

Atelier 13 : "à qui le valet de pique"

Aminata KONÉ (Confédération Syndicale des Familles)

Le partenariat entre tous les acteurs : condition de la réussite pour maîtriser les charges de logement

D'abord une remarque par rapport au titre de l'atelier.

Je trouve le titre "A qui le valet de pique" assez curieux. Ce fut l'occasion pour moi de faire une petite découverte culturelle. Si j'ai bien compris le sens de ce jeu, on peut le traduire comme qui sera la bourrique et donc le dindon de la farce. Autrement dit qui va supporter les conséquences de choix énergétiques aberrants des investisseurs ?

Cette question ne se pose pas pour le consommateur final car de toutes les manières, il doit payer sa facture. Et les actions menées par la CSF à Poitiers ou à Belfort (pour ne citer que ces deux expériences) montrent combien les locataires sont très sensibles au coût des services proposés notamment lorsque leurs logements sont équipés par le tout électrique ou qu'ils ont le chauffage électrique.

En effet, pour les locataires, le logement : c'est quatre murs mais aussi un ensemble de services permettant d'offrir un certain confort à l'ensemble des occupants du logement. Ceci à un prix accessible pour tous.

Donc, pour nous, la question du choix énergétique dans l'habitat se pose toujours en terme économique pour le locataire, la question du rapport qualité/prix : est-ce que je peut payer ma facture ? Puis-je maintenir une qualité de vie à un coût maîtrisé ?

Maîtriser les dépenses-logement équivaut à comment maîtriser les charges locatives mais aussi toutes les autres dépenses afférentes au logement car plus le coût de l'énergie est élevé plus le locataire est amené à faire un choix en fonction des besoins fondamentaux et très souvent ce choix s'opère au détriment du paiement du loyer.

Cette situation n'est plus à démontrer On sait aujourd'hui que les charges sont de plus en plus lourdes et que cela est source de désolubilisation des locataires. Il suffit de voir le bilan dans chaque département des commissions d'aide aux impayés de factures d'énergie pour s'en rendre compte.

Par ailleurs, un certain nombre de candidats choisissent leurs lieux de résidence en fonction du montant des charges. Plus les charges sont élevées, plus les gens se font une image négative du quartier.

Je pense donc que si au départ, les investisseurs et les locataires ont des intérêts divergents, à moyen et à long termes, nous nous rejoignons sur la question de la maîtrise des charges ou tout au plus sur les conséquences :

- pour le bailleur, il peut y avoir déséquilibre de gestion, lié notamment aux impayés avec une éventuelle dégradation des logements
- pour le locataire souvent mécontent du service et en difficulté de paiement, parfois les voisins qui obligés de chauffer plus avec aussi une éventuelle dégradation des relations de voisinage.

C'est pourquoi, le partenariat entre tous les acteurs est la condition de la réussite pour maîtriser les dépenses de logement.

En effet, maîtriser la consommation énergétique des logements, c'est connaître ou prévoir les conditions climatiques des sites, (et qui peuvent être des éléments de déperditions), les habitudes de consommation des locataires et leur mode de vie ; la qualité d'isolation du logement en ce qui concerne le chauffage et surtout la mise en place des équipements et la fabrication de matériels économes.

Pour la CSF, il est possible de prendre en compte en amont les coûts d'investissement et de fonctionnement énergétique.

Pour cela, la concertation entre l'ensemble des partenaires est indispensable y compris avec la participation des usagers notamment, lorsqu'il est prévu des travaux d'amélioration ou de reconversion.

En effet, l'usager peut faire un choix judicieux de ses appareils électroménagers, mais bien souvent, il est captif des choix de son bailleur. Un exemple : EDF et l'Union HLM viennent de signer une convention "qualité performance". Les locataires n'ont pas été associés à la démarche et devront supporter les conséquences notamment au niveau du chauffage. Nous avons souvent dénoncé des choix au profit de l'électricité en raison de son coût faible à l'investissement.

Nous pensons qu'il s'agit d'une question d'intérêt général à savoir comment gérer au mieux les énergies et comment réduire les dépenses logement ?

La concertation avec les destinataires finaux peut aboutir sur un système de gestion partagée et transparente et la mise en place d'un système d'évaluation : contrôle des coûts notamment le prix de l'énergie, le coût du contrat d'entretien et d'exploitation, le chauffage collectif modulable.

Aminata Koné CSF - 53, rue Riquet / 75019 Paris Tel : 01.44.89.86.80 – E-mail : C.S.F@wanadoo.fr
--

Atelier 13 : à qui le "valet de pique" ?

Bernard TROUVILLE (OPHLM de Limoges)

Les contradictions de la maîtrise d'énergie en habitat social

Investissements sans retour

Les investissements pour diminuer les charges sont supportés par le budget général des organismes (donc prélevés sur la masse des loyers), mais l'économie de charges est perçue directement par les locataires. Il n'y a donc pas, pour les organismes HLM, de retour direct sur les investissements.

Gel des loyers = gel des diminutions de charges ?

Le gel des loyers est une mesure socialement explicable, mais, appliquée sans discernement ni nuance, elle limite encore plus les possibilités budgétaires des organismes souhaitant intervenir dans la diminution des charges. En effet, privés d'évolution de leurs ressources, ceux-ci sont contraints de limiter leurs dépenses à l'indispensable et les investissements dans la diminution des charges doivent être reportés.

Est-ce vraiment le but recherché ?

Coût de gestion des charges : ou "comment dépenser plus pour dépenser moins"

La répercussion des charges locatives est régie par un décret très précis, probablement pour éviter quelques abus.

Mais, conséquence directe, en aucun cas la gestion des charges, leur analyse, les études de diminution ou même l'embauche d'un spécialiste "énergie" ne peuvent être répercutées dans les charges.

Le budget général des organismes doit donc supporter ces dépenses de fonctionnement.

Est-ce vraiment l'intérêt des locataires ?

De fausses économies

Dans ce secteur, la tentation est grande de ne gérer que les budgets de charges. Il est alors très simple de procéder à des diminutions spectaculaires. Il suffit de remplacer une chaufferie collective par des installations individuelles gaz ou même électriques : le budget "charges" a diminué pour l'organisme.

Le locataire qui paye ses factures directement au fournisseur d'énergie est-il gagnant ?

Le souhait des locataires

Les locataires par l'intermédiaire de leurs associations, ou lors des réunions de concertation, expriment régulièrement leurs souhaits dans le domaine du chauffage :

- le chauffage collectif apparaît comme une "assurance" d'être chauffé (moindre coût, "droit au chauffage")
- le chauffage électrique souffre de ses contre-références passées

- le chauffage individuel est souhaité pour sa souplesse d'utilisation – ("je paye ce que je consomme")

Ces souhaits pourraient être pris en compte dans des opérations de rénovation visant surtout à diminuer les charges.

Ainsi, dans le cadre du plan gouvernemental d'économies d'énergie, ne serait-il pas possible de disposer de financements spécifiques sur la base d'économies d'énergie annoncées, puis mesurées par l'intermédiaire de l'ADEME par exemple ?

Le coût d'utilisation d'un logement

L'Etat a recommandé, lors de la baisse de la TVA sur les travaux d'entretien, que les économies dégagées soient réutilisées dans la diminution des charges.

Cette mesure va bien sûr dans le bon sens, mais pourquoi ne pas aller plus loin : les loyers HLM sont soumis à un loyer plafond. Pourquoi ne pas avancer vers un "coût d'utilisation plafond" des logements qui intégrerait le loyer + les charges quittancées + les factures eau, gaz, électricité indispensables au locataire pour utiliser "normalement" son logement.

Ne serait-ce pas traduire une volonté d'aboutir à une véritable maîtrise du coût d'utilisation d'un logement ?

Le financement des travaux de réhabilitation

Si le financement de la construction neuve prend en compte, dans une certaine mesure, les caractéristiques énergétiques des logements pourquoi la réhabilitation ne bénéficie-t-elle pas encore de cette disposition ?

En effet, en réhabilitation, la qualité n'est pas prise en compte. Conséquence : lorsque le coût de l'opération avoisine le maximum permis par les loyers plafonds, ce sont les éléments jugés non indispensables qui sont supprimés et donc très souvent les investissements dans la diminution des charges.

Bernard Trouville OPHLM de Limoges - 224, rue François Perrin / 87010 Limoges Tel : 05.55.43.45.01
--

Atelier 13 : à qui le "valet de pique" ?

James GAULON (EDF)

Pour un habitat durable et confortable : optimiser le couple "loyer + charges"

L'habitant, propriétaire ou locataire, recherche un service : le meilleur et au moindre coût. Trop longtemps, le moindre coût d'investissement a été privilégié... avec les conséquences que l'on sait pour le confort électrique.

Consciente de cette dérive, EDF propose aujourd'hui à ses clients un "Bâti de qualité", économe par nature, et ses conseils pour maîtriser leur demande d'énergie pour le confort thermique, l'eau chaude sanitaire et l'électroménager. On arrive ainsi à réduire de plus 30% ces charges pour le ménage. Le "coût global", surtout si l'on y ajoute les économies d'entretien (P2 et P3), devient alors tout à fait compétitif.

On trouvera page suivante une étude réalisée sur un logement moyen type – dénommé MATISSE, représentatif du parc actuel (T3/T4 de 66 m²)- dans laquelle on a étudié les surcoûts du "Bâti de qualité" - environ 5 kF compensés par l'économie sur le système de chauffage à eau chaude- et les charges d'électricité pour tous les usages. On voit qu'elles sont au maximum de 66 F/m²/an pour le logement sous toiture le plus déperditif, mais dont les "Besoins de chauffage" sont réduits de 51% par rapport au logement juste réglementaire. Le coût du chauffage correspond environ au tiers de cette facture (un tiers des consommations).

Un constat s'impose alors : il y a lieu d'économiser aussi sur les deux autres tiers des consommations : l'eau chaude sanitaire et l'électroménager. Pour les économies d'eau, on s'aperçoit que l'investissement nécessaire est vite amorti puisque permettant des économies de l'ordre de 1000F/an et par ménage moyen de 4 personnes. Côté équipement électroménager, le simple fait d'utiliser des lampes fluo-compactes en séjour, cuisine et entrée et de s'équiper de réfrigérateurs-congélateurs de "classe A" conduit à une économie complémentaire de 500 F/an. Avec les techniques disponibles à des coûts acceptables, c'est donc un total (chauffage, ECS et électroménager) de 2 500 F/an que l'on peut faire économiser au ménage moyen dès aujourd'hui !

Cette première action d'éco-gestion de l'énergie et de l'eau incite alors les Maîtres d'ouvrage à entreprendre une démarche plus globale de recherche d'une totale Qualité Environnementale. Celle-ci intègre bien sûr des solutions "énergie renouvelable et électricité" (bois, solaire) pour le chauffage ou l'eau chaude : ces solutions sont regardées aussi sous le même angle du "coût global".

PS : lors de l'atelier n° 13 du 30 novembre, un document détaillé sera disponible pour les participants. Il contiendra en particulier quelques conseils pour les économies d'eau.

James Gaulon EDF – Tour EDF/GDF-17 place des Reflets / 92080 Paris La Défense Tel : 01 49 02 58 22 – E-mail : james.gaulon@edfgdf.fr
--

Atelier 13 : à qui le "valet de pique" ?

Jean-Luc ROUSSEL (Architecte)

Le rôle de L'architecte est essentiel dans une démarche globale de recherche d'économies d'énergie

La démarche HQE élargit le regard de tous les intervenants de l'acte de bâtir.

Elle correspond au rôle naturel de l'architecte qui est d'avoir un regard à 360° : l'architecte s'adresse non seulement au passé par son regard patrimonial sur l'existant mais aussi à l'avenir par sa projection dans le devenir de la société.

Le projet architectural se construit dans un site et construit le site.

Dans cette démarche, il est demandé à l'architecte "d'ouvrir sa focale", de regarder plus loin en amont et en aval.

La démarche architecturale est une figure complexe et entrelacée.

Rappelons que la démarche architecturale est spécifique à chaque projet comme à chaque concepteur.

Cette spécificité est le garant de la qualité dans la diversité architecturale.

Elle est aussi l'écueil à la rédaction de règles claires comme à l'établissement de recommandations précises visant une démarche architecturale HQE.

L'Architecture ne peut se limiter aux recettes édictées par les techniques visant les économies d'énergie

Limiter l'architecture à un système économique conduit la plupart du temps à des aberrations :

- densifier pour économiser du terrain, ce qui nous a donné les grands ensembles
- diminuer les déperditions thermiques conduit à une autre densification: La diminution des surfaces et des volumes qui conduit à un autre mal vivre.

Bien d'autres exemples pourraient illustrer le danger de **la recherche d'un gain** à court terme :

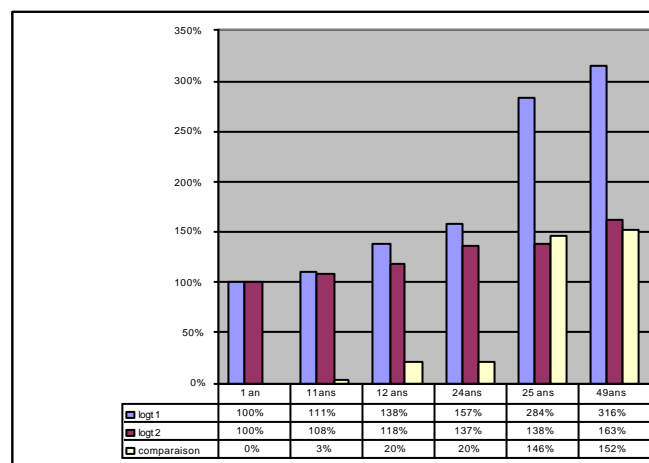
- la diminution de la ventilation qui augmente le nombre de maladies respiratoires
- la diminution des ouvertures cause d'une perte d'hygiène
- l'augmentation des isolations qui peut se traduire par l'augmentation des ponts thermiques et par la saturation en vapeur d'eau des logements.

Le dilemme est posé :

D'un côté, l'économie d'énergie préconisée dans l'architecture HQE en recherche d'un bilan d'exploitation énergétique **de plus en plus faible**, par exemple, une consommation calorifique de 40 KW/m²/an.

D'un autre côté, le respect d'une qualité de vie qui passe par la richesse des espaces et par la singularité architecturale.

Cet antagonisme ne doit pas être le masque de l'immobilisme, la bonne conscience de l'architecte ou de l'Architecture.



L'architecture, qui est d'intérêt public, (nous ne le rappellerons jamais suffisamment), doit apporter la réponse à ce conflit. Pour cela elle doit d'abord apporter des réponses spatiales à un environnement **social et économique**.

L'architecture doit donc répondre au **coût global**, c'est-à-dire essayer de répondre dans un cadre économique à la fois à **un besoin social** engendré par les nouveaux modes de vie, mais aussi à **la précarité** inhérente à des réponses précises.

La prise en compte de **l'énergie grise** dans le coût global est, dans cette optique, l'opportunité idéale pour proposer des projets adaptés à la fois

- à des modes de vie
- à des ré-utilisations futures
- à une durée de vie plus longue

associés à la recherche d'économies d'énergie dans la mise en œuvre, l'exploitation et la démolition.

Cette démarche serait axée sur un **coût total ou sociétal** qui serait défini par un arbitrage conscient de tous les critères

Coût total = pondération (coût de construction ± coût de l'énergie grise ± coût d'exploitation ± coût de démolition ± coût social.)

Il me semble possible de comparer les coûts des 4 grandes phases de la vie de 2 logements; le premier est dit de "grand ensemble" le deuxième est dit durable. (ces phases sont : leur construction, leur exploitation, les réhabilitations ou ré-appropriations, les démolitions)

Même si on fait varier les coûts des hypothèses les tendances restent similaires. Les écarts significatifs proviennent des 2 paramètres suivants : les réhabilitations différentes (saut de 20 % tous les 12 ans) et le renouvellement du logement 1 après 24 ans qui double l'investissement du départ.

Construire durable économise à terme jusqu'à 1,5 fois l'investissement de départ...

L'importance de l'investissement initial est connue mais jamais prise suffisamment en compte. Il sera déterminant, voire prépondérant tout le long de la vie du logement.

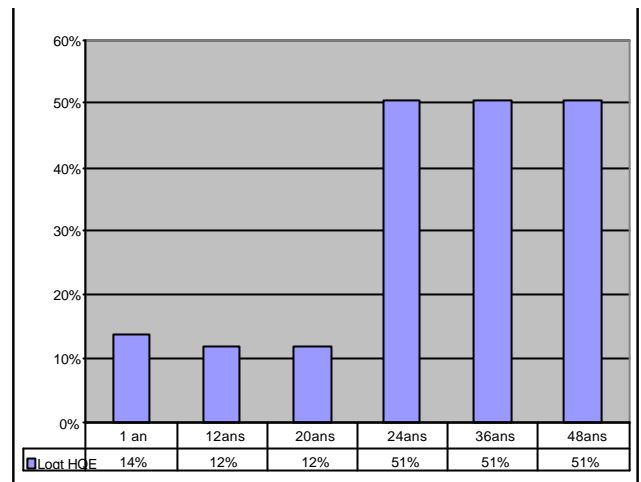
Ce graphique compare les coûts des énergies nécessaires à l'usage aux investissements.

Après le remboursement de l'investissement initial, le coût d'usage est mis en relation directe avec "l'entretien du bien".

Il serait abusif de conclure qu'il en est de même du point de vue écologique mais l'on peut avancer que **l'attention à apporter sur les économies d'énergie est aussi importante dans l'usage que dans l'attention à apporter à la durabilité du construit...**

Dans cette optique l'architecte se doit de proposer :

- le mode constructif le mieux adapté au projet
- une réflexion sur la durabilité de la réalisation
- la prise en compte des techniques d'économies d'usage, mais aussi
- la prise en compte des possibilités de transformation et d'évolution qui inexorablement interviendront dans la vie du bâti.



Ci-dessous un exemple prospectif d'évolution d'un logement

La proposition constructive est celle du plateau libre, les parois lourdes correspondent aux mitoyennetés du logement. La trame de 7,20m permet l'implantation de trois places de parking dans son aplomb.

Ce plan est non seulement **adaptable** à nombreuses configurations mais son espace vie peut aussi être **modulé** suivant les pratiques des habitants. De même il peut être envisagé **des associations** de logements pouvant correspondre à la vie de grandes familles et ou à la vie en parallèle d'une partie de la famille, enfants, personnes âgées, divorcés....

Comment prétendre construire d'une façon durable sans prendre en compte la complexité de la réalité "Dans la complexité, chacun perd sa spécificité", dit Jean Baudrillard¹. La démarche HQE est complexe, elle ne doit pas conduire à une confusion, ou à un amalgame des rôles des différents acteurs. Au contraire elle défend la reconnaissance de complémentarités. **L'architecture défend la complicité.** Cette complicité comprend le mixage, défend la singularité et s'oppose à la réduction. Les solutions à la complexité sont multiples. Elles sont souvent duales ou antagonistes. La HQE ne doit pas conduire à la réduction au profit d'un objectif, (l'économie d'énergie). Les réponses doivent être multiples.
Le rôle primordial de l'architecte dans cette démarche est à affirmer.

Jean-Luc Roussel
E-mail : jean-luc.roussel3@wanadoo.fr