

# COMMISSION THEMATIQUE DU COMITE REGIONAL DE L'HABITAT DES PAYS DE LA LOIRE

## « LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE SOUS L'ANGLE DU DEVELOPPEMENT DURABLE »

### Compte-rendu de la réunion du 21 septembre 2010

- **Introduction par M. GRUBER (USH)** (cf. diaporama présenté en séance)

Dans le cadre de cette nouvelle réunion de la commission partenariale, sur le thème du « développement de l'offre sous l'angle du développement durable », est abordé le premier thème d'une trilogie identifiée : « la mesure », « le produit », « l'usage », qui consiste à s'interroger sur la façon de mesurer la performance des techniques mises en œuvre, à tirer profit des acquis pour se préparer au BBC en 2013, à voir s'il est possible d'apprécier la consommation des locataires et comment accompagner leur meilleure maîtrise.

M. GRUBER fait le point l'état du sujet "les mesures de performance énergétique" et souligne que les retours d'expériences sont encore limités ou peu diffusés (l'impact sur les charges est mesuré en interne), notamment dans le résidentiel par rapport au tertiaire.

Dans le but de mieux connaître la demande en énergie, la réglementation thermique 2012 (RT 2012) devrait rendre obligatoire l'information des habitants sur leurs consommations d'énergie. Cette obligation d'information va reposer sur les propriétaires. Les fournisseurs d'énergie disposant seuls de cette information, comment vont-ils intervenir ?

Il rappelle l'existence du diagnostic de performance énergétique (DPE) dont la méthode de calcul, la mise en œuvre et les résultats obtenus sont aujourd'hui, pour les professionnels, des sujets de controverse. Il évoque l'existence de l'observatoire des charges locatives de l'USH. Il s'interroge aussi de l'impact sur le marché de l'immobilier de l'obligation d'une étiquette énergie à partir de 2011.

La valeur ajoutée du comptage d'énergie dans les bâtiments reste à démontrer. L'instrumentalisation des bâtiments BBC comme outil d'amélioration des cahiers des charges de programmation des opérations est encore rare. Toutefois, il semble primordial de développer les outils de pilotage énergétique.

- **Avis d'expert sur les solutions de mesure et de pilotage de la performance environnementale par Mme PINEAU (USH)** (cf. diaporama présenté en séance)

Après avoir défini les termes de « performance énergétique », Mme PINEAU souligne que l'USH s'intéresse à la performance réelle, c'est-à-dire des mesures ponctuelles comme l'étanchéité de l'air, par opposition à la performance conventionnelle. La mesure sert à connaître l'état des lieux d'un bâtiment, son impact environnemental et aussi à classer les bâtiments entre eux. L'analyse de cette mesure peut être utilisée comme un système d'aide au pilotage des charges.

Mme PINEAU présente les systèmes de mesure existants et des projets européens en cours sur le comptage (ICT et AFTER), avec notamment des dispositifs de suivi à distance et d'interfaces avec les habitants. Elle présente également un point d'information sur les thèmes de travail de la commission de régulation de l'énergie et présente un point d'actualité sur le comptage, à savoir, le décret n°2010-1022 du 31 août 2010 (JO du 2 septembre 2010), *relatif aux dispositifs de comptage sur les réseaux publics d'électricité*.

Les résultats sont à étayer : a-t-on réellement une économie d'énergie ? Le gain est-il au moins égal au coût du matériel ? On constate que pour chacun des systèmes, il est nécessaire de mesurer les résultats dans le temps. En effet, les locataires sont plus vigilants dans les six premiers mois.

M. PERCOT (en charge de la qualité de la construction à la DREAL des Pays de la Loire) pose la question de savoir si l'impact des mesures prises a été mesuré en termes de coûts fixes ? Le but étant de faire

baisser le prix des coûts fixes (abonnement et service) pour que tout kw/h économisé ait un impact sur la dépense finale du locataire. Il y a là un fort enjeu vis à vis des opérateurs.

M. DUGUE de Nantes Métropole évoque les projets financés par l'Union européenne dans le cadre du programme CONCERTO. Il souligne que les collectivités locales sont aussi parfois fournisseurs d'énergie et qu'ainsi, localement, leur politique en la matière peut impacter ce marché.

- **Témoignage d'organisme HLM : ce que la mesure peut apporter à la maîtrise d'ouvrage HLM par M. VALLET (directeur technique de l'OPH Fougères Habitat)**  
*(cf. diaporama présenté en séance)*

Fougères Habitat, dans le cadre du projet « territoires ruraux, habitat et développement durable » du Pays de Fougères, a construit une maison basse consommation à Laignelet (Ille et Vilaine). Le but de l'opération était de présenter l'évaluation d'un système solaire. L'opération présentée avait un surcoût d'environ 30 K€ qui était absorbé grâce à une subvention dans le cadre du programme européen Leader Plus.

Cette maison utilise l'énergie du soleil grâce à 11 m<sup>2</sup> de capteurs placés sur le toit. Ces panneaux solaires alimentent un ballon tampon. Le complément est assuré par une chaudière gaz à condensation. Un suivi des consommations d'eau, de gaz et d'électricité a été effectué.

L'apport solaire était important d'avril à mai. L'augmentation du prix du gaz a également été pénalisante dans le résultat final. Il ressort aussi de cet exemple que le mode de vie des habitants a un impact sur la consommation d'énergie (par exemple, l'arrivée d'un enfant).

L'organisme souligne ainsi l'intérêt du solaire pour l'eau chaude sanitaire (ECS) mais pas pour le chauffage. En effet, si les objectifs attendus sur l'ECS ont été atteints (50% de l'énergie utilisée), ce n'était pas le cas pour le chauffage (30% contre 50% attendus).

Dans sa stratégie actuelle, l'organisme a décidé d'opter pour le solaire dans les cas de grands logements et pour l'ECS.

Il souligne enfin la difficulté d'arbitrer entre les différents systèmes, les outils de comparaison fiables manquent.

- **Témoignage : ce que la mesure peut apporter à un maître d'œuvre par Mme PRETOT (maître de conférences à l'IUT génie civil de l'université de Rennes I)**

Mme PRETOT présente « Salvatierra » (mise en service en 2001), opération en acquisition sociale emblématique à caractère environnemental à Rennes, qui a fait l'objet de mesure d'instrumentation importante. Quels sont les bilans en matière de technologies innovantes ?

Cette opération de construction de logements en accession à la propriété à caractère social s'inscrit dans le cadre du projet européen d'habitat passif « CEPHEUS ». Cinq autres opérations ont été réalisées, dans le cadre de ce projet, en Allemagne, Autriche, Suisse, Suède et Italie. Il s'agissait d'utiliser le cadre fixé par le projet « CEPHEUS » pour construire des logements sains, confortables, durables et à très faible consommation d'énergie.

Le suivi réalisé et l'analyse des résultats ont montré des gains énergétiques nettement supérieurs à l'époque par rapport aux bâtiments de conception classique (du niveau BBC). Il a été mis en évidence que les efforts étaient encore nécessaires pour atteindre les performances prévues par le standard « habitat passif ».

Mme PRETOT souligne le problème de la mise en œuvre qui n'est pas forcément soignée ainsi que l'influence des pertes (à l'exemple des canalisations non isolées ou bien du choix d'implantation de la VMC double flux par rapport aux longueurs de conduits). Elle souligne également l'impact, en termes de consommation énergétique, de matériels électroménager de qualité. Le comportement des locataires est très important d'où l'intérêt de leur bonne information quant à la bonne pratique de leurs équipements (à l'exemple du fait de ne pas boucher leur ventilation à cause du bruit). Des questions se posent aussi quand les locataires, n'ayant pas la main sur la température de leur logement, optent pour l'utilisation de convecteurs d'appoint.

Pour conclure, Mme PRETOT indique que son laboratoire est prêt à développer des partenariats ou à servir de relais pour l'étude de l'efficacité de dispositifs innovants.

- **Débat**

Intervention de M. EDWIDGE, directeur commercial à EFFINEO. Il rappelle qu' EFFINEO accompagne les gestionnaires d'immeubles pour inscrire leur patrimoine dans une politique de développement durable : maîtriser les dépenses des ménages, améliorer la qualité de services aux résidents, optimiser le bilan CO2. EFFINEO permet un suivi de leurs consommations par les locataires.

M. EDWIGE souligne 2 critères : la température dans le logement, relevée de façon continue, le suivi de la consommation d'énergie dans le bâtiment.

Avant travaux, il faut valider les priorités d'investissement ; après travaux, mesurer la performance par comparaison et actualiser les objectifs d'exploitation.

Le changement de comportement doit se faire dans une démarche continue.

La question suivante a été soulevée : le comptage coûte au locataire, pour quel bénéfice ?

M. SAUVAGNAT de Nantes Habitat indique que son organisme a abandonné la sous-traitance de comptage. Il s'en charge en régie et a opté pour une mutualisation des charges de chauffage en regard de la surface habitable dans les logements collectifs.

Un débat s'ouvre sur la mutualisation des charges. Plusieurs bailleurs soulignent l'intérêt du système individualisé pour l'eau afin de responsabiliser les locataires et diminuer la consommation d'eau malgré le surcoût financier. Les bailleurs Hlm soulignent le paradoxe entre les aménagements qui ont été faits dans le sens de l'individualisation et les besoins de mesure d'aujourd'hui qui sont plus délicats dans ce cas.

M. DUVERGER, Maine et Loire Habitat, soulève le problème de l'instrumentalisation des bâtiments (coût, maintenance, retour aux locataires) Il souligne l'importance d'outils simples à utiliser sinon l'appropriation n'est pas faite par le locataire, les instruments les plus performants ne servent alors pas à grand chose.

M. PERCOT (en charge de la qualité de la construction à la DREAL des Pays de la Loire) rappelle que le DPE n'a pas vocation à donner la consommation du logement mais à permettre de comparer les logements entre eux. La consommation est fortement déterminée par le comportement des usagers.

- **Présentation de la prochaine commission thématique sur le « produit »**

Elle aura lieu le 23 novembre 2010. Le lieu reste à définir.

Les diaporamas présentés seront disponibles sur les sites Internet de la DREAL et de l'USH.