

2ème journée d'information

3 décembre 2012

La rénovation thermique au service de la lutte contre la précarité énergétique

INTRODUCTION

Lors du discours du 22 novembre dernier, à l'occasion de la célébration du centenaire de la loi Bonnevey, la Ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement a rappelé que si les fondements de notre modèle de logements sociaux établis par cette loi, étaient en adéquation avec l'action de son Ministère, il n'en demeurerait pas moins que les enjeux auxquels nous devons faire face étaient bien différents.

En conséquence, 3 défis se présentent à nous :

PRODUIRE : 500 000 logements/an dont 150 000 logements sociaux, mais produire en s'inscrivant dans une stratégie de l'habitat pensée et pilotée par les collectivités territoriales pour répondre aux besoins locaux.

FACILITER L'ACCES ET LE MAINTIEN des plus fragiles dans un logement

FAIRE EVOLUER L'ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENT (aussi bien privé que public) POUR TENIR COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

- Pour être efficace l'effort doit porter à la fois sur les constructions neuves et sur les bâtiments existants,
- Jouer la carte de l'exemplarité, en réalisant la rénovation thermique de 100000 logements sociaux par an.

Cet effort permettra non seulement la réduction de la facture énergétique, donc la baisse des charges pour les ménages, mais aussi l'amélioration du bien être des habitants et le développement de l'emploi du bâtiment.

Cécile Dufлот nous engage pour cela à inventer les savoirs faire artisanaux et industriels capables de relever ce défi de la rénovation thermique.

La DREAL PACA a donc souhaité organiser une seconde journée d'information afin d'échanger sur des expériences dont certaines sont particulièrement innovantes afin de partager et faire évoluer nos savoirs faire



SOMMAIRE

OPERATIONS DE REHABILITATION:

«Les Alpilles à St Rémy de Provence»
Opération d'acquisition amélioration

«Le quartier des Pins à Vitrolles»
Opération de réhabilitation dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain

L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

LES PROGRAMMES DE RECHERCHE-ACTION AU NIVEAU EUROPEEN

LA PAROLE EST A VOUS (annexe)

LES INTERVENANTS

Retours d'expérience:

Mme DAMIDAUX – Vilogia
Mme FIALON – Logirem

Accompagnement des locataires:

Mme BAILLY - Ecopolenergie

Programmes de recherche européens:

Mme RUIZ ALZARO - Logirep
Mme GERARD - Geres



OPERATIONS DE REHABILITATION

Dans le cadre d'une opération d'acquisition/amélioration, Vilogia a réalisé l'achat en bloc en 2008, de 46 logements à un propriétaire privé pour un montant de 2,5Md'€.

L'audit énergétique réalisé a attribué une étiquette énergétique D aux bâtiments et proposé 3 scénarii de rénovation permettant pour l'un d'atteindre l'étiquette C et pour les 2 autres l'étiquette A.

L'objectif très ambitieux étant d'obtenir le label BBC et d'atteindre une étiquette énergétique A, Vilogia a fait le choix d'un scénario de réhabilitation correspondant à :

- l'isolation des planchers haut et bas,
- l'isolation des façades par l'extérieur
- le remplacement des menuiseries
- la mise en place de chaudières individuelles
- la mise en place d'une VMC
- la création d'un SAS d'entrée pour isoler les parties communes



avant travaux



isolation extérieure



après travaux



Les 2 scénarii proposés permettant d'atteindre une étiquette A, ne se différenciaient que par la production solaire ou non de l'eau chaude sanitaire. Bien que l'ECS solaire permette une réduction des charges de 2€ de plus par mois et par locataire, elle engendrait un surcoût immédiat d'environ 19000€ et des charges indirectes liées au contrat de maintenance de l'installation. Vilogia a donc fait le choix de chaudières individuelles au gaz.

DPE initial = D coût énergétique 47€/mois/locataire
DPE final = A coût énergétique 22€/mois/locataire
Soit un gain de 25€/mois/locataire

Coût de l'opération :

- acquisition 54000€/logement
- réhabilitation 67000€/logement dont 30% pour les travaux d'amélioration énergétique

Un programme en acquisition/amélioration ayant permis de conventionner 30% de logements en PLAI et 70% en PLUS et ainsi de diminuer le montant des loyers des locataires en place.

**Travaux
d'amélioration
énergétique :
21,5 K€/logement**

Une convention ANRU signée en mai 2008 et des dossiers de consultation des entreprises finalisés avant la signature de la loi Grenelle imposant des mesures en matière de réhabilitation thermique du parc social, ont demandé une grande adaptabilité de la part de la LOGIREM. En effet, le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre ont dû modifier la nature de certains travaux afin de permettre le gain d'au moins une classe énergétique.

Une attention toute particulière a été apportée à l'implication et à l'accompagnement des locataires. En effet, le bailleur considère que l'intervention sur le bâti est une mesure très efficace pour diminuer les besoins en énergie d'un logement mais qu'elle doit nécessairement être accompagnée d'une adhésion des locataires, particulièrement en milieu occupé, et de l'adoption de nouveaux comportements par les occupants. Il s'agit en fait, d'un volet à part entière de la rénovation urbaine au même titre que les travaux.



Les travaux réalisés ont permis d'obtenir un label BBC rénovation :

- mise en place de VMC,
- installation de radiateur à chaleur douce,
- isolation des planchers de RdC, des façades et des réseaux de chaleur,
- pose de menuiseries PVC double vitrage,
- remplacement des chaudières,

Des travaux complétés par :

- une thermographie infrarouge pour vérifier la qualité de mise en œuvre du manteau isolant.
- test d'étanchéité à l'air.
- mesure systématique des débits de ventilation des logements.

Coût des travaux d'amélioration énergétique :
Entre 15 et 30 K€/logement

Un partenariat avec l'association écopôlenergie afin de rendre les locataires acteurs du projet et d'évaluer l'impact des travaux sur les charges individuelles et collectives et permettre, si nécessaire de réévaluer les ratios utilisés



L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

L'association EcoPolenergie

Elle s'est vu confier par la LOGIREM une double mission dans le cadre d'opérations de réhabilitation de logements sociaux: d'une part une mission d'accompagnement des locataires et d'autre part la mise en place d'un dispositif d'évaluation de l'opération.

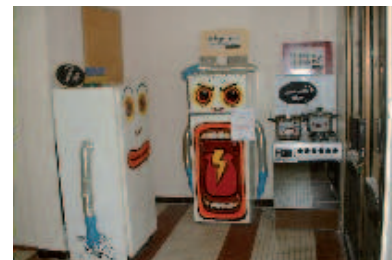


ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES :

Pour une meilleure appropriation du projet :
ouverture d'un atelier de la rénovation urbaine présentant des expositions et une permanence pour expliquer et échanger avec les habitants

Pour une meilleure prise en main des équipements techniques et favoriser les changements de comportements :

- mise en place d'une exposition interactive sous forme de logement témoin,
- diffusion de lettres d'informations saisonnières,
- animation d'ateliers thématiques en fonction des étapes des travaux, et des saisons (choisir son fournisseur de gaz, prendre en main sa chaudière, lire sa facture,...)
- création d'un guide spécifique adapté au site (le mode d'emploi de mon logement)



UN DISPOSITIF D'EVALUATION :

Comment?

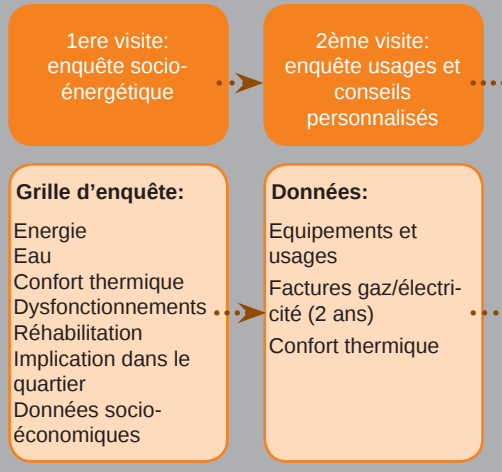
En réalisant une enquête socio-énergétique, un suivi des consommations individuelles, un suivi des consommations et des charges collectives, en réalisant une enquête sur le rapport au logement.

Pourquoi? Pour évaluer :

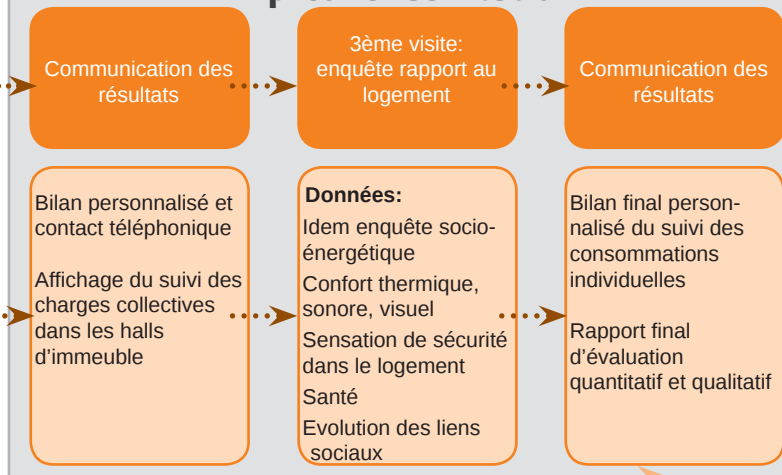
- l'impact de la réhabilitation énergétique sur les charges individuelles et collectives,
- les économies d'énergie liées aux modifications d'usage,
- la prise en main des nouveaux équipements,
- l'amélioration du confort et le rapport au logement,
- le niveau de satisfaction suite à la réhabilitation,
- l'évolution des rapports locatifs,
- le développement des liens sociaux

Dépasser la résistance aux changements en facilitant l'acceptabilité des travaux par les locataires

En cours de réhabilitation



Après réhabilitation



suivi des consommations: relevé mensuel des compteurs individuels et recueil des charges collectives

PROGRAMMES DE RECHERCHE ACTION EUROPÉENS

Via 6 plans d'actions locaux au niveau européen (1 au Royaume-Uni, 2 en France, 1 en Allemagne, 1 en Slovaquie et 1 en Bulgarie), l'objectif est de développer un système de visites à domicile en masse et de solutions durables pour lutter contre la précarité énergétique.



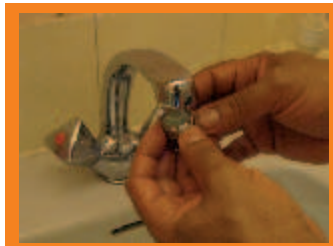
Programme ACHIEVE



L'expérimentation développée par l'association GERES, dans le cadre du projet Achieve2 sur notre région, vise une zone dans les deux quartiers Sud de Marseille bénéficiant d'un programme de rénovation urbaine (La Soude et la Cayolle).

Le programme d'action :

- 1ère visite : point sur les habitudes de consommation des locataires et conseil sur les usages,
- 2ème visite : installation de petits équipements,
- 6 mois à 1 an après la 2ème visite: contact avec les ménages pour établir un bilan des économies d'énergie réalisées.



Le projet réunit six bailleurs sociaux représentant 170 000 logements sociaux en France, Belgique, Bulgarie, Grande-Bretagne et Italie, l'institut de recherche pour la qualité de l'habitat de l'Université de Delft (Pays-Bas) et trois fédérations professionnelles européennes (habitat social, architectes, artisans et PME). Car l'idée-clé, c'est que la solution pour une rénovation énergétique efficace passe par une nécessaire meilleure coordination entre maîtres d'ouvrage (bailleurs sociaux), maîtres d'œuvre (architectes et bureaux d'études) et entrepreneurs, et un travail en commun, en amont, dès la conception de l'opération de rénovation.



Shelter a donc pour objectifs de développer et expérimenter sur le terrain de nouveaux modèles de coopération, inspirés de la « conception intégrée » ou « conception-réalisation ». Le projet a séduit l'Agence européenne pour la compétitivité et l'innovation, qui a accepté d'apporter son appui.

Le programme d'action :

**INNOVER
POUR
RENOVER**

- Dresser un état des lieux: analyse des procédés actuels via des interviews d'acteurs de la construction (architecte, experts entreprises), questionnaire auprès de 36 organismes de logement sociaux dans 8 pays.
- Réalisation et analyse de 6 projets tests sur 5 pays.
- Diffusion des enseignements via un site internet dédié, une newsletter bimestrielle, l'édition d'un guide pratique en plusieurs langues.
- Signature de la « charte d'engagement pour la rénovation énergétique des bailleurs sociaux » en février 2013.

Le projet test de Vitry sur Seine

231 logements réhabilités dans le cadre d'un contrat de performance énergétique

Réalisation d'un appel d'offre restreint pour un groupement ayant la charge de la conception, la réalisation et la maintenance du programme pendant 4 ans après l'achèvement des travaux.

En phase d'appel d'offres, des critères de performance énergétique ont été définis et donneront lieu à l'application d'un bonus/malus; une période de transfert de responsabilité de l'entreprise de construction aux entreprises de maintenance est définie; les entreprises de maintenance sont invitées à donner leur avis sur le projet au cours de la phase conception. Une performance garantie pour les locataires – un transfert du risque au groupement.

Les avantages : un raisonnement en mode projet créant une interaction et une collaboration entre acteurs en vue d'un objectif commun, la maîtrise des délais en phase chantier grâce à des décisions prises en phase conception, une performance garantie pour les locataires, un transfert du risque au groupement.

Programme SHELTER

CONTACTS



Sandrine TEXIER

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

Service Territoire, Evaluation, Logement, Aménagement, Connaissance

Unité Logement et Foncier - Pôle Connaissance et Suivi des Bailleurs Sociaux

Tél. 33 (0)4 91 00 52 36

sandrine.texier@developpement-durable.gouv.fr