

## **ADHESION A LA DEMARCHE REGIONALE DE MASSIFICATION DE L'ARO**

---

DELIBERATION CA 2025 M04 35  
Conseil d'Administration du 23 AVRIL 2025

---

### Membres délibérants présents :

Mesdames Françoise AUBIN, Marie-France BOMMERT, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Brigitte DEMEURANT COSTARD, Blandine DONNET, Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Nicole LECLERC, Chantal LE POEC, Marie-Chantal NACIRI, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO.

Messieurs Daniel BARON, Bruno BEUZIT, Jean-Claude DAUPHIN, Stéphane FAVRAIS, Jean-Yves GATHIGNOL, Jean-Claude GUILLOT, Guillaume HAMON, Loïc LENOUEVEL, Thierry SAVIDAN

### Membres excusés ayant donné pouvoir :

Mme Fanny CHAPPE donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER  
Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à M. Jean-Claude DAUPHIN  
M. Paul LE BIHAN donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER

### Membres excusés sans pouvoir :

Mme Véronique CADUDAL  
Mme Sandra LE NOUVEL  
M. JJ LE GUERN

### Membres consultatifs présents :

M. Jean-Denis MEGE, Directeur Général  
Mme Gwenaël HERVOUET - Représentante de M. Le Préfet  
Mme Céline SALLE, représentante du CSE

### Assistaient à la séance :

M. Pierre PESTEL, Directeur financier  
M. François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires  
Mme Sophie CALFORT, Responsable Ressources Humaines  
M. François BRACQ, Direction des finances  
M. Jean-Yves HEMON, Responsable Développement et Accession - Direction du Patrimoine  
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

---

*Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation et plus particulièrement le 1°,  
Vu l'article R 421-18 du Code de la construction et de l'habitation,  
Vu l'avis favorable du CEI du 31/07/2024  
Vu les articles L2113-6 et L2113-7 du Code de la Commande Publique*

## **CONTEXTE**

La stratégie nationale bas-carbone définit les orientations pour lutter contre le réchauffement climatique et ainsi réduire les émissions à effet de serre. Les deux objectifs ambitieux sont d'atteindre la neutralité carbone et de réduire l'empreinte carbone des Français à l'horizon 2050.

Les leviers possibles sont la décarbonation du parc grâce notamment aux vecteurs énergétiques en privilégiant les énergies décarbonées, l'efficacité énergétique en améliorant l'isolation des bâtiments et la sobriété en consommant moins et donc en accompagnant les locataires sur l'usage de leurs logements.

A travers ses actions patrimoniales et le développement de son parc, TAH transition énergétique sur son territoire : réhabilitations énergétiques, bâtiment passif, programmation RE 2025, etc. Ainsi, la stratégie patrimoniale de TAH intègre déjà des réflexions sur la gestion des énergies et du niveau de charges de ces locataires que ce soit lors d'interventions sur le patrimoine ou lors de constructions neuves.

L'ARO Hlm Bretagne a lancé la réflexion d'une démarche visant à faire émerger un dispositif de massification de la réhabilitation énergétique à l'échelle de la Bretagne pour répondre aux forts enjeux nationaux. Le coût pour la Bretagne est estimé à 8 Md€. Ce qui implique une augmentation forte du volume des réhabilitations décarbonées et donc la nécessité de trouver des entreprises capables de répondre à cette montée en charge et d'accompagner à la structuration de la filière locale.

Plusieurs bailleurs sont intéressés par le dispositif : Les Foyers, Aiguillon construction, Morbihan Habitat, BMH, Néotoa, Douarnenez et TAH.

La démarche collective a pour ambition de :

- Mutualiser les ressources,
- Eviter la concurrence entre bailleurs lors des appels d'offre,
- Négocier des coûts maîtrisés,
- Bénéficier d'un effet volume pour baisser les coûts,
- Montrer une volonté commune sur le territoire et ainsi de capter des financements.

La massification ne remplacera pas les méthodes actuelles, tous les patrimoines ne s'y prêtent pas, mais elle permet de pouvoir accélérer le rythme.

Les premières analyses des parcs des bailleurs montrent des similitudes de bâti, d'étiquettes énergétiques et de planning de réhabilitation, et aussi de politique commune (réduction des impacts de chantier pour les locataires et développement des énergies renouvelables sur le territoire).

Pour tester le dispositif et pour prototyper des démonstrateurs, l'ARO Bretagne et les organismes ont ciblés 2 400 logements sur le territoire de la Bretagne avec une priorisation sur 583 logements en première intention.

TAH souhaite y inclure environ 132 logements. Les bâtiments choisis sont des immeubles pour lesquels une rénovation est nécessaire, avec une possibilité d'investissement, sans enjeu d'attractivité et surtout avec une reproductibilité possible.

Les 6 cités identifiées sont identiques.

La première phase est une mission de préfiguration qui intègre une assistance à maîtrise d'ouvrage programmatique d'un montant estimé de 66 000 €.

Dans une échelle d'optimisation financière et d'efficente économique, il est proposé de mener cette première phase à l'échelle des sept bailleurs.

A cette fin, pour répondre à ce besoin commun, les organismes HLM ont décidé de constituer un groupement de commandes.

Ce groupement ainsi constitué se soumet aux règles de la commande publique et fait l'objet d'une convention constitutive d'un groupement de commande.

L'office s'est porté volontaire pour être le coordonnateur du groupement pour assurer la passation de la consultation.

Cette convention a pour objet :

- De confier une mission à un prestataire commun et unique pour la mission de préfiguration opérationnelle,
- D'arrêter l'organisation de ce groupement,
- D'en fixer ses missions,
- D'en déterminer sa durée.

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Conseil d'Administration :

- D'approuver la participation à la démarche régionale de massification de l'ARO pour la première phase,
- D'approuver l'adhésion au groupement de commande et la convention constitutive de groupement de commandes annexée à la présente délibération
- D'autoriser TAH à être coordonnateur du groupement pour confier la mission de réalisation de la première étape de la démarche de massification,
- D'autoriser le Directeur Général à signer, par voie dématérialisée, la convention relative à ce groupement de commande ainsi que tous les documents qui en seront la suite ou la conséquence.

---

### **Le Conseil d'Administration, Après en avoir délibéré**

- Approuve la participation à la démarche régionale de massification de l'ARO pour la première phase,
- Approuve l'adhésion au groupement de commande et la convention constitutive de groupement de commandes annexée à la présente délibération
- Autorise TAH à être coordonnateur du groupement pour confier la mission de réalisation de la première étape de la démarche de massification,
- Autorise le Directeur Général à signer, par voie dématérialisée, la convention relative à ce groupement de commande ainsi que tous les documents qui en seront la suite ou la conséquence.

---

**Voté à l'unanimité**

La Présidente,  
Gaëlle ROUTIER  
Conseillère Départementale du Canton de Plélo



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gaëlle Routier', written over a horizontal line.