

PESE

Performance Environnementale & Soutenabilité Economique

Analyse critique des propositions & projections économiques

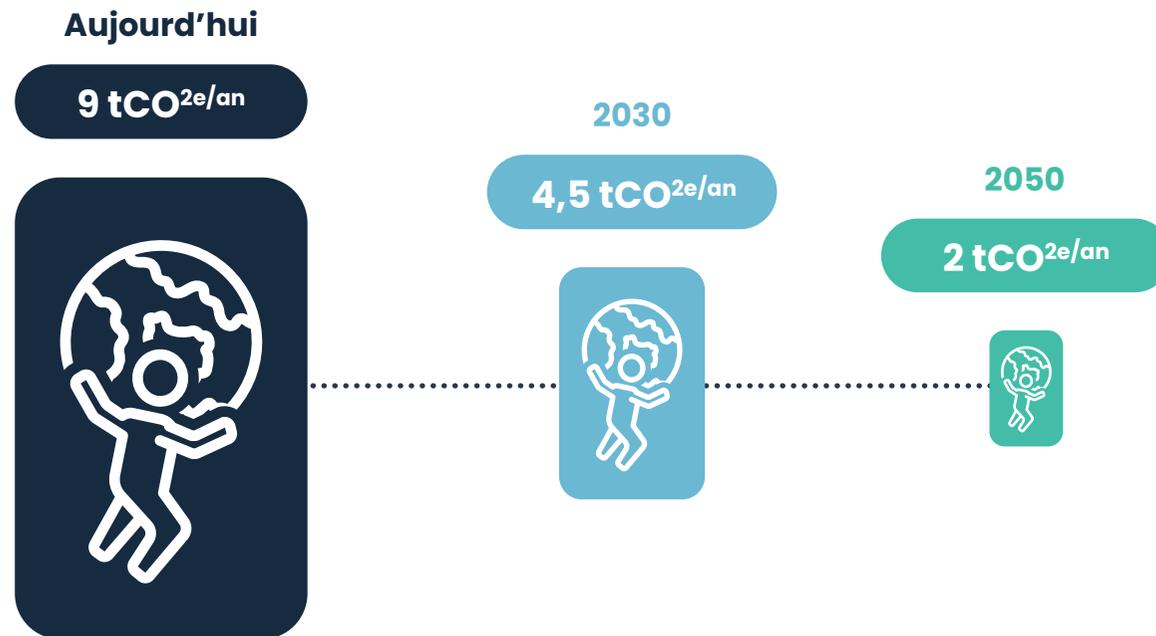
12 juin 2024 - Hangar 32



INTRODUCTION

01. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

02. SOUTENABILITÉ ÉCONOMIQUE



ÉVOLUTION HOMOTHÉTIQUE DES COÛTS (UNE BASE 100 À JUIN 2022)

Juin 2022		BT01 Insee Obs.	Juin 2024	
Foncier	20,0%		+8,0%	Foncier
Travaux	52,0%	+12,0%	Travaux	58,2%
Honoraires techniques	6,0%	+9,0%	Honoraires techniques	6,5%
Frais connexes	19,0%	+9,0%	Frais connexes	20,7%
Total sur PR HT	100,0%		Total sur PR HT (Base 06/2022)	107,0%

Ratio PR / CA HT	93,0%		Ratio PR / CA HT (hypothèse...)	93,0%
Marge promoteur	7,0%		Marge promoteur	0,0%
TOTAL	100,0%		TOTAL si marge à 7%	114,0%

LES CONTRIBUTEURS DES ATELIERS : 200 PROPOSITIONS

01.

A4-8	1 Changement des pratiques des professionnels	Marchés publics et cadre réglementaire	Intégrer l'évaluation des impacts (environnementaux, économiques, usages, biodiversité, sociaux...) dès la genèse (cahier des charges) et tout au long du projet	MOA, Aménageur, AMO/BET, NM	Existe déjà, à massifier ou diffuser	18	9
A2-28	5 Rénovation globale	Coût global	Systématiser une approche coût global intégrant exploitation, construction et rénovation sur la durée de vie du bâtiment afin de pouvoir massifier les travaux de rénovation et/ou combiner rénovation et extension - surélévation	MOA, Banques, MOE	Existe déjà, à massifier ou diffuser	18	9
A1-75	4 Intensifier les usages et densifier	Créer des espaces communs pour optimiser l'espace et créer du partage via la programmation et conception des projets	Densifier à toutes les échelles : penser la densité de l'îlot jusqu'à intensifier les usages à l'échelle du local	NM, Aménageurs, AMU/facilitateurs	En cours, à poursuivre	17	8
A1-24	6 Réemploi	Mettre en relation l'offre et la demande	Créer un outil métropolitain pour mettre en relation les gisements de matériaux de réemploi et les demandes. Un outil physique et numérique, public et privé	NM, Collectivités, MOA, FFB, Novabuild, acteurs du réemploi	En cours, à poursuivre	17	8
A1-5	2 Sobriété constructive	Coût global	Poser un raisonnement en coût global dans les projets neufs	MOA, Aménageurs, NM, Banques	Nouveau, à développer	16	8
A2-34	4 Intensifier les usages et densifier	Surélévation	Concevoir aujourd'hui en neuf en intégrant la possibilité ultérieure de surélever	MOA, Aménageur, AMO/BET, NM	Existe déjà, à massifier ou diffuser	16	8
A4-48 A4-49 A4-50	1 Changement des pratiques des professionnels	Organisation du projet et communication entre acteurs	Mettre en place des processus clairs et partagé par tous de prise de décisions collective, garantissant les intérêts de chacun	Aménageurs, MOA, MOE, Collectivité, NM	Nouveau, à développer	16,5	7
A1-26	6 Réemploi	Mettre en relation l'offre et la demande	Cartographier et inventorier les bâtiments à réemployer, anticiper les opérations	NM, MOA, acteurs du réemploi	Existe déjà, à massifier ou diffuser	16	7
A1-33	6 Réemploi	Mettre en relation l'offre et la demande	Mettre en place une banque des matériaux à l'échelle de la métropole	NM, Collectivités, MOA, FFB, Novabuild, acteurs du réemploi	En cours, à poursuivre	16	7
A1-34	6 Réemploi	Identifier et caractériser les matériaux de réemploi	Inventorier les matériaux plus faciles à réemployer	Acteurs du réemploi, Novabuild, FFB	Existe déjà, à massifier ou diffuser	16	7
A4-15	3 Lien avec les usagers	-	Accompagner les usagers à la prise en main du bâtiment et des équipements pour en optimiser la performance en phase exploitation (sensibilisation, formation, guide utilisateur...)	MOA, MOE, AMU / Facilitateurs	Existe déjà, à massifier ou diffuser	15	7
A1-20	7 Biosourcés	-	Mutualisation à l'échelle de plusieurs projets en proximité	MOA, MOE, FFB, Aménageurs, Collectif Biosourcé PdL	En cours, à poursuivre	15	7
A3-6	9 Mobilités	Favoriser les mobilités douces	Spatialiser et temporaliser le stationnement en fonction des usages	NM, Aménageurs, MOA	En cours, à poursuivre	15	7
A1-55	9 Mobilités	Parkings	Étendre la notion de Droit d'Usage Stationnement - Parking aux parties communes, au logement	Aménageurs, MOA	En cours, à poursuivre	15	7
A3-7	9 Mobilités	Favoriser les mobilités douces	Réfléchir les modes de déplacement selon les usages, avec une priorité au partage	NM, Aménageurs, MOA	Existe déjà, à massifier ou diffuser	14	7

01. Changement des pratiques professionnelles

• **Connaissances économiques inter-acteurs : « Reconnaître ce qui vient de l'autre »**

• **Création d'un socle commun de processus clairs et partagés par tous de prise de décisions collective, garantissant les intérêts de chacun**

• **Engagement collégial dans la rénovation**

> 18/20

> 4 propositions socles à 17/20 de moyenne

> Unanimité 100% des votants*

> 40 récurrences / 200 propositions

02. Intégrer les impacts environnementaux à la genèse puis tout au long de l'opération (neuf et rénovation) professionnelles

• **Conception**

• **Réalisation (chantier)**

• **Exploitation**

> 17,5/20

> 4 propositions socles à 16,5/20 de moyenne

> Unanimité 95% des votants*

> 40 récurrences / 200 propositions

03. Densifier le projet dans toutes ses échelles

• **Le quartier**

• **L'ilot**

• **Les usages**

> 17/20

> 3 propositions socle à 16,5/20 de moyenne

> Unanimité 90% des votants*

> 31 récurrences / 200 propositions

04. Cartographier et mutualiser les ressources

• **Ressources foncières métropolitaines : répertoire des sites et immeubles en rénovation urbaine ou immobilière**

• **Le réemploi**

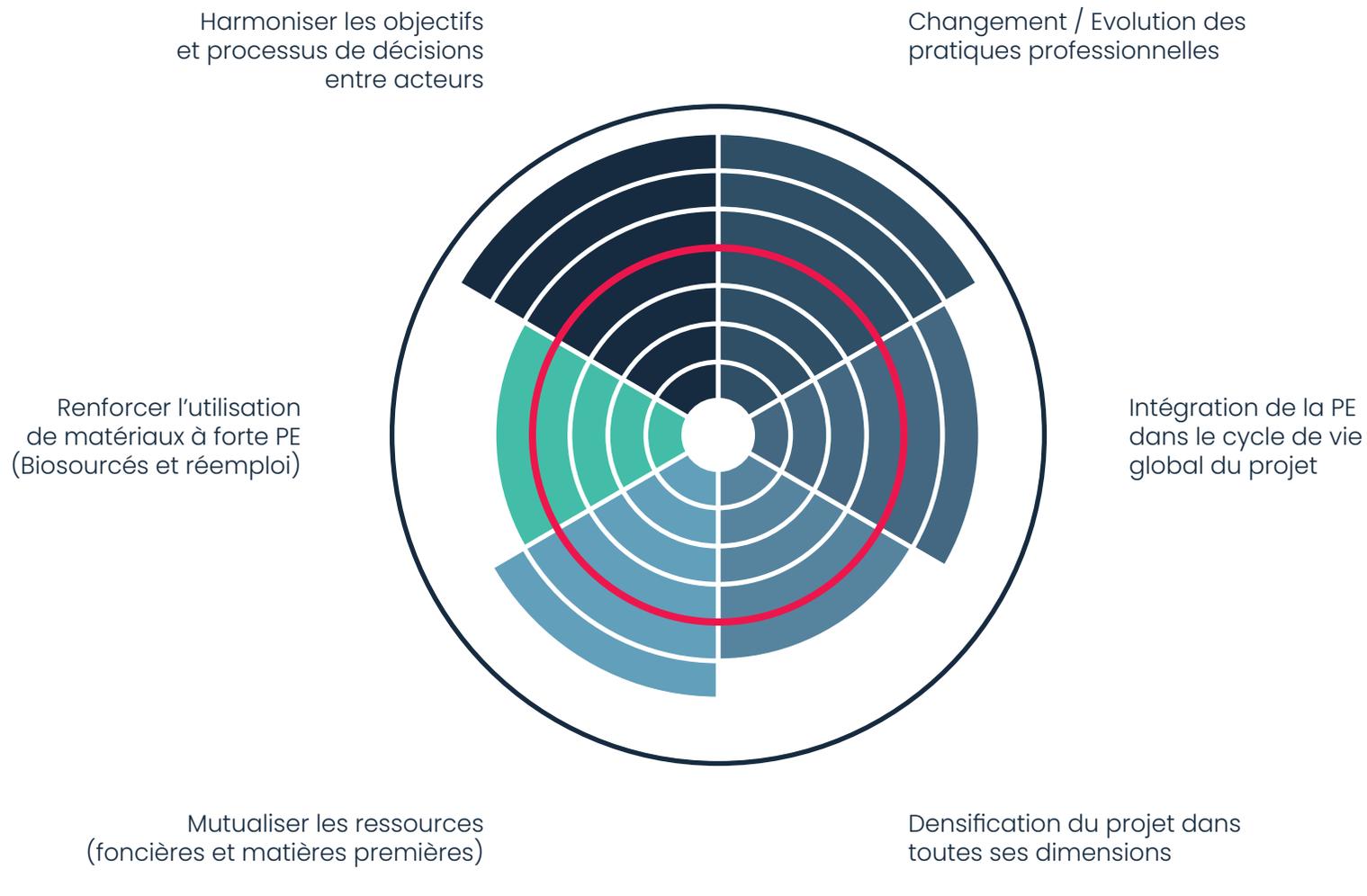
• **Les matériaux biosourcés**

> 16/20

> 3 propositions socle à 16/20 de moyenne

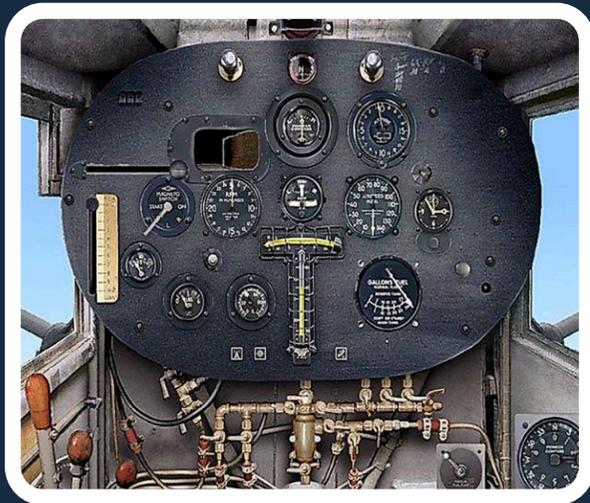
> Unanimité 95% des votants*

> 26 récurrences / 200 propositions



• LA SOBRIÉTÉ CONSTRUCTIVE

• LA MESURE ÉCONOMIQUE



1927



1997



2024

L'ÉCONOMIE DE LA SOBRIÉTÉ

Quitter la profusion ?



OU



L'ÉCONOMIE DE LA MESURE

Quelle démarche de sobriété pour le logement ?



OU



Analyses des études de cas

Afin d'optimiser les projets, les lots les plus variétés ont été :



Lot 5 | Doublage et cloisons



Lot 7 | Revêtements de sol



Lot 6 | Façade



Lot 2 & 3 | Structure

Les **variantes structurelles** ainsi que **l'optimisation de la façade** (parties opaques et vitrées) ont permis des gains carbone élevés sur les projets. Ces résultats s'expliquent notamment par l'assiette de ces lots : le gros œuvre représente en moyenne 1/3 du poids carbone des bâtiments, 15 à 17% pour les façades.

Or ces variants remettent en cause l'organisation et l'image du projet, et ne peuvent ainsi être activées qu'avant tout dépôt de permis de construire.

2/3
Des variantes

Part des variantes retenues par les équipes qui concernent des mesures à intégrer **avant PC**



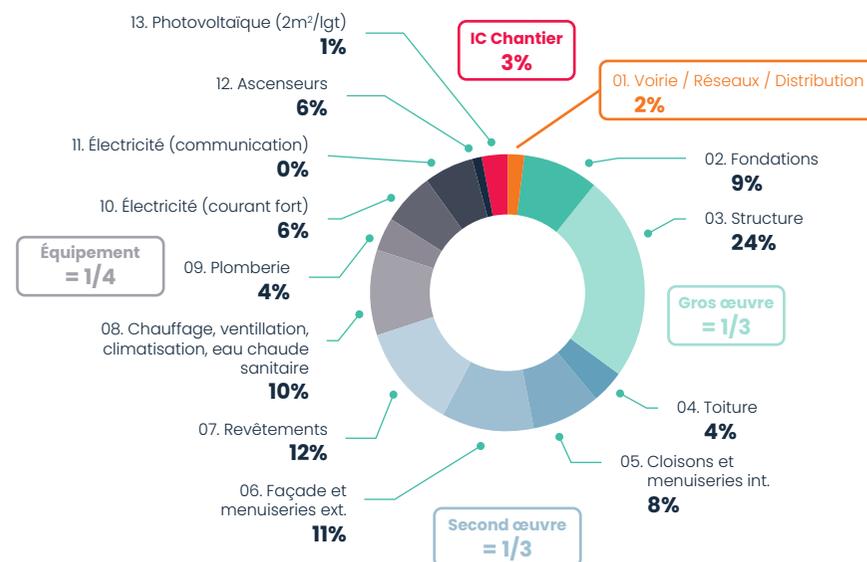
Logements collectifs

19% Renforcement de la performance thermique

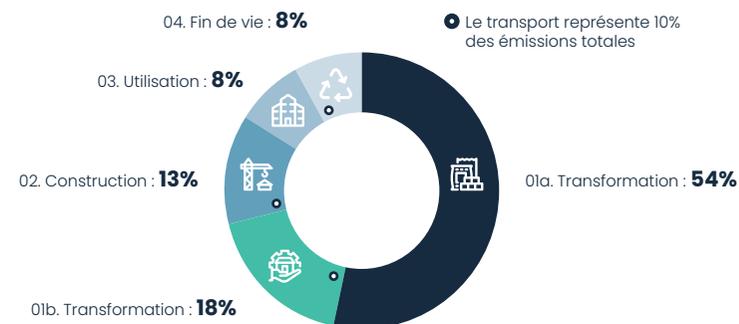
Optimisation du taux de vitrage **9%** **9%** Augmentation de la capacité

Taux de variation par rapport à l'impact moyen

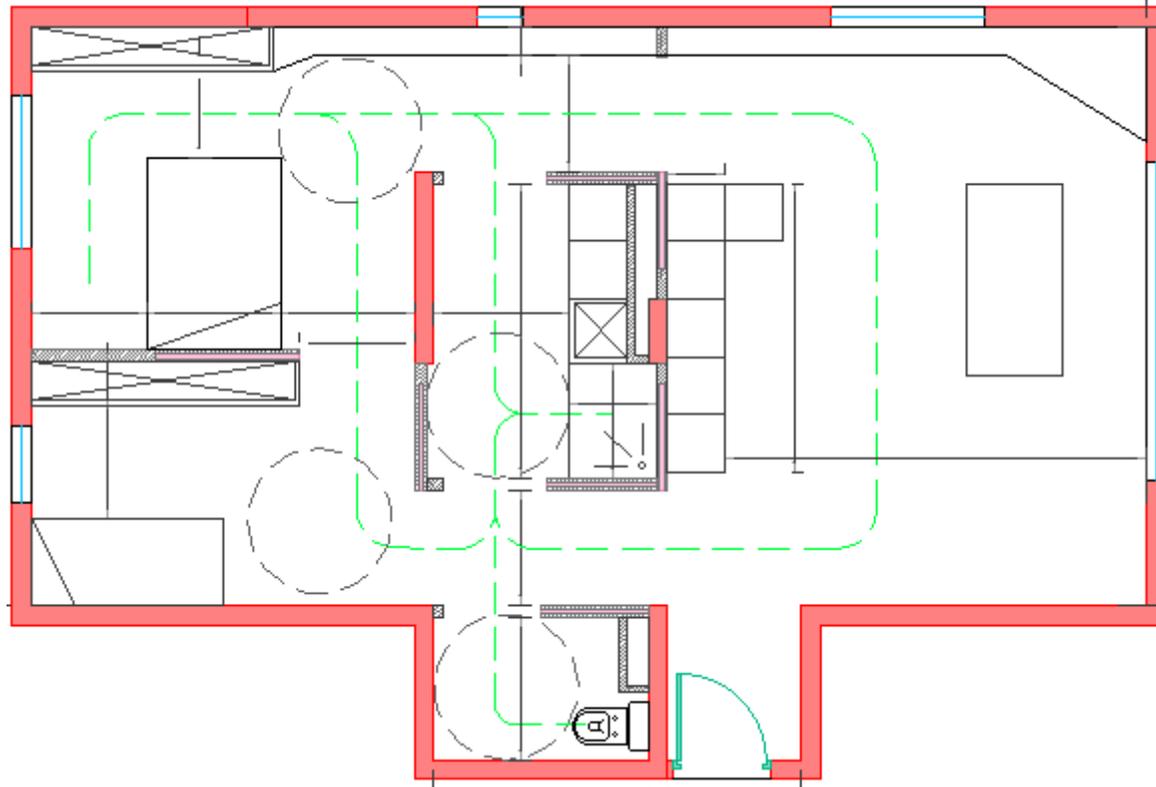
Gros-œuvre, second-œuvre et équipement présentent des émissions équivalentes



La phase de production des matériaux représente en moyenne près des trois quarts des émissions



Sources : Parcours ABC NOVABUILD 2022

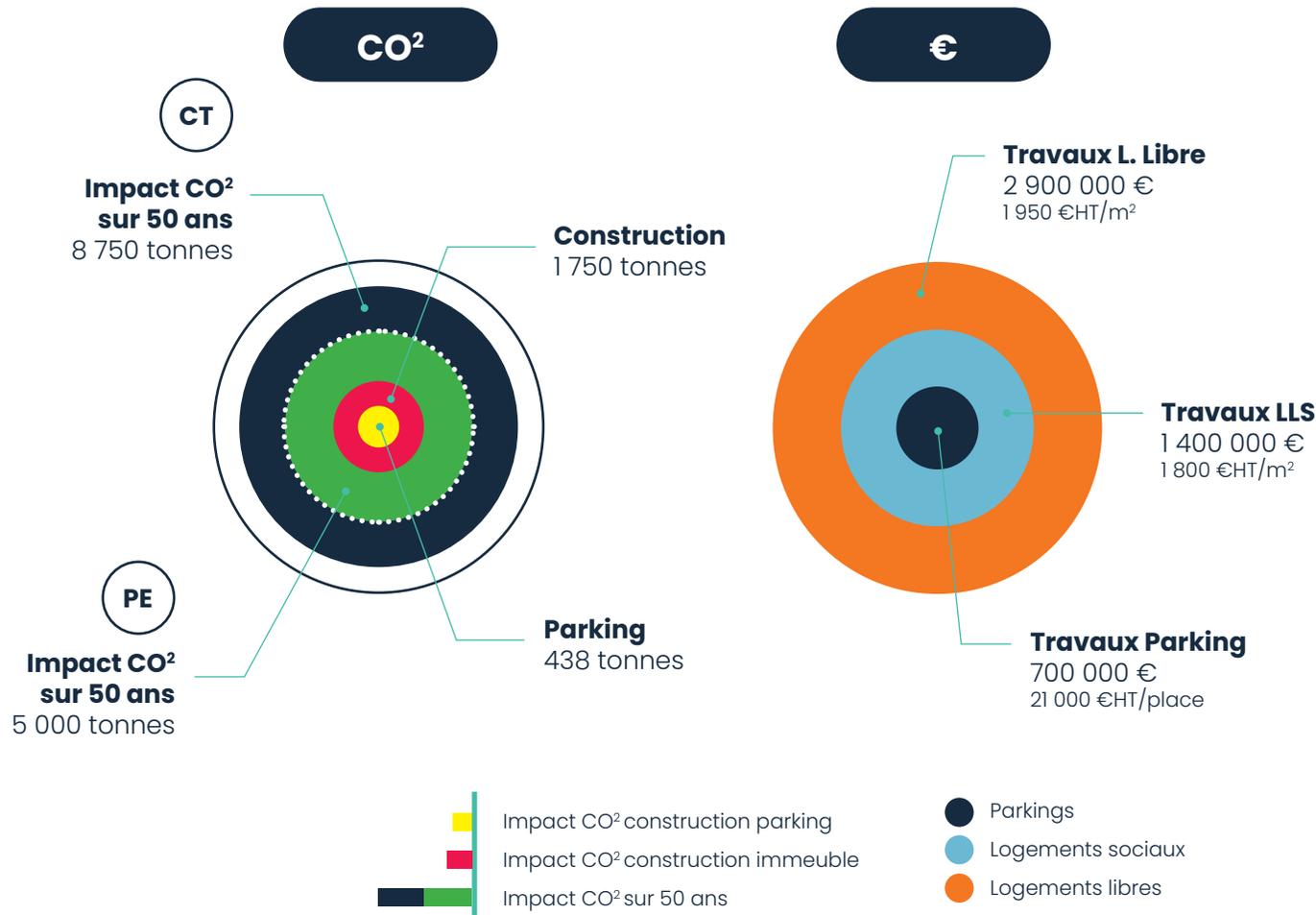


Logement PMR de 67 m² SHA intégrant une réduction de -25% de matériaux.
LIBRE COUR(S) / MOA Paillettes 2023

SOBRIÉTÉ CONSTRUCTIVE : LA QUESTION DU STATIONNEMENT

01.

Immeubles de 40 logements (SDP 2 500 m²)
Impact du parking sur le bilan de l'opérateur



On estime à 25% la part des véhicules autonomes en 2033, tant en usage privée que public.

L'impact d'un parc de stationnement dans l'acte de construire, si il répond à un besoin actuel, mérite d'être réinterrogé, dans la mesure où il représente :

- 25% de l'impact CO² de la construction (35% sur un ratio de CO²/m²)
- 5% de l'impact CO² du bâtiment sur 50 ans

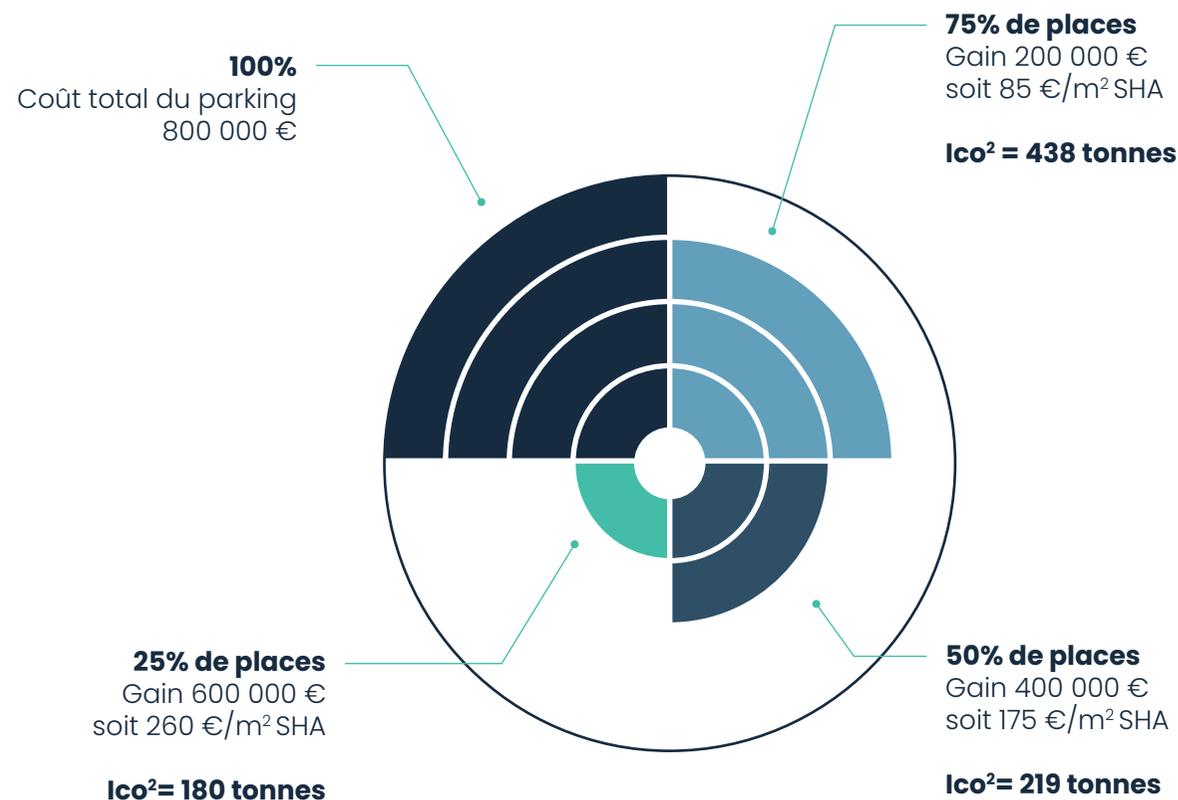
A titre d'exemple, sur un bâtiment de 40 logements (34 places), son impact carbone équivaut à 10 années de consommation carbone pour l'usage du bâtiment.

- Par ailleurs, le coût d'un stationnement représente :
 - > 15 à 20 % du coût des travaux
 - > 10 à 15% du PR global de l'immeuble
- Revoir son impact de 50% revient à générer :
 - 6% d'économie sur le coût global
 - 1,5% sur la marge opérationnelle

OPTIMISATIONS DU STATIONNEMENT : QUELS IMPACTS POUR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ?

01.

Hypothèse d'un immeuble de 40 logements
Impacts et redistributions



QUELLES REDISTRIBUTIONS COMPENSATOIRES ?

Hypothèse: 50% de places en moins soit 17 unités / Gain : **400 000 €**

• Compensation mobilités douces :

- Achat de 10 trottinettes électriques (500 €/u) = **5 000 €**
- Achat de 17 vélos électriques (0,5 vélo/lgt x 1,4K€) = **25 000 €**

• Compensation mobilités dures :

- Achat de 2 véhicules électriques partagés (30 K€/u) = **60 000 €**
- Gestion de la flotte partagée (8K€/an) sur 10 ans = **80 000 €**

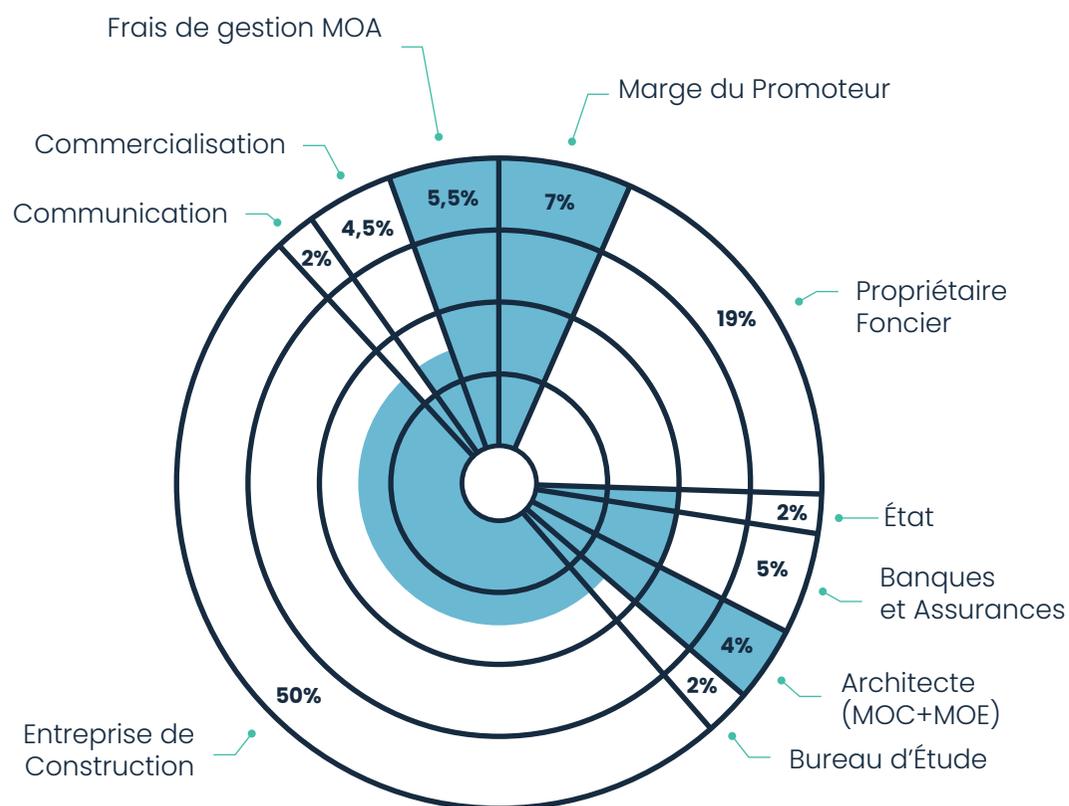
• Total des investissements compensatoires = **170 000 €**

• Solde investissements PE = **230 000 €**

Soit : **100 € HT / m² SHA**
et... **219 tonnes de CO² directs**

- **LA « VALEUR CRÉÉE » VERSUS LA « VALEUR APPORTÉE »**

La répartition du CA TTC par acteur professionnel dans l'économie du projet (hors TVA et hors foncier)



	2024	2027 ?	Potentiels de redistribution
Honoraires de gestion	5,0%	4,5%	0,5%
Frais de communication	2,2%	1,5%	0,7%
Honoraires de vente (interne et externe)	4,5%	3,0%	1,5%
Assurances (DO/CNR et GFA)	1,0%	1,0%	0,0%
Frais financiers	4,0%	3,0%	1,0%
Total gisement sur CA TTC	16,7%	12,5%	3,7%

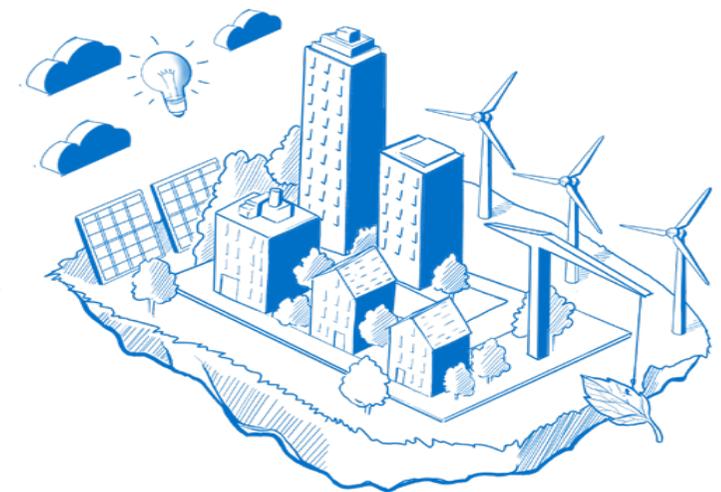
Source LIBRE COUR(s) & URBEX / Echantillon de 20 programmes construits entre 2020 et 2023

LES GISEMENTS DE DEMAIN : TENDRE « VERS »...

1. Vers une cartographie métropolitaine des fonciers institutionnels disponibles à 10 / 15 / 20 ans.
2. Vers une conjugaison des moyens entre propriétaires fonciers, bailleurs sociaux, promoteurs et aménageurs pour toutes surfaces supérieures à 2 hectares
 - modèle de contractualisation entre opérateurs privés et aménageurs publics ou para-publics.
 - intéressement du propriétaire aux résultats finaux du programme.
3. Vers une ouverture des projets structurants aux nouveaux modèles alternatifs en matière immobilière : promotion-exploitation, néo-propriété, BRS privé.

ACTION : EXPERIMENTATION EN ZAC D'UN MODELE IMMOBILIER ADAPTE

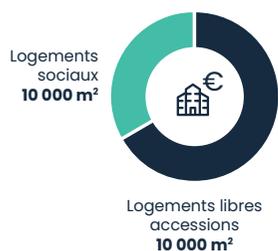
- ACTION 1** Identification sur volontariat d'un ou deux sites expérimentaux
- ACTION 2** Constitution d'une équipe PESE pluridisciplinaire
- ACTION 3** Définition des ambitions et critères à atteindre
 - Profil sociologique et revenus de la cible de l'usager
 - Ambition de PE : choix prioritaires et quantification
 - Le programme fonctionnel : typologies, SHA/lgt, nombre de parkings
 - Le programme technique : mode constructif PE, chiffrage
 - Le modèle économique
 - Répartition des valeurs
 - Modèle juridique
 - Mode de consultation
- ACTION 4** Financement
- ACTION 5** Mise en œuvre : rédaction du cahier des charges



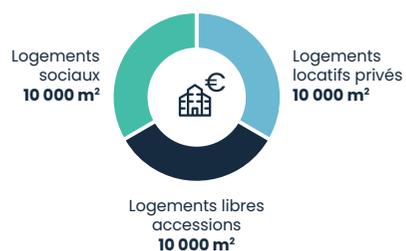
Sources : AURAN 2022 / PDS 2024

La concession résidentielle	Terrain public (Collectivité, Etat, EPA)	SPV à caractère lucratif à capital public minoritaire Gisements fonciers importants	Association Public / Privé Réticences culturelles respectives
La «néo-propriété»	Foncière privée	Diminution structurelle du prix de vente Accès du néo-propriétaire à la QP de plus value	Modèle naissant non confirmé économiquement Réticences culturelles Client / Collectivités
Le logement locatif privé institutionnel ou la «promotion - exploitation»	Foncières privées, Banques et sociétés d'assurance	Capacité à générer un volume significatif de biens à la location Nécessité d'une démarche de PE et de gestion optimales	Réticence des porteurs à la fonction gestion locative Risque de privatisation progressive et massive du parc locatif dans les métropoles Mobilisation de fonds propres structurants (x5) Rentabilité locative à faible valeur ajoutée
Le BRS Privé	OFS Privé à forte capitalisation	Programme résidentiel à forte valeur ajoutée sociale	Nécessité de déposer de ressources foncières peu valorisées
La promotion en «aménagement concertée»	Partenariat public / privé (expérimentation)	Capacité à engager chaque année des modèles expérimentaux répondant aux critères d'urgence constatés en matières sociale et économique Forte pertinence de l'impact en termes de PE et de qualité de l'offre	Nécessité d'une collaboration transparente entre acteurs publics (Etat, Collectivité, Région) et acteurs privés Dérogations nécessaires à la commande publique par l'intermédiaire de dispositifs complexes et aléatoires (3DS, Permis d'innover, autres)

Le modèle économique immobilier traditionnel



Le modèle économique immobilier proposé



Promotion immobilière Modèle juin 2022		Rénovation Épreuve du modèle économique	
Foncier*	20%	Foncier** (aquisition immeuble)	30%
Travaux	52%	Travaux (cis aléas à 5%)	55%
Honoraires techniques	6%	Honoraires techniques	7%
Frais connexes	19%	Frais connexes	12%
Total sur PR HT	100%	Total % PR HT	104%
Ratio PR / CA HT	93%	Ratio PR / CA HT	-4%
Marge promoteur	7%	Marge promoteur rénovateur	?

*Base CF 600 €/HT/m² SDP

**Base CF 1 100 €/HT/m² SDP

Les conditions nécessaires pour une soutenabilité économique en rénovation :

- Un coût d'achat au m² inférieur à 30% du prix de vente final envisagé
- Un volume d'opération significatif permettant d'équilibrer les charges « foncier + travaux »
- Un modèle juridique et fiscal apparenté au neuf (Règle des 2/3)

Les situations favorables :

- Les parcs tertiaires périphériques à forts potentiels de réhaussement (structures indépendantes)
- Les partenariats entre bailleurs sociaux et « promoteurs-rénovateurs »
- Les sociétés foncières de « promotion-exploitation » à vocations lucratives ou de gestion locative

Les solutions à explorer sur le territoire :

- Une cartographie en open-source des secteurs tertiaires en fin de cycle de vie » (constructions entre 1960 et 1990)
- La création d'un statut dérogatoire local pour un partenariat d'intérêt général selon des critères PE et économiques vertueux
- L'ouverture d'un dialogue Etat / Territoire sur la capacité à accéder au patrimoine d'Etat via une foncière publique d'intérêt général

INTÉGRER QUE LA PE EST DÉSORMAIS L'UN DES 3 PILIERS DE L'ÉCONOMIE EN MATIÈRE D'URBANISME. CETTE NÉCESSITÉ EXIGE :

- D'entrer collégialement dans une économie territoriale de « la mesure »: techniquement, financièrement, culturellement.
- De s'engager individuellement dans une forme d'écologie économique (« faire mieux avec peu »), en révisant chacun des modèles, et en mutualisant les ressources, tant intellectuelles que matérielles.
- Mutualiser les intelligences et les moyens au service de l'urgence résidentielle et environnementale qui s'imposent.
- Encadrer de nouvelles règles contractuelles et financières strictes pour les « compétences d'accompagnement » : commercialisation, financements en particulier.

ACTIONS POTENTIELLES POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS PESE :

ACTION 1	Engagement	Expérimentation du modèle sur deux terrains identifiés en ZAC	2024/2025
ACTION 2	Identification et planification	Identifier avec les partenaires bailleurs des opérations en rénovation / construction	2024/2025
ACTION 3	Formation et mutualisation des connaissances	Mise en place d'une formation commune en montage opérationnel dans le domaine de la PE	2024
ACTION 4	Préparation	Engager sur un site identifié une réflexion sur la création d'une plateforme logistique dédiée au réemploi	2025/2026

