

DOSSIER #1

L'ENJEU DE LA MASSIFICATION DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Actuellement, à la fois confrontés à des enjeux d'optimisation du coût et de la durée de leurs opérations pour tenir les objectifs, de nombreux bailleurs sociaux travaillent à la massification de la rénovation énergétique de leur patrimoine. En effet, il y a 15 ans, les patrimoines individuels des bailleurs étaient traités très souvent au travers de grosses réparations. À l'inverse, les grands ensembles de logements étaient appréhendés via des opérations d'envergure les plus complètes possibles grâce aux financements de l'Anru (Agence Nationale de Renouvellement Urbain) dans le cadre de la rénovation urbaine.

En 2008, la loi Grenelle de l'Environnement impose une étiquette C dans les logements (voire une étiquette D pour les plus énergivores, notamment les logements chauffés à l'électricité). Cette nouvelle mesure a induit une nécessité de réhabiliter plus massivement leur patrimoine afin d'atteindre cette exigence. Ils ont donc commencé par rénover des groupes de 10 à 50 logements de manière plus globale généralement en lots séparés, le coût des travaux par logement restant cependant important notamment dans le cas du patrimoine individuel.

Depuis 2015 et la loi de Transition énergétique pour la croissance verte, 500 000 logements doivent être réhabilités tous les ans afin que tout le parc français atteigne le niveau « bâtiment basse consommation » (BBC) d'ici 2050. Actuellement, entre 30 000 et 40 000 rénovations de logements (maisons individuelles et logements sociaux) par an seraient réalisées, selon l'association Effinergie.

Malgré toutes les mesures mises en place, la massification a pris du retard car le patrimoine social est difficile à rénover. C'est notamment le cas pour les maisons chauffées à l'électricité qui ont une étiquette énergétique mauvaise (D ou E) mais dont les charges ne sont pourtant pas élevées. Les logements n'étant pas rénovés, le patrimoine devient de moins en moins attractif voire impropre et donc interdit à la location.

Les objectifs de massification de la rénovation énergétique sont donc de réhabiliter plus vite, plus de logements et de faire baisser les charges pour les locataires. Aujourd'hui, plusieurs méthodes et techniques peuvent accompagner les bailleurs dans leur projet de massification.



Pavillons à Noyal-sur-Brutz (44)



Pavillons à Teille (44)



Pavillons à Saint-Herblain (44)

NOUS AVONS RÉALISÉ UNE SÉRIE DE DOSSIERS PRÉSENTANT DIVERS PROJETS TRAITANT DE LA MASSIFICATION DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE.

Dans ce premier volet, vous retrouverez le témoignage de Yoann Brault, Responsable programme travaux chez Habitat 44. Il nous parle des avantages liés à la conception-réalisation dans un projet de massification de rénovation multisites dans le département de la Loire-Atlantique.



HABITAT44

INTERVIEW DE YOANN BRAULT, RESPONSABLE PROGRAMME TRAVAUX CHEZ HABITAT 44

La loi MOLLE de 2009 autorise les organismes de logement social à avoir recours aux marchés de conception-réalisation, librement, sans justification. Cette autorisation était fixée jusqu'au 31 décembre 2013 au départ, puis prolongée une première fois jusqu'en décembre 2018. Ainsi, les bailleurs sociaux ont pu de plus en plus faire appel à ce type de marchés pour rénover massivement leur patrimoine. Récemment, l'autorisation de recours aux marchés de conception-réalisation a de nouveau été prolongée jusqu'au 31 décembre 2021 par la loi ELAN.

Présentez-nous brièvement le projet.

Dans le cadre de son Plan Stratégique de Patrimoine établi en 2015, Habitat 44 a défini une stratégie de rénovation énergétique: tous les logements avec une étiquette énergétique E et F, construits avant 2000, devaient être rénovés pour obtenir une étiquette énergétique C.

Ce projet de rénovation qui se déroule entre 2016 et 2021 concerne au total 486 pavillons des années 1980 répartis sur l'ensemble du département. C'est la première fois qu'Habitat 44 réalise une rénovation énergétique sur un tel volume. Les logements présentent des typologies différentes mais sont tous équipés en chauffage électrique.

Comment s'est-il déroulé ?

Une fois cet objectif énergétique fixé, Habitat 44 a réalisé deux phases de tests, en 2016 et 2017, sur 20 puis 64 pavillons en allotissement. Une enquête menée par ALTEREA a montré que les résultats étaient positifs : 95% des locataires étaient satisfaits du confort apporté et 22% d'économie d'énergie en moyenne a été constaté sur la facturation réelle.

Nous avons donc décidé de rénover massivement les autres pavillons concernés en lançant deux appels d'offre en conception-réalisation. Le premier a été lancé en 2017 pour la rénovation de 93 logements puis un second sur 140 logements entre 2018 et 2019.

Pourquoi le choix de la conception-réalisation ?

La conception-réalisation s'appliquait très bien à notre projet qui était complexe car il concernait une rénovation massive et multisites, sur un délai très court. Nous voulions également que l'entreprise chargée des travaux accompagne nos locataires.

Comment avez-vous élaboré le programme de travaux ?

La définition du programme de travaux s'est faite en fonction des typologies de logements et des études thermiques. Par exemple, l'entreprise générale a proposé d'installer des chaudières au gaz propane dans certains pavillons. C'est une solution à laquelle nous n'avions pas pensé. Pour tous les autres, des chaudières à gaz naturel ou des pompes à chaleur ont été posées. Le choix s'est fait en fonction de l'énergie disponible sur la commune et des charges locatives des résidents.

D'autres travaux ont-ils été réalisés ?

Oui, le projet de rénovation énergétique est aussi l'occasion de mener des travaux d'entretien complémentaires et spécifiques à chaque résidence. Ils pouvaient concerner des embellissements de façades, des mises aux normes électriques... 20% des logements ont connu aussi des travaux d'accessibilité aux PMR, 100% sur certains groupes.

CARTE D'IDENTITÉ DU PROJET

MAÎTRE D'OUVRAGE : Habitat 44

ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE : ALTEREA

MISSION : AMO sur 3 ans pour un marché de Conception-Réalisation pour réhabiliter 233 maisons

OBJECTIF : Passer d'étiquettes E et F à une étiquette C

NOMBRE DE LOGEMENTS : 233 logements

BUDGET : 4 500 000€

Quel a été le rôle ALTEREA ?

ALTEREA nous a accompagnés en tant qu'AMO sur ce projet. Il a réalisé les diagnostics qui ont permis de déterminer les travaux de rénovation énergétique et d'entretien afin de constituer le dossier d'appel d'offres en conception-réalisation. De plus, ALTEREA a réalisé l'analyse des offres et nous a accompagnés dans le choix des candidats et dans le suivi de chantier.

Où en est le projet actuellement ?

322 logements ont été rénovés depuis le début du projet en 2016. Actuellement, nous finissons la 2ème phase de programmation 2019 et nous lançons un nouveau projet de conception-réalisation pour la rénovation énergétique de 164 logements à réaliser sur 2020-2021.

*Propos recueillis par Typhaine Allain,
chargée de communication chez ALTEREA.*



Pavillon concerné par le projet de rénovation énergétique à Saint-Herblain (44)