

OFFRE EN RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS

17-Vin du 24 mars 2022



SOMMAIRE

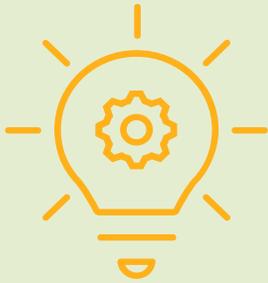
- › **1** Positionnement
- › **2** Cas d'école : le SDIE du patrimoine d'une entreprise



POSITIONNEMENT

1

POURQUOI S'ENGAGER DANS LA RENOVATION ENERGETIQUE ?



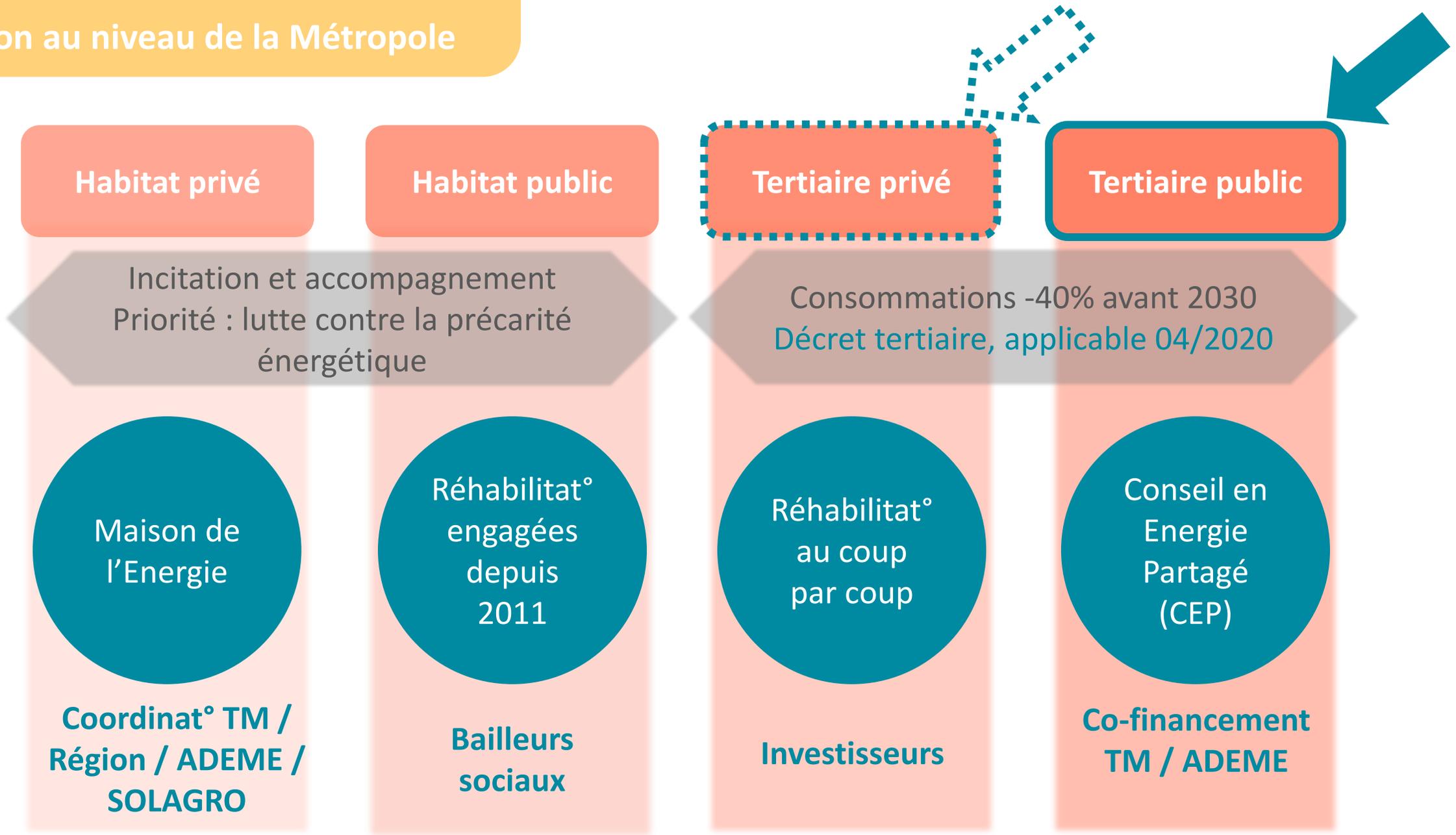
Répondre aux besoins majeurs de nos clients



Se positionner sur une activité immobilière désormais incontournable



Engager notre présence sur le terrain de la régénération urbaine



DES PARTENAIRES ET UNE APPROCHE DIFFERENTIANTE



Intérêt général
Montage opérationnel



Garantie de performances
Analyse exploitation



Diagnostic patrimonial et analyse
prospective d'occupation



Faire des contraintes du décret tertiaire l'opportunité d'une stratégie patrimoniale créatrice de valeur

CONCRETEMENT...





CAS D'ECOLE LE SDIE DU PATRIMOINE D'UNE ENTREPRISE

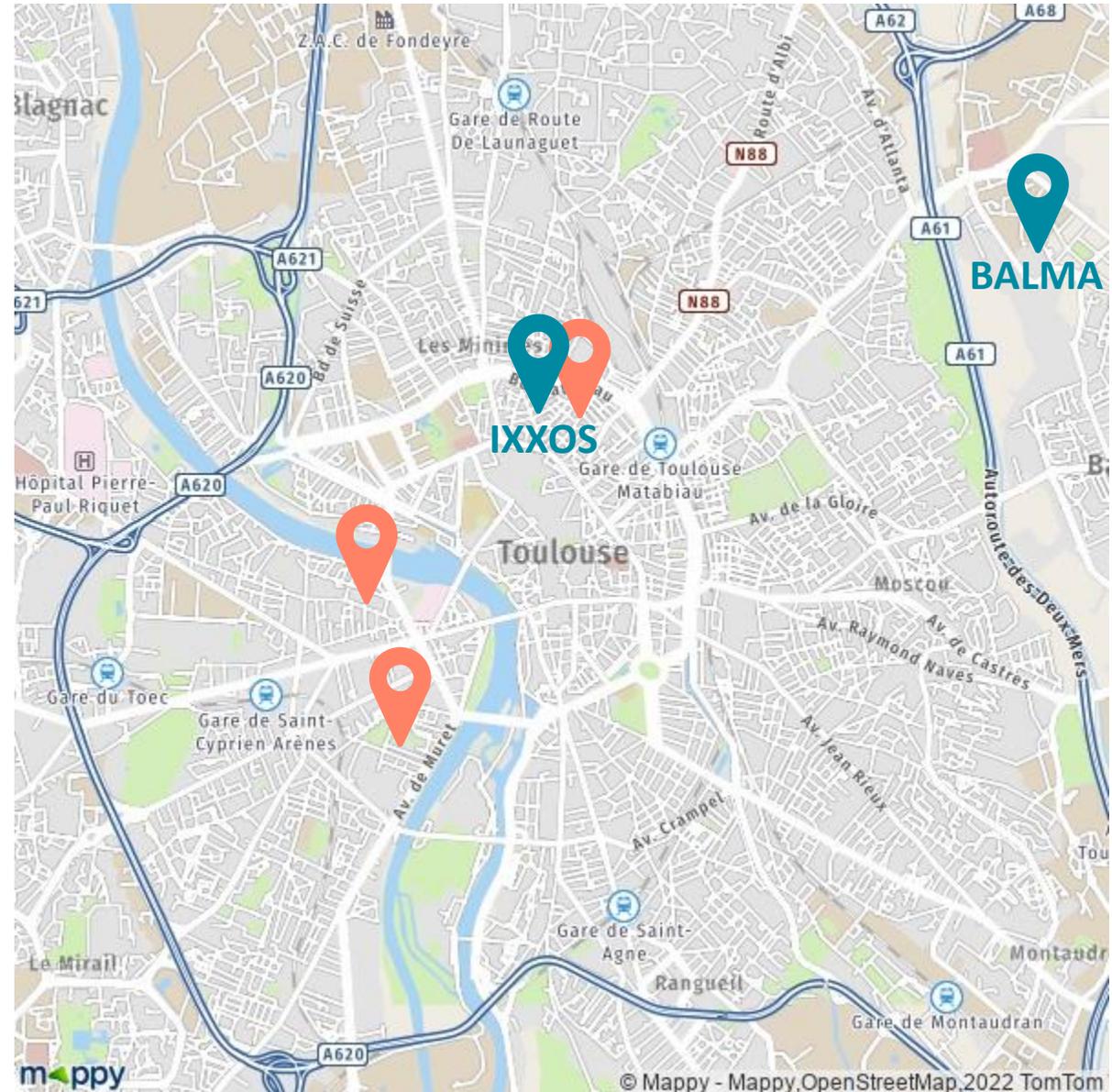
2

5 BATIMENTS

IXXOS – Bâtiment des années 80, bien situé, bien entretenu, dont l'occupation se réduit, surtout depuis la crise sanitaire

BALMA – Construction de type entrepôt, archives reconverties en centre d'appels

Une politique d'entreprise qui évolue vers le Flex Office et l'externalisation de son centre d'appel



CAS D'« IXXOS »



R+0



R+1B



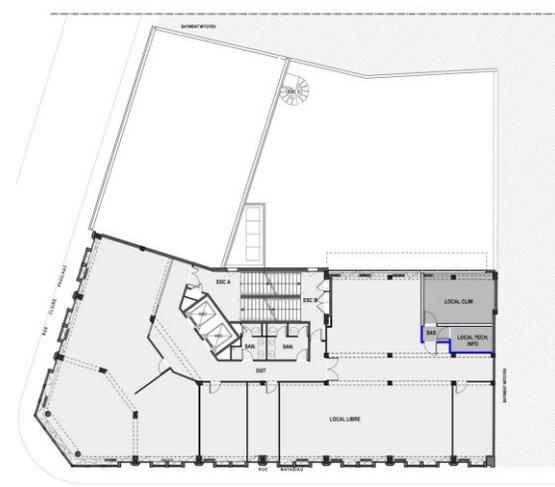
R+2



R+3



R+4



ANALYSE OCCUPATIONNELLE

Typologie des surfaces

Bâtiment	Accueil	Bureaux	Locaux communs tertiaires	Vie du site	Archives	Autres locaux	Formation	PRU	Circulation	Local technique	Appartement	Stationnement	Total général
IXXOS	32	1540	147			119	301		267	147			2552
RDC		47				2			3				52
R+1			33			25	301		60	26			445
R+2		488	55			14			16	26			599
R+3	32	312	59			51			82	39			574
R+4		340				14			55	28			437
R+4 Attique		353				14			50	28			445

Analyse des ratios d'occupation

Selon BDD PLANS		
Total eff par niv selon nbre de postes de travail indiqués sur le plan	Ratio m ² SU / bureau	Ratio m ² SUN (bureau + locaux communs tertiaires)
91	9,3	10,6

PROPRIÉTÉ

- Bâtiment en R+4 + attique
- Copropriété
- Entreprise propriétaire des niveaux R+1 à R+4 et partiellement du R+0

ANALYSE OCCUPATIONNELLE

- Niveau R+0 : espace accueil clients / absence de postes de travail
- Niveau R+1 dédié aux formations, absence de postes de travail
- Niveaux R+2 et R+3 : ~90 pers. dont 16 pers. rattachées au Siège + ~75 pers rattachées à la filiale
- Niveau R+4 : étages réservés au coworking, effectifs non renseignés

=> **RATIO D'OCCUPATION COHÉRENT AVEC RÉFÉRENTIEL TERTIAIRE**

ANALYSE ENERGETIQUE

ENERGÉTIQUE :

- Rénovation intérieure achevée récemment, y compris production eau chaude / eau froide, ventilation et éclairage
- Performance du bâti faible
- Confort thermique et acoustique satisfaisants
- Confort visuel moyen (éclairage naturel peu élevé)

OBJECTIF DÉCRET TERTIAIRE :

- Ratio supérieur au seuil 2030
- Travaux pour un standard neuf : façade, ventilation double flux, régulation éclairage par détection et gradation.

Bâti : peu performant

Equipements :

- VRV, cassettes en allège
- CTA simple flux insufflation, régulée sur CO2
- LED interrupteur

Régulation : centralisateur VRV

Comptages : RT2012

EnR : potentiel en toiture 30kWc

Consommations :

2020 : 124kWh/m².an



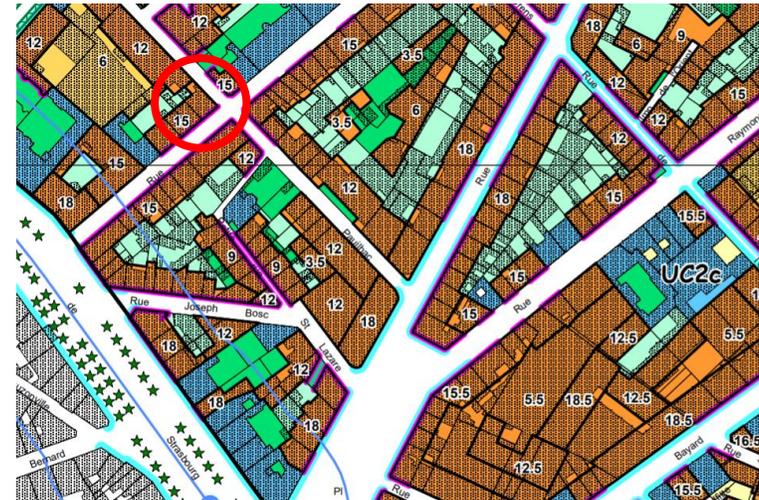
Potentiel progression :

- isolation façade
- ventilation
- régulation éclairage

ANALYSE REGLEMENTATION URBAINE

ANALYSE PLU : zone UC 2c

- Toutes destinations possibles
- Proportion minimale de logements sociaux : 30%
- Dans une bande de 17m / voies circulées, implantation en limite des voies
- Emprise au sol < 70% de l'unité foncière
- Hauteur sur voie : 18m/rue Chauillac, 12m/rue Métayer
- Hauteur absolue < 17m
- Zone d'influence d'une station de TCSP : aucune place de stationnement exigée, et stationnement plafonné pour le bureau à 1pl/10m²SP



ANALYSE STRATEGIQUE

DONNEES PHYSIQUES DE LA PARCELLE ET PERSPECTIVES D'EXTENSION :

Emprise globale de 985m² Largeur rue Chauillac: ~8m Largeur rue Métayer : ~14,8m

Selon PLU actuellement en vigueur, l'emprise construite maximale est de 985 m² x 70% = 689,5m²

L'emprise construite actuelle est, selon les plans remis par l'Entreprise, de 597 m² auxquels s'ajoute la rampe de parking
Il n'apparaît pas pertinent dans l'hypothèse d'une réhabilitation lourde, de faire évoluer l'emprise au sol actuelle.

En matière de hauteurs sur voies, au regard du PLU actuel, la hauteur maximale de façade sur la rue Métayer est de 18m, sur la rue Chauillac elle est de 12m.

➤ **Le PLU actuel n'ouvre donc le champ à aucune extension, mais le changement de destination demeure possible.**

Une **analyse prospective sommaire des évolutions à attendre avec la modification du PLU à venir** laisse présager une évolution favorable à la densification (loi Climat & Résilience et limitation de l'artificialisation des sols au profit de la régénération urbaine), favorable également à la limitation de la place de la voiture (le sous-sol existant pourrait être dédié à terme par exemple aux cycles et autres usages, le stationnement RdC devenir petit jardin ou cour arborée). Ces perspectives restent à ce jour hypothétiques, et ne pourront être confortées que dans les mois à venir.

➤ **Il semble pertinent de reporter tout projet de réhabilitation lourde a posteriori de la modification du PLU et dans l'intervalle engager des échanges avec le service urbanisme.**

➤ Au terme de l'ensemble de ces considérations, **le scénario que nous préconisons est le suivant :**

- **Pas d'extension** du bâtiment (pour régner avec les hauteurs voisines)
- Mais une **mise en location tertiaire** ou un **changement de destination vers du logement** sont possibles

SCENARISATION IMMOBILIERE ET ENERGETIQUE

SCENARIO 0 – FIL DE L'EAU

SCENARIO 1 – MISE EN CONFORMITE DECRET TERTIAIRE

SCENARIO 2 – VALORISATION DU SITE DE BALMA

SCENARIO 2BIS – VALORISATION DU SITE DE BALMA ET BASCULEMENT EN LOCATIF TERTIAIRE POUR IXXOS

SCENARIO 3 – VALORISATION DU SITE DE BALMA ET MUTATION EN LOGEMENTS POUR IXXOS

DEFINITION DES TRAVAUX ET DU GAIN ENERGETIQUE

1					
Fil de l'eau - conformité décret tertiaire					
	Surface	Travaux	kWh/an	gain	€TTC/an
SITE A	10073	- Optimisation du fonctionnement des installations techniques (20k€ sur 3 ans)	1 007 300	-19%	135 986 €
IXXOS	2552	- Remplacement châssis vitrés façade - Ventilation double flux - Optimisation du fonctionnement des installations techniques (6k€ sur 3 ans)	280 440	-11%	37 859 €
SITE B	2362	- Isolation toiture - Ventilation double flux - Comptages énergétiques - Optimisation du fonctionnement des installations techniques (6k€ sur 3 ans)	240 000	-20%	34 560 €
SITE C	2174	- Remplacement émetteurs ch/fr et régulation centralisée - Ventilation double flux - Eclairage LED et régulé - Comptages énergétiques - Optimisation du fonctionnement des installations techniques (6k€ sur 3 ans)	246 250	-20%	29 621 €
BALMA	1650	-	152 111	0%	4 650 €
GLOBAL	19211		1 926 101		233 376 €

ESTIMATION DES TRAVAUX

N°	Libellé	Montant HT
1	IXXOS SC. 2BIS	
1.1	Remplacement des menuiseries extérieures	789 000,00 €
1.2	Ventilation double flux	458 000,00 €
TOTAL	IXXOS SC. 2 BIS (réhab pour location tertiaire)	1 247 000,00 €
2	SITE B	
2.1	Isolation sous toiture	109 000,00 €
2.2	Ventilation double flux	440 000,00 €
2.3	GTB	75 000,00 €
TOTAL	SITE B	624 000,00 €
3	SITE C	
3.1	Remplacement des émetteurs et GTC	137 000,00 €
3.2	Ventilation double flux	339 000,00 €
3.3	Eclairage LED	237 000,00 €
3.4	Comptage énergétique	52 000,00 €
TOTAL	SITE C	765 000,00 €

TOTAL GENERAL HT

2 636 000,00 €

IXXOS - Variante SC. 3 réhabilitation lourde pour transformation du bâtiment en logements
--

3 876 000,00 €

COÛTS D'EXPLOITATION AVANT / APRES

	ACTUEL							CONFORME DECRET TERTIAIRE							
	Surface	Energie	Eau (ratio C+POS)	Nettoyage	Maintenance courante bâti (ratio Etat)	Maintenance courante systèmes	GER (ratio Etat)	Surface	Energie (estim C+POS)	Eau (ratio C+POS)	Nettoyage	Maintenance courante bâti (ratio Etat)	Maintenance courante systèmes	GER 5 premières années (ratio Etat adapté)	GER années suivantes (ratio Etat)
		€/TTC/an [prorata surface]	€/TTC/an	€/TTC/an	€/TTC/an	€/TTC/an	€/TTC/an		€/TTC/an	€/TTC/an	€/TTC/an	€/TTC/an	€/TTC/an	€/TTC/an	€/TTC/an
SITE A	10073	197 870 €	31 428 €	201 460 €	50 365 €	100 730 €	151 095 €	10073	135 986 €	31 428 €	201 460 €	50 365 €	100 730 €	S/O	151 095 €
IXXOS	2552	50 130 €	7 962 €	51 040 €	12 760 €	25 520 €	38 280 €	2552	32 729 €	7 962 €	51 040 €	12 760 €	25 520 €	26 796 €	38 280 €
SITE B	2362	43 300 €	7 369 €	47 240 €	11 810 €	23 620 €	35 430 €	2362	34 560 €	7 369 €	47 240 €	11 810 €	23 620 €	24 801 €	35 430 €
SITE C	2174	36 000 €	6 783 €	43 480 €	10 870 €	21 740 €	32 610 €	2174	29 621 €	6 783 €	43 480 €	10 870 €	21 740 €	16 305 €	32 610 €
BALMA	1650	4 650 €	234 €	6 600 €	8 250 €	16 500 €	24 750 €	-	-	-	-	-	-	-	-
GLOBAL	18811	322 650 €	53 776 €	349 820 €	94 055 €	188 110 €	282 165 €	17161	232 896 €	53 542 €	343 220 €	85 805 €	171 610 €	67 902 €	257 415 €

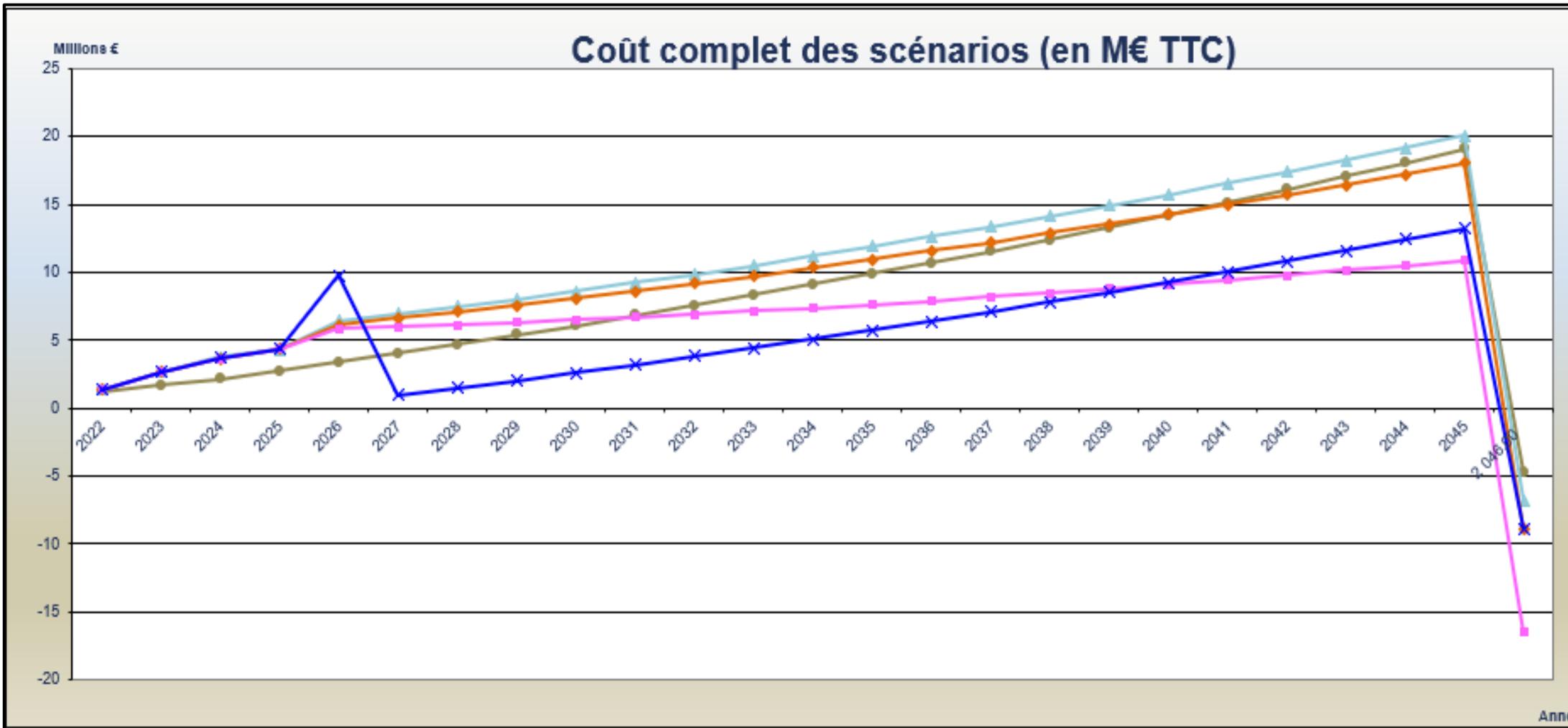
COMPARAISON DES SCENARII EN COÛT GLOBAL

Hypothèses générales			
Taux d'indexation des travaux	2,00%	Taux d'actualisation	2,00%
Taux d'indexation charges de fonctionnement	2,00%	Année de référence	2022
Taux d'indexat. valorisation, loyer, taxes, autres	1,50%		

Tous les montants sont HT

DONNÉES DES SCÉNARIOS PAR BÂTIMENT	SC. 0	SC. 1	SC. 2	SC. 2BIS	SC. 3
TOTAL TOUS BÂTIMENTS CONCERNÉS PAR LE PROJET	Les cellules grisées sont remplies automatiquement avec les données rentrées par bâtiment (tableaux infra)				
Type d'occupation Services occupants Valeur avant travaux					
Surface et occupation					
SUB occupée par les services	13 130 m²SUB	13 130 m²SUB	11 681 m²SUB	11 681 m²SUB	11 681 m²SUB
PdT	766 PdT	766 PdT	766 PdT	800 PdT	800 PdT
SUB/PdT	17,1 m²SUB/PdT	17,1 m²SUB/PdT	15,2 m²SUB/PdT	14,6 m²SUB/PdT	14,6 m²SUB/PdT
Investissement	800 000 €	3 783 193 €	3 920 143 €	3 920 143 €	7 140 775 €
Charge foncière					
Conception/Construction toutes dépenses confondues		2 983 193 €	3 120 143 €	3 120 143 €	6 240 775 €
Acquisition	800 000 €	800 000 €	800 000 €	800 000 €	800 000 €
Autres (droits de mutation, frais de notaire...)					50 000 €
Coût de déménagement					50 000 €
Travaux d'aménagement et autres					
Cession					
Produits de cession (ou redevance Bail à Construction)			330 000 €	330 000 €	9 147 000 €
Produits de location					
Investissement net de cessions et de produits locatifs	800 000 €	3 783 193 €	3 590 143 €	3 590 143 €	- 2 006 225 €
Fonctionnement					
Loyer bâtiment	- 717 260 €/an	- 717 260 €/an	- 717 260 €/an	- 1 007 800 €/an	- 500 000 €/an
Charges locatives					
Ch. fonct°nemt (gest°, entretien, maintenance, fluides)	1 008 411 €/an	874 968 €/an	874 968 €/an	874 968 €/an	744 957 €/an
Loyer parkings					
GER annualisé	282 165 €/an	257 415 €/an	257 415 €/an	257 415 €/an	219 135 €/an
Valorisation des bâtiments possédés in fine					
Valeur marché des bâtiments après travaux	39 366 100 €	42 349 293 €	42 019 293 €	42 019 293 €	34 643 100 €
Décote pour obsolescence sur 25 ans	14 550 000 €	14 550 000 €	14 220 000 €	14 220 000 €	11 681 000 €
Valeur in fine	24 816 100 €	27 799 293 €	27 799 293 €	27 799 293 €	22 962 100 €
Coût complet 10 ans hors actualisation et hors val. in fine	- 6 792 k€	- 9 201 k€	- 8 593 k€	- 6 672 k€	- 3 192 k€
Coût complet 20 ans hors actualisation et hors val. in fine	- 15 110 k€	- 16 523 k€	- 14 946 k€	- 9 416 k€	- 10 011 k€
Coût complet 25 ans hors actualisation et hors val. in fine	- 20 112 k€	- 20 973 k€	- 18 819 k€	- 11 273 k€	- 14 090 k€
VAN 25 ans y compris valorisation in fine	267 k€	351 k€	1 995 k€	7 693 k€	3 337 k€

COMPARAISON DES SCENARI EN COÛT GLOBAL



- SC. 0
Fil de l'eau
- SC. 1
Décret tertiaire
- SC. 2
Valoris.° Balma
- SC. 2BIS
Val.° Balma et location IXXOS
- SC. 3
Val.° Balma et IXXOS (lgts)



MERCI

17-Vin du 24 mars 2022



 **oppidea**
sem d'aménagement
toulousemétropole