

Assises Techniques du programme RHEA

Le 26 novembre 2015

À Marseille



OUTIL D'ÉVALUATION DE PROJETS

PREFIGURER UN OUTIL

- Pour les chargés d'opération des bailleurs
- Pour leurs AMO

*Adaptation pour le parc privé
en 2016*

Objectifs :

- Préfigurer une approche en coût global
- Donner des arguments aux techniciens pour un investissement optimum
- En capitalisant les bonnes pratiques
- Accompagner – outiller : des objectifs pratiques pour accompagner l'évaluation du programme RHEA

UN TRAVAIL COLLABORATIF

4 ateliers de travail délocalisés au niveau régional

- 22 participants
- 4 bailleurs représentés et autres partenaires : Territoires, PACT, CAUE, architecte, BE

Bilan :

Remarques sur l'outil / Méthodes de travail / Partage des bonnes pratiques

Une première version disponible aux bailleurs début 2016 (format Excel)

Données d'entrée

Données d'entrée limitées sur le projet avant travaux

- carte d'identité du bâti :
 - données de gestion locative
 - données d'exploitation
- données techniques (diagnostics)
- données projet (enveloppe travaux)
- par défaut : moyennes constatées

Données de sortie

Des conseils méthodologiques de la programmation jusqu'à la phase exploitation

- s'engager sur des travaux adaptés à la situation initiale et non des travaux préétablis avec un cahier des charges standard
(importance du diagnostic et de disposer des bonnes informations au départ)
- Intégrer la dimension exploitation du bâtiment aux choix de travaux prévus
- Des commentaires sur les points sensibles à intégrer aux travaux prévus voire des recommandations à intégrer dans les pièces marchés

Des données chiffrées

- investissement
- renouvellement
- entretien maintenance
- une vision sur les charges locataire/bailleur
- une vision sur l'attractivité durable (impact des rotations et de la vacance)

*Les rendus recherchés de l'outil
à optimiser ensemble*

EXEMPLE

EXEMPLE

Projet de rénovation d'une résidence

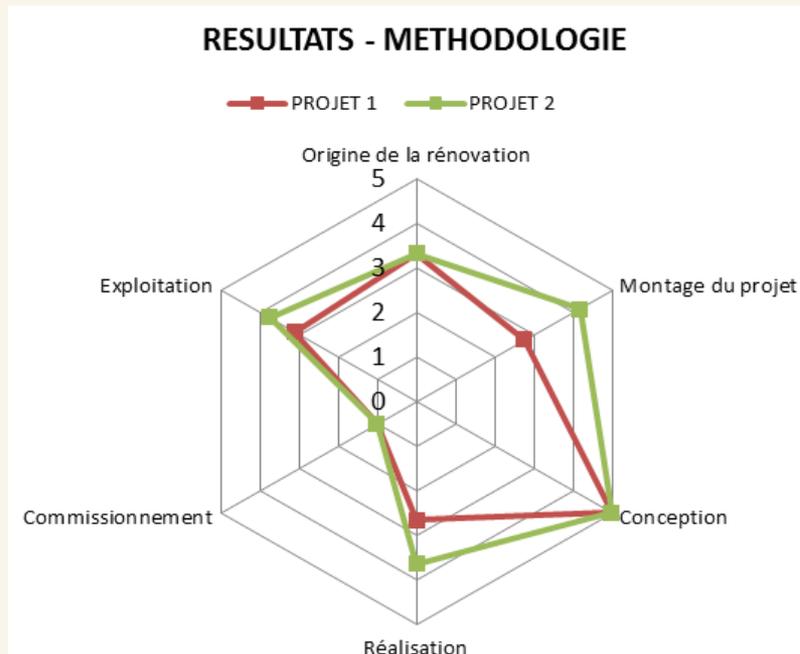
Résidence	46 logements
SHAB	2750 m ²

Coût de la rénovation	300 €HT/m ²
Enveloppe de travaux	825 000 €HT

Durée amortissement	40 ans
---------------------	--------

METHODOLOGIE

La méthodologie de gestion de projet, les bonnes pratiques



IMPACT DE LA METHODOLOGIE SUR L'INVESTISSEMENT	
Méthodologie perfectible	15%
Bonne méthodologie	-5%

IMPACT DE LA METHODOLOGIE SUR LES CONSOMMATIONS	
Méthodologie perfectible	10%
Bonne méthodologie	0 %

METHODOLOGIE

- Investissement corrigé par la méthodologie

investissement initial : 825 000 €

	Projet 1	Projet 2
Note	32/43	26/43
Influence en %	+ 0,1 %	+ 2,9 %
Investissement corrigé	826 000 €	849 000 €

Impact méthodologie sur l'investissement **+ 23 000 €**

ATTRACTIVITE

Objectif : **Optimiser l'occupation du parc**

Perte de loyers / Coûts de gestion administrative / Travaux à la relocation

Des thématiques :

- attractivité commerciale
- qualité urbaine
- fonctionnement social
- sécurité
- ...

Notation / 5

Base avant travaux

. taux de **rotation** = 2,5 %

. taux de **vacance** = 1,5 %

après travaux

1,63 %

0,98 %

Revenus annuels loyers = 144 500 €

Impact attractivité sur 40 ans

+ 129 000 €

BATI

- Mise en place d'une isolation extérieure des façades et pignons

Données entrées nécessaires :

Longueur Façades + Largeur Pignon + Hauteur Immeuble + % vitrages

	Existant	Projet 1	Projet 2
Type / structure	Mur béton non isolé	ITE - polystyrène	ITE – laine de roche + bardage
Durée de vie		25 ans	35 ans
Investissement		120 €/m ² 259 200 €	160 €/m ² 345 600 €
Renouvellement sur 40 ans		155 500 €	49 400 €
Coût d'entretien sur 40 ans	207 000 €	/	/
Coût global sur 40 ans	207 000 €	414 700 €	395 000 €

BATI

□ Remplacement des menuiseries

	Existant	Projet 1	Projet 2
Type / structure	Bois SV	PVC DV performant	Alu DV performant
Durée de vie	40 ans	25 ans	35 ans
Investissement		380 €/m ² 355 700 €	500 €/m ² 468 000 €
Renouvellement sur 40 ans	374 400 €	213 400 €	66 900 €
Coût d'entretien sur 40 ans	104 800 €	/	/
Coût global sur 40 ans	479 200 €	569 100 €	534 900 €

ENERGIES

- Données consommations, 3 sources possibles
 - **DPE** 3CL
 - **RT existant** TH-C-E-ex
 - **Consommations réelles** Factures/Relèves/modélisation fine

Exemple : Données RT existant – économies sur le chauffage 60%
Atteinte du niveau BBC Rénovation Effinergie

	Existant	Projet 1	Projet 2
Chauffage	330 000 kWh _{ef} 120 kWh _{ef} /m ² /an	123 750 kWh _{ef} 45 kWh _{ef} /m ² /an	123 750 kWh _{ef} 45 kWh _{ef} /m ² /an
ECS	104 500 kWh _{ef} 38 kWh _{ef} /m ² /an	104 500 kWh _{ef} 38 kWh _{ef} /m ² /an	104 500 kWh _{ef} 38 kWh _{ef} /m ² /an
etc.			

ENERGIES

Données équipements

	Existant	Projet 1	Projet 2
Chauffage	Chaufferie collective gaz	Chaufferie collective gaz	Chaufferie collective gaz
ECS	Chaufferie collective gaz	Chaufferie collective gaz	Chaufferie collective gaz

ENERGIES

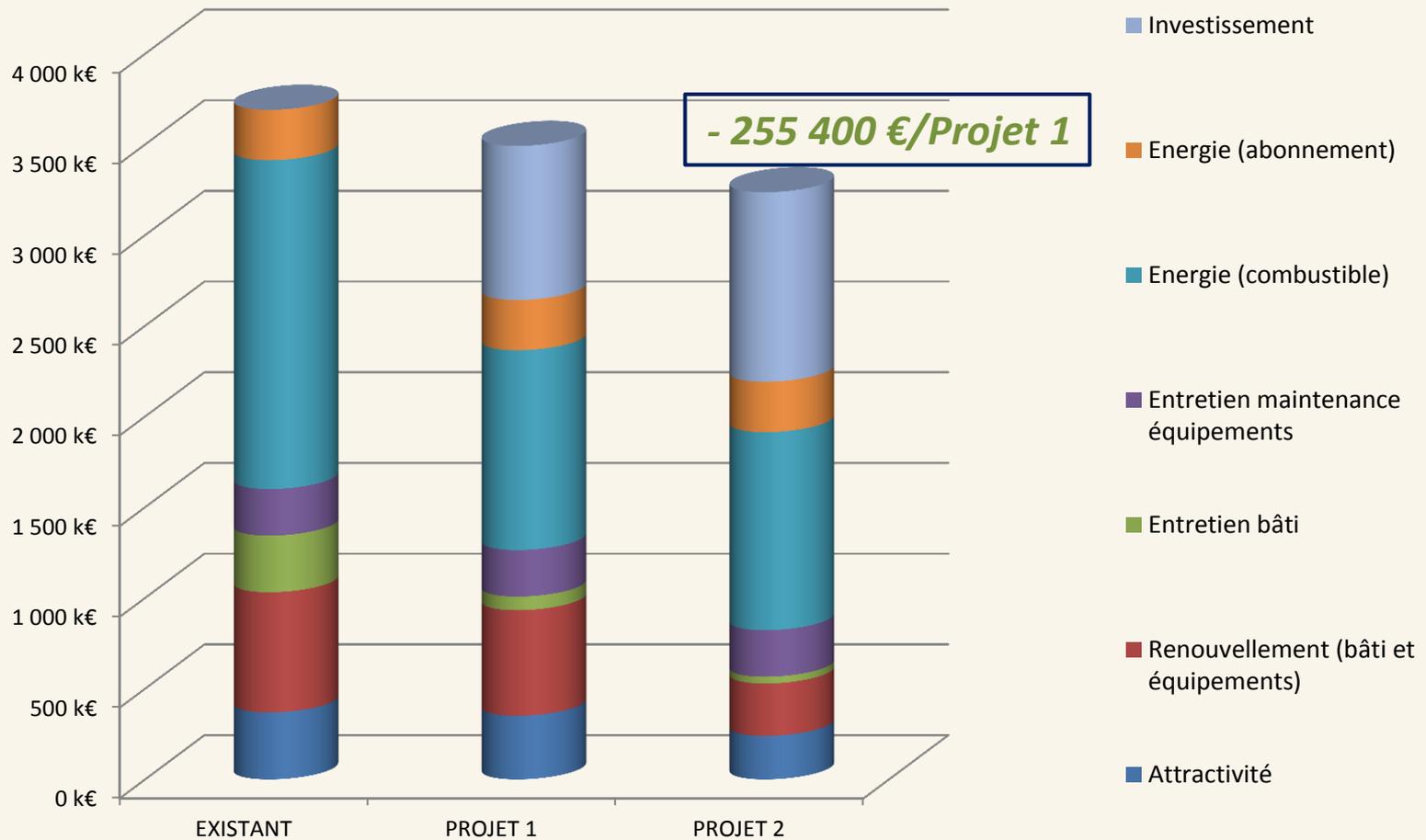
- Factures énergies
 - Fourniture
 - Abonnements

	Existant	Projet 1	Projet 2
Consommation P1 sur 40 ans	1 813 000 €TTC	1 051 000 €TTC	1 051 000 €TTC
dont P1 collectif (bailleur)	1 605 000 €TTC	843 000 €TTC	843 000 €TTC
dont P1 individualisé (locataire)	208 000 €TTC	208 000 €TTC	208 000 €TTC
Coût abonnements sur 40 ans	278 000 €TTC	278 000 €TTC	278 000 €TTC

Impact énergie sur 40 ans **+ 762 000 €**

RESULTATS

RESULTATS - COÛT GLOBAL - 40 ans



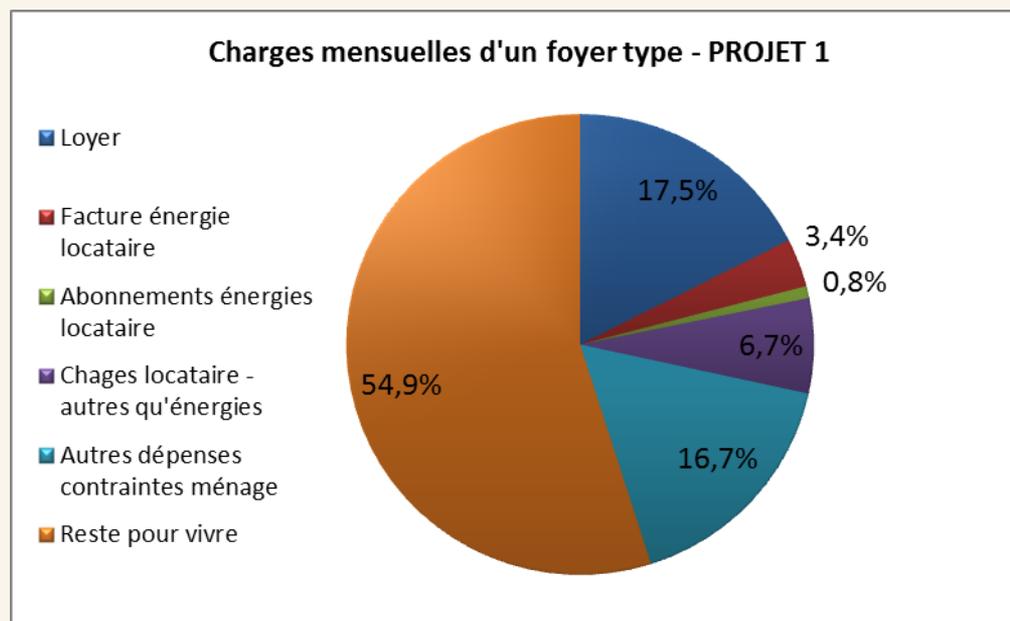
RESULTATS

Détails - COÛT GLOBAL - 40 ans

	EXISTANT	PROJET 1	PROJET 2
Attractivité	369 224 €	350 763 €	239 996 €
Renouvellement (bâti et équipements)	662 160 €	581 808 €	288 549 €
Entretien bâti	312 192 €	74 880 €	37 440 €
Entretien maintenance équipements	256 528 €	256 528 €	256 528 €
Energie (combustible)	1 813 061 €	1 101 086 €	1 091 077 €
Energie (abonnement)	277 814 €	277 814 €	277 814 €
Investissement	0 €	848 983 €	1 045 085 €
Coût global sur 40 ans	3 690 979 €	3 491 862 €	3 236 488 €
		-199 117 €	-454 491 €
			- 255 400 €

RESULTATS

Les charges mensuelles du foyer (€TTC/mois)



ANNEXE – reste pour vivre

RESULTATS - RESTE POUR VIVRE			
MENSUEL	EXISTANT	PROJET 1	PROJET 2
Revenus	1 200 €	1 200 €	1 200 €
Aides	300 €	300 €	300 €
Loyer	263 €	263 €	263 €
Facture énergie locataire	86 €	51 €	51 €
Abonnements énergies locataire	13 €	13 €	13 €
Chages locataire - autres qu'énergies	100 €	100 €	100 €
Autres dépenses contraintes ménage	250 €	250 €	250 €
Reste pour vivre	789 €	824 €	824 €

ANNEXE – exploitation

autre exemple

RESULTATS - EXPLOITATION - 40 ans

