

Engagement 4

Développer l'approche en coût global



Notion 4.1 Évaluer la faisabilité financière

✓ RECOMMANDATIONS

- Estimer à toutes les étapes de la vie du projet les coûts associés pour inscrire le projet dans une approche en coût global et anticiper les dépenses.

- Partager ces estimations avec les acteurs du projet (acteurs économiques, habitants et usagers) et adapter le projet en fonction de leurs capacités financières.

La viabilité du projet dépend de sa faisabilité financière et de la capacité à anticiper les coûts et les aléas, afin d'identifier avec l'ensemble des acteurs les marges de manœuvre possibles sans nuire aux ambitions initiales et à la qualité du projet. Le phasage de l'opération est à prévoir à court, moyen et long terme, en y intégrant des variantes au sein d'une économie globale de projet.

L'adéquation de la programmation du projet avec la capacité financière des acteurs économiques et de la collectivité, en anticipant le niveau des prix et les contraintes de marché, est un facteur à prendre en compte.

En termes de programmation de l'habitat, il s'agit d'identifier les besoins et capacités financières des ménages sur le territoire et de veiller aux complémentarités avec l'offre existante de logements (parc privé et public).

De même, la programmation en équipements doit être appréciée en fonction des besoins actuels et futurs des usagers, en privilégiant l'adaptation ou l'optimisation de l'existant.

La programmation commerciale et d'activités doit être fondée sur des études de marché (zone de chalandise, concurrence, etc.).

LES QUESTIONS À SE POSER

Comment sont conciliés les objectifs de faisabilité financière et les objectifs de développement durable ?

Comment intégrer, dans les choix de programmation et d'investissement en amont, une approche globale de leurs conséquences en termes de coûts/bénéfices ? Comment cette approche se traduit-elle en matière de pilotage et de moyens de suivi du quartier en fonctionnement ?

Comment sont prises en compte les logiques et contraintes de tous les acteurs du projet (collectivités, aménageurs, promoteurs, bailleurs, habitants, syndicats de propriétaires, propriétaires fonciers, etc.) pour assurer la faisabilité financière du projet ?

Quelles études de faisabilité technique planifier pour vérifier en amont le réalisme financier du programme ?

Comment valoriser le foncier tout au long du projet et limiter sa charge foncière ?

Comment prévenir le déficit opérationnel du projet ?





Notion 4.2 Réduire les coûts par l'optimisation du projet

✓ RECOMMANDATIONS

- Travailler avec les ressources existantes du projet et des territoires limitrophes.
- Faire des choix sobres et mutualiser pour limiter les coûts et l'impact environnemental.

L'optimisation du projet s'appuie sur des solutions alternatives et sobres, qui favorisent la complémentarité des territoires, exploitent les ressources existantes et identifient les potentiels.

Les exemples ci-après illustrent des leviers d'optimisation du projet: investir dans l'efficacité énergétique, mutualiser des services ou des infrastructures comme les parkings, limiter le recours à des infrastructures de gestion des **eaux pluviales**, faciliter l'usage des modes de déplacement alternatifs à la voiture pour réduire les infrastructures routières, optimiser la gestion des terres (utilisation des déblais/remblais), etc.

Dans le cadre de l'optimisation du processus de projet, les **externalités** seront à regarder. Elles peuvent être le support d'une aide à la décision sur les choix opérationnels à engager.

Par ailleurs, s'inscrire dans une démarche prospective d'estimation des coûts générés par les impacts du changement climatique permet d'orienter les choix d'investissement dans des infrastructures résilientes à long terme.

LES QUESTIONS À SE POSER

Comment optimiser le projet au regard du contexte, des ressources locales (marché économique, caractéristiques du site, filières, etc.) et des acteurs impliqués ?

Comment s'inscrire dans une temporalité longue, de la conception à la gestion ?

Comment est prise en compte l'estimation des coûts générés par les impacts du changement climatique ?





Notion 4.3 Calculer les impacts sociaux, économiques et environnementaux du projet

✓ RECOMMANDATIONS

- Estimer et prendre en compte les **externalités positives et négatives** dans le coût global du projet.

Pour pouvoir assurer l'optimisation financière globale d'un projet, il est essentiel de réaliser, en amont, différents scénarios et études économiques, sociales et environnementales, tels que la réhabilitation versus la construction neuve, le dimensionnement des espaces publics, la création ou la mutualisation d'espaces, le choix des matériaux en fonction des contraintes de gestion, de leur durabilité, de leur impact environnemental, ainsi que le choix des espèces végétales, la volumétrie, le taux de **densité**, etc.

Ces études vont permettre d'objectiver les choix à faire en considérant tous ces éléments. Il est alors possible de prendre des décisions éclairées et d'assurer une gestion financière optimale pour le projet.

LES QUESTIONS À SE POSER

Quelles options d'investissement et techniques privilégier pour optimiser l'opération dans une **approche en coût global** ?

Comment les externalités positives et négatives sur l'économie, l'environnement ou sur la société sont-elles prises en compte dans l'approche en coût global du projet ?



Les Akènes

Lormont, Gironde, Nouvelle-Aquitaine



Ce quartier compte 2 800 habitants et 1 198 logements dont 39% de logements sociaux. Il a été bâti sur une emprise foncière de près de 13 hectares située sur la commune de Lormont, à proximité immédiate de la rocade bordelaise et de l'opération de renouvellement urbain de Lormont Génicart. Il fait partie d'un projet plus global de requalification d'un secteur industriel en cœur d'agglomération. Le foncier a été acquis auprès de la société de production de composants électroniques « SIEMENS-EPCOS » en 2006. Clairsienne a conduit un projet d'aménagement à forte qualité environnementale alliant mixité sociale et mixité fonctionnelle. Intégré à une réflexion urbaine globale ayant fait l'objet d'un plan-guide, le projet nommé Les Akènes contribue à la création d'un véritable quartier innovant.

L'ESH (Entreprises Sociales pour l'Habitat) Clairsienne a proposé une approche en coût global durant les phases de conception et de réalisation, pour atteindre les ambitions environnementales fixées par la collectivité (utilisation économe du foncier, gestion de la pollution sur site, recyclage des matériaux issus de la démolition...). À titre d'exemple, le groupement de com-

mande constitué par les quatre ESH filiales d'Action Logement (Domofrance, Clairsienne, Alliance Patrimoine et Logévie) pour la conception, réalisation et maintenance de 305 logements et d'un parc d'un hectare en cœur d'ÉcoQuartier, a permis de réaliser des économies d'échelle. Par le biais de la procédure de dialogue compétitif, le groupement de commande avait pour principaux objectifs de :

- Permettre les échanges tout au long de la procédure de conception avec l'équipe pluridisciplinaire retenue (associant une entreprise du BTP, urbanistes, architectes, paysagistes, bureaux d'études spécialisés, thermicien, acousticien...): un accord-cadre pour l'ensemble des maîtres d'ouvrage (et la possibilité de décliner en marchés subséquents personnalisables),
- Organiser un pilotage dédié pour une efficacité opérationnelle,
- Permettre une ouverture à des solutions innovantes,
- Favoriser l'évolutivité du projet (locaux d'activité, logements, etc.),
- Élaborer un véritable projet social dans le cadre de la formation et l'insertion (10 000 heures).

Contexte local **Périphérie**
- Agglomération bordelaise —
Localisation intrarocade

Type de projet **Renouvellement - Quartier existant**
Reconversion - Friche

Superficie (ha) **13**

Superficie espaces verts (ha) **4,7**

Nombre d'habitants prévus **2 800**

Nombre de logements **1 198**

Nombre de logements sociaux parmi les logements **472 (dont 395 logements locatifs + 77 logements en accession sociale)**

Date de début des travaux/
Année d'achèvement **2006-2018**

Labellisation EQ **Étape 3**

Année labellisation **2018**

LES ACTEURS DU PROJET

Maîtrise d'ouvrage du projet
Clairsienne

Maîtrise d'œuvre du projet
Atelier Bouriette & Vaconsin (urbanisme et espaces publics), CETAB Ingénierie (VRD), TERO (AMO Environnement et dépollution), groupement conception et réalisation sur le cœur d'ÉcoQuartier: GTM, Teisseire & Touton (architectes) et Freddy Charrier (paysagiste)

Acteurs **Bordeaux Métropole, ville de Lormont**