

Transition environnementale

Il est possible d'innover tout en maîtrisant les coûts de construction

EpaMarne-EpaFrance dévoilent la première étude technique et économique sur les coûts de construction des programmes de logements.

EpaMarne-EpaFrance ont mené une étude technique et économique sur près de 3 000 logements construits sur les trois dernières années sur leur périmètre d'intervention. Elle démontre l'impact modeste de l'innovation sur le bilan global d'une opération. Elle révèle également qu'une évolution des pratiques, croisée intelligemment aux ambitions et contraintes d'un programme immobilier, permet de construire des logements de qualité, confortables, vertueux pour l'environnement, tout en maîtrisant les coûts de construction.

Sommaire

page 2	L'innovation ne nuit pas aux coûts de construction	page 3	Les principaux enseignements	page 5	Le contexte et les objectifs de l'étude	page 6	La méthodologie suivie	page 7	10 questions à...
------------------	--	------------------	------------------------------	------------------	---	------------------	------------------------	------------------	-------------------

Contact presse

EpaMarne EpaFrance
l'âme dans l'aménagement

Amélie Ferrand

Relations presse et médias
Port. 06 63 27 14 57 / a.ferrand@epa-marnelavallee.fr

Corine Simoni

Directrice de la communication
c.simoni@epa-marnelavallee.fr

EpaMarne-EpaFrance démontrent que l'innovation au service de la transition environnementale ne nuit pas aux coûts de construction

EpaMarne-EpaFrance ont mené une étude technique et économique sur près de 3 000 logements construits sur les trois dernières années sur leur périmètre d'intervention. Elle démontre l'impact modeste de l'innovation sur le bilan global d'une opération. Elle révèle également qu'une évolution des pratiques, croisée intelligemment aux ambitions et contraintes d'un programme immobilier, permet de construire des logements de qualité, confortables, vertueux pour l'environnement, tout en maîtrisant les coûts de construction.

Il est fréquent d'entendre que l'innovation coûte cher. Vraiment ?

EpaMarne-EpaFrance, reconnus pour leurs actions innovantes en matière d'aménagements durables et de modes constructifs, ont voulu mesurer concrètement cet adage. Ils ont pour cela conduit une étude technique et économique sur les coûts de construction de programmes de logements pratiqués par les opérateurs sur leur territoire d'intervention. Quel est l'impact du coût de conception ? Quel est le poids des différents partis pris techniques ? Quelle est la part réelle de l'innovation ?

EpaMarne-EpaFrance ont retenu le groupement Adéquation/Overdrive/A003 Architectes pour conduire cette étude. Elle a couvert un panel - 20 opérations lancées sur les 3 dernières années et comptant 2 984 logements - représentatif de l'activité logement des établissements publics. Les données économiques et techniques recueillies auprès de ce panel ont pu ensuite être comparées à un benchmark d'opérations similaires réalisées en Ile-de-France par d'autres aménageurs.

Après plusieurs mois de collecte de données et d'analyse, les principaux enseignements sont :

- les choix programmatiques pèsent lourdement dans l'équation économique (en moyenne 60 % des dépenses sont allouées en superstructure) ;
- la construction bois et plus largement, le choix d'un mode constructif économe en carbone, ne déséquilibre pas le bilan financier d'une opération ;
- les opérations aux ambitions de performances énergétiques les plus fortes n'engendrent pas de surcoûts significatifs ;
- la temporalité, le processus de consultation ou encore le mode de passation des marchés « travaux » ont un impact important sur l'économie du projet.

Les enseignements de cette étude démontrent qu'il est possible de construire plus durablement, plus vertueusement, dans un cadre économique soutenable.

Chaque programme de logement est unique. Son bilan économique est soumis à un très grand nombre de facteurs, qui, s'ils sont croisés intelligemment, permettent de produire une opération de qualité et innovante... à la condition de s'engager collectivement dans une évolution des pratiques et des modes de conception afin de sécuriser le budget alloué à chaque phase de conception et de travaux.

Avec la crise sans précédent que traverse l'économie française du BTP, de nombreuses voix appellent à une reprise urgente et forte de l'activité. Cette reprise ne peut se faire au détriment de la qualité des opérations, ni pour les usagers, ni pour la planète. Cette crise doit au contraire servir de formidable tremplin pour partager collectivement de nouveaux modes de conception et de production de la ville.

Les prémices de ce changement de paradigme sont là. Ils sont expérimentés et font la preuve qu'une autre vision de la fabrique de la ville est possible. EpaMarne-EpaFrance partagent cette vision et y inscrivent résolument leurs pratiques et leurs projets urbains.

Les principaux enseignements

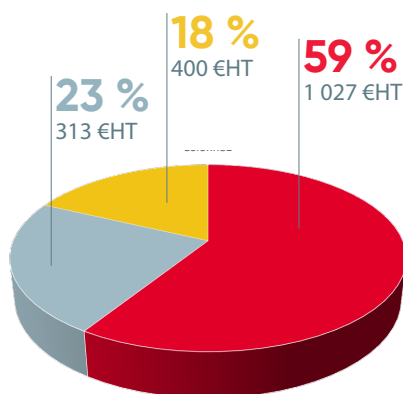
l'innovation ne nuit pas aux coûts de construction

Les choix programmatiques pèsent lourdement dans l'équation économique : en moyenne 60 % des dépenses sont allouées en superstructure.

L'étude menée sur les coûts de construction a permis de dresser le portrait-robot d'une opération type.

L'analyse des données collectées dresse la répartition suivante : pour un coût de construction médian de l'ordre de 1 740 €HT /m² surface de plancher (SdP), les postes de dépenses se décomposent en 3 grands postes :

- 59 % - soit 1 027 €HT /m² SdP - pour les coûts de superstructure, comprenant la part d'élévation, le clos couvert, les prestations d'aménagements intérieurs ;
- 23 % - soit 400 €HT /m² SdP - pour les coûts d'infrastructures et d'aménagements extérieurs, incluant les terrassements, les dépollutions des sols, les contextes particuliers d'aménagements ;
- 18 % - soit 313 €HT /m² SdP - pour les coûts liés aux fluides, relevant de l'approvisionnement énergétique (électricité, chauffage, ventilation, ascenseurs, production énergétique).



Cette répartition montre que les choix programmatiques – la densité, la compacité, la taille de l'opération, les typologies des logements et du bâti, l'orientation ou encore la qualité des façades – sont déterminants dans l'économie d'un projet. Ils impactent tous les champs de la construction.

L'un des enjeux est donc, dès le lancement de l'opération, de faire les bons choix. La topographie du site, le type de fondations, la gestion du stationnement... sont les principaux facteurs de surcoût, pouvant engendrer des écarts allant du simple au double.

Par exemple, les coûts liés aux infrastructures parking sont de l'ordre de 11,5 % en moyenne sur le coût total de construction. Le choix de parkings enterrés sur deux niveaux pénalise fortement le coût d'une opération, alors qu'il est tout à fait possible d'offrir la même capacité de stationnement en choisissant des modalités différentes, tels que des parkings silos à proximité, des places couvertes en extérieur...

La construction bois et plus largement, le choix d'un mode constructif économe en carbone, ne déséquilibre pas le bilan financier d'une opération.

Sur la base d'un coût de construction standard, faire le choix de construire en matériaux biosourcés coûte en moyenne 160 €HT /m² SdP de plus sur le poste de dépenses global en superstructure. L'impact financier est de 100 €HT /m² SdP de plus pour de la structure 100 % bois et reste neutre pour un mixte bois/béton.

Malgré un prix d'achat des matériaux un peu plus élevé, l'étude prouve que les facteurs politique d'achat et stratégie partenariale de l'opérateur jouent un rôle capital dans l'équilibre de l'opération. Il est d'usage courant aujourd'hui qu'un opérateur s'associe, selon son profil, soit à un fournisseur soit à un constructeur, chacun spécialisé dans son domaine. S'il fait appel à une entreprise générale, des risques de surcoûts apparaissent du fait de la nécessaire sous-traitance de certaines prestations à des spécialistes.

La mobilisation des bonnes compétences et la mise en œuvre de processus adaptés, tout au long du projet – de la conception à la livraison, sont d'efficaces leviers d'économies d'échelle. Les opérateurs maîtrisant les principes de ces modes de conception et de construction limitent donc plus facilement ces dépenses et obtiennent l'équilibre financier de leurs opérations.

Les ambitions de performances énergétiques les plus fortes n'engendrent pas de surcoûts significatifs.

L'impact financier observé présente un écart de coût assez faible, pouvant aller jusqu'à 150 €HT/m² SdP pour une opération en biomasse. Les exigences portées par l'aménageur en matière d'énergie, d'émissions carbone, d'orientation et de qualité des logements ne sont pas une des premières causes de surcoûts d'une opération.

La temporalité, le processus de consultation ou encore le mode de passation des marchés « travaux » ont un impact important sur les coûts de construction pouvant aller jusqu'à 10 % du coût de base, selon les montages.

La taille, le profil et surtout le mode de fonctionnement des opérateurs / bailleurs sont autant de facteurs déterminants dans cette équation. Ainsi, pour les bailleurs sociaux intervenant en Maîtrise d'Ouvrage Directe (MOD) via une entreprise générale, ce processus pèse lourdement sur le coût de l'opération. Les promoteurs d'envergure nationale parviennent à des coûts très faibles du fait de négociations des marchés « travaux » en lots de gros volumes distincts. Ils ont souvent internalisé une direction technique qui réduit les dépenses liées aux études de conception et suivis de chantier. Il en est de même pour les opérateurs dits « à taille humaine », qui, contrairement aux majors, négocient de petits volumes par lot et privilégient un management en direct des achats.

Le contexte économique global

A l'ensemble de cette analyse des coûts de construction, qu'ils soient liés aux choix de conception, aux ambitions environnementales et architecturales, ou encore aux modes de passation des marchés, doit s'ajouter le contexte économique. En effet, le marché francilien observe depuis 5 ans une hausse cumulée de 7 % de ses coûts de construction (sans prendre en compte l'impact de la crise économique liée au COVID-19). Cette augmentation est due notamment à l'inflation et à la forte activité du secteur du BTP avec, les projets d'aménagements des Jeux Olympiques de 2024 et d'infrastructures du Grand Paris Express.

Les opérations les plus coûteuses ne sont pas forcément les plus complexes ni les plus innovantes !

L'étude révèle que les opérations les plus complexes ou les plus innovantes ne sont pas nécessairement les plus coûteuses. Celles qui enregistrent le plus de surcoûts ont les mêmes caractéristiques : par exemple, les travaux de réalisation confiés à une entreprise générale, la densité importante du projet, la réalisation de deux niveaux de parking en sous-sol, des fondations spéciales dues à des contraintes géotechniques ou encore des modifications de programme intervenant en cours du projet.

Une nécessaire évolution culturelle et méthodologique

Il est possible de construire plus durablement, plus vertueusement, dans un cadre économique soutenable, à la condition de s'engager collectivement dans une évolution des pratiques et des modes de conception. Construire un bâtiment en structure bois fait appel à des savoir-faire différents des méthodes de construction plus conventionnelles. Appliquer ces dernières sans adaptation conduit inévitablement à des surcoûts.

Or, si dès l'amont du projet, ambitions d'innovation, besoins programmatiques et topographie du site sont croisées et non additionnées, les dépenses en construction peuvent être maîtrisées ainsi que le bilan de l'opération.

Dans cette nouvelle culture, tous les partenaires deviennent acteurs :

- l'aménageur accompagne plus efficacement les opérateurs dans l'atteinte des objectifs d'innovation fixés ;
- l'opérateur fait évoluer son organisation de travail et fait appel aux nouvelles compétences dès que cela est nécessaire pour maîtriser les coûts ;
- l'aménageur, l'opérateur et la collectivité partagent une culture commune afin que les choix programmatiques et urbains puissent répondre, à la fois aux besoins des usagers et à l'injonction écologique de construire des villes plus durables et éco-responsables.

EpaMarne-EpaFrance portent dans leur culture d'innovation, la conviction qu'elle doit être répliquable et économiquement soutenable. Elle doit permettre d'apporter plus de qualité, de confort et de bien-être à celles et ceux qui en bénéficient. Des solutions positives pour le climat et l'environnement mais aussi pour le budget des opérateurs existent. L'innovation n'est pas une utopie. Elle est concrète et réaliste. L'étude menée par les établissements publics le démontre, ainsi que son faible impact sur l'économie du projet.

Une offre de services pour inciter à l'innovation

EpaMarne-EpaFrance ont mené une étude absolument inédite sur les coûts de construction. Il en ressort une connaissance encore plus accrue de tous les postes de coûts dans la construction d'un programme immobilier. Mais aussi une compréhension fine de l'influence des processus de décision, de montage et de méthodologie. De cette étude, ils ont bâti une démarche dynamique d'évaluation des coûts pour accompagner leurs partenaires

tout au long des différentes étapes du projet, en amont du lancement des consultations, jusqu'à la livraison. Ainsi, les aménageurs contribuent à l'industrialisation de nouveaux modes constructifs ou de processus de conception, une plus grande efficacité de la performance énergétique... Forts de ces enseignements et riches d'un savoir-faire aguerri, EpaMarne-EpaFrance entendent poursuivre leur dynamique de transformation de la ville durable.

Le contexte et les objectifs de l'étude

EpaMarne-EpaFrance conduisent depuis de nombreuses années une stratégie d'aménagement particulièrement volontariste en matière d'innovation. Leur ambition ? Être les leaders de la transition environnementale des territoires. Construction bois, nature en ville, confort, bien-être et santé des habitants, transition énergétique... sont autant de thématiques d'innovation sur lesquelles les établissements publics travaillent main dans la main avec les opérateurs et les collectivités.

Pour les aménageurs, l'innovation doit être concrète, répliquable et économiquement soutenable. En tant qu'établissements publics, EpaMarne-EpaFrance sont prescripteurs d'innovations, ils accompagnent les opérateurs dans leurs projets, ils les incitent à repousser leurs limites, tout en veillant au nécessaire équilibre économique des opérations.

A l'échelle nationale, les promoteurs remontent des écarts entre les coûts de construction annoncés lors de leurs réponses aux consultations et ceux affichés lors de la livraison. Sur le périmètre d'intervention des Epa, ils font état d'écarts allant de 5 à 20 %, notamment pour des opérations multipliant les contraintes techniques et programmatiques.

C'est pourquoi, EpaMarne-EpaFrance ont voulu mesurer cet impact par une étude technique et économique sur les coûts de construction des programmes de logements pratiqués par les opérateurs sur leur périmètre d'intervention.

Les attendus de cette démarche :

- connaître le poids des différents partis pris techniques / de conception retenus dans l'économie d'une opération ;
- mettre en perspective le coût induit par les innovations avec les contextes de réalisation de plusieurs archétypes d'opérations ;

- anticiper les risques de déséquilibres économiques en amont des processus de co-élaboration de projets.

Fort de ses enseignements, ils pourront conserver leur cap sur l'innovation, contribuer à l'industrialisation de nouveaux modes constructifs ou de processus de conception, rendre plus efficace la performance énergétique... les aménageurs pourront poursuivre leur dynamique de transformation de la ville durable.

Cette étude, menée sous la forme d'un retour d'expérience sur une vingtaine d'opérations immobilières lancées au cours des trois dernières années, a été conduite par le groupement Adéquation/Overdrive/A003 Architectes. Elle permet à l'aménageur de connaître finement les impacts économiques des différents postes de coûts de la construction, qu'ils soient liés aux choix de conception, aux partis pris architecturaux, aux modes de stationnement, aux principes constructifs ou encore aux démarches énergétiques et environnementales.

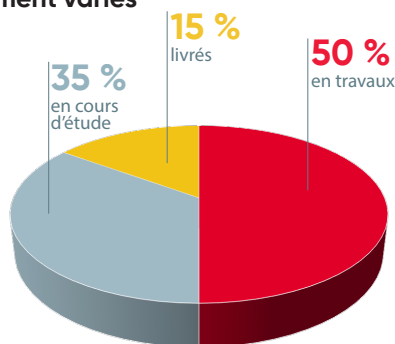
Concrètement, l'étude détermine d'une part, le niveau des coûts de construction pratiqués localement par typologie de produit et, d'autre part, les facteurs de variation de coûts liés au déploiement de solutions innovantes. Quel est l'impact du coût de conception ? Quel est le poids des différents partis pris techniques ? Quelle est la part réelle de l'innovation ?

Fort de cette connaissance, EpaMarne-EpaFrance pourront accompagner plus efficacement les opérateurs dans l'atteinte des objectifs fixés lors des consultations logements, que ce soit via une évolution des méthodologies de travail tout au long du projet, ou via une combinaison de choix stratégiques adaptée au contexte de l'opération.

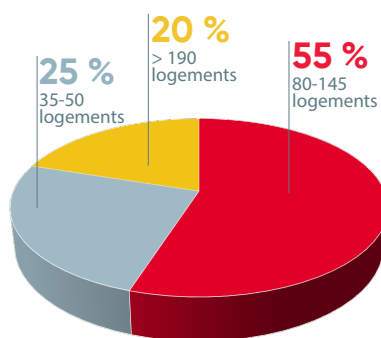
La méthodologie suivie

L'étude menée par EpaMarne-EpaFrance avec le groupement Adéquation/Overdrive/A003 Architectes sur les coûts de construction des programmes de logements pratiqués par les opérateurs sur leur périmètre d'intervention couvre un panel représentatif du secteur de l'est parisien. L'étude analyse 20 opérations lancées ces trois dernières années, totalisant 2 984 logements. Cette sélection a été établie de façon à rendre compte de la diversité des opérations, des formes urbaines et des techniques de construction développées, ainsi que l'état d'avancement des projets. Elle intègre également des opérations dites « démonstrateurs » où l'aménageur a placé de fortes ambitions en matière d'innovation et y expérimente de nouvelles modalités constructives.

Toutes ces opérations présentent des états d'avancement variés



Toutes ces opérations sont de tailles différentes



Les critères d'évaluation

Pour mener à bien cette étude, une grille d'analyse précise a été établie au préalable, intégrant d'une part, 4 grandes familles de postes de dépenses d'un programme et, d'autre part, le mode de passation des marchés de travaux, le processus de consultation des opérateurs et la durée de réalisation des opérations.

- Les coûts en superstructure : densité, taille, typologie...
- Les coûts du système constructif : 100 % bois, mixte bois-béton, béton
- Les coûts en infrastructure et VRD (voirie et réseaux divers) : fondations, nombre de places de stationnement, topographie...
- Les coûts des solutions mises en œuvre pour la performance énergétique

L'ensemble se devait d'être croisé au contexte économique du secteur. En effet, le marché francilien observe depuis 5 ans une hausse importante des coûts de construction, qui s'explique notamment par :

- L'augmentation de près de 7 % des coûts de construction sur les 5 dernières années (évolution structurelle liée au coût de la vie) ;
- La conjoncture économique avec d'une part, plusieurs grands projets d'aménagement (JOP 2024, Grand Paris) et d'infrastructures (Grand Paris Express) qui impliquent une forte sollicitation de la filière du BTP et d'autre part, une augmentation du coût de l'énergie et des matériaux due à la demande importante.

Un benchmark comparatif à l'échelle régionale

Toute étude a du sens si elle peut être comparée. Il en est de même pour l'étude menée sur le périmètre d'intervention d'EpaMarne-EpaFrance. Un benchmark d'opérations immobilières comparables au panel de l'étude a donc été mené à l'échelle régionale. Il regroupe 5 programmes totalisant 713 logements. Les données ainsi collectées apportent une grille de lecture en face de laquelle peuvent se positionner et se comparer les projets immobiliers portés par les établissements publics.

La liste des opérateurs partenaires

L'étude analyse 20 opérations lancées ces trois dernières années, totalisant 2 984 logements. Un benchmark a été réalisé également sur 5 opérations conduites en dehors du périmètre d'intervention des Epa, totalisant 713 logements. Cette sélection a été établie de façon à rendre compte de la diversité des opérations, des formes urbaines et des techniques de construction développées, ainsi que l'état d'avancement des projets.

- Adim - Vinci Construction France
- Agencity Promotion
- Artanova
- Atland
- Bouygues Immobilier
- Crédit Agricole Immobilier
- Expansiel Promotion
- Groupe Immobilière 3F
- Groupe Pichet
- Interconstruction
- Kalelithos
- Kaneah
- Kaufman & Broad
- Les Nouveaux Constructeurs
- Linkcity
- Nexity
- OGIC
- Pitch Promotion
- Plurial Immo
- REALITES
- Woodeum

10 questions à l'économiste de la construction

Mohamed Madjidi, Overdrive



Dans le contexte post Covid-19, les ambitions environnementales portées par EpaMarne-EpaFrance ne constituent-elles pas un frein à une reprise urgente de l'activité économique ?

Les ambitions environnementales sont ancrées depuis de nombreuses années dans les pratiques et les méthodologies de travail de l'aménageur et des opérateurs. L'évaluation financière du niveau de prestation environnementale choisi est naturellement intégrée dans la réflexion dès les premières études de faisabilité. La récente crise sanitaire a eu un impact fort sur l'activité du BTP mais aussi sur la conduite des projets immobiliers et leur économie. Toutefois, la reprise active doit se faire en gardant les mêmes objectifs ambitieux en matière environnementale. Il faut garder à l'esprit qu'un projet de construction qui intègre des objectifs environnementaux vertueux, se réfléchit sur la durée, sur le long terme et aussi en « coût global ».

En qualité d'aménageurs, EpaMarne-EpaFrance sont prescripteurs d'innovations dans les programmes immobiliers : n'est-ce pas un peu facile de faire porter ces coûts aux porteurs de projets ?

En qualité d'aménageur, EpaMarne porte dès le départ la responsabilité de la viabilité d'un projet en établissant la fiche de lot. Comme tout un chacun, il a un devoir d'équilibre financier et à ce titre porte aussi le risque financier de l'opération. L'aménageur est prescripteur d'innovations et les anticipe au travers de différents scénarii dans le cadrage budgétaire dès la rédaction des fiches de lot. Par ailleurs, EpaMarne est reconnu pour s'inscrire dans une démarche partenariale avec les opérateurs. Souvent, quand cela est rendu possible, il établit la recherche de financements pouvant déclencher l'innovation et donc la faciliter.

Est-ce que les financements collectés via le PIA ne faussent pas l'économie d'un projet dit innovant ?

Non, ces éventuels financements ne faussent en rien l'économie d'un projet. Ces financements s'opèrent essentiellement sur les études. Leur obtention permet de participer à l'engagement de réflexions plus larges sur d'autres scénarii d'innovation. Ils sont des déclencheurs, des facilitateurs d'innovation. Ils permettent de mener plus loin l'innovation.

Les surcoûts engendrés dans la construction ne risquent-ils pas d'être reportés sur les acquéreurs finaux ?

Non, car une nouvelle fois, c'est l'anticipation d'un budget maîtrisé et sécurisé dès les premières phases d'études de faisabilité qui est cœur de la question. Cette démarche est essentielle afin de contenir les prix de sortie, auxquels l'aménageur est très vigilant. Il s'appuie pour cela sur les trois curseurs de l'équation économique d'un projet : la charge foncière / le coût de construction / le prix de sortie. De plus, l'innovation et la qualité des logements sont des facteurs forts d'attractivité et les Epa bénéficient d'une connaissance fine du marché et du contexte local.

La majorité des opérations sont en mixte bois/béton : pourquoi est-ce que les opérateurs suivent peu les prescriptions 100 % bois ?

EpaMarne s'est engagé en faveur de la construction bois très en amont de la tendance actuelle. Il s'est positionné comme un acteur engagé, prescripteur, convaincu qu'il est absolument vital pour le secteur de la construction de changer de paradigme. Pour autant, il s'inscrit dans une logique servicielle. Il travaille en étroite collaboration avec les opérateurs et l'ensemble de ses partenaires pour faire de sa stratégie bois une démarche gagnante-gagnante. Pour y parvenir, il a développé un savoir-faire et des outils uniques qui permettent de maîtriser les coûts. Le 100 % bois en construction appelle à modifier drastiquement les modes de conception et de production. Certains opérateurs sont plus avancés que d'autres dans ce processus de transformation. Comme tout changement culturel, il a besoin de temps pour entrer dans les us et coutumes.

Comment se positionnent les opérations EpaMarne-EpaFrance par rapport à celles réalisées dans le benchmark : l'innovation coûte-t-elle plus chère sur leur périmètre d'intervention ?

L'innovation ne se pose pas qu'en termes de coûts. Elle s'inscrit dans une réflexion beaucoup plus globale sur les ambitions portées par l'opération. Les contextes propres à chaque opération pèsent beaucoup sur un projet et donc la comparaison est faite avec beaucoup de prudence en affichant les hypothèses. Le benchmark a été réalisé sur 5 opérations regroupant un total de 713 logements. Avec ce benchmark, il a été possible, par exemple, d'analyser un programme mis en rapport avec un autre issu du RETEX, et conduit par le même opérateur. Il a également offert la possibilité d'analyser si les différents curseurs obtenus en conclusion conservaient la même part et de ce fait, un focus sur les causes des éventuels écarts a pu être fait.

L'économie du projet dépend des « bons » choix programmatiques faits en amont : n'est-ce pas l'aménageur qui fait justement ces choix ?

Oui effectivement c'est l'aménageur qui fait ces choix. EpaMarne-EpaFrance, proches des collectivités locales, connaissent parfaitement les attentes et besoins sur le territoire, savent y répondre et les mettre en corrélation avec les contextes locaux. Les Epa portent l'aspect programmatique des projets très en amont, dès les premières études de faisabilité. Les équipes et la participation éventuelle de partenaires externes (maîtrise d'œuvre urbaine, économiste, bureau d'études environnemental par exemple) permet des arbitrages fins et cohérents lors des réflexions sur les données programmatiques.

Pourquoi est-ce que transition environnementale des bâtiments ne rime-t-elle pas systématiquement avec complexité des projets et maîtrise incertaine des coûts ?

La transition environnementale et énergétique n'induit pas forcément une complexité des programmes. C'est une méthodologie constructive. Construire en bois, par exemple, n'est pas systématiquement complexe car c'est un système constructif parmi d'autres. Ce qu'il faut retenir, c'est que ce sont les labélisations énergétiques visées qui nous guideront vers les différents scénarii de conception et donc vers les différents systèmes constructifs envisageables. La complexité d'un projet est plutôt générée par les contraintes d'un site, croisée à des besoins non usuels.

Quelle est la recette idéale pour maîtriser les coûts de construction ?

Dès le départ d'un projet, c'est-à-dire au dès les premières études de faisabilité, la réflexion doit être engagée. Il est nécessaire de mener en parallèle l'analyse financière qui s'affinera en fonction de l'avancement. Aussi, la méthode permet les arbitrages nécessaires et pose un regard pertinent sur des choix et options constructives. L'anticipation est essentielle afin de mener à bien les études. Il est nécessaire d'établir à chacune des phases d'études les estimations en rapport avec les différentes données d'entrées programmatiques. Cette méthode permet notamment de déclencher les éventuels diagnostics complémentaires au bon moment qui permettront d'affiner la vision. Il est important qu'à chacune des étapes d'études, un chiffrage estimatif des travaux soit mis en rapport aux hypothèses et contextes retenus dans les études de conception. Cette transparence d'étude permet à chacun d'avancer avec la possibilité de réagir sur des arbitrages de conception. EpaMarne est un aménageur structuré qui engage cette réflexion grâce aux différentes compétences des services internes, mais également avec les partenaires externes missionnés sur des compétences spécifiques.

Cette étude reflète-t-elle véritablement la réalité du terrain ?

C'est la première étude du genre. Cette étude reflète l'analyse d'un panel d'une vingtaine de projets livrés ou en cours. Elle a permis de constater que chaque projet est singulier et il convient à chaque fois de l'étudier dans son contexte propre. Elle a également permis de confronter les enseignements constatés sur les affaires de l'aménageur avec d'autres projets hors de son périmètre d'intervention.

Le retour d'expérience est un processus de réflexion mis en œuvre pour tirer les enseignements positifs et négatifs de projets en cours ou terminés. Dans ce processus, l'étude porte un regard sur la démarche développée, les méthodes employées, les productions réalisées, le rôle et le niveau d'implication des acteurs concernés, ainsi que sur les moyens utilisés. Cette analyse pourra servir de base sur la conduite des projets à venir afin de tirer un maximum d'enseignements utiles auprès de différents acteurs du projet. Le but de ce RETEX étant d'améliorer l'efficacité globale des opérations.



À propos

A propos d'EpaMarne / EpaFrance

Parmi les premiers aménageurs résidentiels de France et aménageurs de référence de l'Est parisien, EpaMarne-EpaFrance mettent leurs savoir-faire en développement urbain et économique au service des acteurs publics et privés de la 1^{re} et 2nd couronne parisienne.

Les établissements publics d'aménagement, historiquement chargés de développer la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée (27 communes), interviennent aujourd'hui sur un périmètre de 44 communes, réparties sur les départements du 77, 93 et 94, représentant plus de 610 000 habitants. Ils emploient 130 personnes et réalisent un chiffre d'affaires annuel cumulé de 100 millions d'euros.

Les Epa participent à la production de nouveaux logements et contribuent à l'accueil d'activités économiques en apportant des réponses concrètes aux défis écologiques et sociaux ainsi qu'aux évolutions des modes de vie des habitants. Par leurs interventions sur le long terme, leur capacité opérationnelle et leurs modes d'action diversifiés, les Epa améliorent l'attractivité du territoire et déclenchent des investissements publics et privés.

Leurs ambitions : contribuer à concevoir la ville avec un plan d'action construit autour de six défis : le climat, la mobilité, la cohésion sociale et territoriale, la santé, la nature en ville et l'innovation. Être un assembleur et un rassembleur au service du territoire.

À propos

A propos des partenaires de l'étude

EpaMarne-EpaFrance ont voulu bénéficier d'une expertise indépendante et d'un regard à la fois objectif et critique pour conduire cette étude. A l'issue d'une consultation, la proposition du groupe-ment Adéquation/Overdrive/A003 Architectes a été retenue.

- Adéquation est une société d'étude et de conseil, spécialiste de la data analyse pour le foncier, l'aménagement et l'immobilier
- Overdrive est une agence en ingénierie et management de projets de bâtiments et d'infrastructures
- A003 Architectes : est une agence spécialisée dans l'architecture bois et bioclimatique

Cette mission a été conduite par Quentin Lamour et Sarah Arbouch d'Adéquation, Mohamed Madjidi d'Overdrive, et Stéphane Cochet d'A003 Architectes.

A propos d'Adéquation

Adéquation est un cabinet d'analyse de la donnée, d'études et de conseil, fondé en 2010 et spécialisé dans la filière foncier-aménagement-immobilier. Son expertise repose sur l'analyse des données. Son activité est centrée sur l'économie de la construction et l'assistance à maîtrise d'ouvrage en phase de préprogrammation ou dans le cadre de contre-expertises technico-économiques

A propos d'Overdrive

Overdrive est un bureau d'études pluridisciplinaire, fondé en 2010. Son cœur de métier est l'économie de la construction (qualification OPQTECC) en intégrant chaque spécialité d'ingénierie en transversale qui permet un raisonnement fin des projets. Il intervient également dans le pilotage de chantier et l'ingénierie pluridisciplinaire du bâtiment et des infrastructures.

A propos de A003 Architectes

A003 Architectes est une agence d'architecture, créée en 2002, spécialisée dans la construction Bois et bas carbone. L'agence participe notamment à la communauté Analyse du Cycle de Vie (ACV) « éco-construction » pour l'évaluation du futur référentiel E+C- pilotée par l'IFPEB, le CSTB et l'ADEME.