Mise en place d'un PACK Assuranciel
Évaluation des encours de chantier d'autopromotion

La présente note présente l'évolution des encours de travaux des chantiers Habitats Participatifs en autopromotion on y trouvera successivement :

- ✓ La consolidation des encours de travaux en cours en 2021
- ✓ Projection sur les 3 années à venir
- ✓ Caractéristiques des marchés de travaux
- ✓ En conclusion

Consolidation des encours de travaux

Suite aux premiers éléments transmis par Habitat-participatif France quant à l'évolution croissante du nombre de projets d'habitats participatifs un examen attentif de la base de données du mouvement a été effectué.

Ont été isolés les projets en autopromotion en cours de travaux, susceptibles de bénéficier de l'offre pack assurances évoquée (hors projets d'auto-construction ou les habitats légers non concernés).

- ✓ 121 projets en travaux en cours
- ✓ données recueillis pour 101 projets,
- ✓ dont **73 sont potentiellement concernés par le pack assurantiel**.

Les projets correspondant à ces encours de travaux (actuellement engagés) sont des opérations de construction neuve, des opérations mixtes réhabilitation et neuf, des opérations de rénovation ne comportant que des travaux de réhabilitation lourde. Il s'agit donc d'un chiffrage sous-évalué.

Soit :

- ✓ **73 chantiers en cours représentant : 605 logements**
- ✓ **Montant global d'encours en travaux et maîtrise d'œuvre : 90 255 550 € TTC**
- ✓ **Moyenne des chantiers : 1 236 377 € TTC** (avec des écarts pouvant aller de 3M€ pour les chantiers en neuf à 400k€ pour certains petits chantiers en réhabilitation)

A noter qu'en 2020, année de référence, il y a eu un nombre important de chantiers en rénovation (49), catégorie qui comporte les plus gros écarts d'encours : certaines réhabilitations lourdes représentent un coût travaux/m² quasi équivalent à la construction neuve, tandis que d'autres chantiers sont beaucoup plus modestes.

Les coûts travaux ressortent ainsi en moyenne à 1 925 € TTC/m² SHAB sur le neuf, 1 705 € TTC/m² SHAB sur les opérations mixtes réhabilitation - construction neuve et 1 540 € TTC/m² en réhabilitation.

Projection sur les 3 années à venir

Deux hypothèses, haute et basse formulées à partir des projets actuellement en phase d'études (foncier acquis ou maitrisé, PC déposé et /ou avant-projet détaillé). Parmi ceux-ci, certains entreront en phase travaux en 2022, d'autres en 2023. Par ailleurs nous savons que d'autres projets, en réhabilitation en particulier, ont une phase d'études assez courte et ne sont pas encore répertoriés bien qu'ils entreront en phase travaux au cours des années mentionnées.

De ce fait nous avons privilégié des estimations prudentes, basées sur un volume potentiel ou minimal de production des projets en autopromotion concernés, incluant augmentation du nombre de projets de 10 %.

Hypothèse de nombre projets et volume d'encours 2022-2024

Travaux + Honoraires en milliers d'Euros constants TTC

Croissance estimée	2022		2023		2024	
	projets	encours	projets	encours	projets	encours
Fourchette basse	50	62 000 K€	55	68 000 K€	61	75 000 K€
Fourchette haute	75	93 000 K€	83	102 000 K€	91	112 000 K€

Il est important de noter que la progression constante des projets d'habitat participatif réalisés en partenariat avec les opérateurs de logement social et qui concerne des opérations plus grandes que pour les projets en autopromotion (25-30 logements en moyenne contre 7-15 logements pour l'autopromotion), n'est pas prise en compte dans l'étude car ces projets bénéficient de la garantie d'un maitre d'ouvrage professionnel.

Caractéristiques des marchés de travaux

A l'instar des bailleurs, pour la majorité des projets, **le programme constructif est géré par marché de travaux séparés,** sans recours à une entreprise générale. En effet, en matière de coûts d'investissement, priorité est donnée par les groupes en autopromotion d'injecter des moyens sur des solutions portées par des entreprises et bureaux d'étude très qualifiés, dans la qualité des matériaux biosourcés et/ou des processus de construction durables, plutôt que dans la charge de pilotage inclue dans le prix d'une entreprise générale au détriment de la qualité des solutions techniques proposées .

A titre d'exemple la démarche qualité des projets d'habitat participatif tels qu'ils ont évalués en Occitanie par le dispositif Bâtiments Durables Occitanie (BDO) constitue une utile référence :

https://www.envirobat-oc.fr/IMG/pdf/2020_livret_bdo_habitatparticipatif_web.pdf

Dans cette démarche d'évaluation, BDO a retenu les 9 réalisations d'Habitats participatifs. Ils ont tous atteint le niveau « Or », le plus haut de la grille. Ces projets réalisés ou engagés donnent une représentation assez précise des modes constructifs recherchés et des types de réalisations portées par les habitats participatifs parmi lesquelles

- ✓ 4 auraient pu être concernés par l'offre assurantielle (Groupe d'habitant maitre d'ouvrage : SCIA courrier Sud, SCI Hugo Auch, SAS Coopérative Geckologis, Lez'coop /Casalez),
- ✓ 5 sont en co-maitrise d'ouvrage avec un constructeur ou un bailleur,
- ✓ 1 est en Maitrise d'ouvrage déléguée.

En conclusion

A partir de 2022, le volume annuel d'engagement prévisible est de 62 000 K€ TTC, (hypothèse basse) à 93 000 K€ TTC (hypothèse haute) avec une croissance du nombre de projet de 10 % par an.

Les projets d'habitat participatif en autopromotion sont presque exclusivement réalisés en lots séparés, le pack assuranciel proposé doit prendre en compte cette dimension.

Certain maîtres d'ouvrage pourraient être concernés par ce Pack si le taux de l'offre assurantielle proposé s'avérait compétitive, le volume annuel d'engagement pourrait dans ce cas être révisé à la hausse.