



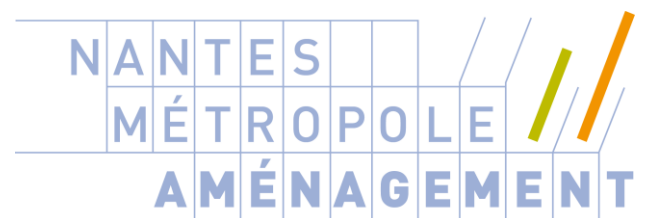
Performance
Environnementale &
Soutenabilité Économique :
Les acteurs s'engagent !

Mardi 13 juin 2023

Pierre-Yves LEGRAND

Directeur de NOVABUILD

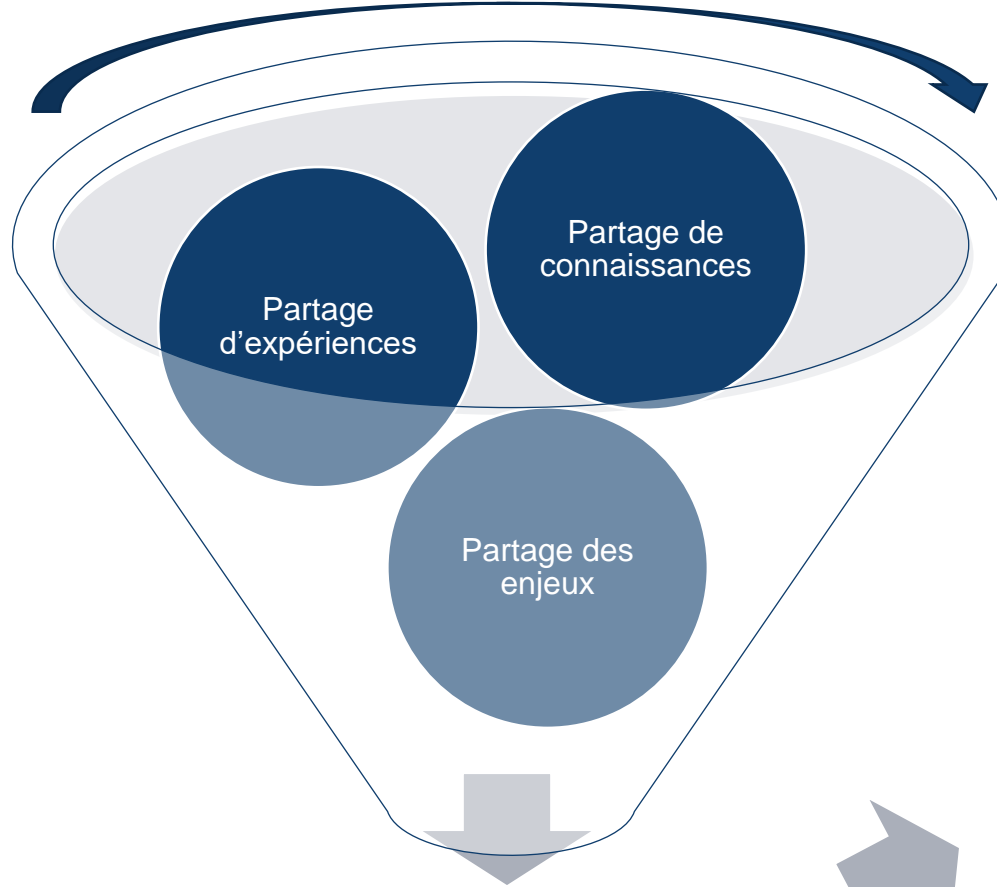




BONJOUR !



Croisement des problématiques



Construction d'une stratégie



Actions concrètes et opérationnelles

difficultés

leviers

Construire des logements bas carbone à prix maîtrisé



La Grille d'écoute active

GRILLE d'ÉCOUTE ACTIVE | Mardi 13 juin 2023

Performance Environnementale & Soutenabilité Économique : Les acteurs s'engagent !

<p>=</p> <p>Qu'est ce qui rebondit sur ma propre expérience, ça me parle, ça me fait écho à..., ça me fait penser à...</p>	<p>+</p> <p>A quoi ça m'ouvre de nouveau, qu'est-ce que j'apprends</p>	<p>?</p> <p>Les paradoxes, les contradictions, ça m'interpelle, qu'est ce qui me pose question ?</p>



Alexandre BASTIEN

Chef de projet chez ZEFCO



Performance
Environnementale &
Soutenabilité
Economique
Les acteurs
s'engagent !

Transition climatique et aménagement

Cadrages et projections

Intervenant
Alexandre Bastien

Support de
présentation
Paul Gaucherand de
Rochas

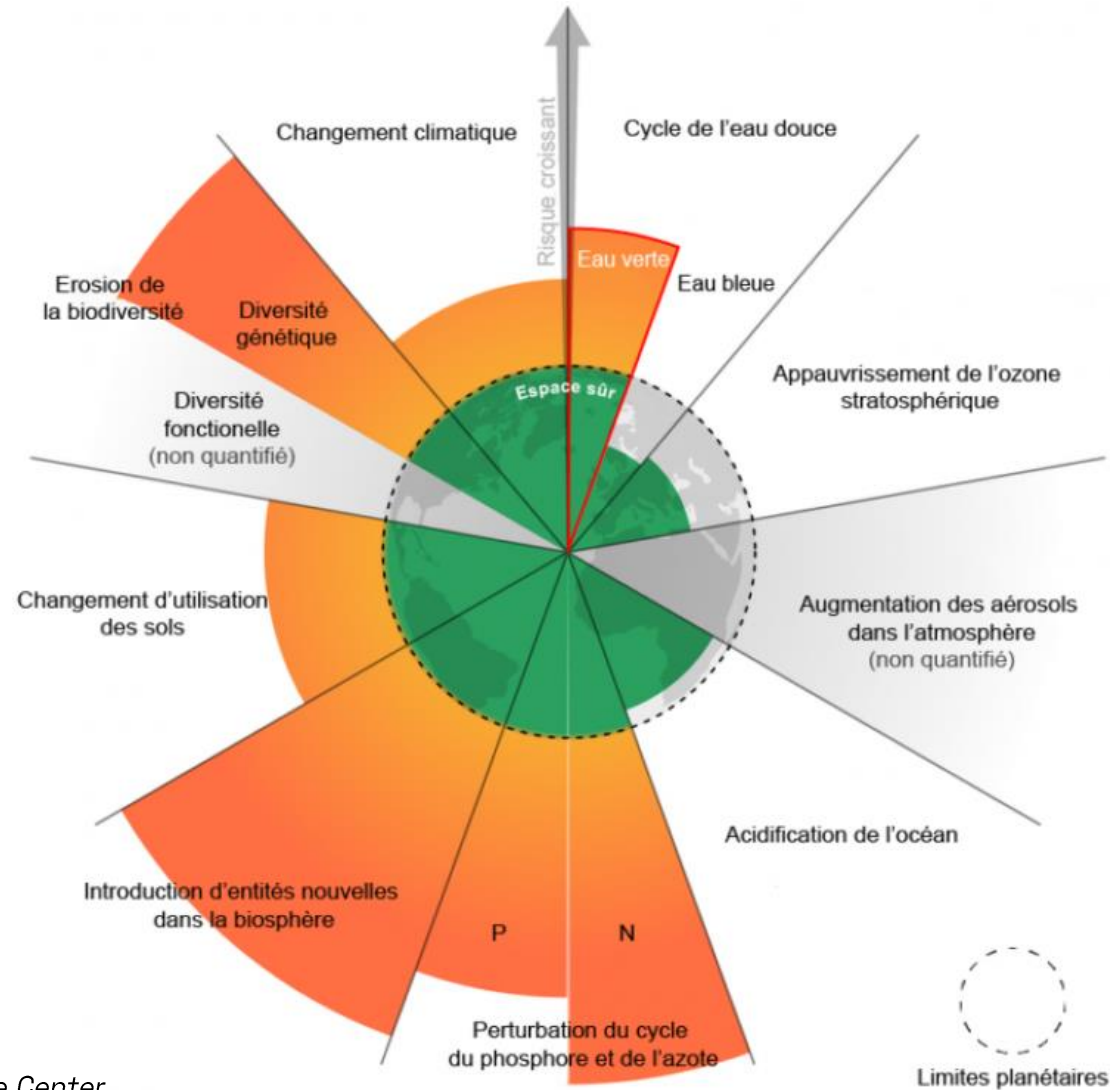
Date
Juin 2023

1.

Croire ce que l'on sait

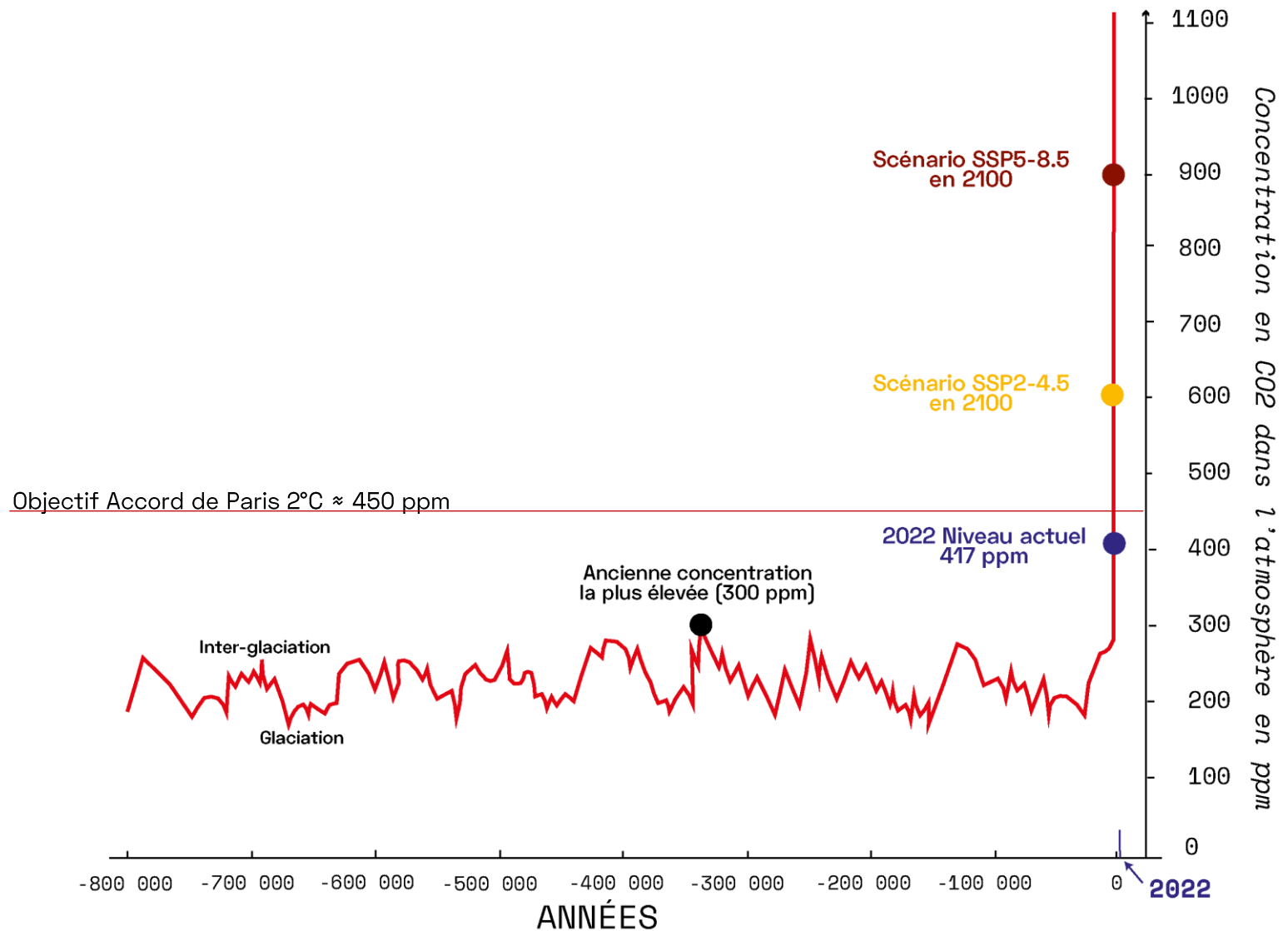


Les limites planétaires



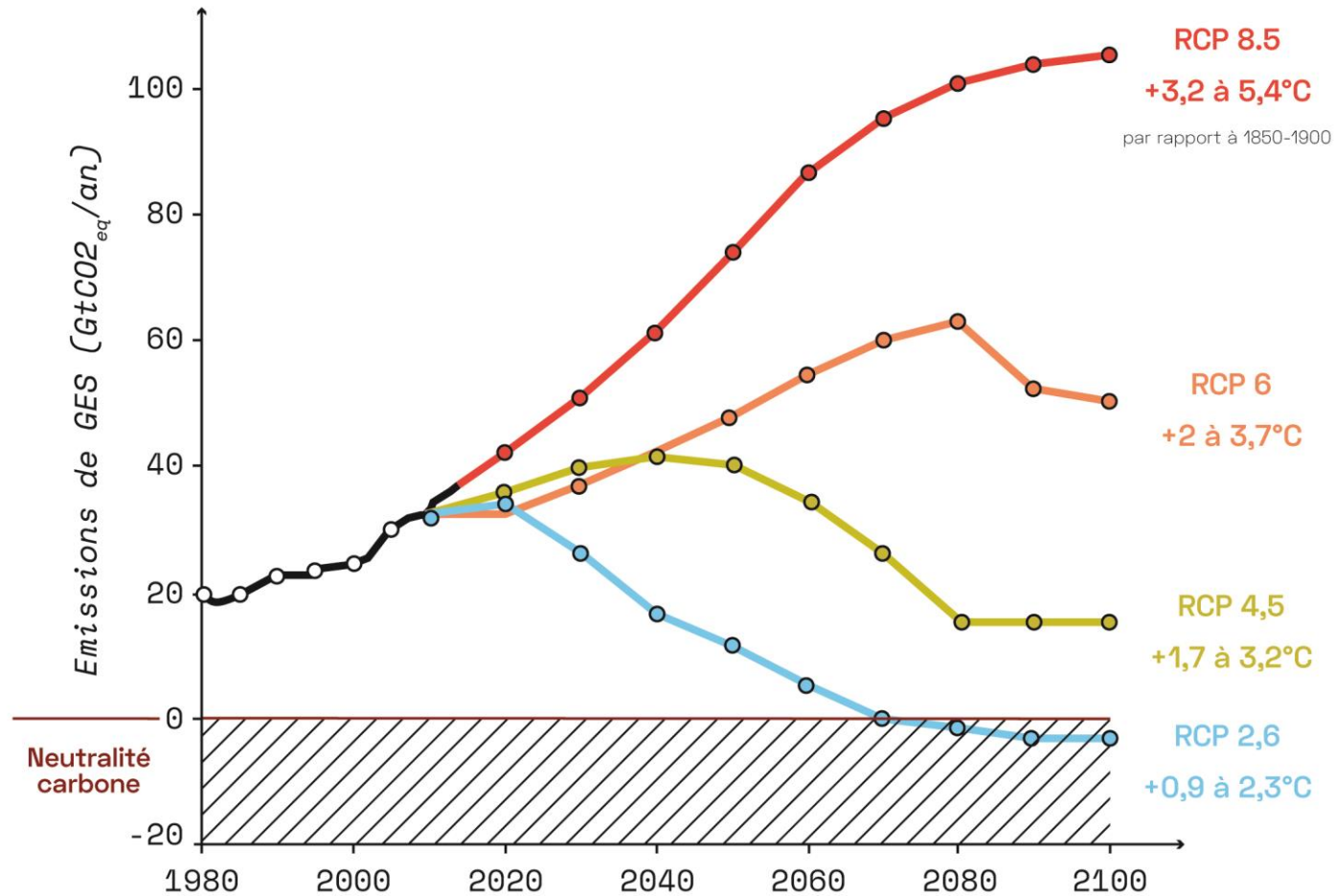
Source : Stockholm Resilience Center

Une situation inédite



Les émissions d'aujourd'hui déterminent le climat de demain

Scénarios climatiques du GIEC



Accord de Paris

2°C MAX

1,5°C SI POSSIBLE

TRANSITION VERS UN MONDE À ZÉRO ÉMISSION NETTE

Fournir aux

pays en développement

des ressources financières pour

**atténuer les effets du
changements climatiques,**

renforcer la résilience et accroître les capacités d'adaptation

2 ●

Le rôle particulier de l'aménagement et de l'immobilier

DÉCARBONER LE BÂTIMENT ET L'AMÉNAGEMENT :



LES PROPOSITIONS DES FILIÈRES
REMISES AUX POUVOIRS PUBLICS



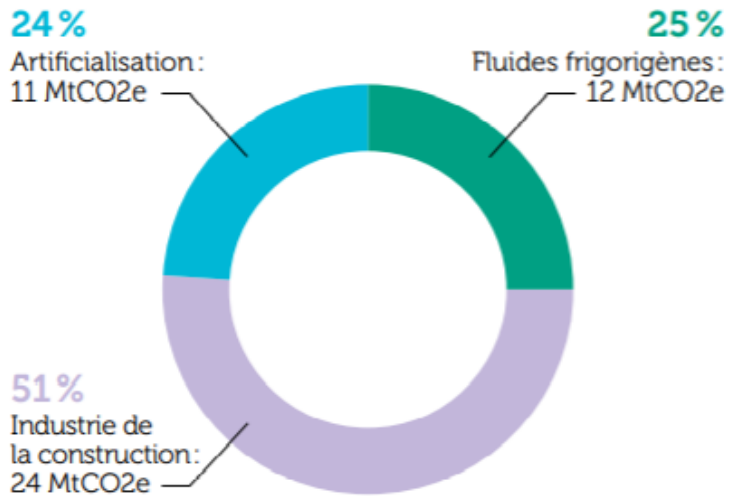
La méta-filière de l'aménagement

Cadre réglementaire et fiscal



Acte d'aménager et socle territorial

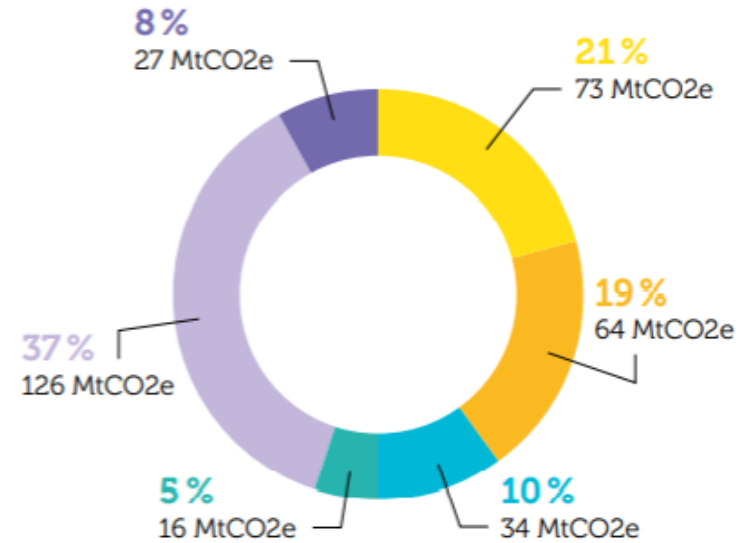
Bilan carbone de l'acte d'aménager



- Changement d'affectation des sols
- Bâtiments et activités résidentiels/tertiaires
- Industrie manufacturière et construction

47 MtCO2e

Bilan carbone du socle territorial



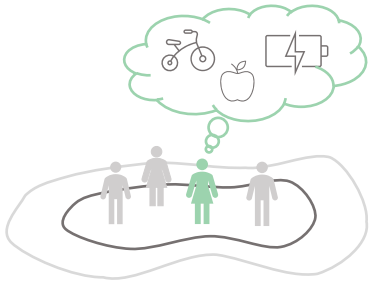
- Agriculture / sylviculture
- Usage des bâtiments et activités résidentielles/ tertiaires
- Industrie de l'énergie
- Déchets
- Transport
- Émissions par changements d'affectation des terres

340 MtCO2e

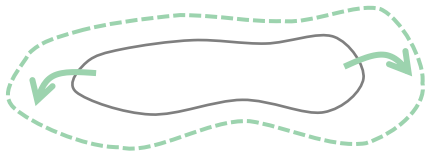
Des métriques pour s'orienter



$t . eqCO_2/m^2$



$t . eqCO_2/usager$



Effet d'entraînement

3.

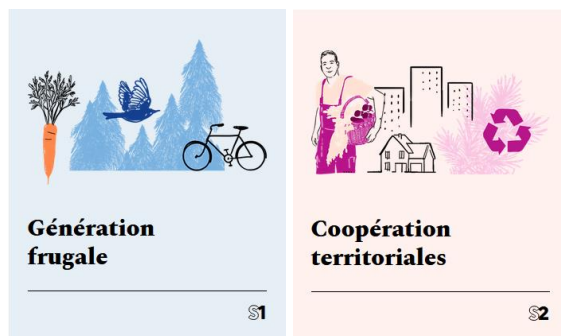
Savoir où l'on va



Une scénarisation par objet

Un cadre réglementaire national

Des scénarios prospectifs



La SNBC 2 fixe les objectifs à horizon 2030 et 2050

(mise à jour en 2023)

Les scénarios 1 et 2 de l'ADEME, les seuls qui tiennent le cap du « Fit for 55 »

Trajectoires pour la construction neuve



Limitation de la construction neuve

100 000

*logements neufs/an entre 2020-2030
(S1 et S2 ADEME)*

-32% à -79%

*de baisse de SDP construite par an
entre 2022-2031 par rapport à 2016
(respectivement S4 et S1 ADEME)*

Trajectoires pour la rénovation bas-carbone

Accélération de la rénovation des logements :
100% des logements sont BBC en 2050 (SNBC)

Objectifs :

370 000 puis 700 000

*rénovations complètes de logements par an sur la
période 2015-2030 puis 2030-2050*
(SNBC)

800 000 – 1 million

*logements rénovés par an entre 2020-2040 / à partir
de 2030*
(respectivement ADEME, PTEF)

Réel :

66 000 vs 670 000

*rénovations "globales" vs dossiers déposés auprès
de l'ANAH en 2022*
(enquête France Télévisions)



Trajectoires pour la production énergétique



**Augmentation de la production
d'ENR&R**

40%

*la part des ENR&R dans la production
d'électricité en 2030 contre 19% en
2020*

(Programmation Pluriannuelle de l'Energie)

155 000 – 250 000 ha

*dédiés aux panneaux solaires en 2050
(RTE 2050)*

Trajectoires pour les systèmes urbains



Développement des systèmes de chauffage urbain

x5

la quantité de chaleur et de froid d'origine renouvelable dans les réseaux de chaleur entre 2012-2030 (SNBC)

Trajectoires pour les distances de déplacement



Réduction des kilomètres parcourus

-10% à -26%

de km parcourus tous modes 2015-2050
(S1 et S2 ADEME, négaWatt)

-2% à -46%

de km parcourus en voiture 2015-2050
(respectivement selon la SNBC et le S1 ADEME)

Trajectoires pour les modes de transport



*Augmentation massive du vélo et
des transports en commun*

X2

*de la part modale du transport
collectif 2015-2050*

(respectivement selon la SNBC et le S2 ADEME)

X4

de la part modale du vélo 2015-2030

(SNBC)

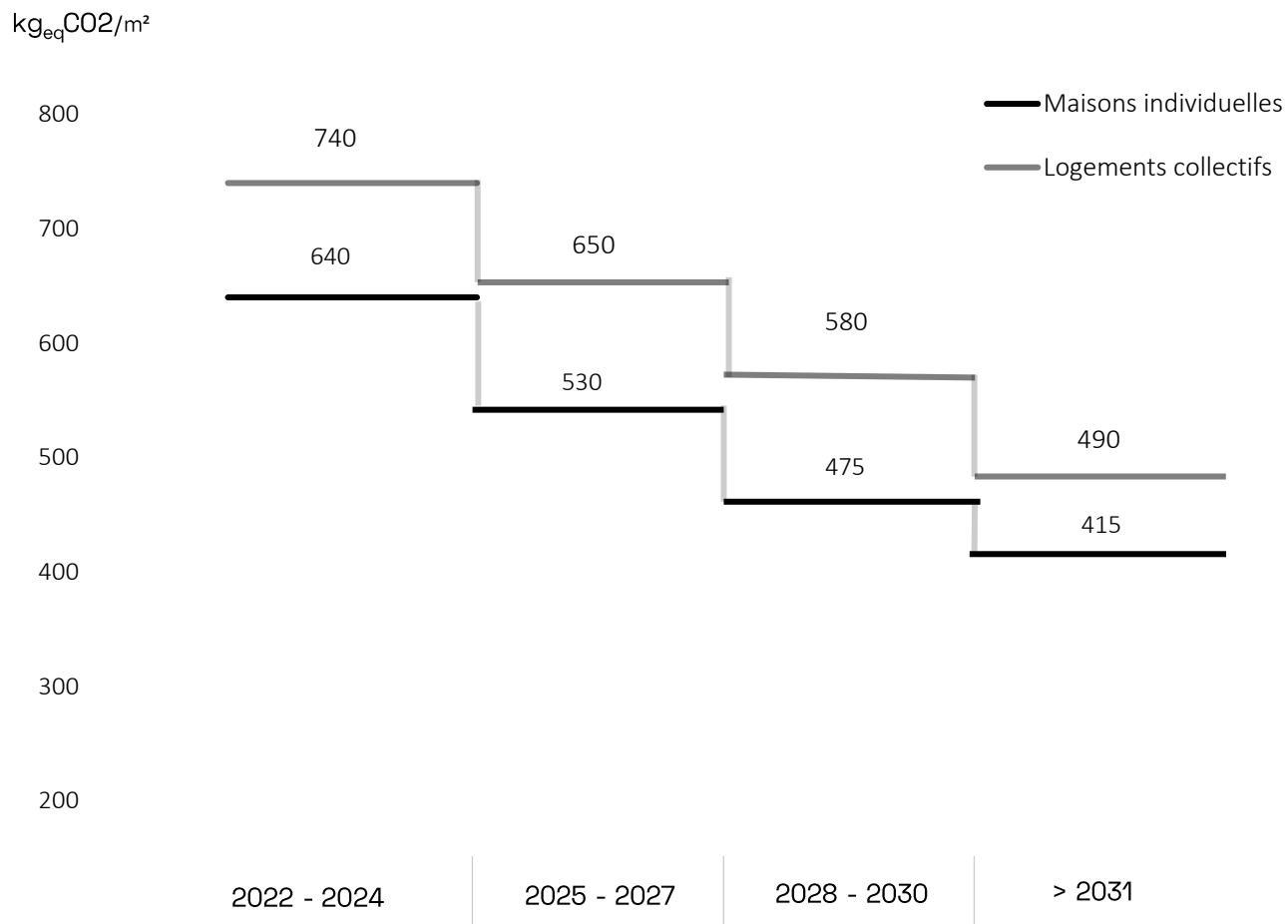
4 ●

Transformer l'écosystème rapidement dans un cadre apaisé



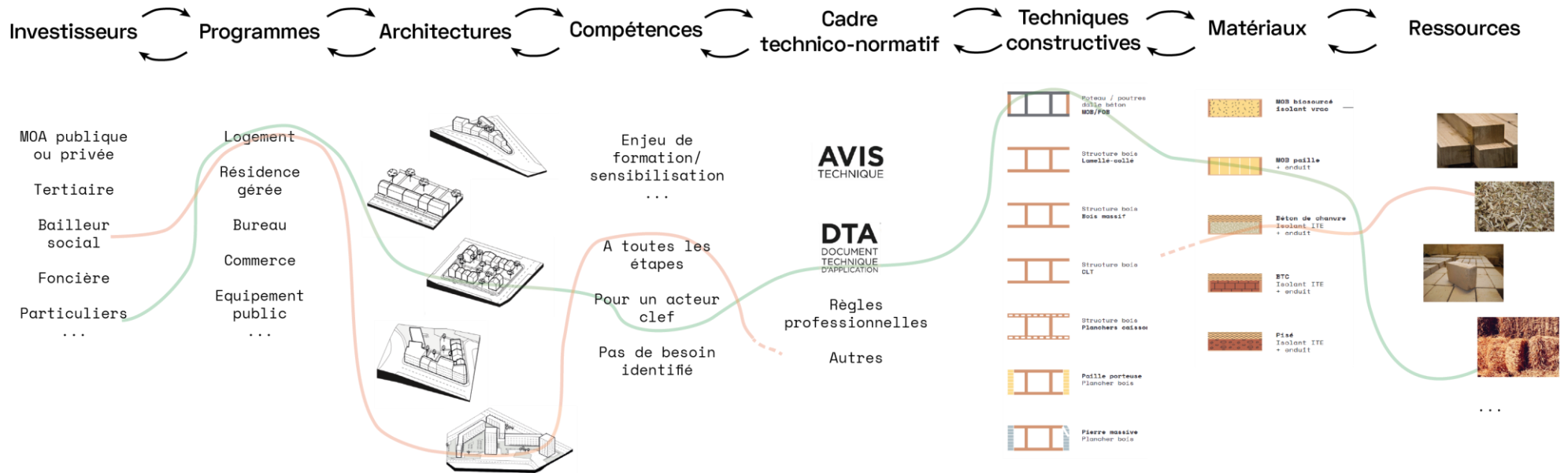
RE2020

Et la comptabilité carbone devient réglementaire



Compléter tous les « Maillons » de la chaîne

Projet de recherche Ile-de-France + Normandie



Trouver les modèles économiques

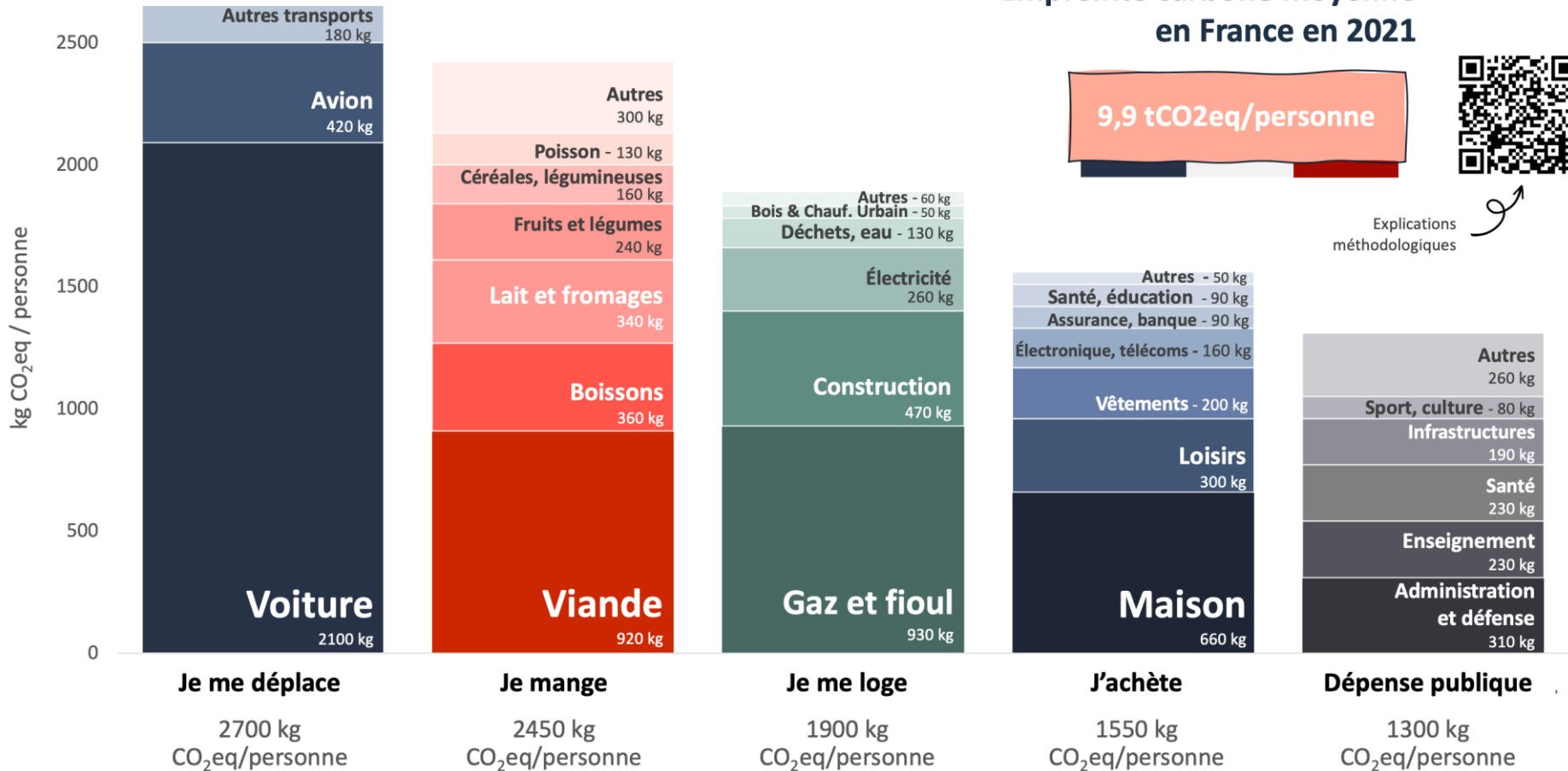


Logements sans facture



Bureaux sans clim

Accompagner les usages : de 10 tonnes à 2 tonnes



Gaz inclus : CO₂ (hors UTCATF France), CH₄, N₂O, HFC, SF₆, PFC, H₂O (trainées de condensation).

Source : MyCO₂ par Carbone 4 d'après le ministère de la Transition écologique, le Haut Conseil pour le Climat, le CITEPA, Agribalysse V3 et INCA 3.

The logo for zefco, featuring the lowercase letters 'zefco' in a white, sans-serif font centered within a solid black square.

zefco

Bertrand MOURS

Président de l'OLOMA



Performance Environnementale & Soutenabilité Economique

Nantes le 13 juin 2023



Besoin de logements *

	population 2018	population 2070	ménages 2018	ménages supplémentaires 2070
France entière	64 844 000	65 322 000	29 609 000	2 889 000
Region Pays de la Loire	3 781 000	4 216 000	1 695 000	361 000
Loire Atlantique	1 412 000	1 819 000	641 000	258 000

chiffres population source INSEE, évolution de la taille des menages selon OLOMA

*Besoins logements supplémentaires:

- Augmentation des ménages (population et décohabitation)
- Démolition logements existants
- Résidences secondaires
- Logements vacants (parcours résidentiel)



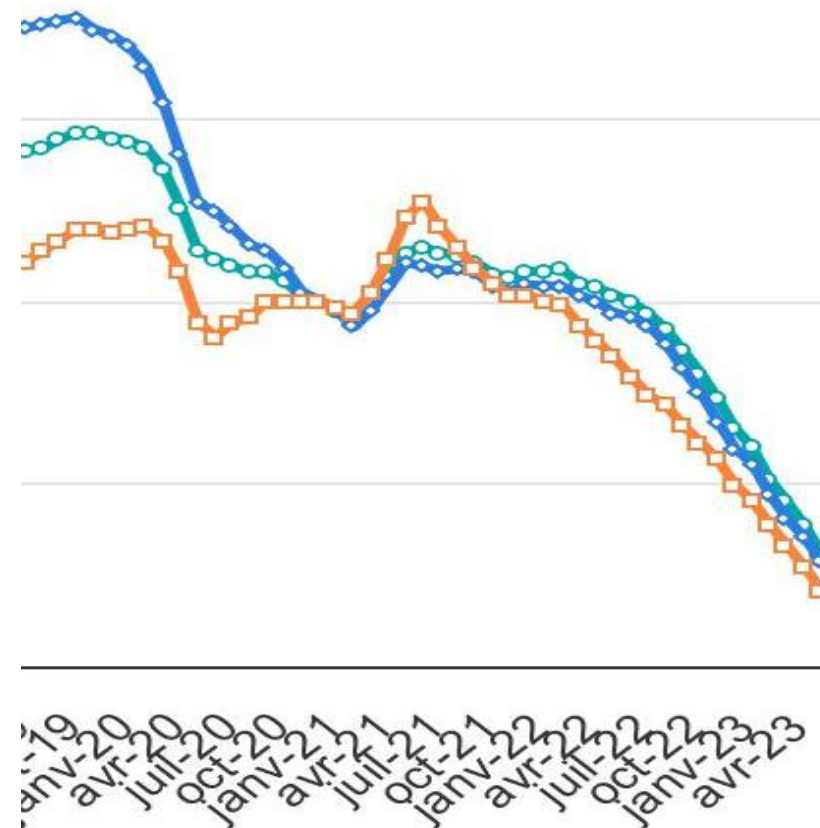
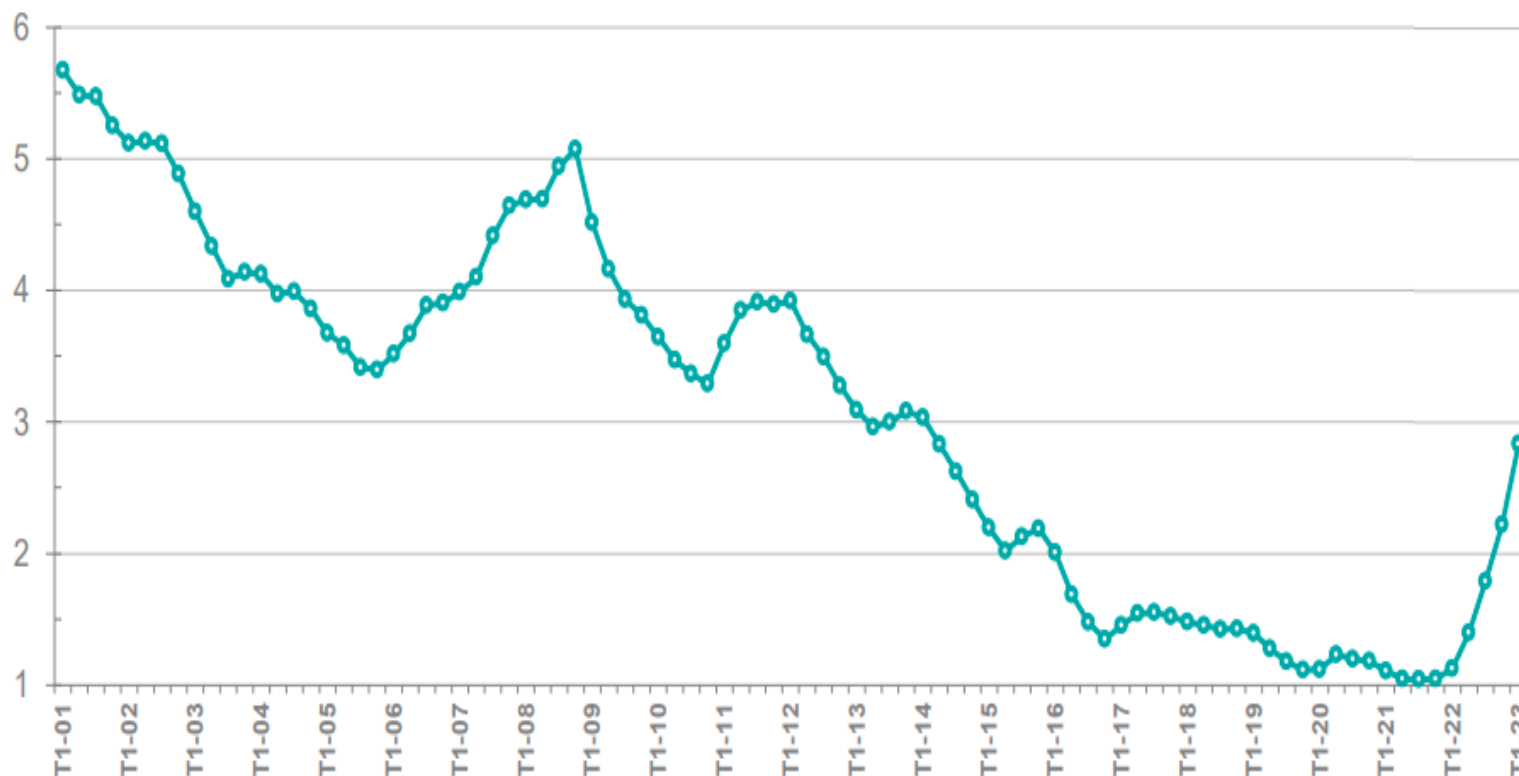
Crédits immobiliers

La hausse du taux moyen des crédits aux particuliers se poursuit

Taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %) sur l'ensemble des marchés selon l'observatoire Crédit

Logement/CSA

3,28% en mai 2023



Chute de la production de crédit immobilier neuf (en nombre) depuis juillet 2021 :

-50 % en mai 2023 par rapport au volume constaté entre 2015 et 2020

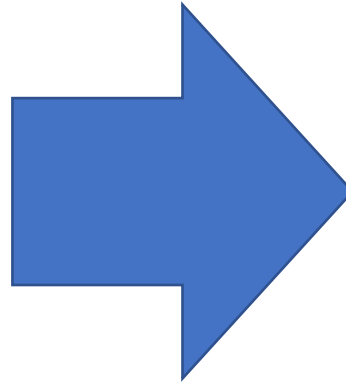
Crédits immobiliers

HCSF :

- Durée plafonnée
- Taux d'endettement plafonné (sans rapport avec le reste à vivre), dérogation réduite

Augmentation des taux :

- Effet sur le taux d'usure
- Réduction du pouvoir d'achat

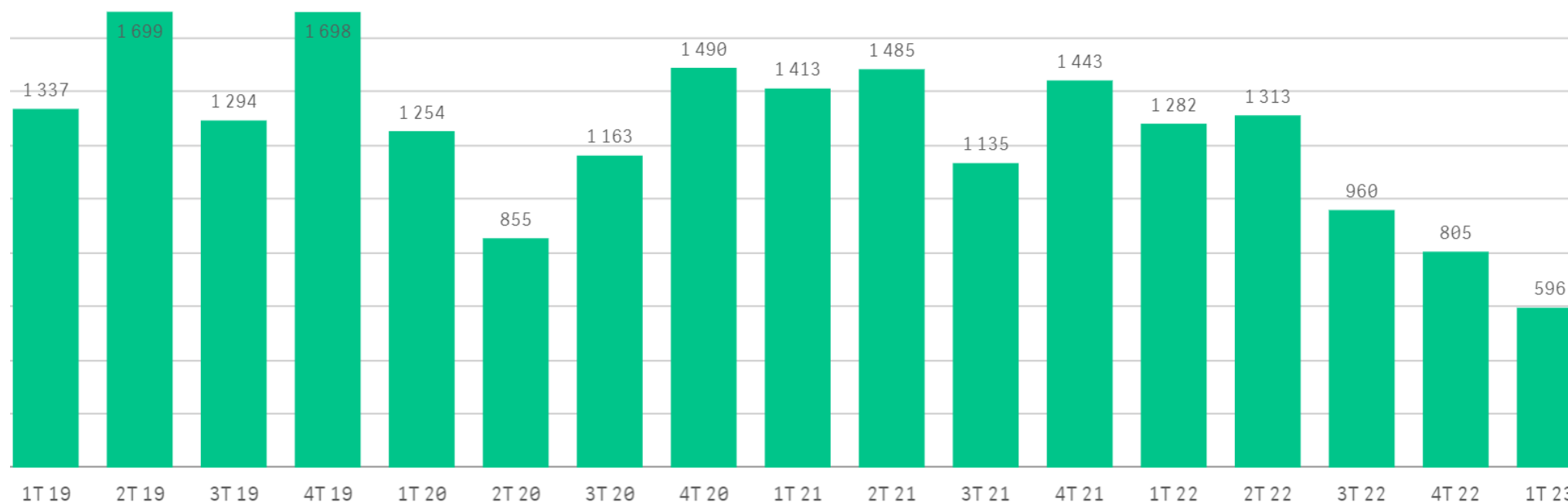


Quels effets sur les acquéreurs potentiels :

- Propriétaire occupant sans PTZ :
 - **Baisse de 25 %** du budget à remboursement constant
- Propriétaire occupant avec PTZ :
 - **Baisse de 12 %** du budget à remboursement constant
- Investisseur PINEL (pas plus) :
 - **Jusqu'à X2** pour l'effort d'épargne
- Investisseurs institutionnels :
 - Perte de rendement

Ventes nettes logements neufs à l'unité région Pays de la Loire

Moins de 600 ventes sur la région au 1^{er} trimestre 2023, après une année 2022 marquée par un ralentissement croissant de l'activité, moins de 160 ventes sur Nantes Métropole



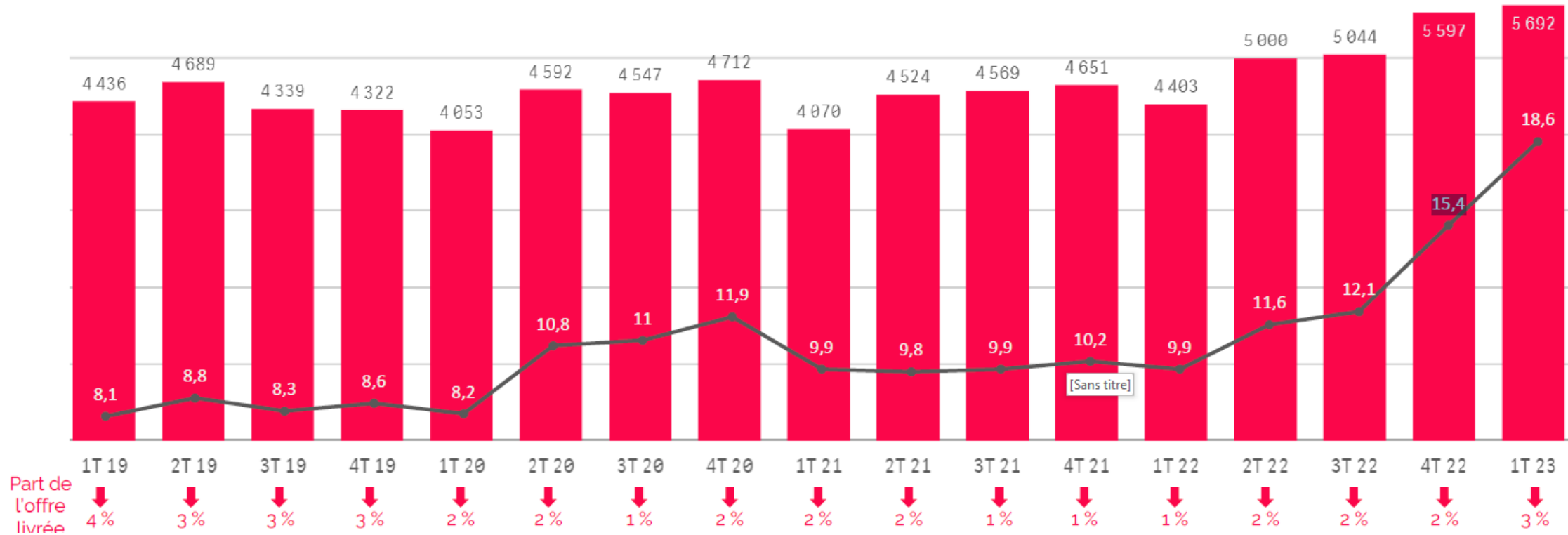
Offre commerciale / Une offre commerciale en hausse et qui représente désormais plus de 18 mois de stock théorique sur la région Pays de la Loire.

Des stocks durs qui représentent 3% de l'offre, en augmentation depuis 1 an (200 lots contre moins de 60 lots début 2022)

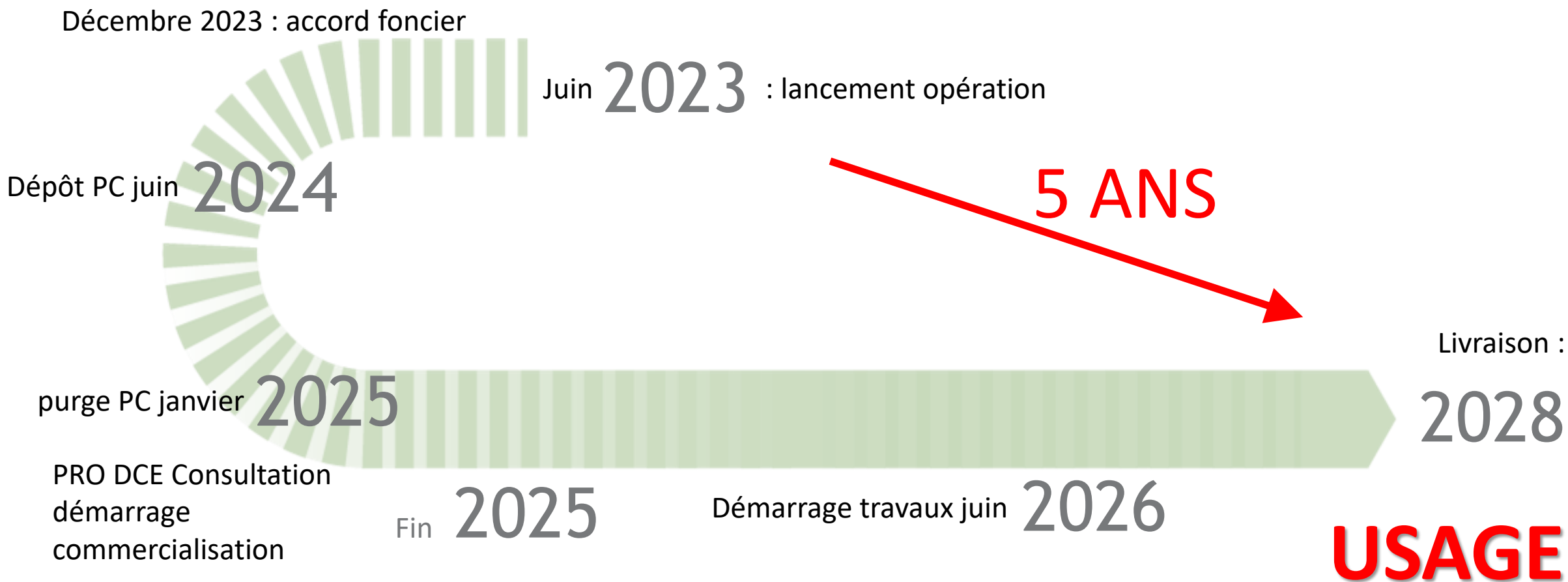
Evolution trimestrielle de l'offre commerciale et écoulement théorique en mois*
Région Pays de la Loire



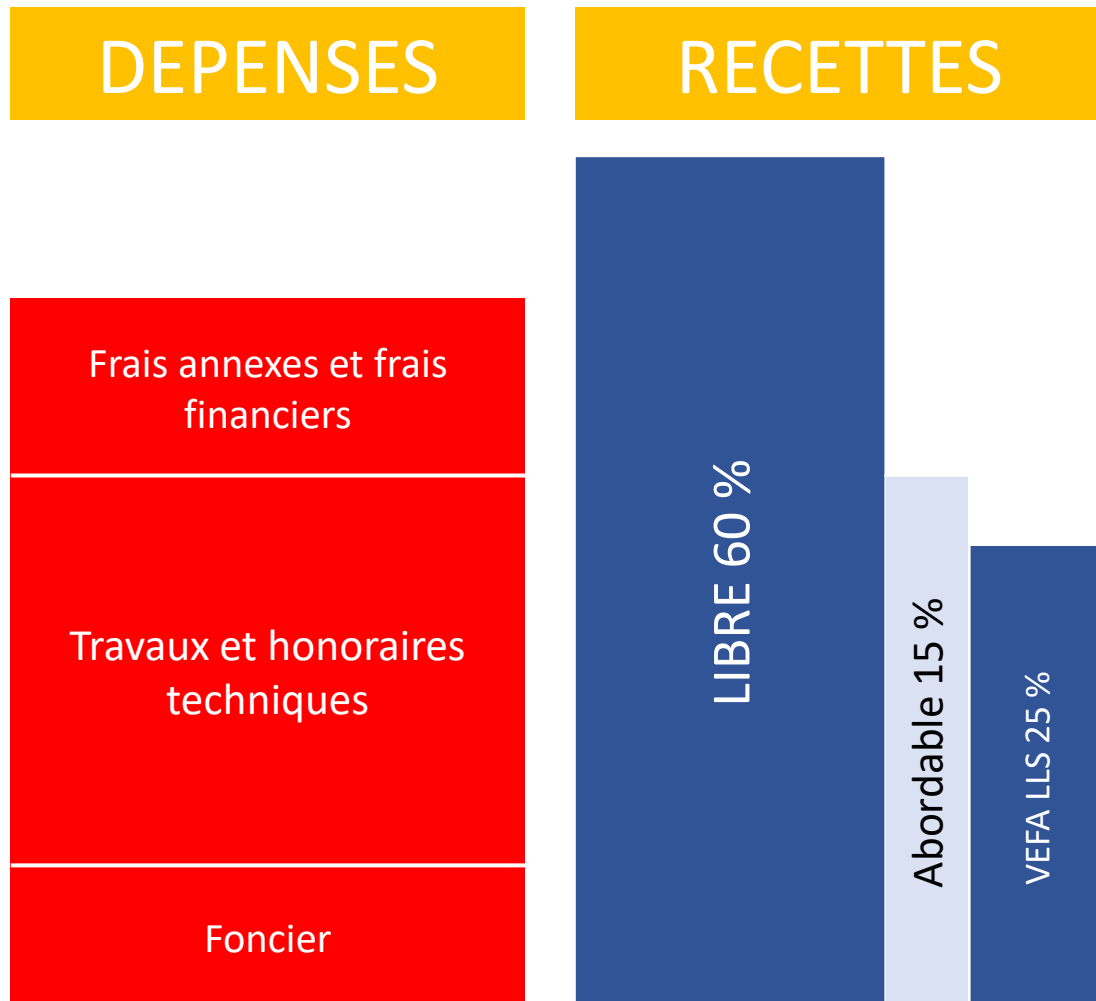
5 692 logements dispo
+ 29 % (vs. 31/03/2022)
+ 40 % (vs. 31/03/2021)



Le facteur temps



Economie de projet



Contraintes/Risques :

Rareté foncière (ZAN, biodiversité, zone humide)
Coût adaptation foncier (pollution, archéologie)
Évolution coût production (RE2020 et +)
Augmentation des frais financiers (taux et durée)

Conséquences :

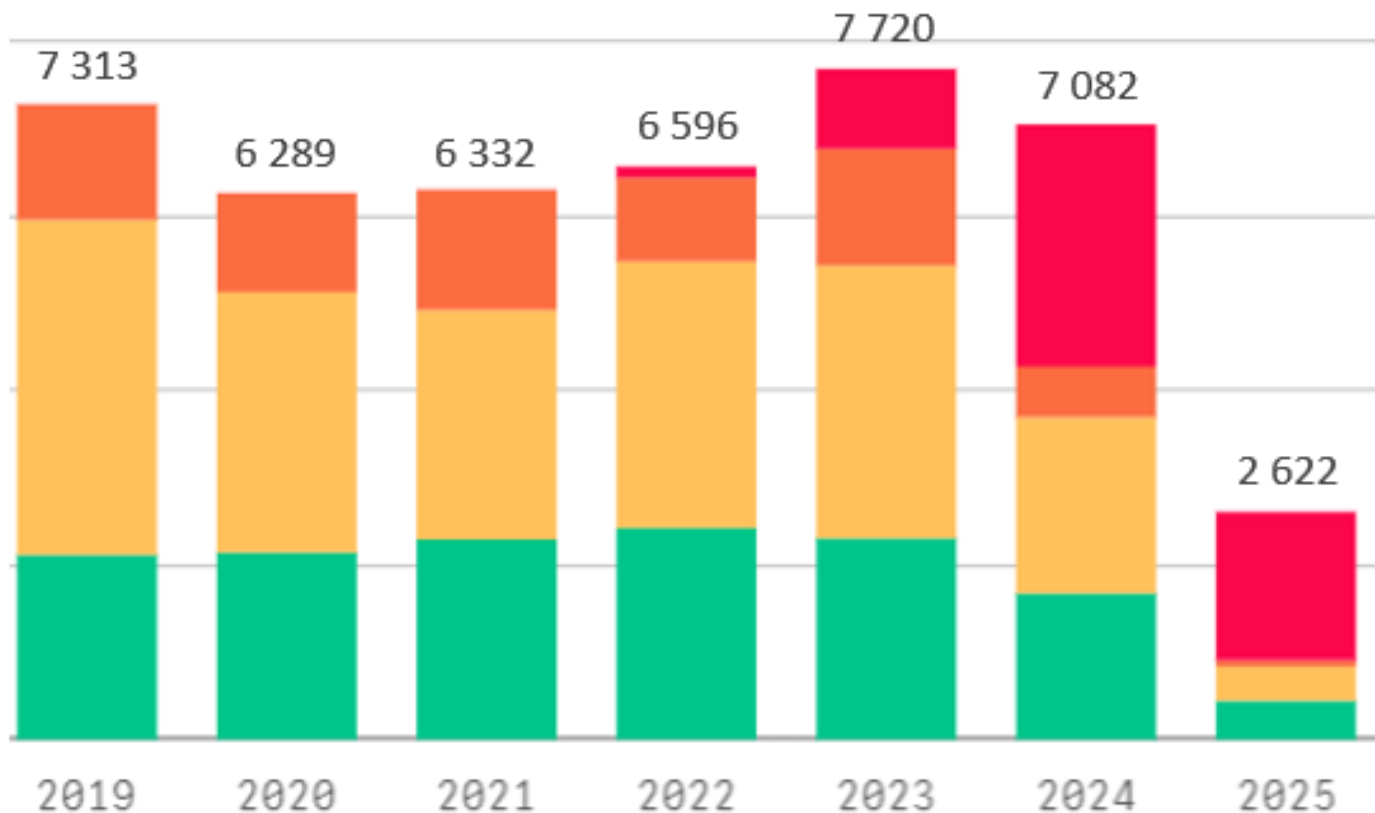
Compensation des évolutions de coût sur une partie de la recette seulement (péréquation)

Dépassement des prix acceptable pour le marché

Risque de ralentissement brutal de l'ensemble de la production, arrêt de certaines opérations,

Crise de l'offre et crise de la demande :

Comment faire pour apporter au marché les logements nécessaires :
Performants, au bon endroit, adaptés au besoin des ménages ?



Livraison prévisionnelle sur la région
Pays de la Loire
Selon données OLOMA au 31/12/2022

Performance Environnementale & Soutenabilité Économique

Les acteurs s'engagent !

- ✿ Eric GERARD, Directeur Général, ICEO
- ✿ Christian GIBOUREAU, Directeur, LOD-LOMA
- ✿ Johanne GUICHARD, Architecte cheffe d'agence, Agence Johanne SAN
- ✿ Benjamin HAGUENAUER, Président de la FPI
- ✿ Thomas QUERO, élu de la Ville de Nantes délégué à la forme de la ville, l'urbanisme durable et aux projets urbains



PAUSE



ATELIERS

Pierre-Yves LEGRAND,
Directeur de NOVABUILD



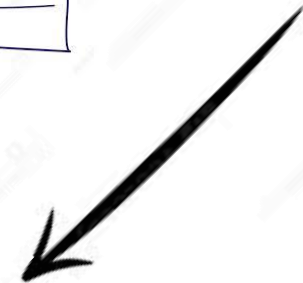
OBJECTIF



Performance environnementale
X
Soutenabilité économique



4 ATELIERS
Juillet – Septembre
Octobre - Novembre



Les règles du jeu de nos échanges

- ✓ S'écouter avec bienveillance,
 - ✓ Se parler à partir de son ressenti, de sa perception, de son vécu personnel
 - ✓ Permettre à chacun de contribuer dans le temps imparti
 - ✓ Écouter ce qui émerge du milieu
- ⇒ Toutes les idées sont bonnes, on en cherche pas l'accord



Le déroulé de l'Atelier

TOUR 1 20'



TOUR 2 30'



TOUR 3 30'



GRILLE d'ÉCOUTE ACTIVE | Mardi 13 juin 2023
Performance Environnementale & Soutenable Économique : Les acteurs s'engagent !

=	+	?
Qu'est ce qui rebondit sur ma propre expérience, ça me parle, ça me fait écho à... ça me fait penser à...	A quoi ça m'ouvre de nouveau, qu'est-ce que j'apprends	Les paradoxes, les contradictions, ça m'interpelle, qu'est ce qui me pose question ?

Organisé par : Nantes Métropole, la FPI, l'Union Sociale de l'Habitat, la SAMOA, LOD-LOMA, Nantes Métropole Aménagement, Loire-Atlantique Développement avec NOVABUILD

GRILLE d'ÉCOUTE ACTIVE | Mardi 13 juin 2023
Performance Environnementale & Soutenable Économique : Les acteurs s'engagent !

=	+	?
Qu'est ce qui rebondit sur ma propre expérience, ça me parle, ça me fait écho à... ça me fait penser à...	A quoi ça m'ouvre de nouveau, qu'est-ce que j'apprends	Les paradoxes, les contradictions, ça m'interpelle, qu'est ce qui me pose question ?

Organisé par : Nantes Métropole, la FPI, l'Union Sociale de l'Habitat, la SAMOA, LOD-LOMA, Nantes Métropole Aménagement, Loire-Atlantique Développement avec NOVABUILD

GRILLE d'ÉCOUTE ACTIVE | Mardi 13 juin 2023
Performance Environnementale & Soutenable Économique : Les acteurs s'engagent !

=	+	?
Qu'est ce qui rebondit sur ma propre expérience, ça me parle, ça me fait écho à... ça me fait penser à...	A quoi ça m'ouvre de nouveau, qu'est-ce que j'apprends	Les paradoxes, les contradictions, ça m'interpelle, qu'est ce qui me pose question ?

Organisé par : Nantes Métropole, la FPI, l'Union Sociale de l'Habitat, la SAMOA, LOD-LOMA, Nantes Métropole Aménagement, Loire-Atlantique Développement avec NOVABUILD



PREMIER ECHANGE

Former des groupes de 4

1. Se présenter

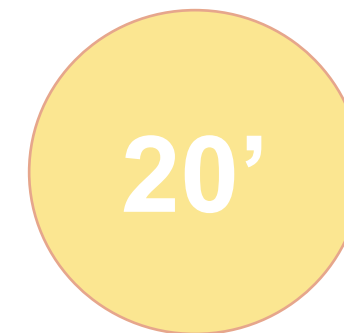
Répartir les rôles (maître du temps + scribe)

2. Témoignez à tour de rôle

« *Choisissez et racontez avec précision, un projet, une situation concrète et réelle, auxquels les propos de la table ronde vous ont fait écho. »*

(La colonne (=) de la grille)

⇒ Notez les mots clés de vos échanges

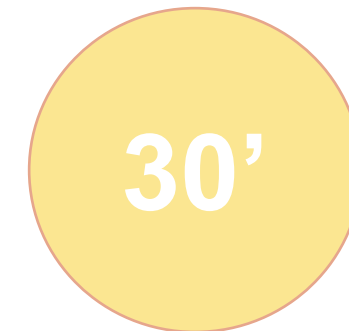


DEUXIEME ECHANGE

Former des nouveaux groupes de 4

1. Se présenter

Répartir les rôles (maître du temps + scribe)



2. Colportez sur le 1^{er} échange

« Ce que j'ai entendu, compris, ce que je retiens des échanges dans le groupe précédent ? »

3. Partagez à tour de rôle la colonne (+)

« Quelle information avez-vous appris, ce à quoi vous n'aviez pas pensé, que vous n'avez jamais pris en compte ? J'ai entendu quelque chose de neuf c'est... »



TROISIEME ECHANGE (début)

Former des nouveaux groupes de 4

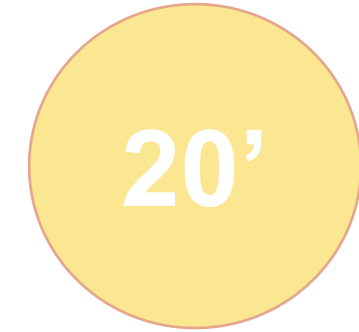
1. Se présenter

Répartir les rôles (maître du temps + scribe)

2. Partagez ce que vous avez entendu

« Après ces 2 échanges, qu'est-ce qui ressort ? Qui vous semble important ? Quelles contradictions sont soulevées ? Quels paradoxes ? »

3. Partagez à tour de rôle la colonne (?)



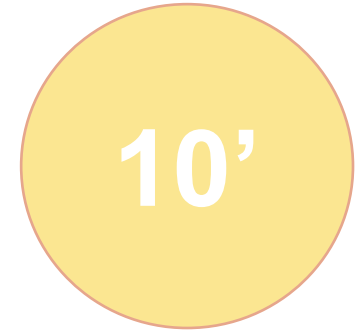
TROISIEME ECHANGE (suite et fin)

4. Écrire des questions engageantes sous la forme

« **Alors que** (*contrainte*)

Et grâce à ... (*point d'appui*)

Comment faire pour »



Exemple : *Alors qu'il n'y a plus de farine*

Et grâce au fait que j'ai de l'eau en abondance

Comment faire pour cuisinier un excellent gâteau que les enfants adorent

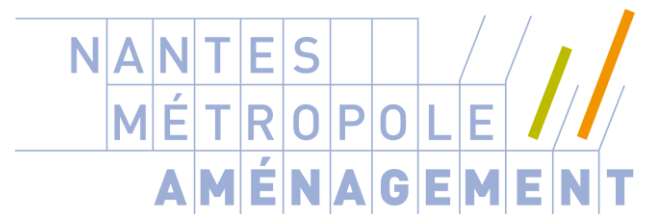


POURQUOI VOUS VIENDREZ AUX ATELIERS ?

Pierre-Yves LEGRAND,
Directeur de NOVABUILD



MERCI !



NOVABUILD
L'ÉCOCONSTRUCTION EST NOTRE AVENIR





Merci de votre attention !