

## Analyse d'un document portant sur l'option « construction et bâtiment »

### Opération VEFA

Note à l'attention du maire concernant la réalisation d'un programme immobilier mixte en construction bois sous le régime d'une VEFA.

Notre commune souhaite engager un programme immobilier innovant de 8000 m<sup>2</sup> alliant usage résidentiel et usage de restaurant scolaire, et ce, en mode constructif bois avec usage de matériaux bio-sourcés. Cette démarche s'inscrit pleinement dans les objectifs de notre PLH (programme local d'habitat) et du SRCAE (schéma régional climat air énergie) qui s'impose à nous.

Il vous sera d'abord exposé l'intérêt d'une construction bois dans ce contexte tout en mettant en exergue les difficultés de sa mise en œuvre, ainsi que l'opportunité d'une opération en VEFA et d'une opération imbriquée (Question 1).

Dans un second temps nous déclinons les modalités de mise en œuvre de ce montage particulier en mettant en relief association citoyenne et implication des élus, avant de vous exposer le déroulé opérationnel d'une telle démarche (question 2)

### Question 1

#### I- De l'intérêt d'une construction bois dans notre montage immobilier

##### A) Le matériau bois, une réponse aux enjeux environnementaux et écologiques.

Par essence le bois est un puits à carbone au sens où il stocke le CO<sub>2</sub>. Son utilisation est donc vertueuse et rationnelle dans le contexte de la transition énergétique et écologique. Son utilisation est plébiscitée dans le PCET (plan climat énergie territorial) et le SRCAE pour son apport à la lutte contre l'émission des GES.

Matériau écologique par définition il se marie constructivement avec les nouveaux matériaux bio-sourcés que sont le chanvre, la paille ou la laine de bois utilisés à titre d'isolants écologiques dans les systèmes constructifs bois. Ceux-ci permettent une meilleure performance énergétique et écologique des bâtiments notamment par la suppression induite des ponts thermiques, le bois et ces matériaux bio-sourcés ayant un excellent pouvoir isolant. L'autre propriété physique intéressante est la perméance à la vapeur d'eau, soit la bonne régulation des transferts hydriques à travers la peau extérieure des bâtiments. Quand on connaît les pathologies du bâtiment liées aux phénomènes de condensation, cet atout est intéressant.

Son utilisation suppose toutefois l'organisation de filières bois locales bien organisées, et qui plus est avec des essences nobles utilisées en construction, présentes sur notre territoire à l'instar du chêne, du hêtre ou pin sylvestre. Notre territoire étant pauvre en scieries structurées, il conviendra de s'interroger sur les filières d'approvisionnement (bois autrichiens et polonais très fréquents), dans un souci d'une empreinte carbone vertueuse en matière de transport de marchandises (cf. SRCAE). Dans le cadre du SRDEEJ (schéma régional développement économique, d'innovation et d'internationalisation), on pourrait s'interroger sur l'opportunité d'intégrer à notre programme une chaufferie bois afin de créer un effet de levier sur notre filière bois énergie en cours de développement sur notre territoire.

Aujourd'hui, par ailleurs si 10 % des constructions en France sont réalisées en structure bois, c'est aussi pour la rapidité d'exécution des systèmes constructifs bois. Reposant sur des systèmes préfabriqués intégrés dans une vraie logique industrielle (on parle de « mécanos bois »), l'on estime les temps de réalisation de la structure divisés par 2 par rapport à des systèmes constructifs béton. Le bois permet de construire vite, ce qui n'est pas neutre pour atteindre les objectifs ambitieux de construction de logements prescrits dans notre PLH.

##### B) Des inquiétudes et des facteurs de risques dans le choix d'un mode constructif bois.

La première inquiétude des maîtres d'ouvrage et maître d'œuvre est le coût plus élevé d'une construction bois par rapport à des solutions béton ou autres. Ces surcoûts estimés autour de 10 à

20 % tendent néanmoins à se réduire avec l'apport innovant des solutions industrielles basées sur une préfabrication optimisée à l'extrême.

Cette industrialisation permet aujourd'hui de développer l'innovation et de permettre des constructions plus élevées, les constructions bois étant souvent jusque là limitées à des bâtiments R+3.

Aussi des doutes sont ils nés sur la résistance et la durabilité des structures bois pour créer des immeubles de grande hauteur. Les premières constructions étaient ainsi " handicapées " par des normes contraignantes et notamment le DTU construction en bois qui contraignait beaucoup les conceptions basées essentiellement sur des dispositions constructives bien maîtrisées. L'apport significatif des études du CSTB (centre scientifique et technique du bâtiment) a été significatif à cet égard car il a remis au goût du jour l'ingénierie de la construction bois, qui de plus a été boostée par l'avènement de nouvelles règles de calculs plus ouverte avec l'EUROCODE 5 (statut de norme européenne s'imposant à nous dans la construction bois). Les contrôleurs techniques de la construction étaient également jusqu'alors frileux pour valider des constructions au-delà du R+3.

A Strasbourg sont ainsi nés des immeubles de 11 étages en structure bois, et certains en structures mixte bois-béton (souvent noyaux de contreventement en béton intégrant les ascenseurs et escaliers), plus intéressant en matière de stabilité en cas d'incendie. Justement l'une des plus grandes réticences à l'extension de l'usage des constructions bois en ERP ou pour de grands immeubles d'habitation était la vulnérabilité des ossatures en cas d'incendie. Aujourd'hui avec des matériaux très performants en matière de résistance au feu comme les bois lamellés-collés ou autres panneaux contre-collés ou " lamellés-croisés " (type KLH par ex), les commissions centrales de sécurité ont accepté ces structures justifiées en termes de calculs au feu. Cela suppose aussi en termes d'exécution une très forte technicité des entreprises (qui peut restreindre le choix des constructeurs possibles en phase de consultation et nécessite une analyse fine des candidatures au titre de la capacité technique et des références constructives similaires) et une très forte coordination avec les architectes et bureaux d'études.

A ce stade écluons aussi les contre-arguments des risques parasites (termites, capricornes, etc...), ces bois étant aujourd'hui traités spécifiquement.

Finissons cette analyse avec l'aspect architectural des bâtiments bois souvent stigmatisés pour leur pérennité et durabilité, essentiellement en termes d'aspects. Il faut accepter que les bois présentent à terme une certaine patine grisâtre qui tend à montrer au grand public qu'ils vieillissent mal. D'autres stigmatiseront l'effet de mode que représentent les vêtements bois des bâtiments, avec crainte d'une uniformisation d'aspect à terme des formes urbaines. Nous veillerons particulièrement à cet aspect esthétique avec les architectes retenus pour ne pas générer une monotonie esthétique mal perçue par les riverains. L'attention des constructeurs devra également être attirée sur les questions de confort acoustique car beaucoup, de constructions bois ont connu des non-conformités aux référentiels réglementaires applicables en bâtiment de logements. A cet égard compte tenu de notre mixité d'usage avec logements et restaurant superposés, on veillera particulièrement à l'isolement acoustique de la dalle haute du RDC.

## II- De l'opportunité d'un montage immobilier en VEFA pour la réalisation d'une opération imbriquée.

### A) Pertinence du choix d'une VEFA

La vente en futur état d'achèvement (VEFA) est un contrat rentrant dans la famille des contractualisations hors cadre des marchés publics, permettant aux collectivités publiques d'associer des partenaires privés à la réalisation d'ouvrages à l'instar des autres montages comme les BEA ou autres AOT.

Il s'agit d'un contrat par lequel un tiers construit un ouvrage dont il revend une partie à l'administration au fur et à mesure de la construction de cet ouvrage, selon les dispositions de l'article 1601-3 du code civil. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Le juge administratif a restreint l'usage de ces montages à des cadres très particuliers, considérant par exemple que l'exécution d'un immeuble entièrement destiné à devenir la propriété du pouvoir adjudicateur est requalifiée en marché public avec application de la loi MOP de juillet 1985.

"L'intérêt " de ces contrats réside en effet dans le fait qu'il échappe tant aux règles de passation, notamment aux règles de concurrence (pas de publicité préalable requise) prévues par le

Code des Marchés Publics qu'au régime d'exécution des marchés de travaux publics. Là aussi donc un gain potentiel en termes de délais de réalisation d'une opération.

Après attache de notre Direction des Affaires juridiques ce type de montage a pu vous être proposé, plutôt qu'un autre (BEA etc...), pour notre présente opération, car elle est compatible avec les attendus juridiques d'une VEFA.

En effet le recours à une VEFA est possible dans le cas où la ville propriétaire d'un terrain le vend à un opérateur, charge à lui de lui revendre un volume construit et aménagé. Elle permet la réalisation d'équipements publics intégrés à de plus vastes bâtiments dans un cadre peu contraignant et plus rapide. Elle suppose une opération imbriquée, ce qui est le cas dans notre restauration scolaire intégré dans un ensemble résidentiel, l'ensemble de l'opération dépendant d'une même maîtrise d'ouvrage.

Relevons ici que le recours à la VEFA suppose que la ville ne devienne pas propriétaire de l'ensemble de l'immeuble, et que la jurisprudence recommande de limiter à 30 % de la SHOB totale de l'opération de construction, le volume acquis par la ville.

Avec 1000 m<sup>2</sup> notre restaurant dans un ensemble immobilier de 8000 m<sup>2</sup> respecte ce cadre.

Comme nous le verrons, bien que ne rentrant pas a priori dans les sols européens exigibles, il conviendra avec la Direction des Affaires juridiques d'interroger en amont les modalités de publicité et de mise en concurrence afin de sécuriser l'opération.

#### B) L'intérêt (et les limites) d'une opération imbriquée.

Une opération imbriquée est politiquement très intéressante. Elle se situe au carrefour de plusieurs politiques publiques : politique de logement avec la mixité sociale nécessaire mais aussi politique d'adaptation de la société au vieillissement de la population. En effet la mixité fonctionnelle du programme pourra permettre la mixité inter-générationnelle avec des enfants au contact des aînés. Relevons d'ailleurs qu'il serait opportun de prévoir dans les 1<sup>ers</sup> étages résidentiels des logements dits adaptés (adaptés au sens du handicap dans l'esprit de loi 2005 d'accessibilité pour tous et aussi adapté au sens des aménagements nécessaires pour les personnes les plus âgées).

La mixité des usagers est aujourd'hui fortement conseillée : elle participe à freiner l'étalement urbain, elle pallie la pénurie du foncier (mixité verticale) et elle crée du lien social.

Aussi le choix programmatique d'une mixité verticale est-il tout indiqué pour notre opération. L'on pourra toutefois s'interroger sur la pertinence de placer en RDC des commerces et équipements de proximité pour créer un véritable pôle d'équipement, utile dans notre politique d'adaptation au vieillissement de la population et mesurer pour une plus grande autonomie (maintien au domicile des aînés le plus tardivement possible). Beaucoup de montages imbriqués sont constitués avec cette mixité d'usages.

A relever toutefois que cette mixité verticale complexifiera un peu l'opération sur un plan d'instruction administrative des autorisations de travaux, la législation des ERP (notamment en termes de sécurité contre l'incendie) se superposant à la législation des bâtiments d'habitation (2 arrêtés majeurs distincts : arrêté du 25 juin 1980 pour les ERP et arrêté de janvier 1986 pour les bâtiments d'habitation).

A cet égard il est conseillé de faire en sorte que le dernier niveau accessible de l'immeuble ne dépasse pas 28 m afin d'échapper à la réglementation très contraignante des IGH (immeubles de grande hauteur). Opérationnellement notons aussi pour les maîtres d'œuvre et les entreprises une difficulté d'appliquer les législations et normes ERP/Habitations sur une même opération qui pourra toutefois être surmontée par une organisation et un suivi efficace de chantier auquel devra veiller l'opérateur. Cette mixité fonctionnelle supposera également la conclusion d'une convention d'usage des communs (chaufferie, éventuelles circulations et halls communs à déconseiller toutefois) pour une bonne gestion de l'exploitation-maintenance-entretien courant de l'immeuble bâti, et une gestion équitable des charges d'entretien induites.

## Question 2

### I- Une association citoyenne et un portage politique affirmé, préalables à l'engagement de la consultation.

#### A) Un portage politique affirmé

Comme déjà évoqué notre programme immobilier est au cœur des enjeux de plusieurs politiques publiques.

Nous devons rattraper notre retard par rapport aux objectifs d'offres de logements inscrits au PLH tout en étant engagés au niveau du territoire dans une dynamique d'aménagement durable soucieux des enjeux de transition énergétique et écologique.

Nous devons par ailleurs développer l'offre de service public sur notre territoire, objectif auquel participe la construction d'un nouveau restaurant scolaire, ce qui s'inscrit pleinement dans le schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité aux services publics.

Vous devrez ainsi présenter en conseil municipal la pertinence et l'opportunité du lancement d'une telle opération en insistant bien sur les avantages de la procédure en VEFA qui permettra notamment de réduire le délai de réalisation pour atteindre nos objectifs et de reporter au PPI l'essentiel de la dépense publique à l'année n+2 / n+3. A ce stade le montant de la revente du volume construit dédié à la ville (1000 m<sup>2</sup> prévisionnellement peut être estimé autour de 2,5 M € TTC).

Dans le cadre du schéma de mutualisation intercommunal en cours de construction (rapport de mutualisation attendu pour mars 2015, échéance prescrite par la loi RCT du 16 décembre 2010), il faudra bien analyser et mesurer la pertinence d'un nouvel équipement communal à l'heure où la rationalisation de l'investissement public et la recherche d'économies d'échelle sous-tendent tous nos budgets locaux. Une participation de la communauté urbaine pourra être sollicitée le cas échéant, le restaurant scolaire pouvant être utilisé par le périscolaire géré par la communauté urbaine.

L'on identifiera également auprès des autres autorités publiques (Département au cas de saturation de leur demi-pension) les besoins en restauration collective. N'excluons pas non plus à ce stade dans un souci de mixité louée par notre programme de voir si des entreprises pourraient être éventuellement intéressées par ce nouveau service. Cela permettra aussi le cas échéant de dégager quelques marges de manœuvre budgétaires dans notre contexte de paupérisation de nos Finances publiques locales.

Politiquement il faudra aussi « vendre » le montage en VEFA qui échappe au code des marchés publics, et ne permettra ainsi pas comme nous le faisons habituellement d'allotir les marchés de travaux pour en permettre l'accès le plus facile à notre tissu de PME artisanales du BTP. Il faudra interroger notre Direction des Affaires Juridiques sur les clauses à prévoir en la matière dans le cahier des charges de la consultation pour que les équipes constituées candidates puissent intégrer des entreprises locales dans une certaine mesure restant à définir.

Je vous proposerais aussi d'intégrer à ce cahier des charges des clauses, d'insertion sociale afin que les entreprises fassent travailler des personnes en difficulté et en cours de réinsertion professionnelle, dont le nombre grandit sans cesse sur notre territoire comme l'a mis en exergue l'adjoint au Maire en charge des affaires sociales lors d'un dernier Conseil Municipal.

#### B) Information et association citoyenne des publics intéressés.

Notre programme immobilier innovant de part la typologie de construction et la mixité d'usage voulues devra faire l'objet d'une forte campagne de communication qui mettra en exergue l'attractivité et les atouts particuliers. Comme vu en Q1, il faudra bien sûr démystifier le côté « non durable et non résistant (à froid et au feu) » des constructions bois ; on pourra mettre en avant les exemples de l'îlot strasbourgeois bois, inscrit dans le programme d'investissement d'avenir (programme que d'ailleurs nous devons étudier pour voir si notre opération peut s'y inscrire et être

éligible à des co-financements nationaux ou européens) ou les réalisations éprouvées en la matière dans les pays nordiques ou en Allemagne où ce type de construction a déjà fait ses preuves et a reçu l'adhésion totale des populations soucieuses de recherche de qualités environnementales et écologiques.

Des réunions publiques devront être organisées pour intéresser les futurs acquéreurs privés du nouvel ensemble résidentiel.

Un travail avec nos bailleurs sociaux devra également être mené afin de sonder et créer leur intérêt. Les avantages en termes de mixité sociale et intergénérationnelle devront être particulièrement soulignés pour susciter l'adhésion.

## II- Déclinaison opérationnelle du montage immobilier

### A) Constitution du cahier des charges immobilier

La constitution doit se baser sur un cahier des charges immobilier le plus précis possible en fonction de nos attentes et objectifs fonctionnels ainsi que de nos objectifs architecturaux, techniques et d'usagers.

Je vous propose de confier ce travail de rédaction du cahier des charges à un programmiste architecte-urbaniste après consultation en marché de protection intellectuelle. Celui-ci devra travailler en lien avec nos services techniques et chefs de projets immobiliers et/ou techniciens de maintenance afin d'intégrer notamment des préconisations en termes de qualités d'usages, de performances techniques et nos préoccupations en termes d'entretien-maintenance. Il se rapprochera également d'opérateurs immobiliers en logements et de bailleurs sociaux, OPHLM, OPUS afin d'affiner la partie programmatique de l'ensemble résidentiel en fonction des besoins particuliers manifestés sur le territoire en lien avec les objectifs du PLH.

### B) Lancement de l'appel à candidatures et analyse des dossiers (6 semaines)

Une publicité adaptée sera mise en œuvre pour cette consultation, compte tenu des enjeux sur notre plateforme communautaire d'achat public. Les dossiers de candidatures seront analysés par une commission technique et administrative après ouverture des plis en CAO. Celle-ci sera chargée du contrôle de régularité des pièces et veillera à la vérification de conformité et la complétude des candidatures constituées.

Le groupement devra impérativement intégrer un opérateur présentant des références équivalentes sur un objet similaire, un architecte qualifié avec des références probantes associé à des bureaux d'études techniques pluridisciplinaires (dont il faudra vérifier les champs de compétences) et une entreprise a priori générale.

Les restitutions de la commission sont présentées en CAO composée pour l'occasion en jury avec des personnalités compétentes associées afin de sélectionner les candidatures conformes et aptes, techniquement et financièrement à réaliser un tel programme.

### C) Autorisation à concourir, appel d'offres et analyses des projets (12 à 16 semaines)

Une fois les équipes admises à concourir, sera organisée une réunion plénière avec les candidats afin de leur expliquer le programme, les attentes particulières des élus et des usagers, etc...

Les équipes bénéficieront ensuite de 8 à 10 semaines pour monter un projet ; seront attendus une maquette du projet, un mémoire technique architectural et environnemental chiffré ainsi que des plans explicatifs et un planning. Une commission technique sera chargée d'analyser les projets et de mettre en exergue les points forts et faiblesses.

Un comité consultatif des usagers précédemment constitué pourra donner son avis sur les projets anonymisés. La CAO composée en jury établira son choix après exposé du rapporteur de la commission et débat et délibéré des membres du jury.

D) Choix de l'équipe et suite de l'opération

L'équipe retenue aura ensuite 6 à 8 mois pour mener les études de conception et monter les dossiers d'autorisation de travaux attendus (PC et autorisation de travaux ou titre des ERP avec instruction des dossiers par les commissions de sécurité et d'accessibilité).

Sur ces bases la mise en chantier est espéré d'ici 14 mois environ, avec une durée de chantier prévisionnelle de 24 mois.

L'opération de mixité immobilière portée par notre commune est emblématique et présente bien des enjeux pour notre territoire. La réussite de l'opération en VEFA reposera sur le choix du bon opérateur et un portage en amont du projet couplé à l'association citoyenne.