

Atelier 3 – table ronde

40 millions de bâtiments existants : que fait-on pour réhabiliter économe en énergie ?

Jean-Pierre GRAVELLE, Directeur, OPAC de l'Aube

Présentation

- > OPAC de l'Aube : 9.000 logements
- > Construction de 250 logements par an
- > Réhabilitation de 150 logements par an (total à ce jour : 4.500 logements)
- > I : 54.000.000 €
- > E : 35 à 45 % d'économie de la facture charge totale (chauffage, ECS, 3^{ème} usage, EF, charges communes)

Expérimentation depuis 1996

- > Ossature bois, acier, OIKOS, divers

Références

- > Résidence HQE : Qualitel + représentation à TOKYO
- > Réhabilitation : BRIENNE LE CHÂTEAU – 48 logements – Programme SHORT
- > Europe
- > Thème : Il faut placer l'utilisateur en centre de nos préoccupations :

Est-on à la hauteur des exigences ?

Non dans l'ancien, il est difficile de régler toute la problématique de l'existant (économie possible limitée par rapport aux logements neuf) : Réduction de la consommation, plus modéré que dans le neuf. - E.E, mise aux normes, amélioration confort. Les solutions sont difficiles et les résultats plus modestes que dans le neuf.

Qu'est qui freine ?

Le coût :

- > les habitants
- > la règle des marchés publics : limite le recours en solutions innovante
- > le financement et les incitations financières
- > l'encombrement des solutions innovantes et économiques dans ancien
- > les travaux en milieu occupé
- > la performance énergétique de l'ensemble : inférieur dans l'existant (pont thermique, joint de menuiserie extérieure)
- > le manque d'industrialisation des produits novateurs
- > les contraintes administratives (contrat de revente d'électricité)

L'investissement se fait par le propriétaire et c'est le locataire qui en bénéficie.

Qu'est qui stimule ?

- > la problématique environnementale / concurrence (éviter la vacance)
- > coût logement + charges plus performants en agissant sur les charges
- > apporter une réponse à l'attente de nos clients en matière de logement « économique »
- > s'adapter aux ressources de notre clientèle (exemple d'économie : BRIENNE : 457 €/an logements T3 d'environ 70 m²)
- > possibilité de revente d'électricité : permet de baisser les charges communes
- > amoindrir les évolutions de charges (hausse électricité et hausse gaz)
- > suivi par le GRS : bilan
- > changement image pour l'occupant et pour l'OPAC de l'Aube
- > développement d'équipement innovants et performants : reproduction : bilan
- > diversifier les produits logements **grâce** aux énergies renouvelables
- > offre commerciale différente : plus concurrentielle vis à vis de nos confrères
- > perception et réponse aux attentes clients

Réglementation thermique suffisamment contraignante :

- > il ne faut pas tout régler par des réglementations ?
- > les bailleurs sont des professionnels, citoyens et responsables qui tendent une occupation maximale de ces logements à un rapport qualité – prix le plus compétitif
- > la variété des constructions existantes est une problématique de traitement et un frein à une réglementation

Les bons exemples de réhabilitation énergétiques particulièrement réussie ?

- > utilisation de l'énergie la plus proche, la plus propre, et optimisation de la réutilisation énergétique du bâtiment (VMC double flux, revente de chaleur, insufflation dans les logements, production d'énergie ECS + chauffage le plus compétitif) tout en traitant la difficulté qui représente un coût global optimisé.

Comment concevoir un programme d'économie d'énergie dans des bâtiments existants ? Qui impulse ?

- > faire un état des lieux, cibler les fortes consommations (chauffage, ECS, EF, etc...)
- > interroger l'occupant sur ses attentes et sa problématique
- > analyser le bâti existant, ses équipements, et ses défauts
- > analyser les contraintes du site (petits logements, étages, terrasses, orientation)
- > analyser la typologie du logement et la qualité de l'occupant : choix différents de chauffage
- > analyser les contraintes urbanistiques (ABF, ...)
- > analyser les capacités financières du programme
- > analyser les choix techniques possibles compte tenu de l'exiguïté du bâti
- > analyser l'encombrement, les dessertes,
- > analyser la destination future de l'immeuble, sa durée de vie
- > analyser l'évolution du produit logement
- > analyser la perception du client (pas trop de technicité, difficulté pilotage)
- > analyser la problématique du senior (veut toucher un radiateur, pas de gaz)

Quelle place pour les énergies renouvelable lors des réhabilitations ?

- > dans le cadre de l'offre coût logement : optimisation des énergies renouvelables (solaires, etc...) :
optimisation des charges
- > - rôle éducatif
- > - réduction de l'impact de l'opération vis à vis de l'occupant et de son environnement
- > - développer la sensibilisation écologique de notre clientèle et des compagnons chantier
- > - création d'un environnement confortable et sain pour l'habitation
- > - équité sociale
- > - changement d'image du quartier
- > - améliorer le développement de la mixité sociale
- > - permettre de maintenir une offre économique et durable

Problème : la difficulté de la perception du caractère environnemental des occupants : toutes les solutions techniques ne sont pas forcément réalisables.

Les lourdeurs administratives pour les reventes d'énergie.

Jean-Pierre GRAVELLE, OPAC de l'Aube

jpgravelle@opac-aube.com