



Centre d'échanges et de ressources pour la qualité environnementale des aménagements et des bâtiments en Rhône-Alpes

PETIT DEJEUNER DEBAT

Réhabilitation

Programme

- 1/ Présentation du groupe de travail
- 2/ Analyse par segment
- 3/ Approche méthodologique

1/ Le groupe de travail

Les attentes

- les acteurs (motivation, information, compétence)
- la technique (les solutions existent mais il s'agit de les appliquer correctement),
- le coût de la maîtrise d'œuvre (un particulier peut-il se payer une étude d'ingénierie ?)
- la méthode (le phasage, avoir une action transversale etc.)
- Recensement des outils existants (pour quelles cibles et quel type de projet)
- Quelles réponses apportées aux personnes motivées
- Agir contre la désinformation
- Traiter la problématique de la démolition (définir les limites de la réhabilitation)
- Avoir impérativement une approche énergie grise
- Ne traiter la question de la réhabilitation uniquement sous l'angle énergétique car une approche globale permet de fixer des priorités d'action (ex réhabilitation prioritaire des maisons individuelles en périurbain plutôt que dans une ville consolidé au niveau des transports ou des commerces de proximités etc.)
- Identification du gisement (voir cellule économique du Grand Lyon)
- Identification des moteurs de la réhabilitation

ACTION

- Rédiger des brèves régulières pour diffusion via différents réseaux
- Communiquer sur les moyens et les outils existants

ETAPE 1

Réalisation d'une analyse par segment en fonction de différents paramètres

L'analyse par segment permettra de dégager des stratégies de réhabilitation et de développement un argumentaire par typologie de bâtiment.

ETAPE 2

La 2^{ème} étape reposera sur une approche méthodologique et technique en traitant du diagnostic, des solutions techniques et du montage de projet.

2/Analyse par segment

Cf. tableau

L'analyse a été présentée segment par segment en laissant un temps d'échanges et de débats entre chaque typologie. Les différentes remarques ont été ajoutées au tableau de synthèse. Les commentaires et les échanges traitant des problématiques de manière moins synthétique ou abordant des sujets de fonds sont détaillés ci-dessous en complément des informations présentées dans le tableau par segment.

La réglementation

▪ **L'éco prêt à taux 0**

L'éco-prêt à taux 0 va permettre de doper le marché. L'éco prêt qui est plafonné à 30 000 € (300/m²) se base sur un bouquet de travaux. Les conditions d'attribution s'appuie sur le DPE (gagner 1 à 2 place par rapport au DPE réalisé avant travaux. Les 2 DPE doivent être réalisés par le même diagnostiqueur) ou sur la sélection de 2 groupements de travaux parmi les 6 bouquets proposés.

▪ **Les perspectives réglementaires**

Le Comité Opérationnel dédié aux bâtiments existants du Grenelle de l'Environnement n'a pas abouti à de grandes progressions. Aucune obligation, n'est inscrite dans les lois grenelle 1 et 2. Il s'agit uniquement d'incitation. Il ne faut donc pas penser que des obligations réglementaires vont permettre de débloquer la situation d'ici plusieurs années.

De plus la RT sur l'existant ne s'applique que si de gros travaux sont entrepris (*Seuil de 25% trop haut, car il ne s'applique que si le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface supérieure à 1000 m² et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe, est supérieur à 25 % de la valeur du bâtiment (hors foncier).*)

Pour en savoir plus sur la RT sur l'existant :

http://www.rt-batiment.fr/fileadmin/documents/RT_existant/par_element/RTex_element.pdf

L'arrivée du référentiel BBC réhabilitation entraînera probablement un dynamisme mais là encore il s'agit d'incitation et non d'une réglementation qui impose.

Règles techniques applicables aux bâtiments rénovés :

http://www.effinergie.org/xwiki/bin/download/Main/10%2DReferentielRenovation/20080520Reglestechniquesrenovation_validee.pdf

Fiche de synthèse du Référentiel du label BBC-Effinergie en Rénovation :

http://www.effinergie.org/xwiki/bin/download/Main/10%2DReferentielRenovation/20080810_referentielechniquerenovation.pdf

Création d'une filière et d'une dynamique

Une dynamique doit se développer en France comme c'est le cas notamment en Suisse où toute une filière s'est développée autour de Minergie. La question du label privé peut certes être discutable mais les résultats sont là. La certification Minergie coûte environ 2500 € pour le logement individuel. Cela comprend l'accompagnement tout au long du projet alors que la démarche Effinergie ne propose qu'une validation des résultats. Toutefois le coût n'est pas le même pour une certification BBC effinergie (300 euros auxquels il faut ajouter le coût d'un test d'étanchéité à l'air).

Maison individuelle

Ce segment représente un enjeu fort et dispose d'un potentiel dont il faut se saisir. Il faut apporter des réponses claires et explicites aux propriétaires qui commencent à s'interroger notamment via les relais médiatiques qui les informent sur les enjeux mais pas forcément sur les solutions et les outils à leurs dispositions. Ce conseil pourrait être prodigué par les professionnels lorsqu'ils sont contactés par les propriétaires. Cependant les entreprises et les artisans n'ont pas systématiquement les compétences nécessaires.

Il y a une nécessité urgente de formation basée sur le triptyque « diagnostic, préconisations et mise en œuvre ». Il faut, de plus, être vigilant face aux démarchages de certaines entreprises qui contactent directement les propriétaires pour leur proposer des produits qui ne sont pas forcément adaptés (PAC/fenêtre) en argumentant sur le crédit d'impôt.

Remarques d'Hespul (EIE Grand Lyon) :

- *La labellisation s'avère être un moteur pour les propriétaires dans la mesure où cela représente un gage de performance.*
- *EIE de plus en plus sollicités sur des questions relatives aux DPE et aux diagnostics thermiques.*

Logements collectifs

Retour sur l'expérience de la ville de Grenoble (2 OPATB) par Chloé Couzet :

- Objectif à Grenoble a été de faire une action de masse en s'appuyant sur les opportunités de travaux en faisant aller plus loin dans leur réflexion les copropriétés. Il est important de faire en sorte que lorsqu'ils touchent à un poste de travaux cela soit fait correctement. Le dispositif de la ville de Grenoble s'appuie sur de l'accompagnement (comprenant un volet information/sensibilisation) et du financement. Le financement des travaux se base sur des actions cohérentes et maillées construites selon :
 - un référentiel travaux
 - des préconisations de travaux (sans forcément de diagnostic préalable)
 - une exigence → Présence d'un maître d'œuvre.

La ville adopte une logique de soutien poste par poste. Il est nécessaire d'aboutir à une harmonisation de l'aide aux travaux. Il y a beaucoup de choses à inventer car l'ingénierie financière est prépondérante pour mener à bien ce type de projet. Les copropriétés ont besoin d'un discours simple et d'un accompagnement. La ville a mis en place un numéro vert pour que les particuliers ou les copropriétés contactent l'ALE de Grenoble. Il y a ainsi un seul interlocuteur qui relaie ensuite l'information à la ville.

A cette politique de soutien et à l'argumentaire de prise de valeur du patrimoine s'opposent une vision basée sur le long terme et la densification de la ville.

En effet, le financement comme cela peut être fait à Grenoble est une bonne chose dans la mesure où cela n'entraîne pas l'endettement de la ville. De plus personne ne peut garantir qu'isoler son bâtiment peut lui faire perdre de la valeur car l'immobilier est un marché spéculatif.

Les anciennes copropriétés qui disposent souvent d'un parc et/ou d'un parking en pied d'immeuble sont très gourmandes en foncier. Ces copropriétés pourraient vendre leur foncier ce qui permettrait de densifier la ville et d'optimiser les réseaux et les transports en commun. Il faut créer une économie du foncier et travailler sur la densification de la ville.

Les échanges mettent en évidence la nécessité d'action d'information et de communication à destination des syndicats et des administrateurs de bien. Le propriétaire est un acteur à ne pas négliger sur lequel il faut s'appuyer.

Bâtiments publics

Pour ce segment il est préférable de se baser sur une approche globale du patrimoine.

Des exigences assez fortes sont souvent présentes en amont des projets mais les ambitions diminuent au fil du temps et la collectivité a tendance à choisir le diagnostic le moins coûteux donc le moins poussé. Il faut réussir à maintenir les exigences tout au long du projet.

Ces bâtiments ont des usages très spécifiques avec une occupation entraînant des apports internes importants nécessitant un travail particulier sur l'inertie pour s'affranchir de la climatisation.

Il existe également des outils spécifiques à disposition qui permette de définir des objectifs clairs à savoir, les certificats d'économies d'énergie et les contrats de performance énergétique (CPE).

Pour en savoir plus sur le CPE: http://www.energie-cites.eu/IMG/pdf/performance_contracting_fr.pdf

Tertiaire (bureaux)

Beaucoup de bâtiments « tertiaire » peuvent être considérés comme des épaves thermiques mais les conséquences sont doubles par rapport à du logement par exemple. En effet, en plus d'une utilisation importante du chauffage en hiver, les bureaux utilisent la climatisation pour assurer le confort d'été.

Les OPATB de la ville de Grenoble comportaient des actions destinées au secteur tertiaire. L'aide financière aux travaux n'est pas forcément un moteur pour déclencher des actions de réhabilitation. Le frein se situe plus dans la logique d'investissement d'autant que les décisions se prennent au niveau des groupes donc des sièges sociaux ce qui entraîne des chaînes de décision assez longue. Le besoin de conseil technique est fort pour cette typologie de bâtiment. De plus, l'un des blocages est la réalisation des travaux pendant la journée donc pendant les heures de travail du personnel. Il est nécessaire de définir un phasage très précis.

Les entreprises ont tendance à construire de nouveaux locaux ou à en changer plutôt que de réhabiliter leurs bureaux.

La réhabilitation des bâtiments tertiaires s'accompagne régulièrement d'une mise en place d'une GTB. Pour ne pas tomber dans la contre performance, il est nécessaire que cet outil de gestion soit bien réglé et correctement exploité. Ce dispositif demande un réel savoir-faire. Sa programmation est compliquée, il est donc nécessaire de disposer d'une formation, d'un accompagnement et d'un contrat d'entretien.

Remarques :

- Ne pas s'axer uniquement sur l'énergie mais penser également à d'autres thématiques telles que la santé, la gestion de l'eau ou encore la sécurité
- Avoir une approche globale avant la définition des priorités d'actions en matières de réhabilitation → Prendre en compte le territoire et la situation du bâtiment

L'approche méthodologique

Le diagnostic : DPE, Diagnostic thermique → Quels niveaux d'analyse, quels outils à dispositions, quelles utilités ?

Le diagnostic semble important pour l'ensemble des participants bien que des exceptions peuvent être faites (exemple de la ville de Grenoble qui s'appuie sur le principe de l'opportunité de travaux). La réalisation d'un diagnostic pose le problème des outils à disposition et du niveau d'approfondissement de l'étude.

L'objectif est de pouvoir disposer d'outil simple d'utilisation et applicable sur un large panel de bâtiment. Il ne faut pas tomber dans une guerre des logiciels. L'apparition de nouveaux logiciels permettant de réaliser un diagnostic implique la nécessité de former objectivement les utilisateurs.

3 niveaux de diagnostic peuvent être distingués :

- Les diagnostics qui s'adressent aux propriétaires de maisons individuelles qui seront généralement réalisés par des artisans (problème d'impartialité pour ne pas orienter les travaux nécessaires vers son corps de métier). Il faut des professionnels avec un devoir de conseil sans aucune volonté de vente de produits ou de matériels.
- Les diagnostics qui couvrent l'ensemble d'un patrimoine s'appuie sur une analyse plus fine dont l'objectif est d'aboutir à une connaissance précise de l'état de son patrimoine bâti (d'une ville ou d'un groupe) pour définir dans un second temps des priorités d'action. Les collectivités ont de plus en plus recourt à la thermographie

aérienne en complément des diagnostics. La thermographie qui permet de traduire visuellement l'état du bâtiment présente l'avantage d'être très pédagogique. Toutefois il convient d'être vigilant car l'interprétation des résultats reste le travail de professionnels experts.

- Les diagnostics qui vont être menés sur des bâtiments tertiaires (bureaux, lycées) ou un immeuble de logements collectifs sont généralement réalisés pas des bureaux d'études spécialisés en énergie ou en thermique. Il s'agit dans ce cas d'une réelle mission d'ingénierie qui va influencer l'enveloppe financière du projet mais qui permettra une connaissance très précise des caractéristiques du bâtiment et une définition adaptée des actions à engager pour réhabiliter le bâtiment.

Les solutions techniques et leurs applications

Certains choix techniques permettent de limiter la contre performance relative à une mauvaise mise en œuvre sur chantier.

Ex Isolation sous enduit souvent mieux mis en œuvre que l'isolation sous bardage.

Le montage d'un projet de réhabilitation

Les travaux en site occupé nécessitent un phasage minutieux. Toutefois aux regards des différents échanges, une méthodologie applicable à tous les bâtiments ne peut pas être définie. Une concertation avec les utilisateurs est indispensable pour aboutir à un programme approprié.

Concernant le financement des travaux, des outils sont à inventer et un travail spécifique doit être mené avec les banques et les fournisseurs d'énergies afin que les réhabilitations ne soient pas tributaires des subventions et des aides des collectivités.