ateliers de co-construction en autonomie et des temps d'interconnaissances. L'objectif est de permettre aux habitant·es de monter en compétence sur des sujets clés tels que le facteur humain, la gouvernance, l'ensemble du processus de projet, la définition du programme de travaux, l'estimation

des coûts, l'identification des aides financières possibles, ainsi que la prise de décision collective.

Cette seconde phase vise plus précisément à :

- **Partager les résultats du diagnostic de quartier** (technique, social, architectural, énergétique) de manière claire, lisible et compréhensible par tous, pour créer une base commune de compréhension ;
- **Expliquer la démarche collective et répondre aux questions**, concernant le coût d'une rénovation, la durée des travaux, le mode de fonctionnement imaginé (gouvernance, etc.) ;
- **Faire émerger un noyau moteur d'habitants intéressés**, qui pourraient constituer les premières "cohortes" : petits groupes affinitaires ou géographiques formés selon des envies ou des besoins partagés ;
- **Lancer la dynamique collective**, en initiant une première forme de coopération et de participation active, à travers des ateliers, des échanges informels, ou des engagements légers (test des outils d'intelligence collective) ;
- Si possible, **valider la formation d'une première cohorte d'habitants** prêts à entrer en démarche, en identifiant des personnes motivées, disponibles, financièrement en capacité ou aidables, et disposant (ou souhaitant acquérir) certaines compétences ou appétences pour le collectif. Cette validation repose sur un équilibre entre motivation individuelle, disponibilité, faisabilité financière, diversité des profils et fluidité relationnelle.

Donner de la visibilité sur les prochaines étapes (date des futures réunions, rendez-vous pour une visite d'une maison rénovée, etc.).

Des temps collectifs en petits groupes sont organisés pour favoriser l'intelligence collective, tandis que des entretiens individuels avec l'ECFR (Espace Conseil France Rénov') local (installé en résidence dans ou à proximité du quartier pour faciliter l'accessibilité), notamment sur les aspects financiers, garantissent la confidentialité et l'accompagnement personnalisé.

Récapitulatif des actions-clé de l'étape Étape P³ « Parcours Première Pierre »

- 1 visio de présentation + atelier interconnaissance 2 h ;
- Visites de maisons témoins ;
- 1 visio présentation + atelier interconnaissance 2 h + présentation du process / prise de décision / collectif.

+ permanence architecturale et thermique pour les entretiens individuels - restitution du diagnostic de quartier et ateliers collectifs de conception, de partage des bonnes pratiques.

3.7.2.4. PHASE 2 : Seconde étape - Émergence et engagement des cohortes

Cette seconde étape vise à vérifier les compatibilités humaines et les hypothèses de départ communes à la cohorte et à rédiger le cahier des charges du MAR collectif. Cette étape marque la concrétisation de la démarche pour les groupes d'habitant·es. Elle correspond à la fin du « parcours première pierre ». Les cohortes sont considérées comme « formées » ou « fonctionnelles » lorsqu'elles ont un programme commun, une visibilité sur leur financement et un calendrier prévisionnel. Les critères précis d'engagement (ex. : saut de classe énergétique minimum, aspects techniques) sont à définir à cette étape mais pourront être consolidés lors de la phase suivante en conception avec le MOE collectif. Une démarche collective peut être engagée dès lors qu'un programme de travaux collectif qui concourt à l'amélioration du confort et de la performance énergétique de l'habitat – même minimal – est décidé (ex. : installation d'une VMC et remplacement de la porte d'entrée).

L'engagement collectif se formalise par la rédaction d'une charte collective, sorte de programme de la cohorte, qui regroupe :

- Une présentation des foyers, projet personnel : budget – programme d'aide identifié, calendrier, disponibilité ;
- Une présentation de la vision du groupe sur le “facteur humain”, son mode de gouvernance de la cohorte (partage des rôles, mode de prise de décision, fluidité relationnelle, convergence, motivation...) ;
- Un programme collectif de travaux : cahier des charges précisant la typologie de la / les maisons, le calendrier collectif, le budget prévisionnel des travaux, les modalités de financement

Après la signature par l'ensemble des propriétaires de cette charte, la cohorte nouvellement constituée choisit collectivement son Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (MAR collectif) et sa Maîtrise d'Œuvre (MOE collectif) via un processus potentiellement similaire à un appel d'offres basé sur le « cahier des charges » issu du diagnostic de quartier et de leur travail collectif. Ce choix marque le passage à la Phase 3 (Conception Travaux), où le financement de l'accompagnement (MOE, MAR, etc.) devient privé, payé par les habitants de la cohorte, par opposition aux phases amont majoritairement financées par la collectivité (voir paragraphe [Coût et financement de la démarche](#)).

Partenaire de la démarche, la collectivité s'engage, elle, à faciliter les démarches administratives (permis de construire) pour les cohortes engagées (un instructeur dédié au projet).

3.7.2.5. PHASE 3 : Étapes de conception et de travaux

L'accompagnement des cohortes en phase 3 s'adapte à leur niveau d'autonomie. Le chargé de mission de la collectivité joue un rôle central en assurant une présence continue et un suivi sur le long terme. Durant cette phase, il forme un binôme opérationnel avec le MAR collectif, favorisant ainsi la coordination et la réactivité face aux besoins des groupes.

Afin de renforcer la dynamique collective et de mutualiser les apprentissages, l'organisation de 2 **temps collectifs inter-cohortes** est encouragée pendant la phase de conception et de travaux. Ces temps d'échange permettent de partager les expériences, d'anticiper ou de résoudre collectivement les difficultés rencontrées (point sur la gestion du facteur humain), et de capitaliser sur les solutions innovantes mises en œuvre par chacun.

Pour garantir la qualité de cet accompagnement, il est recommandé de prévoir un budget dédié à l'animation et au suivi de ces temps collectifs. Ce budget pourra couvrir l'intervention du chargé de mission ou, le cas échéant, le recours à des facilitateurs externes spécialisés.

Enfin, il est essentiel de permettre et documenter différents « chemins » d'accompagnement possibles, en tenant compte de la diversité des groupes (qu'ils soient déjà constitués ou en cours de formation). Cette capitalisation permettra d'adapter les modalités d'accompagnement et d'enrichir la démarche pour les futures cohortes.

3.8. Coût et financement de la méthode MORICE

Ce chapitre aborde les coûts et financement de la Méthode MORICE, qui a pour objectif la rénovation d'un quartier de façon collective, sur un territoire donné.

Les coûts liés à la répliquabilité de la méthode MORICE et au mode de financement à l'échelle nationale d'un réseau pour diffuser la démarche ne sont pas présentés ici (cf. Partie [Modèle économique d'un programme MORICE](#))

3.8.1. Répartition des coûts par phase

L'ensemble des coûts de la méthode MORICE est présenté dans le tableau en ANNEXE 6.

Figure 10 - Fonctionnement du tableau BP Morice

Ce budget prévisionnel est décomposé en plusieurs phases :

- Les phases 1 (diagnostic territorial) et 2 (diagnostic du quartier et création des cohortes) sont portées par la collectivité ;
- La phase 3 démarre avec la constitution des cohortes et la signature d'un engagement à poursuivre les études avec un MAR collectif. Cette phase est prise en charge par les foyers.

La phase 4 concerne en grande partie la question des retours d'expérience et le sujet de la répliquabilité. Le tableau est construit de façon à pouvoir grouper des lignes pour avoir une vue synthétique (niveau 1), ou très détaillé (4 sous-niveaux de détail, avec une centaine de lignes).

3.8.2. Répartition des rôles

À droite du tableau, des colonnes avec les intervenants permettent d'élaborer une première matrice de responsabilité (RACI), définie ici à titre d'exemple. La répartition devra être redéfinie à chaque projet selon les compétences de chacun. Chaque ligne permet d'attribuer des rôles et les responsabilités pour chaque tâche.

	Type de rôle	Remarques	Qui le porte ? (exemple)
R	Réalisateur ou acteur (<i>Responsible</i>)	Fait l'action	Architecte, BET, artisans, AMU
A	Approbateur (<i>Accountable</i>)	Valide, autorise (donneur d'ordre)	Habitant (sur sa maison), AMU (sur la mobilisation), MOE (sur la conception)
C	Consulté (<i>Consulted</i>)	Délivre des conseils	Experts, partenaires, porteurs
I	Informé (<i>Informed</i>)	Informé de l'état d'avancement	Selon les phases (habitant en phase 2, collectivité en phase 3)

3.8.3. Comparaison des ordres de grandeur de coûts

Lorsqu'une collectivité décide de la mise en place d'un PIG (Programme d'Intérêt Général) ou d'une OPAH (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat) pour l'amélioration énergétique de l'habitat privé individuel sur son territoire, les phases détaillées dans la démarche MORICE sont parfois préexistantes. C'est par exemple le cas de la PHASE 1 (étude d'opportunité à l'échelle du grand territoire), qui est une phase de diagnostic à l'échelle de la collectivité. Le coût de cette phase (entre 25 000 € et 30 000 €) est parfois intégré à un diagnostic beaucoup plus large. Par exemple, l'élaboration du Schéma Directeur des Énergies (SDE) initié par Nantes Métropole en 2021 a permis d'esquisser des actions sur 5 ans dans le but d'initier des trajectoires de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) par habitant sur plusieurs champs d'action.

Pour les phases suivantes, les collectivités proposent actuellement aux ménages un accompagnement individuel avec l'appui local des ECFR (Espaces Conseils France Rénov') qui réalisent des actes d'accompagnement encadrés par la nomenclature SARE (Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique).

Le tableau en ANNEXE 7 propose une comparaison des coûts de cet accompagnement et des travaux engagés par un ensemble de **50 ménages**, suivant qu'ils soient accompagnés individuellement (soit **50 accompagnements** avec le dispositif

MaPrimeRénov') ou collectivement avec la mise en place de la méthode MORICE (soit **5 cohortes de 10 ménages** accompagnés par le dispositif MORICE mis en place par la collectivité).

Cet exemple comparé se base sur les données chiffrées présentées dans l'ANNEXE 6 (coût de la méthode MORICE) et sur des données récoltées auprès de Nantes Métropole et de l'ECFR animé par l'association Alisée en Pays-de-la-Loire (Nantes Métropole, Pays d'Ancenis).

En synthèse, les ordres de grandeur sont les suivants :

- Pour **50 ménages** accompagnés **individuellement** selon la nomenclature SARE utilisée actuellement par les collectivités :
 - o Le coût de l'accompagnement s'élève à 180 700 euros soit **3 570 € / ménage**,
 - o Le coût des travaux avec suivi MOE s'élève à 3 545 000 euros soit **70 900 € / ménage** *(avec une hypothèse d'un programme de rénovation globale qui prévoit 5 lots de travaux et un budget travaux de 60 000 € HT).*
- Pour **5 cohortes de 10 ménages** accompagnés **en collectif** selon la méthode MORICE :
 - o Le coût de l'accompagnement s'élève à 86 300 euros soit **1 730 € / ménage**,
 - o Le coût des travaux avec MOE collective s'élève à 3 240 000 euros soit **64 850 € / ménage**.
 - o L'économie d'échelle peut donc être évaluée à :
- **52 %** sur le budget engagé par la collectivité pour l'accompagnement des ménages ;
- **9 %** sur le budget engagé par le ménage pour les travaux.

Il est à noter que les ménages engagés dans une démarche de rénovation globale avec une ambition d'amélioration énergétique importante (un gain après travaux de plusieurs sauts de classe DPE) bénéficient d'aides à la rénovation énergétique apportées par l'ANAH qui dépend de leurs ressources.

Dans les cas de ménages aux revenus modestes et très modestes, il est courant d'observer des aides MaPrimeRénov' autour de 80 % du montant des travaux (avec un plafond maximum de 70 000 € de travaux). Les collectivités abondent également avec

des aides locales suivant l'ambition de rénovation visée, et le type de matériaux utilisés (aides à l'emploi de matériaux bio et géosourcés).

3.9. Implication des artisans et entreprises de travaux

Cette partie est une synthèse de l'ANNEXE 8 qui décrit l'écosystème français des artisans et entreprises dans la rénovation énergétique de maisons individuelles.

Elle vise à répondre aux questions suivantes :

- Quelles sont les typologies d'entreprises à même de répondre à de la rénovation collective ?
- Quelles sont leurs forces et leurs faiblesses ?
- Quels sont les impacts de ce mode de fonctionnement sur les entreprises ?

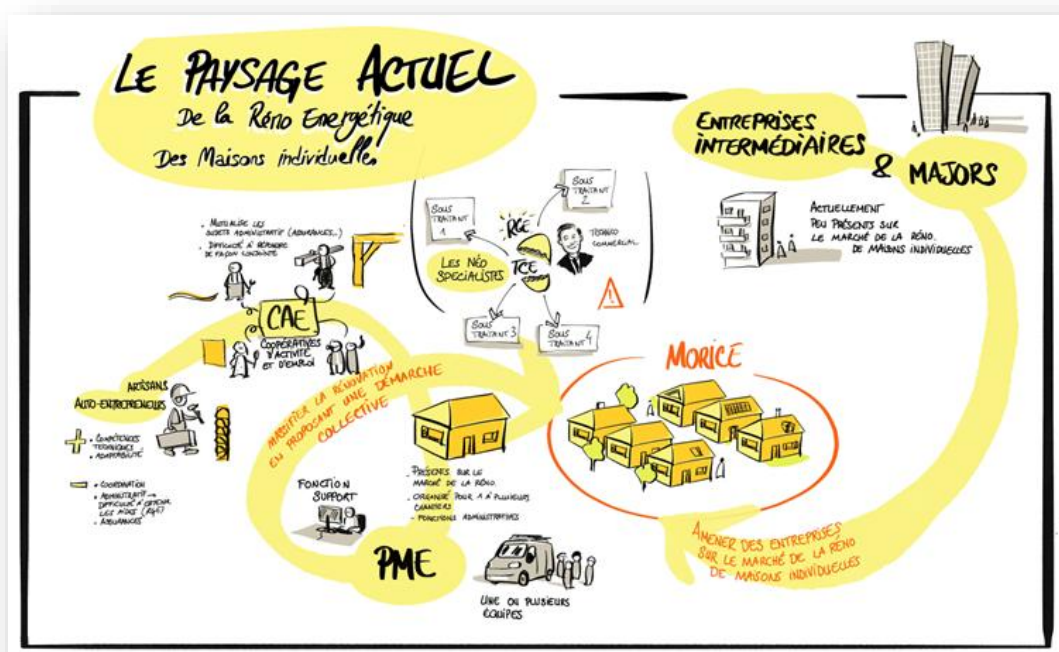


Figure 11 - Présentation synthétique du paysage actuel de la rénovation énergétique

La réussite d'un projet de rénovation collective repose en grande partie sur la capacité à mobiliser les entreprises du bâtiment dès les premières phases. Le tissu entrepreneurial local est généralement diversifié : artisans indépendants, entreprises générales, coopératives, structures émergentes ou groupements d'entreprises. Chacun de ces profils présente des atouts et des limites qu'il convient de connaître pour adapter l'organisation du projet au territoire.

3.9.1. Principaux types d'acteurs économiques identifiés

3.9.1.1. *Artisans indépendants*

Très présents sur le marché de la rénovation énergétique des maisons individuelles, les artisans sont souvent compétents et adaptés aux particularités de la rénovation (souplesse, réactifs, proches des habitants), mais peuvent manquer de ressources administratives pour gérer des projets collectifs ou des demandes complexes (dossiers RGE, financements, coordination inter-métiers). Leur mobilisation dans un cadre collectif nécessite un accompagnement spécifique pour renforcer leurs capacités de coordination.

3.9.1.2. *PME du bâtiment*

Dotées de fonctions support (conduite de travaux, administratif, suivi client), les PME ont la capacité de prendre en charge plusieurs chantiers et de coordonner plusieurs lots. Leur structuration permet d'absorber une certaine charge de projet, mais elles restent attentives à ne pas désorganiser leur activité habituelle. Leur implication dans MORICE demande un calendrier clair, des engagements réalistes et un pilotage bien défini.

3.9.1.3. *Entreprises de rénovation spécialisées*

De plus en plus d'acteurs proposent une offre intégrée de rénovation globale via un interlocuteur unique. Leur modèle repose sur une gestion technico-commerciale centralisée, parfois attractive pour les ménages. Toutefois, ces entreprises externalisent souvent l'exécution des travaux, ce qui nécessite une vigilance sur la qualité d'exécution et le suivi réel des chantiers. Depuis 2024, il a été toutefois limité dans ses missions, car il ne peut pas assurer le rôle de Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) dont la présence a été rendue obligatoire dans le cas de rénovations globales.

3.9.1.4. *Coopératives d'activité et d'emploi (CAE)*

Ces structures collectives offrent un cadre administratif partagé, des outils mutualisés et une culture de la coopération. Elles facilitent l'intégration d'artisans dans des projets collectifs en allégeant leurs charges de gestion. Elles sont habituées à un fonctionnement collectif proche de celui proposé par MORICE. Elles peuvent cependant rencontrer des limites en termes de réactivité et de capacité d'engagement sur des opérations à fort enjeu ou à volume élevé. Elles devront se structurer pour gérer la coordination entre les artisans de la CAE.

3.9.1.5. *Groupements et réseaux d'entreprises*

Les réseaux locaux, GIE ou groupements coordonnés par un acteur référent (ex : DOREMI), permettent de fédérer plusieurs entreprises indépendantes autour d'un projet commun. Cette configuration hybride favorise la mutualisation des compétences tout en conservant l'agilité de chacun. Elle nécessite en revanche du temps en amont (au moins 6 mois avant le lancement des travaux) pour s'organiser : définir les rôles, instaurer la confiance, mettre en place une gouvernance. La forme juridique du Groupement d'Intérêt Économique (GIE) peut représenter une solution intéressante pour mutualiser les compétences et les moyens entre plusieurs entreprises locales, tout en respectant leur indépendance.

3.9.1.6. *Entreprises générales*

Plus rares sur le marché de la rénovation de maisons individuelles, les entreprises générales du bâtiment peuvent prendre en charge un projet complet grâce à leurs équipes intégrées. Elles offrent un interlocuteur unique, une solidité administrative, mais sont souvent moins flexibles, plus coûteuses et plus enclines à standardiser les interventions. Elles sont à privilégier pour les projets de taille importante ou les opérations techniques complexes. La rénovation collective pourrait être une démarche attractive pour ce type d'entreprises.

3.9.2. *Quel type d'entreprise pour MORICE ?*

Le choix de la typologie d'entreprises découle des forces en présence identifiées durant le diagnostic territorial. Il ne s'agit pas d'imposer une typologie d'entreprises, mais bien de composer avec les réalités locales, en identifiant les acteurs économiques capables de s'impliquer dans une dynamique collective de rénovation : artisans indépendants, coopératives d'activité, entreprises générales, ou encore réseaux émergents. Toutefois, ce choix n'est pas neutre : il a des conséquences directes sur la temporalité du projet.

En effet, pour qu'un groupement d'entreprises soit opérationnel au moment où les cohortes habitantes sont prêtes, le travail de mobilisation, de sensibilisation et de structuration des professionnels doit démarrer très en amont. Constituer un collectif d'artisans, créer un GIE, initier une démarche de coopération ou intégrer une offre de type "DOREMI", nécessite plusieurs mois de préparation, de rencontres et de montée en confiance.

Ce décalage entre le temps de l'organisation artisanale et celui de la mobilisation des habitants impose donc une planification fine et anticipée, afin que l'offre d'intervention

soit prête dès les premières demandes concrètes. Dans le cadre de MORICE, réussir la rénovation collective passe autant par l'animation sociale du quartier que par l'émergence progressive d'une réponse technique coordonnée, portée par des entreprises locales impliquées, disponibles, et formées à la logique du "faire ensemble".

De plus, ces entreprises devront s'organiser pour s'adapter à ce type de marché (gestion administrative importante, demande d'aides) bien anticiper les sujets de planification et de coordination pour minimiser la durée des travaux et l'impact sur la vie des habitant·es.

Au-delà des entreprises de travaux, l'ensemble des professionnels de la rénovation qui interviendront auprès des groupements d'habitants devront s'appuyer sur les livrables du diagnostic de quartier (voir le § [Diagnostic de quartier](#)). Ceci est essentiel pour garantir un temps d'études limité, conserver une dynamique engageante auprès des particuliers et éviter des doubles facturations. Le tableau ci-dessous résume les compétences clés des acteurs de la démarche MORICE, les attendus spécifiques liés à la démarche et les avantages plus généraux de la méthode MORICE pour chaque acteur. Certaines entreprises peuvent jouer plusieurs rôles.

Enfin, pour favoriser une relation de confiance entre les professionnels et les particuliers, il est important d'intégrer autant que possible des entreprises du territoire. La compétitivité et les compétences des entreprises auront pu être évaluées lors des phases de faisabilité et de diagnostic.

Pour les entreprises de travaux

Critères de choix	Livrables spécifiques à la démarche MORICE	Avantages de la démarche MORICE
<p>À même de délivrer des travaux sur 8-12 maisons dans une temporalité restreinte.</p> <p>À l'aise avec les outils numériques (maquette numérique).</p> <p>Disponibilité pour monter en compétence sur la démarche et faire monter en compétence les équipes de pose (réunion de démarrage, avancée des candidatures).</p>	<p>Des pré-devis estimatifs sur les lots de travaux identifiés lors du diagnostic de quartier pour une maison fictive établie à partir des maquettes numériques, d'un cahier des charges et bordereaux de prix.</p> <p>La visite d'une maison type sera suffisante pour établir ces devis.</p>	<p>Convention de collaboration.</p> <p>Soutien juridique pour la relecture des contrats et CGV.</p>

Pour les bureaux d'études (structure, thermique – par extension concerne également les auditeurs énergétiques) :

Critères de choix	Livrables spécifiques à la démarche MORICE	Avantages de la démarche MORICE
<p>Logiciels compatibles avec les livrables du diagnostic de quartier.</p> <p>Agréments nécessaires pour l'obtention des aides (label RGE Audit).</p>	<p>Rapport d'audit provisoire à distance sur la base des modèles 3D de l'enveloppe des bâtiments (métrés et plans, typologie des bâtiments, volume chauffé, surfaces déperditives, linéaires de ponts thermiques, etc.).</p> <p>Rapport d'audit final en fonction des situations particulières de chaque maison, restitué collectivement à la cohorte.</p>	<p>Pas de métré à effectuer grâce à l'exploitation de maquettes numériques (fournies par la MOE).</p> <p>Programmes de travaux préétablis et standardisation des audits.</p> <p>Optimisation des déplacements.</p>

Pour les Accompagnateurs Rénov (MAR)

Voir le § [Assistance à Maîtrise d'ouvrage et dossiers d'aides : le MAR collectif](#)

Critères de choix	Livrables spécifiques à la démarche MORICE	Avantages de la démarche MORICE
<p>Sensibles à la logique de « faire ensemble » (par exemple via une expérience en copropriété), capacité d'assurer une facilitation collective et d'aider un groupe d'individus à la prise de décision.</p> <p>Expérience dans l'animation d'ateliers ou de réunions publiques est un plus</p>	<p>Temps spécifiques liés à la conduite du projet de la cohorte, en qualité de groupe de particuliers (ateliers collectifs, séances individuelles, réunions de restitution, etc.).</p> <p>Temps de travail collectifs (réunions, ateliers) pour l'analyse des devis la sélection des pièces à transmettre aux différents interlocuteurs (demandes d'aides)</p> <p>L'ajustement du projet de travaux et le plan de financement demeurent une mission individuelle</p>	<p>Des ateliers collectifs pour mutualiser les temps de pédagogie. Les temps individuels sont focalisés sur les points spécifiques à chaque projet (financement en particulier)</p> <p>Optimisation des déplacements</p>

Pour les entreprises de Maîtrise d'Œuvre :

Voir le § [Accompagnement collectif en Maîtrise d'œuvre](#) pour plus de détails

Critères de choix	Livrables spécifiques à la démarche MORICE	Avantages de la démarche MORICE
Sensibles à la logique de « faire ensemble » (par exemple via une expérience en copropriété)	<p>Temps spécifiques liés à la conduite du projet de la cohorte, en qualité de groupe de particuliers (ateliers collectifs, séances en individuels, réunions de restitution, etc.).</p> <p>Pièces graphiques nécessaires au dépôt de l'autorisation d'urbanisme.</p> <p>Dossier de consultation des entreprises.</p> <p>Accompagnement de la cohorte au choix des entreprises (ateliers de restitution collectif).</p>	<p>Mutualisation des déplacements, des pièces écrites, des réunions de chantier.</p> <p>Un seul dossier de consultation des entreprises.</p>

3.9.3. Risques et avantages d'une démarche de rénovation collective pour les entreprises de travaux

La démarche MORICE présente un fort potentiel pour les entreprises locales, notamment les PME du bâtiment, en leur offrant l'opportunité d'intervenir sur des chantiers groupés, mieux préparés, mieux encadrés et portés par une dynamique collective. Néanmoins, ce type de projet implique aussi des risques spécifiques qu'il convient d'anticiper pour assurer l'engagement pérenne des professionnels.

3.9.3.1. Risques identifiés pour les entreprises d'une rénovation collective

- **Désistement de maîtres d'ouvrage particuliers** : un ou plusieurs habitants peuvent se retirer en cours de route, vendre leur maison, reporter ou abandonner leur projet. Cela fragilise l'organisation du chantier (retards, coûts fixes à répartir sur moins d'unités). Il faut distinguer un désistement à différentes phases :
 - Avant la constitution des cohortes ;
 - Avant la fin des études ;
 - Après la signature des devis avec les entreprises.

- **Volatilité des décisions individuelles** : contrairement à un bailleur ou une copropriété, chaque ménage reste souverain sur ses choix. Les changements d'avis de dernière minute peuvent perturber l'équilibre technique ou économique de l'opération.

3.9.3.2. *Points sécurisants et leviers proposés par MORICE*

- **Une Maîtrise d'Œuvre** : la présence d'un maître d'œuvre (MOe) commun à l'ensemble des habitations accompagnées crée un climat de confiance entre les professionnels :
 - Une relation de confiance : Les entreprises peuvent avoir l'habitude de travailler avec cette MOe. La MOe sélectionne un petit nombre d'entreprises ayant les capacités de répondre au marché (contrairement à un particulier qui peut appeler 7 ou 8 entreprises par lots, au hasard),
 - La MOe assure une qualité d'études préalable, un pré-chiffrage qui donne de la visibilité aux particuliers.
- **Une meilleure gestion des aléas** : en rénovant à plusieurs, la phase de conception permet d'anticiper les risques techniques (pathologies du bâti, contraintes structurelles, interaction entre lots...). La rénovation collective permet une meilleure anticipation de ces aléas. Et en cas d'aléas sur un chantier, les entreprises ont la possibilité d'anticiper le problème sur les autres maisons à venir ;
- **Des études mutualisées** : des études (thermique, structure, etc.) peuvent être réalisées de manière groupée pour toutes les maisons présentant une typologie similaire. Cela allège le coût pour chaque ménage, tout en donnant aux entreprises des données fiables et harmonisées ;
- **Une charte d'engagement entre les particuliers** : chaque cohorte formalise un engagement moral autour de calendriers et de principes partagés, réduisant le risque d'abandon tardif ou de décisions incohérentes. (mais cela n'a pas de valeur contractuelle auprès des entreprises) ;
- **Des marchés à taille PME** : Chaque PME contractualise directement avec les ménages. Les marchés sont dimensionnés pour ce type d'entreprises et favorisent des entreprises locales. Ces marchés nous semblent plus sécurisants que de répondre à des marchés de sous-traitance ultra concurrentiels.

3.9.3.3. *Quels leviers pour dépasser ces risques ?*

MORICE permet d'embarquer des entreprises plus grosses (PME) peu présentes sur le marché de la rénovation de maisons individuelles. Le fait d'avoir de nouveaux acteurs permet :

- Une meilleure capacité à contractualiser : les PME sont généralement mieux équipées que les TPE pour formaliser un devis, établir des conditions de paiement ou de délai ou pour faire des recours juridiques en cas d'abandon du particulier.
- Une solidité financière : contrairement à certains artisans isolés, les PME disposent généralement d'une trésorerie suffisante pour absorber un éventuel décalage de planning ou une défaillance ponctuelle, sans mettre en péril leur activité.

3.9.3.4. *Des pistes pour mieux sécuriser les entreprises :*

Une maîtrise d'ouvrage déléguée peut être envisagée. Écartée car jugée trop lourde pour des projets individuels, elle reste toutefois une option possible pour sécuriser les entreprises et devra être étudiée selon les entreprises présentes sur le territoire et selon le marché.

3.9.3.5. *En résumé*

MORICE sécurise les entreprises non pas en supprimant tous les risques, mais en structurant un cadre clair, collectif, prévisible. Grâce à la mutualisation des études, à la présence d'un MOe commun, et à une gouvernance facilitée entre habitants, les PME retrouvent des conditions de travail proches de leurs opérations habituelles en logement social ou tertiaire.

4. PLAN D'ACTION POUR DÉPLOYER ET AMÉLIORER LA RÉPLICABILITE DE L'OFFRE INTÉGRÉE

Afin de déployer et d'améliorer la démarche, il est nécessaire dans un premier temps de définir les indicateurs de succès et l'impact qu'elle peut avoir sur la massification des rénovations énergétiques d'ampleurs. Des premières expérimentations permettront ainsi à la fois d'estimer un coût moyen par ménage réalisant des travaux, de mesurer l'engagement des professionnels du territoire ou encore de fiabiliser certaines modalités de l'innovation, par exemple le parcours « Première Pierre » ou le MAR collectif. À moyen terme, la répliquabilité sera assurée par l'animation de la démarche auprès des acteurs clés, la capitalisation de retours d'expériences ou encore par la levée des freins auprès des autorités compétentes.

4.1. Quantifier l'impact de la démarche

4.1.1. Expérimenter sur deux à trois territoires pilotes

La démarche MORICE a été présentée à plusieurs collectivités territoriales impliquées dans des démarches similaires ou innovantes de rénovations énergétiques, avec pour objectif d'apprendre de leur retour, et de leur proposer une mise en application sur un potentiel cas pilote.

Nantes Métropole

Deux projets similaires ont déjà été initiés sur la métropole nantaise, appelées ZRC pour Zones de Rénovations Concertées, avant le démarrage de la recherche-action permettant l'élaboration de la méthode MORICE, à la demande des élus et animés par les PTRE locaux (association Alisée). Le retour d'expérience de ces projets et l'analyser les freins et écueils rencontrés par les animateurs de ces projets nourrissent la réflexion sur la méthode MORICE.

Un dialogue a donc été initié entre notre équipe et les élus de Nantes Métropole en charge du logement et du climat avec pour objectif de leur présenter notre méthode et d'évaluer les possibilités de mettre en place un projet pilote sur la métropole. Leur position est clairement enthousiaste et nous avons pu échanger sur les aspects de notre démarche permettant d'atténuer les freins rencontrés sur les cas précédents. Il est ainsi convenu de se rencontrer début 2025 pour échanger autour d'une démarche concrète adaptée au troisième projet initié par la Métropole.

CREAQ (Bordeaux)

De la même façon, des projets isolés ont déjà vu le jour sur la métropole bordelaise. Contacté par l'équipe MORICE, le CREAQ (PTRE local) se montre aussi intéressé par une expérimentation de ce type en mettant en œuvre une méthode répliquable et diffusable. Ayant moins d'expérience sur l'initiation de tels projets par la Métropole elle-même, nous envisageons au préalable de cibler quelques quartiers avec le CREAQ pour faciliter la compréhension des élus.

Ces contacts ainsi que divers échanges avec d'autres collectivités en France confirment l'intérêt des collectivités pour expérimenter la démarche et leur besoin de méthodologie et d'accompagnement. Le frein principal rencontré est lié au coût des études préalables (diagnostic territorial et étude de faisabilité / diagnostic du quartier).

4.1.2. Développer les outils permettant la répliquabilité

Ce rapport recense un certain nombre d'outils et fiches pratiques pour amorcer une dynamique de rénovation collective à l'échelle d'un territoire. Dans la mise en œuvre des premières expérimentations, la fiabilisation de ces outils et leur préparation à un partage à grande échelle sont importants.

On dénombre parmi les outils actuels et futurs :

Mobiliser les acteurs compétents :

- Cahier des charges d'un diagnostic territorial (voir ANNEXE 3) ;
- Cahier des charges d'un diagnostic de quartier (voir ANNEXE 4) ;
- Cahier des charges d'un MAR collectif (voir partie [MAR Collectif](#)) ;
- Cahier des charges d'un Maître d'œuvre collectif (voir partie [MOE collectif](#)).

Engager les habitants dans une démarche collective :

- Démarche de sensibilisation et de mobilisation des habitants, du territoire à l'îlot urbain (voir partie [Accompagnement de la cohorte d'habitants](#)) ;
- Parcours « Première pierre » pour l'émergence des cohortes (voir partie [Parcours Première Pierre](#)) ;
- Parcours d'accompagnement à la Maîtrise d'œuvre « autonome » (*à développer*).

Financer une démarche MORICE :

Outils de mobilisation de financements tiers pour les collectivités (*à développer*)

Facilitation de dynamiques collectives :

Un des enjeux pour la massification de la démarche est de parvenir à s'adresser à des quartiers de taille moyenne sans multiplier les coûts par habitant.e. Pour cela, certaines étapes pourront être facilitées au fur et à mesure de l'émergence de nouveaux outils, comme GoRénove (<https://gorenove.fr>), qui cartographie les DPE de chaque habitation à partir de la Base de Données Nationale du Bâtiment, en simulant une lettre lorsqu'un diagnostic officiel est absent.

4.1.3. Financer les coûts d'amorçage liés aux études et à l'accompagnement

Le coût d'initiation de la démarche en phase études peut constituer un frein pour certaines collectivités au budget restreint et peu familières avec une démarche innovante. C'est pourquoi le groupement MORICE a étudié certains guichets de

financement pour financer les études lors des premiers cas pilotes. On distingue trois niveaux de financements :

- **L'échelle européenne** : Le service de soutien à la rénovation menée par les citoyens (CLR) est par exemple une initiative de l'UE visant à renforcer les communautés énergétiques existantes et futures afin de placer les citoyen·nes aux commandes des projets de rénovation visant à économiser l'énergie. Le service soutien quatre projets pilotes en Irlande, au Portugal, en Belgique et en Bulgarie. Il a pour objectif d'aider à reproduire les programmes de rénovation énergétique des bâtiments, y compris l'isolation, les nouveaux systèmes techniques et l'installation de sources d'énergie renouvelables. Voir plus : <https://citizen-led-renovation.ec.europa.eu/>.
- **L'échelle nationale** : A ce jour, aucun dispositif d'aide n'existe pour accompagner la rénovation collective. Le fonds vert (<https://aides-territoires.beta.gouv.fr/programmes/fonds-vert/>) pourrait toutefois être mobilisé pour co-financer des actions ponctuelles et/ou des communs (e.g. *Soutenir l'ingénierie des collectivités pour leurs projets de transition écologique*). Un levier important à moyen terme serait de pouvoir mobiliser les fonds via un programme CEE similaire à celui de l'ACTEE pour la rénovation des bâtiments publics.
- **L'échelle locale (départementale ou régionale)** : l'ANAH finance les OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) dans les collectivités. Il est ainsi tout à fait possible d'inscrire la rénovation collective au programme des OPAH et de solliciter les DDT (direction départementale des territoires) et la DREAL (directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour en faciliter le financement.

4.1.4. Mesurer les indicateurs clés de succès de la démarche

Les retours d'expérience étudiés ont fait émerger six thèmes essentiels au succès d'une démarche de rénovation collective. Lors de la phase d'expérimentation, il est important d'évaluer comment la démarche MORICE tient compte de ces différents éléments afin d'objectiver les gains associés à la démarche.

Thème	Indicateurs	Objectifs
Accompagnement	Coût moyen d'accompagnement par ménage ayant engagé des travaux.	Assurer un bon équilibre entre accompagnement et efficacité de mobilisation. Identifier les économies d'échelle sur les phases de diagnostic. Repérer les leviers efficaces pour embarquer les habitant·es.
Temporalité	Durée entre le diagnostic territorial et le début des travaux. Durée entre l'entrée dans le parcours "Première pierre" et le démarrage des travaux.	Ne pas dépasser 18 mois pour la première cohorte entre diagnostic et travaux. Ne pas dépasser 12 mois entre engagement et début des travaux.
Collectif	Pourcentage de foyers du quartier engagés dans le parcours « Première pierre ». Nombre de foyers signataires d'un engagement collectif.	Atteindre 20 % de foyers engagés sur 3 ans. Transformer la mobilisation individuelle en démarche de groupe structurée.
Communs	Nombre d'événements collectifs organisés. Nombre d'initiatives ou structures créées dans le cadre du projet.	Favoriser la création de dynamiques sociales durables. Encourager la constitution de communs à l'échelle du quartier.
Entreprises	Taux de satisfaction des professionnel·les impliqué·es. Nombre de professionnel·les impliqué·es dans des dispositifs collectifs. Taux de participation à des temps de coordination ou formation.	Atteindre plus de 85 % de satisfaction. Favoriser les nouvelles formes de coordination (groupements, MOE mutualisée). Valoriser l'engagement des structures locales.
Réseau	Nombre de supports de capitalisation produits. Nombre de diffusions ou présentations réalisées (couverture médias). Nombre de projets inspirés ou accompagnés.	Capitaliser les retours d'expérience pour améliorer le modèle. Assurer une diffusion à différentes échelles (locale, territoriale, nationale).

4.2. À moyen et long terme : assurer une démarche vivante

La démarche est intrinsèquement évolutive et vivante. Pour assurer une mise à jour progressive des bonnes pratiques et assurer une répliquabilité de la démarche, plusieurs facteurs clés de succès ont été identifiés :

- 1) La capacité à faire réseau et à s'appuyer sur les organisations existantes pour promouvoir la démarche auprès des territoires ;
- 2) L'amélioration continue de la démarche et le partage des retours d'expérience ;
- 3) La formation des acteurs clés de la démarche MORICE ;
- 4) La promotion de la démarche auprès des acteurs institutionnels pour lever certains freins déjà identifiés ;
- 5) Assurer une viabilité économique de la démarche, via une structure autonome ou bien l'intégration à des structures existantes.

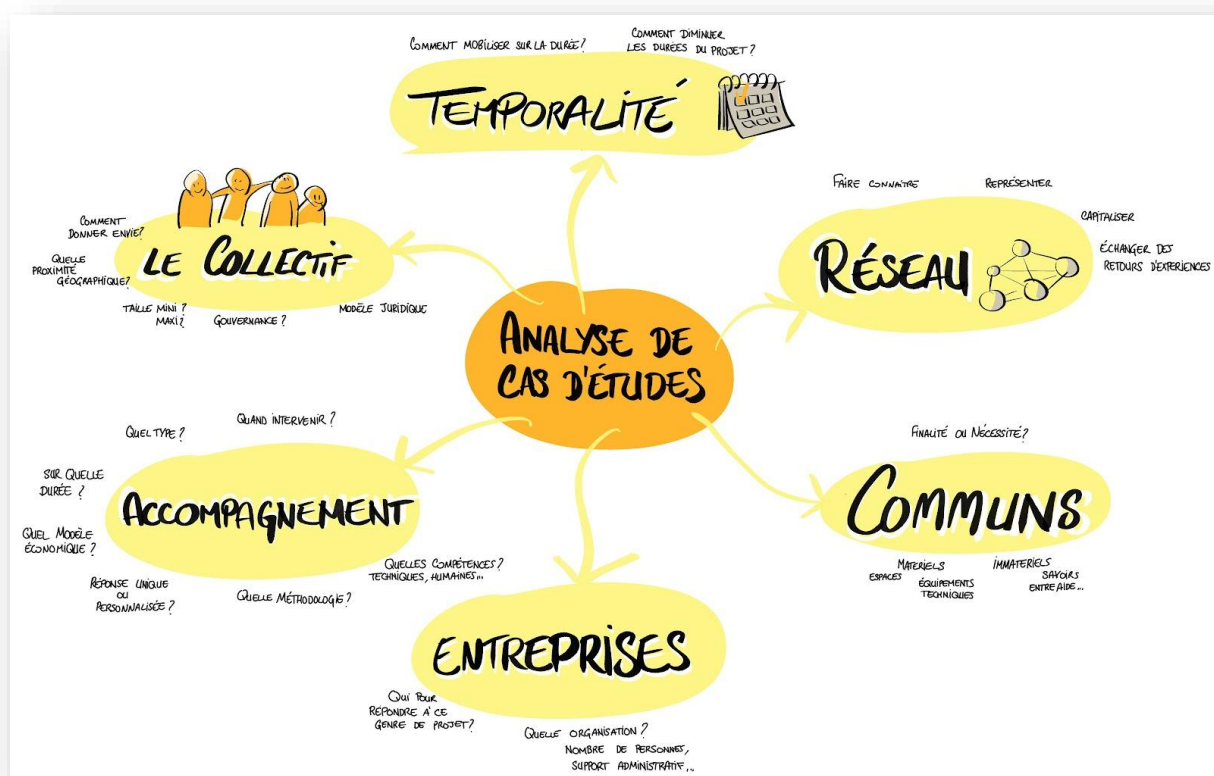


Figure 12 - Les différents facteurs de succès de la démarche

4.2.1. Faire réseau

Au-delà de la mobilisation d'acteurs locaux initiée lors de la méthode MORICE, assurer une démarche vivante implique d'intégrer la démarche au sein d'une grande diversité de structures et associations existantes, à l'échelle des territoires ou à l'échelle nationale.

- **Auprès des collectivités et des acteurs publics :**

- Des rencontres avec des organisations telles que la Fédération des OPH (USH), le congrès des Maires, ou les rencontres nationales ANAH/SOLHA sont essentielles. Elles permettent de tisser des liens avec des décideurs et des acteurs influents qui peuvent soutenir la mise en œuvre de la méthode MORICE dans leurs territoires,
- Des échanges avec la FNCCR, le CEREMA.

- **Auprès des acteurs spécialisés de la rénovation énergétique :**

- Les acteurs locaux PTRE (Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique), par exemple sociétés de Tiers Financement ou ALEC (Fédération FLAME) sont des acteurs clés de la démarche. Par exemple, OKTAVE est spécialisé dans l'ingénierie financière de la rénovation énergétique. Les conseillers accompagnants ont pour mission de déterminer les scénarios de travaux les plus adaptés au budget des propriétaires de maisons individuelles, mais aussi d'accompagner à la recherche d'aides,
- Les associations de MAR (Mon Accompagnateur Rénov').

- **Auprès des acteurs du bâtiment :**

- **Réseau bâtiment durable & Clusters.** Les clusters (ex. Cluster ROBIN.S) permettent de réunir différentes formes d'entreprises, des collectivités, des fabricants, autour d'un objectif commun (massifier la rénovation énergétique) et de faire monter en compétences les uns et les autres, créer un réseau. Ils pourraient être un modèle à développer pour tirer le meilleur de chaque organisation sans les opposer,
- L'ordre des architectes (CNOA),
- Les coopératives d'activité et d'emploi du bâtiment (CAE), groupements d'artisans DOREMI, acteurs de l'éco-construction (ECHOBAT),

- Les acteurs de la construction de bâtiments neufs souhaitant se positionner sur le segment de la rénovation énergétique et recherchant une taille critique de marché, les acteurs de la construction préfabriquée ou hors site (artisanal ou industriel).
- **Auprès des acteurs de l'énergie**, en particulier impliqués dans des démarches de mutualisation des ressources, par exemple les syndicats d'énergie, le réseau CLER, Energie Partagée et les initiatives de solaire collectif et d'autoconsommation collective ; Les communautés d'énergie (au sens européen du terme) ;
- **Auprès des acteurs de l'habitat participatif** : Participer à des salons comme les Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (RNHP) permet de rencontrer des acteurs variés qui expérimentent des modes de faire plus participatifs, plus collectifs, allant des habitants aux professionnels tels que les maîtres d'œuvre, AMU, accompagnants de collectifs, des villes en quêtes d'alternatives (Rennes, Lyon... présentes en 2024), les financeurs et les bailleurs sociaux. Ces événements sont des occasions idéales pour présenter la démarche et ses bénéfices.

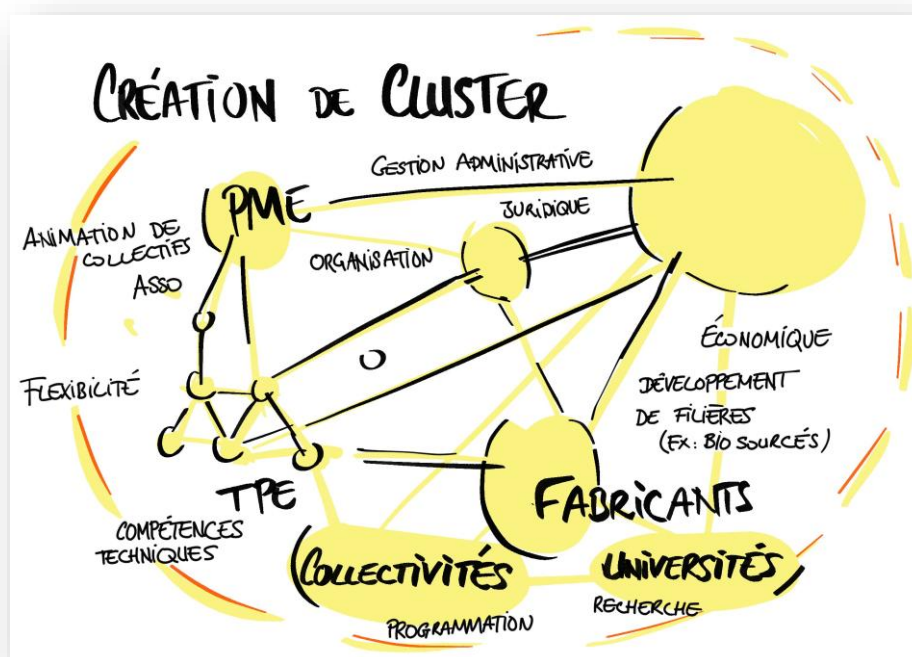


Figure 13 - Présentation schématique de la structuration d'un « cluster »

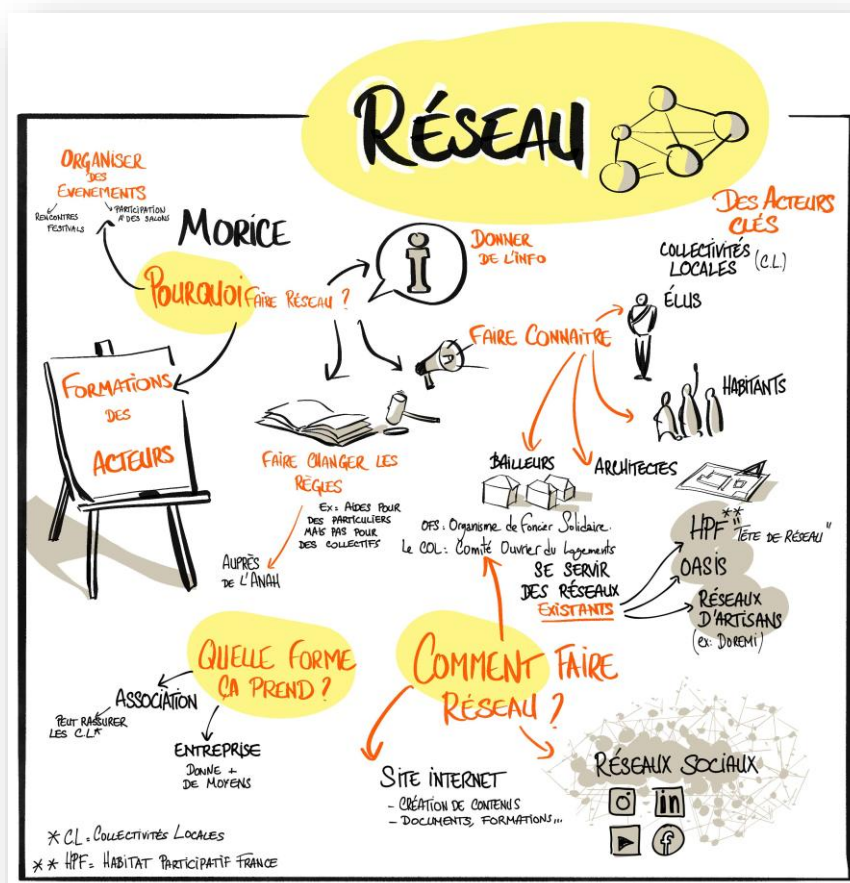


Figure 14 - Différents enjeux et modalités pour faire réseau

4.2.2. Capitaliser et diffuser les retours d'expérience

Dans le cadre d'une démarche de rénovation collective, la capitalisation des savoirs et des retours d'expérience constitue un levier essentiel pour renforcer l'efficacité des projets, favoriser leur reproductibilité et nourrir *in fine* le déploiement de la méthode MORICE.

D'une part il s'agit de constituer et de faire vivre une boîte à outils « méthode MORICE », qui facilitera l'appropriation de méthodes éprouvées par d'autres porteurs de projets. On peut imaginer par exemple une base de données centralisée des coûts réels de la démarche pour rendre visibles les gains économiques associés aux approches mutualisées, ainsi que des fiches pratiques thématiques (mobilisation des habitants, contractualisation groupée, coordination des travaux, etc.).

D'autre part, il est important d'offrir un contact concret avec la réalité des démarches collectives et de créer des temps fort de transmission, de valorisation des initiatives et de mise en réseau entre pionniers et nouveaux entrants. Cela peut prendre la forme de visites de terrain de projets réalisés sur des quartiers, ou encore l'organisation de rencontres nationales annuelles ou de forums régionaux. Pour aller encore plus loin, des dispositifs mobiles comme une caravane de la rénovation collective peuvent être

envisagés, pour diffuser la démarche dans les territoires, aller au contact des habitants et des élus, et sensibiliser directement les quartiers intéressés.

En somme, structurer les retours d'expérience à travers une combinaison d'outils pratiques, de temps de rencontre et de supports pédagogiques contribue à bâtir un réseau apprenant, vecteur d'intelligence collective, de montée en compétence et de passage à l'échelle pour la rénovation des quartiers pavillonnaires.

4.2.3. Former les acteurs à la démarche MORICE

L'analyse des cas d'étude a montré un foisonnement d'initiatives portées par une grande variété d'acteurs. Pour ne pas repartir de zéro à chaque projet et professionnaliser la démarche et son accompagnement, les différents intervenant-es clés d'une rénovation collective doivent être formés à la méthode MORICE afin de garantir l'application des bonnes pratiques tout en permettant une appropriation et une territorialisation de l'approche. On distingue deux formations clés :

- **Chargé.e de mission « Rénovation collective »** : intégré au sein de la collectivité, la ou le chargé de mission "Rénovation collective" coordonne l'ensemble de la méthode MORICE pour la collectivité, du diagnostic territorial à la création des cohortes. Il ou elle est garant-e de l'engagement des parties prenantes et prépare les appels d'offres pour la conduite des études. Le mouvement « MORICE » forme au démarrage du projet le ou la chargé.e de mission sur les enjeux de la rénovation collective, la méthode MORICE, les méthodes de facilitation et les outils et indicateurs de suivi du projet. *Ce rôle peut être externalisé auprès d'un acteur « spécialiste » de la rénovation collective, qui aurait été formé au préalable à la démarche.*
- **Professionnel·les impliqués dans la démarche** : l'ensemble des acteurs intervenant auprès de collectifs, à la fois au niveau du quartier ou des cohortes, devront être formés à la démarche MORICE. Il s'agit ici des architectes, maîtres d'œuvre ou bureaux d'études intervenant lors des diagnostics territoriaux et de quartiers, mais également des artisans et Accompagnateur Rénov' (MAR) qui devront adapter leurs pratiques à des collectifs de particuliers. En plus d'une formation sur l'approche méthodologique et les outils MORICE, il est important de sensibiliser ces professionnels sur les **compétences d'accompagnement** de collectifs (voir par exemple l'Assistance à Maîtrise d'Usage).
- Les cohortes ou a minima des particuliers référents pourront être formés à la gouvernance partagée.

4.2.4. Lever les freins auprès des acteurs institutionnels

Des actions de communication ciblée et de plaidoyer auprès des pouvoirs publics sont indispensables pour faire reconnaître les spécificités de la rénovation groupée et faire évoluer les cadres réglementaires, financiers ou techniques.

En particulier, bien que la démarche ait été pensée au regard du contexte incitatif et réglementaire de 2025 (MaPrimeRénov'), certains leviers existent pour faciliter la rénovation collective :

- Simplifier le cadre administratif pour le collectif : les instructions des dossiers d'urbanisme pourraient être accélérés ou pré-approuvés lors du diagnostic de quartier sur certains lots spécifiques. Ainsi, si le diagnostic de quartier montre la pertinence d'une solution d'isolation par l'extérieur ou un enjeu de surélévation, la collectivité peut s'emparer du sujet afin de faciliter les démarches d'une cohorte souhaitant réaliser ce type de travaux. Cela permettra une plus grande fluidité à la fois pour les citoyens mais également pour les services d'urbanisme, les architectes de bâtiments de France ou autres acteurs mobilisés.
- Simplifier certaines démarches pour l'obtention de subventions : une cohorte est créée autour de son programme de travaux. Dans de nombreux cas aujourd'hui, un ménage de catégorie Très Modeste bénéficie d'un accompagnement différencié d'un ménage de catégorie Supérieur. Afin de permettre la mise en commun d'un MAR collectif, il est important d'assurer que les ménages en revenus différents (Modeste/Très modeste vs Supérieur/intermédiaire) puissent être traités par les mêmes interlocuteurs. La gestion de la temporalité du projet est également un enjeu important pour garder la cohorte unie. Il s'agit donc d'assurer un traitement parallèle de l'ensemble des demandes d'aides de la cohorte (ie avec un programme de travaux commun). A terme, des coups de pouce spécifiques pour les ménages s'engageant dans une démarche collective pourraient être envisagées, à l'échelle locale ou nationale.

Ces recommandations ne changent pas le besoin pour chaque ménage d'effectuer les démarches qui lui sont propres, mais vise à s'appuyer à la fois sur des typologies de bâtiments identiques et des programmes de travaux communs pour faciliter le traitement des dossiers.

4.3. Modèle économique d'un "programme " MORICE pour déployer et répliquer la démarche

Afin d'assurer une pérennité économique de l'accompagnement d'un acteur national MORICE (appelé "Programme MORICE") auprès des collectivités territoriales, les paragraphes suivants détaillent les missions, coûts et revenus liés à l'animation d'un réseau national autour de la rénovation collective.

4.3.1. 45 % des maisons à rénover pourraient l'être à l'aide de la méthode MORICE

La méthode repose en partie sur le regroupement des maisons individuelles par catégorie. Nous ciblons en particulier les typologies des tissus pavillonnaires d'après 1948 mais la démarche est pertinente dès qu'un quartier, un territoire regroupe un nombre suffisant de maisons de la même typologie.

Les maisons de bourg ou de centres anciens (1,6M) ainsi que les maisons urbaines d'employés (0,8M) sont donc tout à fait appropriées à la démarche d'accompagnement MORICE. Cela signifie que près de 9 000 000 de maisons sont potentiellement pertinentes à rénover de manière collective. **Cela représente près de 45% de l'ensemble des 20 millions de maisons à rénover d'ici 2050.**

A - Maisons urbaines et suburbaines < 1945			Qté est.
<input checked="" type="checkbox"/>	A1*	Maison de bourg ou de centre ancien < 1914	1 600 000
<input type="checkbox"/>	A2.2	VILLA « 1900 »	35 000
<input type="checkbox"/>	A2.1	Maison de maître	300 000
<input type="checkbox"/>	A5.1*	Maison Loucheur et assimilés 1928/1935	600 000
<input type="checkbox"/>	A2.3	Maison bourgeoise mitoyenne	300 000
<input checked="" type="checkbox"/>	A3.3*	Maison d'employés urbaine	800 000
<input type="checkbox"/>	A4.1*	Maison ouvrière "basique"	350 000
<input type="checkbox"/>	A4.2	Maison ouvrière Type RDC minimal	17 000
<input type="checkbox"/>	A4.3	Maison ouvrière 2 X 2	2 000
<input type="checkbox"/>	A4.4	Maison ouvrière 4 X 4	2 000
<input type="checkbox"/>	A4.5	Maison ouvrière minimale R+1	35 000
<input type="checkbox"/>	A3.1	Maison d'employés / contremaîtres autonome	10 000
<input type="checkbox"/>	A3.2	Maison de contremaître en cité 2 X 2	5 000
<input type="checkbox"/>	A6	Maison en cité-jardin 1918 / 1939	70 000
<input type="checkbox"/>	A5.2	Maison de bourg reconstruction	750 000

B - Maisons urbaines et suburbaines 1945 - 1989			Qté est.
<input type="checkbox"/>	B1.1	Maison expérimentale de la reconstruction	20 000
<input checked="" type="checkbox"/>	B2.1*	Maison autonome 1946-1968	1 400 000
<input checked="" type="checkbox"/>	B2.2	Maison en bande 1946-1968	900 000
<input type="checkbox"/>	B1.3*	Maison de constructeurs industrialisée	250 000
<input checked="" type="checkbox"/>	B3.1*	Maison autonome 1969-1974	1 000 000
<input checked="" type="checkbox"/>	B3.2*	Maison en bande 1969-1974	400 000
<input type="checkbox"/>	B1.2	Maison camus bas camus haut	22 000
<input checked="" type="checkbox"/>	B4.1*	Maison autonome 1975-1981	1 200 000
<input checked="" type="checkbox"/>	B4.2	Maison en bande 1975/1981	600 000
<input checked="" type="checkbox"/>	B5.1*	Maison autonome 1982 - 1989	1 000 000
<input type="checkbox"/>	B5.2	Maison bande 1982-1989	150 000

C - Maisons rurales ou en sites de villégiature			Qté est.
<input type="checkbox"/>	C1*	Maison minimale RDC	450 000
<input type="checkbox"/>	C2	Maison moyenne RDC	200 000
<input type="checkbox"/>	C3	Maison épaisse RDC	200 000
<input type="checkbox"/>	C4*	Longère	70 000
<input type="checkbox"/>	C5	Maison de maître rurale	150 000
<input type="checkbox"/>	C6	Maison de vigneron	5 000
<input type="checkbox"/>	C7	Villégiature	25 000
<input type="checkbox"/>	C8	Maison de village-rue	5 000
<input type="checkbox"/>	C9	Grande Maison	25 000
<input type="checkbox"/>	C10	Grande Ferme	6 000

4.3.2. Modèle économique du programme MORICE

Les éléments favorisant la répliquabilité de la démarche MORICE doivent reposer sur une relative autonomie financière. Pour cela, le “programme MORICE” vise à structurer, accompagner et diffuser cette méthode à l’échelle nationale, en s’appuyant sur un réseau de collectivités, de professionnels et de porteurs de projets. Son modèle économique repose sur la mutualisation, la formation, l’accompagnement sur mesure et l’accès à des outils et expertises partagés.

Cibles

On distingue trois cibles principales pour faire essaimer la méthode MORICE :

- **Collectivités territoriales** (notamment les EPCI) souhaitant structurer des projets de rénovation à l'échelle de quartiers pavillonnaires.
- **Bureaux d'études, opérateurs, AMO** désireux de proposer une offre différenciante.
- **Collectifs d'habitants** ou tiers-lieux engagés dans des dynamiques locales de transition énergétique.

Offre

Offre	Description	Tarification estimative
Adhésion au réseau MORICE	Accès aux outils en ligne (kits, cahiers des charges, fiches REX, fiches acteurs), newsletters, animation nationale et plaidoyer.	100–2 000 €/an selon la taille de la collectivité ou structure
Formations professionnelles	Pour chefs de projet, AMO, agents territoriaux. Modules techniques, organisationnels et de mobilisation.	400–800 €/jour/personne
Accompagnement personnalisé	Pour les collectivités, "champions MORICE" ou encore des porteurs de projet. Diagnostic de quartier, construction du parcours « Première pierre », AMU, stratégie collective.	5 000–30 000 € selon la mission
Études mutualisées	Participation à des études sectorielles (règlementation, modèles juridiques, retours d'expérience nationaux). Par exemple : <i>MAR collectif, un nouveau levier pour simplifier les parcours de rénovation énergétique ? ; Rénovation collective : freins et opportunités pour les acteurs du hors-site.</i>	2 000–10 000 €/étude selon le format
Guichet CEE / programme CEE type ACTEE	Appui aux collectivités pour solliciter des financements CEE liés à la rénovation collective.	Financement indirect via dossiers financés (forfait par collectivité lauréate).

À moyen terme, le programme MORICE pourrait devenir un programme CEE (comme le programme ACTEE pour la rénovation des bâtiments publics ou SLIME pour lutter contre la précarité énergétique). Les CEE financeraient le programme, qui lui-même financerait les études liées aux phases préalables de démarches MORICE ainsi que la formation des acteurs.

Public	Description	Montant de la cotisation	Plancher	Plafond
Porteur de projet	En développement	50€	-	-
	En exploitation	0,5% du CA Annuel	50€	1 000€
Collectivité territoriale	-	2cts/€ par habitant (population Insee)	50€	1 000€
Partenaire	0 à 4 salarié.e.s	100€	-	-
	5 à 10 salarié.e.s	250€	-	-
	> 10 salarié.e.s	400€	-	-

Figure 14 - Illustration de la grille d'adhésion de l'association Énergie Partagée

Coûts et financement

Au démarrage d'une association, on estime un besoin de deux employés à temps plein, pour un budget total d'environ 110 000 €.

Poste de dépense	Estimation annuelle (€)
Coordination générale et animation du réseau (1.5 ETP)	75 000
Développement des outils / contenus	10 000
Actions de communication et d'animation (événements, communication)	10 000
Frais généraux (structure, administratif, juridique)	15 000
Financement	Montant estimatif annuel (€)
Subvention fondatrice (ADEME ou autres)	20 000
Adhésions (30-50 collectivités et structures)	30 000
Formations (20 journées/an)	15 000
Accompagnements ciblés (5 missions)	35 000
Études mutualisées (1 étude/an)	10 000

Exemples comparables

Les modèles économiques de plusieurs organisations portant des démarches comparables ont été analysés. Il ressort de l'analyse que des financements publics sont souvent critiques lors de l'amorçage de ces démarches. Par exemple, les programmes SLIME et ACTEE font tous les deux l'objet d'un financement CEE. Dans le secteur privé, l'entreprise *La Copro des Possibles* a également fait l'objet d'un amorçage pendant 3 ans avant de devenir complètement indépendante financièrement. D'autres modèles mixtes existent, comme par exemple SMILE Smartgrids, financé en partie par les régions Pays de la Loire et Bretagne, et en partie par des acteurs privés.

5. RETOUR D'EXPÉRIENCE DE LA DEMARCHE

Tout au long du travail de recherche, un certain nombre d'acteurs ont été rencontrés, à la fois pour sonder des experts sur leur vision des démarches concertées de rénovation, mais aussi dans l'objectif d'expérimenter la démarche MORICE. Ce carnet de bord rassemble les principaux enseignements tirés des rencontres de l'équipe MORICE. Complémentaire des études de cas réalisées et de la démarche d'accompagnement à la rénovation collective, il ambitionne de donner des pistes concrètes et actionnables pour engager des dynamiques de rénovation collective à l'échelle territoriale.

5.1. Listes des rencontres

- **22 novembre 2023** : Rencontre CREAQ Métropole de Bordeaux ;
- **8 janvier 2024** : Réunion service Amélioration de l'Habitat Privé, le vice-président Bâtiment de Nantes Métropole et l' élu en charge de l'Habitat et de la Transition énergétique de Nantes Métropole ;
- **24 janvier 2024** : Rencontre élu ville de Bordeaux ;
- **16 février 2024** : Eurométropole de Strasbourg, Agence locale pour le climat ;
- **5 avril 2024** : Services Techniques de la Communauté de Communes de Puisaye Forterre ;
- **17 juin 2024** : Entretien avec Oktave, société de tiers-financement du Grand Est (MOA facilitateur) ;

- **08 juillet 2024** : Entretien avec Alisée, opérateur France Rénov' de Nantes Métropole, engagés sur des opérations de rénovation collective, appelées ZRC, pour Zone de Rénovation Concertrées ;
- **30 août 2024** : Entretien avec Urbanis, opérateur privé majeur dans le conseil et l'accompagnement pour la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé ;
- **6 décembre 2024** : Réunion avec Nantes Métropole afin d'avoir un premier retour de leur part sur la démarche en gestation ;
- **6 janvier 2025** : Entretien avec la responsable Habitat de l'Agglomération de Saint Nazaire ;
- **20 février 2025** : CNOA - Rencontre avec Stéphane Lutard architecte ;
- **24 février 2025** : réseau de l'AMU - Mariana Cyrino et Vincent Chaillou - acteurs qui articulent démarches de rénovation énergétique et expertise d'usage des habitants ;
- **Mai 2025** : Réponse à l'appel à projet Européen Citizen Led Renovation - en partenariat avec Ressorts, Nantes Métropole, Des Fourmis dans le compteur (Malartic – Gradignan), La Poste ;
- **12 mai 2025** : Entretien avec le service habitat de la Communauté de Communes Pornic Agglo Pays de Retz **15 mai 2025** : Entretien avec la chargée de projet PCAET de la Communauté de Communes Sud Estuaire ;
- **8 juin 2025** : Participation aux rencontres ACTEE ;
- **16 juin 2025** : Entretien avec le Service habitat de la Communauté d'agglomération Cap Atlantique La Baule – Guérande ;
- **8 juillet 2025** : Rencontres Energiesprong ; participation à la table ronde *Collectifs et énergie : autoconsommation, achat groupé et auto-rénovation, où en sont les approches de voisinages énergétiques ?*

5.2. Enseignements

5.2.1. Cibler les bons interlocuteurs pour une rencontre entre la volonté politique et outils opérationnels

Le point d'entrée dans les collectivités peut être varié. L'équipe MORICE s'est appuyée sur l'ancrage territorial de ses membres, et a ainsi échangé avec des

services techniques, des services Habitat, des Agences locale pour le climat, ou encore avec des *chargés de missions PCAET** de divers territoires. Quel que soit le point de contact initial pour parler de rénovation collective, l'ensemble des interlocuteurs a souligné que la décision de lancer une étude d'opportunité nécessiterait l'aval de l' élu. **C'est donc a minima un binôme (élu / direction de l'habitat par exemple) qu'il faut convaincre de la pertinence de la démarche.** Il est intéressant de noter que les acteurs de terrain, Espaces Conseils France Rénov' en tête, sont souvent consultés par les élus quant aux stratégies à mettre en place. C'est par ce biais que des contacts ont été établis avec les élus des *Métropoles de Nantes (2024)* et de *Bordeaux (2024 et 2025)*. Certains territoires où les élus sont dynamiques et accessibles peuvent ainsi se révéler moteurs pour une démarche de rénovation de quartier.

5.2.2. Composer avec les ressources financières limitées des collectivités

Dès 2024, lors des échanges avec la *Nantes Métropole* ou *Saint-Nazaire Agglomération*, nos interlocuteurs ont souligné les fortes contraintes budgétaires auxquelles sont soumises les collectivités, indépendamment de leur taille (métropoles et agglomérations). Le coordinateur gouvernemental du plan de rénovation énergétique, rencontré en *juin 2025 lors des rencontres ACTEE*, a également confirmé que l'Etat ne pouvait pas s'engager pour la rénovation de l'habitat privé, ce qui s'est par la suite confirmé avec la suspension et la refonte de MaPrimeRénov'.

Dans un contexte budgétaire de plus en plus contraint, s'appuyer sur les seules ressources des collectivités limite donc les chances de voir les projets aboutir. En revanche, plusieurs pistes de financement existent, comme les programmes européens LIFE, Citizen Led Renovation, ou encore Nouveau Bauhaus Européen (NEB). Ceux-ci montrent la volonté de l'Union Européenne de soutenir des démarches innovantes pour accélérer la transformation du parc bâti en Europe. Certains projets peuvent également être financés dans le cadre de PIG* ou d'OPAH*. Pour convaincre, il est important de chiffrer la démarche de rénovation collective en amont, afin que les élus et leurs équipes puissent estimer si ces dépenses rentrent dans leur budget et *dans quelle catégorie*. Par exemple des collectivités qui n'aident pas spécifiquement les programmes de rénovation énergétique pour les particuliers pourraient trouver un intérêt à une rénovation concertée de quartier dans le cadre de leur PCAET ou PIG. Lors des premiers

échanges avec la métropole de Nantes au lancement du travail de recherche (2024), le manque de données chiffrées sur le coût de l'accompagnement d'une part, mais aussi sur le nombre de ménages participants, est ressorti comme un frein pour convaincre les élus d'entreprendre à nouveau un projet de ce type après les résultats mitigés des premières tentatives.

5.2.3. Comprendre les priorités politiques des collectivités

Si tous les territoires peuvent être propices à l'expérimentation de la démarche, la stratégie territoriale est souvent définie en amont dans le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET*) et / ou décliné dans un programme local de l'Habitat (PLH*). Ainsi, selon les profils des territoires, l'accent sera mis plutôt sur la mobilité ou l'agriculture que sur le logement. Au sein des actions liées au logement, la rénovation énergétique n'est pas toujours identifiée comme prioritaire. C'est le cas par exemple de la *Communauté d'agglomération Cap Atlantique la Baule - Guérande (juin 2025)* qui soutient plutôt l'adaptation au logement. Le déploiement d'une démarche MORICE doit alors se réfléchir en complémentarité avec les problématiques d'adaptation des logements au vieillissement, de rénovation des copropriétés ou encore de lutte contre le mal-logement.

5.2.4. Inscrire le projet sur le temps long, en dehors des échéances politiques

Assurer de la visibilité sur 5 ans est nécessaire pour que la démarche puisse aller au-delà de la phase d'études. Lors du 3^e trimestre 2025, l'approche de la période de réserve électorale complique le démarrage des projets. En effet, avec les élections municipales en 2026, une période de réserve de 6 mois doit être observée. Si la collectivité peut engager une étude d'opportunité, elle pourrait être dans l'incapacité de lancer un diagnostic de quartier ou une démarche habitante pendant la période de réserve. Cela risque de créer chez les habitants du quartier un effet d'attente puis d'essoufflement.

La mise en place de la démarche se heurte également aux moyens humains disponibles au sein des collectivités. À Saint-Nazaire, les services en charge de l'habitat ou l'agence locale du climat de l'Eurométropole de Strasbourg ont contrebalancé l'intérêt pour la démarche MORICE par les fortes contraintes de moyens humains au regard de leurs missions actuelles. Bien que le sujet des zones de rénovation concertées soit dans le giron du service habitat, les équipes font face à des contraintes de ressources fortes, avec la mise en place d'une plateforme

territoriale de Rénovation énergétique (PTRE) ainsi que l'ouverture de la maison de l'habitat. De fait, l'examen de la pertinence de projets de rénovation collective est repoussé à 2026-27.

A minima, il est essentiel de nommer un chef de projet (0,1 à 0,2 ETP) et d'inscrire le projet dans la stratégie de la collectivité. Cela permettra de garantir une bonne coordination entre les services PCAET / service habitat / France Rénov' et d'optimiser les moyens humains déployés par la collectivité. En effet, dans une collectivité rencontrée, un manque de coordination entre le chargé de mission PCAET et les acteurs de terrain a été observé, ce qui fragilise la bonne mise en œuvre de la démarche nouvelle. Le projet de rénovation collective doit être partagé jusqu'au niveau opérationnel, ce qui nécessite d'anticiper les ressources temps nécessaires et d'éventuellement prioriser les missions entre elles.

5.2.5. Rester agile : adapter la méthode MORICE selon le contexte

La méthode MORICE a été pensée pour un habitat pavillonnaire privé (maison individuelle). Les réflexions autour de la création des cohortes, des économies d'échelles pour les artisans et de la création de communs sont essentiellement liées à la densité du tissu pavillonnaire du quartier rénové. Pour autant, la démarche a suscité un intérêt dans des zones moins denses en zone rurale (Puisaye Forterre, 2024). La démarche MORICE reste valide pour ce type de territoire mais une attention particulière devra être portée sur le rapport coût/bénéfice de la démarche. Le nombre de logements potentiellement rénovés devra être suffisant pour qu'une dynamique collective s'enclenche.

Certains échanges lors des rencontres EnergySprong de juillet 2025, organisées par Ressorts, montrent l'intérêt des bailleurs, moteurs dans de nombreux sujets d'innovation dans le bâtiment (matériaux biosourcés, construction hors site), pour une démarche de rénovation concertée. La méthode MORICE pourrait ainsi être repensée au regard des contraintes spécifiques de la rénovation de logement social (ménage non décisionnaire).

Enfin, il a pu arriver qu'une collectivité ait déjà en tête certains quartiers prioritaires à rénover, identifiés par exemple lors de missions de l'agence d'Urbanisme du territoire (Saint-Nazaire, Marseille). Dans le cas où un quartier serait pré-identifié pour une expérience de rénovation collective, il est important de s'assurer du bon alignement des parties prenantes (Espace Conseil France Rénov, Service Habitat,

chargé de projet PCAET) avant le lancement concret du projet. Il est toutefois recommandé d'effectuer l'étude d'opportunité MORICE avant de sélectionner un quartier, d'où l'importance de la sensibilisation des acteurs de l'urbanisme et des prescripteurs potentiels de la démarche.

5.2.6. Adopter une démarche collaborative au sein du territoire

Pour crédibiliser et institutionnaliser la démarche, MORICE doit entrer dans la boîte à outils des architectes, urbanistes et autres professionnels de la conception (bureaux d'études) pouvant intervenir dans les réflexions sur la rénovation de quartiers résidentiels, la constitution des PCAET ou des PLH. Il peut s'agir selon les territoires des Agences d'urbanisme, des CAUE*, ou encore des Parc Naturels Régionaux (PNR). La contribution de l'AURAN (Agence d'urbanisme de la région nantaise) a ainsi été décisive pour la mise en place de zones de rénovations concertées à Nantes Métropole². Saint-Nazaire Agglo et la Communauté de Communes Pornic Agglo Pays de Retz ont également travaillé avec leurs agences d'urbanisme sur les secteurs prioritaires des communes du territoire. Ce genre de travail peut servir de point de départ à l'étude d'opportunité et permettrait de rassurer les élus quant à la sélection des quartiers dans lesquels engager des démarches de rénovation collective. Cette phase est en effet un sujet de préoccupation des élus.

Au-delà de la phase d'opportunité, jouer collectif au niveau des porteurs de projets impliqués peut s'avérer décisif dans l'aboutissement des projets. En effet, les projets portés par un groupement d'acteurs du territoire aux profils complémentaires ont plus de chances d'aboutir. Lors de la réponse à l'appel à projet européen Citizen Led Renovation, le Groupe La Poste avait par exemple été impliqué pour sa capacité à jouer le rôle de tiers de confiance fédérateur auprès des habitants du quartier. La complémentarité des expertises mobilisées (industriels, artisans, financeurs) peut être décisive dans le lancement d'un programme de rénovation de quartier.

5.3. Lexique

OPAH	<p>L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est un outil de réhabilitation du parc immobilier bâti. Elle vise à améliorer l'offre de logements (surtout celle des logements locatifs) et à maintenir ou développer les services de voisinage.</p> <p><u>Source</u> : Cerema</p>
PIG	<p>Le Programme d'Intérêt Général (PIG) (R 327-1 du code de la construction et de l'habitation) est un programme d'action visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements, approuvé par le préfet du département ou le délégataire. Sous l'impulsion politique de la collectivité territoriale, sur la base d'une contractualisation avec l'État et l'Anah, voire à défaut, sur décision propre de l'État, l'objectif du PIG est de promouvoir des actions d'intérêt général, afin de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, de nature sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de développement territorial.</p> <p><u>Source</u> : developpement-durable.gouv.fr</p>
PLH	<p>Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.</p> <p><u>Source</u> : www.collectivites-locales.gouv.fr</p>
PCAET	<p>Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) est un outil stratégique pour réduire les polluants de manière significative. Il définit les leviers d'action à l'échelle locale, comme le développement des énergies renouvelables, des modes de transport moins polluants ou encore l'amélioration de l'efficacité énergétique. L'objectif du PCAET est double : améliorer la qualité de l'air pour répondre aux enjeux de santé publique et contribuer à la lutte contre le changement climatique.</p> <p><u>Source</u> : ADEME</p>

PTRE	<p>Les Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique (PTRE) sont des structures mutualisées, assurant un service public de proximité pour favoriser la rénovation énergétique des bâtiments.</p> <p><u>Source</u> : developpement-durable.gouv.fr</p>
PDH	<p>Le plan départemental de l'habitat (PDH) est un document de planification qui vise à assurer la cohérence entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les politiques locales de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des programmes locaux de l'habitat (PLH) - et celles qui sont menées sur le reste du département <p><u>Source</u> : Cerema</p>
Pacte territorial	<p><u>Structuration locale du parcours du ménage via une porte d'entrée unique (guichet, lieu d'accueil physique, téléphone et site internet), sous la bannière France Rénov'.</u></p> <p><u>Source</u> : ANAH</p>
CAUE	<p>Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) est une association qui accompagne les acteurs du territoire et le grand public dans un objectif de qualité de l'architecture et de son environnement. Les CAUE sont créés dans chaque département, ou, en Corse, à l'échelle de la collectivité de Corse.</p> <p><u>Source</u> : Cerema</p>

6. ANNEXES

6.1. ANNEXES – Démarche MORICE

ANNEXE 1 - Vue Globale de la démarche MORICE (export [MIRO](#))

ANNEXE 2 - La démarche habitante (export [MIRO](#))

ANNEXE 3 - Cahier des charges de l'étude d'opportunité (Phase 1 - diagnostic territorial)

ANNEXE 4 - Cahier des charges de l'étude de faisabilité (Phase 2 - diagnostic de quartier)

ANNEXE 5 - Cahier des charges de l'accompagnement des cohortes (Phase 3)

ANNEXE 6 - Budget et Modèle Economique de la démarche MORICE (fichier Excel)

ANNEXE 7 - Analyse comparée des coûts de l'accompagnement (fichier Excel)

ANNEXE 8 - Le paysage des artisans et entreprises dans la rénovation énergétique de maisons individuelles

6.2. ANNEXES – Cas d'études

Les documents suivants, résultat de notre travail d'analyse des cas d'étude, servent de base au travail de synthèse présenté dans ce rendu. Ils sont annexés au présent document.

ANNEXE 9 - Cas d'étude Claveau - Bordeaux

ANNEXE 10 - Cas d'étude Clairlieu

ANNEXE 11 - Cas d'étude Les Gilats (exemple d'habitat participatif)

ANNEXE 12 - Cas d'étude Bois Raguenet (Nantes Métropole) – entretien avec Louis Guillaume

ANNEXE 13 - Cas d'étude Malartic – Gradignan

ANNEXE 14 - Cas d'étude Hoenheim - entretien avec OKTAVE

Certains cas d'études ont été retiré de l'analyse complète du fait du manque d'information disponible ou de leur éloignement à la démarche Morice. Une analyse plus succincte à toutefois été réalisée et présentée dans les documents suivants :

ANNEXE 15 - Démarche de constructions groupées des Castors

ANNEXE 16 - Cas d'étude SCIC L'Arban

ANNEXE 17 - Cas d'étude Habitat Participatif France

6.3. ANNEXES – Entretien et études

En complément, nous intégrons aux annexes des formations internes réalisées par des membres du groupe MORICE ou par des intervenants extérieurs :

ANNEXE 18 - Format d'accompagnement des collectifs possibles

ANNEXE 19 - Panorama de la Rénovation Energétique – 29 mai 2024

ANNEXE 20 - Entretien Audrey Gicquel – Gouvernance et Accompagnement de collectifs

ANNEXE 21 - Étude sociologique du dispositif Self Help Housing (USA) par Daniel Cérézuelle (FEDAC / PADES)

6.4. ANNEXES – Outils de facilitations d'un collectif

ANNEXE 22 - Méthode d'accompagnement de Hameaux Légers

ANNEXE 23 - Bonnes pratiques pour la vie d'une cohorte

ANNEXE 24 - Description du de la méthodologie d'accompagnement du collectif Les Saprophytes

ANNEXE 25 - Outils : Phase 1 - 1er Formulaire destiné aux personnes intéressées

ANNEXE 26 - Outils : Phase 2 - Proposition rédaction clause mission Habitat participatif_v4

ANNEXE 27 - Outils : Phase 2 – 2e formulaire pour recenser les besoins

ANNEXE 28 - Outils : Phase 2 – Exemple de charte-engagement-propietaire

ANNEXE 29 - Malette à outils de la démarche habitante MORICE