



Dominique Voisin Consulting et Formations

48^{ème} CONFERENCE

DU RESEAU HABITAT ET FRANCOPHONIE



Rabat 28 au 30 avril 2015

L'habitat social face au changement climatique

Quelles mesures adopter pour atténuer les impacts sur l'environnement?



28 avril 2015 – **Conférence 2** – 15h15 / 16h20

RETOUR D'EXPÉRIENCE SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DANS LES PAYS DU NORD

Programme

Retour d'expérience - 15h15 / 15h50

- **Les enseignements à tirer des opérations existantes et les pistes d'amélioration**
- **L'enjeu de la maîtrise de l'énergie et de l'appropriation par les habitants**

Débat - 15h50 / 16h20

- **Quelles actions possibles pour les sociétés de logement social et les banques de l'habitat**
- **Comment se préparer à l'ère des bâtiments à énergie positive**

Restitution en plénière - 16h20 / 16h30

- **Les principaux éléments mis à jour dans les conférences**

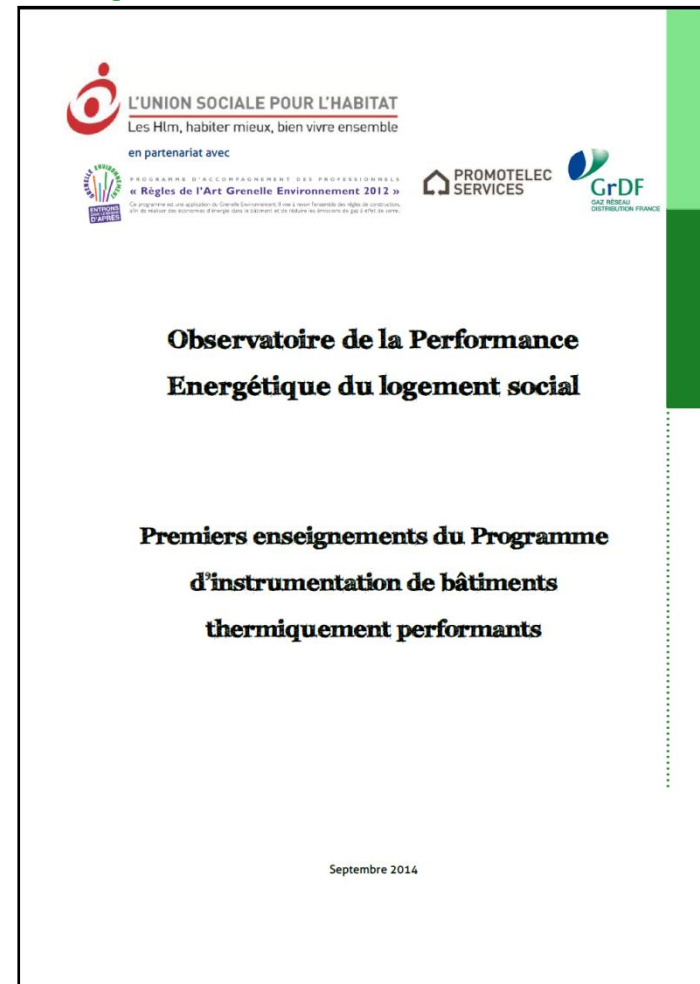
EXEMPLE

Retour d'expérience

Les enseignements à tirer des opérations existantes et les pistes d'amélioration

Conclusions Techniques

USH – Règles de l'Art Grenelle Environnement 2012 -
Promotelec service – GRDF -
Septembre 2014



CONCLUSIONS GENERALES

TECHNIQUES

La complexité croissante des opérations de construction et de rénovation se traduit par la multiplication des étapes et des éléments à vérifier lors d'une réception d'ouvrage... Mais aussi à toutes les phases, si nécessaire avec l'appui des industriels...

Il convient de noter que cette remarque peut porter indifféremment sur les opérations neuves et les réhabilitations, en individuel ou en collectif.

En effet, les difficultés dépendent plus du système constructif et des modalités d'interventions retenues (choix techniques, assemblages...) que de la nature de l'ouvrage et de la qualité de la prestation.

CONCLUSIONS GENERALES

TECHNIQUES

Certains produits et solutions techniques sont encore à optimiser, par les industriels, pour répondre aux exigences de consommation et de performance (autocontrôle de fonctionnement pour les ballons thermodynamiques, étanchéité à l'air des coffres de volets roulants, ergonomie des thermostats et régulateurs...)

et autres « entretenables non dispendieux ».

CONCLUSIONS GENERALES

PARTICULARITES TECHNIQUES LOCALES

La difficulté de faire valoir un choix meilleur qu'un autre (Isolation Extérieure ou Isolation par Réflexion + Intérieur) reste conditionnée à la capacité de bonne exécution des ouvrages par les prestataires locaux.

Le choix d'optimisation doit se faire selon les contraintes locales (expositions aux intempéries, modalités de gestion du patrimoine , capacités d'intervention locale, coûts global - investissements et coûts d'entretien...).

CONCLUSIONS GENERALES

TECHNIQUES

D'une façon générale, l'évaluation de ces 21 opérations, a démontré que les systèmes complexes ou délicats, en installation comme en fonctionnement, engendrent des surcoûts importants en investissement et en entretien – maintenance s'ils sont peu ou mal maîtrisés...

Surcoûts qui peuvent être largement supérieurs aux gains énergétiques traduits sur la quittance des habitants.

CONCLUSIONS GENERALES

TECHNIQUES

Surcoûts qui peuvent être largement supérieurs aux gains énergétiques traduits sur la quittance des habitants.

La nécessité d'intégrer le plus en amont du projet les installateurs et exploitants, pour une sélection pertinente des équipements dans une logique « système », devrait permettre de garantir dans la durée leur bon fonctionnement et maîtriser mieux les charges d'entretien et d'exploitation...

CONCLUSIONS RECAPITULATION

- **Contrôle des industriels en cours de chantier**
- **Produit plus adapté à la facilité d'utilisation et à son entretien efficient**
- **Critère de mieux-disance pour le choix des entrepreneurs construction ou d'entretien**

CONCLUSIONS RECAPITULATION

- **Solutions d'optimisation tenant compte d'analyses de risques liée aux contraintes locales (météo, capacités Moe, entreprise, typologie de locataire...)**
- **Le risque de la contre-performance (Surcoûts largement supérieurs aux gains énergétiques traduits sur la quittance des habitants) doit être données initiale et permanente de tout choix technique.**
- **Le couple installateur/exploitant doit être exprimé dès le départ dans le programme avec des garanties de résultats**

RESUME

TECHNIQUES

- Nous, MO professionnels, devons nous améliorer sur la nature des exigences et besoins spécifiques à nos logements sociaux et choisir des partenaires et solutions efficaces, cohérentes avec notre potentiel local.

- Dans un esprit d'amélioration permanente, intégrer les leviers d'actions des différents acteurs de la performance énergétique de manière systémique, afin de maîtriser au mieux les consommations énergétiques et réduire les charges locatives correspondantes.

et

- Apprendre à communiquer (évolution de la posture de la MO)

EXEMPLE

Retour d'expérience

L'enjeu de la maîtrise de l'énergie et de l'appropriation par les habitants

Extraits et conclusions

USH
Collection cahiers
Energie et environnement
Une recherche action
en Pays de la Loire
Octobre 2014



Extraits

Les enjeux globaux comme le réchauffement climatique sont peu connus des locataires...

Par contre, dans le cadre de cette étude, lorsque la relation entre rénovations des résidences et réchauffement climatique est suggérée, celle-ci « **semble comprise** » par les locataires.

Extraits

Le développement durable dans sa globalité souffre d'un biais dit de « classe moyenne » : En effet, le discours, les arguments ont été forgés par cette classe moyenne...

**Ils sont donc difficilement
« entendables tels quels »
pour un public moins favorisé...**

Extraits

Du côté des bailleurs, la perception des enjeux globaux n'est pas évidente non plus : la gestion et la maintenance, les contraintes réglementaires imposant de rénover en priorité d'un point de vue énergétique mobilisent les aides financières... et les motivations légitimes voire opérationnelles sont moins prises en compte..., la démarche est contrainte

Le sens global (systémie) n'est donc pas nécessairement présent... Ce manque a été notamment mis à jour lors de réunions autour de la fabrication des indicateurs de mesure, au cours desquelles l'argument économique prédominait.

Extraits

Les travailleurs sociaux et les agents de la politique de la ville rencontrés ne paraissent être pas encore en capacité d'investir le champ du développement durable, ni de parler précisément des nouvelles normes techniques dans le bâtiment.

À l'opposé certaines associations de locataires interrogées semblent montrer de réelles compétences sur ces sujets, et souhaiteraient une meilleure reconnaissance de la part des bailleurs.

Extraits

Sur la question de **l'appropriation des technologies** mises en place dans les bâtiments et les logements, **la dimension énergétique apparaît comme très marginale aux locataires dans la notion « d'habiter »,**

et arrive après les dimensions esthétiques (pratique), de réponse à leurs besoins d'intimité (vue/bruit...), de prestations simples d'utilisation, efficaces et bien sûr économique...

CONCLUSIONS GENERALES

L'analyse du discours des acteurs montre la diversité des positionnements vis-à-vis du DD et de la maîtrise de la demande d'énergie dans l'habitat.

Ces acteurs ne sont pas en mesure d'assister les bailleurs et être porteurs d'une possible médiation entre les dimensions individuelles et les dimensions collectives (publiques) de la maîtrise de la demande d'énergie.

Les points de convergence sont peu nombreux et les points de divergence doivent être aplanis avant d'envisager une collaboration.

CONCLUSIONS GENERALES

La norme BBC ne semble pas être en adéquation avec le besoin de confort exprimé par les habitants qui le fixe **au-dessus des 19°C**. La stricte lecture économique basée sur une rationalité supposée repose sur des fondements précaires.

Malgré une « sensibilité écologique réelle » des habitants, mais non formalisée, ni valorisée, ni reconnue par les travailleurs sociaux, **les comportements vertueux ne s'installent pas aisément**. Ils ne prendront leur place, entre autres, qu'au sein d'une relation globale avec le bailleur **à inventer...**

CONCLUSIONS GENERALES

Les bailleurs ne peuvent se satisfaire de la construction ou de la rénovation aux normes BBC...

La question qui leur est posée est la suivante :
« **Doivent-ils inclure l'accompagnement des habitants vers l'appropriation des nouvelles technologies liées aux normes BBC dans leurs responsabilités?** »

La réponse est **OUI**, car sinon les objectifs de maîtrise de la demande d'énergie ne seront pas facilement atteints.

CONCLUSIONS GENERALES

Plusieurs solutions s'offrent aux bailleurs :

- développer leurs compétences internes ;
- partager cette responsabilité ;
- déléguer cette responsabilité.

Mais, quelle(s) que soi(en)t la ou les solutions envisagée(s), **le bailleur doit conserver un rôle central (fédérateur) qui devra s'exercer dans la durée (court puis moyen et long terme...)**

Il devra donc se professionnaliser dans les domaines de l'accompagnement et de la communication

Appropriation locataires

Un danger apparaît, dans les différences de représentations des dispositifs techniques vues par les BET, et par les habitants qui les utilisent.

L'exemple de **l'isolation par l'extérieur** est représentatif de ce danger... Ce dispositif est **quasi-miraculeux pour les BET** en ce sens qu'il supprime les ponts thermiques sans être invasif à l'intérieur des logements, avantage indéniable lors des chantiers de rénovation en site occupé.

Mais ce n'est pas **l'avis des habitants**, qui ont listé toute une série de griefs à cette isolation par l'extérieur (**vision rétrécie par les fenêtres, balcons réduits, certains locataires allant même jusqu'à parler d'emprisonnement...**).

Appropriation locataires

La ventilation, autre système technique associé à l'isolation, pose aussi de nombreux problèmes d'appropriation et de **compréhension de son apport concret par les habitants – souvent complexe et peu lisible**

Un paramètre devient central dans ces notions de performance énergétique : la **température intérieure du logement**. Les textes réglementaires imposent une température de **19 °C dans les pièces de vie des logements**.

Dans les **enquêtes portant sur l'usage**, les locataires indiquent **souhaiter des températures idéalement entre 18,5 et 20 °C**, alors que **les valeurs mesurées s'évaluent de 15° à 30°**

Appropriation locataires

FORMER LES HABITANTS » ?

- **Le premier acte d'une supposée formation est d'informer, de communiquer.** En fait, les constats réalisés lors des entretiens sur l'appropriation des technologies amènent à transformer ce **besoin de formation des locataires en besoin d'accompagnement, ou de médiation..**
- Par ailleurs, les **explications données par une personne extérieure** sur l'utilisation des équipements du logement peuvent être **mal vécues, car ressenties comme intrusive** dans la vie privée et remettant en cause les compétences domestiques (l'expertise d'usage)

Appropriation locataires

Il reste finalement à définir le profil (et les compétences) de ce personnel dédié à la médiation en matière énergétique. Techniciens ou sociologues? La position médiane serait sans doute préférable.

Autre piste : locataire référent ?

Figure 1 : quel positionnement du personnel dédié à la médiation en matière énergétique ?

(source : P. Vacher 2014)

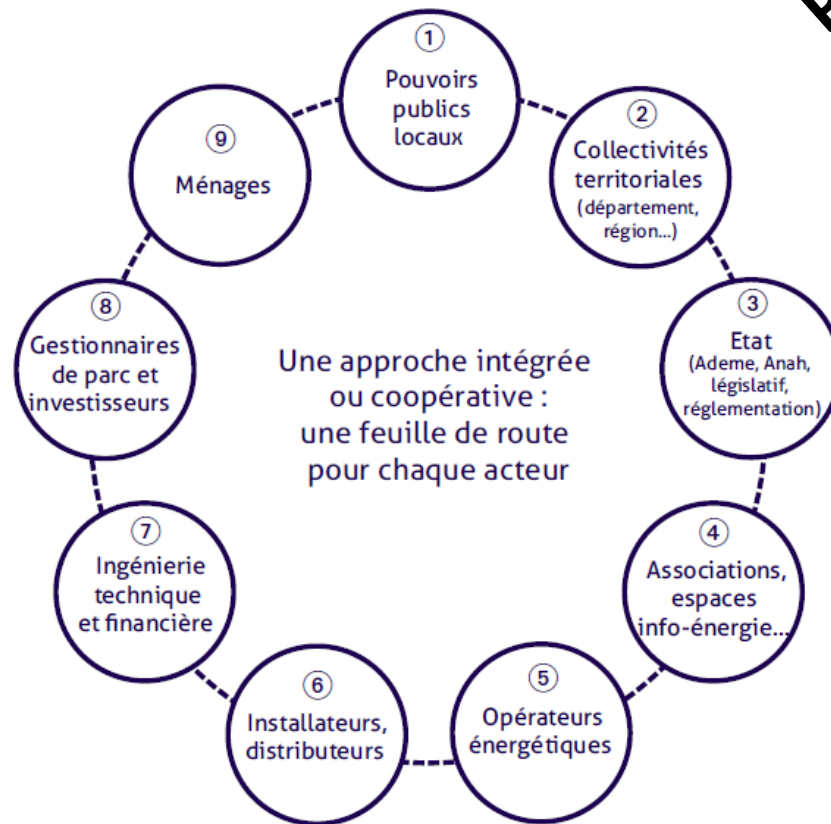


Appropriation locataires

PISTE

UNE
CARTOGRAPHIE
DES LIENS ENTRE
ACTEURS
Il est relativement
classique dans les
travaux de
sociologie,
de modéliser les
problématiques du
logement en
présentant les
liens entre acteurs
participants d'un
même territoire.

Figure 2 : Les liens entre les acteurs d'un même territoire
(source : C. Charlot-Valdieu et P. Outrequin, 2011)



CONCLUSIONS GENERALES

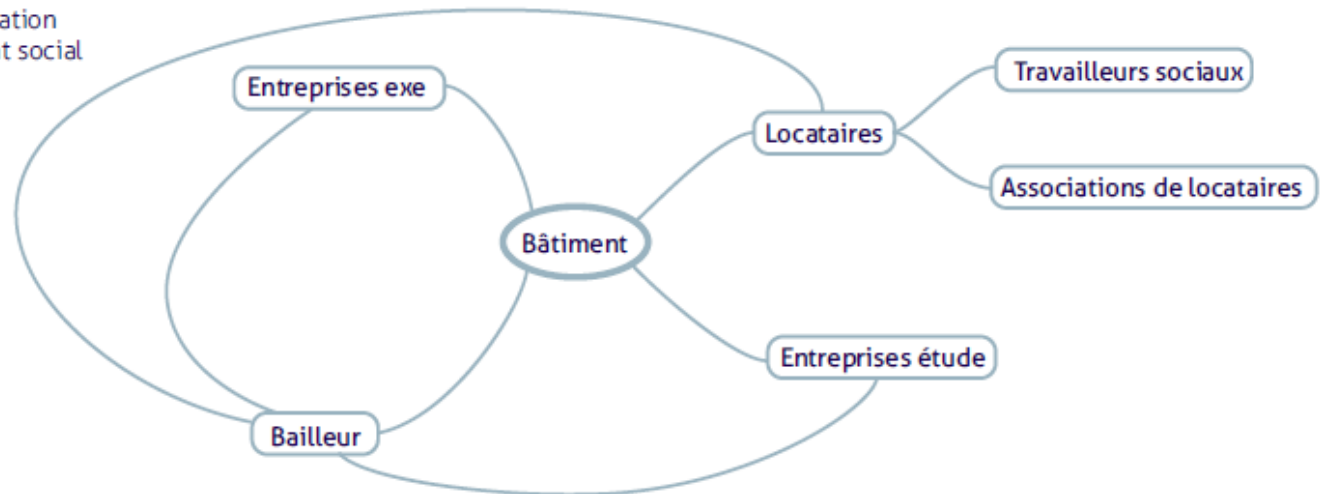
**A mettre le logement au centre de notre dispositif
en avons-nous pas oublié l'essentiel?**

Dans une vision technique, le bâtiment est au centre des préoccupations et les relations sont les suivantes :

Figure 3 : les liens et relations entre acteurs – vision classique

(source : P. Vacher 2014)

Opération de rénovation
thermique logement social



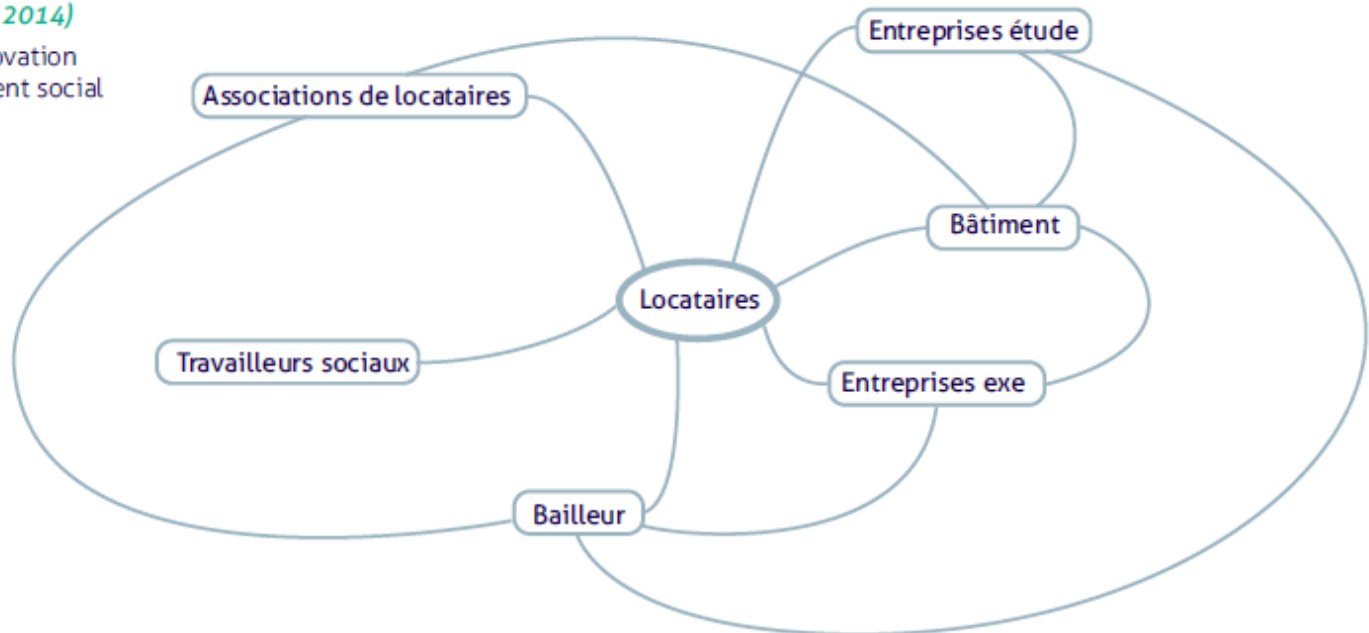
CONCLUSIONS GENERALES

La position centrale du locataire s'impose, du fait des relations formelles ou indirectes qu'il peut avoir avec : **les entreprises d'exécution , les bureaux d'étude, les associations de locataires, le bâtiment, le bailleur et les travailleurs sociaux .**
Le locataire a le plus grand nombre d'interactions (six interactions au total, alors que dans l'ancienne approche le bâtiment et le bailleur, n'en avait que quatre.

Figure 4 : les liens et relations entre acteurs – nouvelle vision

(source : P. Vacher 2014)

Opération de rénovation thermique logement social



CONCLUSIONS GENERALES

- Questions
 - Débats
 - Commentaires

Travaux - 15h50 / 16h05

QUELLES ACTIONS POSSIBLES POUR LES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT SOCIAL ET LES BANQUES DE L'HABITAT ?

Actions possibles

Sociétés logements social et banques habitat

Travaux – 16h05 / 16h20

COMMENT SE PRÉPARER À L'ÈRE DES BÂTIMENTS À ÉNERGIE POSITIVE ?

Actions possibles

se préparer aux bâtiments à énergies positives

RHF
RESEAU HABITAT
ET FRANCOPHONIE
48^{ème} CONFERENCE - RABAT



28 avril 2015 – Conférence 2 – 15h15 / 16h20

**Retour d'expérience sur la performance
énergétique dans les pays du nord**