



L'UNION  
SOCIALE  
POUR  
L'HABITAT



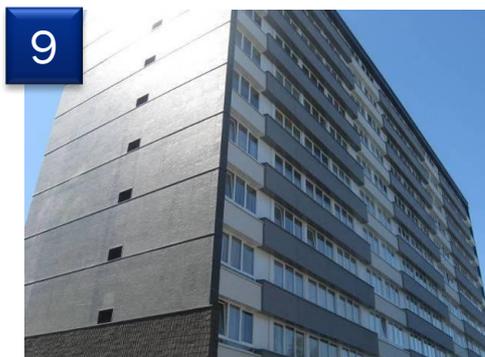
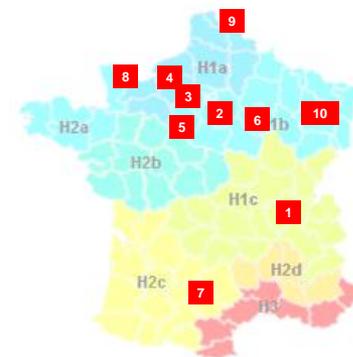
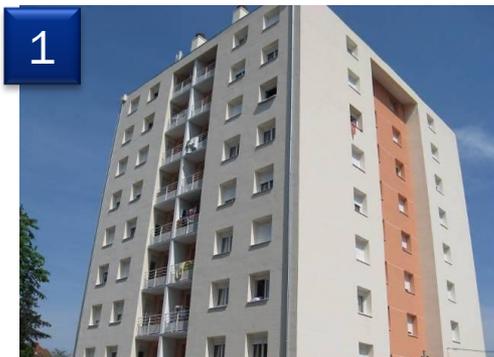
## EVALUATION D'OPERATIONS DE RENOVATION THERMIQUEMENT PERFORMANTES DANS LE LOGEMENT SOCIAL

### Synthèse des résultats de l'étude

28 septembre 2011



# Présentation des opérations analysées





# Les programmes de travaux

## En moyenne sur les 10 opérations \*:

29,38 k€ht de travaux par logement, dont :

15,51 k€ht dédiés à l'amélioration thermique, soit 53%

11,40 k€ht d'autres travaux, soit 39%

2,38 k€ht d'honoraires, soit 8%

*\*En habitat individuel, le montant moyen est de 40k€ht par logement (avec une répartition similaire)*

## Quelques ordres de grandeur :

81% des montants des travaux sont dédiés à l'isolation du bâti

Isolation des façades : 6,57k€ht/logt ou 90 €ht/m<sup>2</sup> de façade

Isolation des toitures : 100 €ht/m<sup>2</sup> de toiture

Isolation des planchers bas : 43 €ht/m<sup>2</sup>

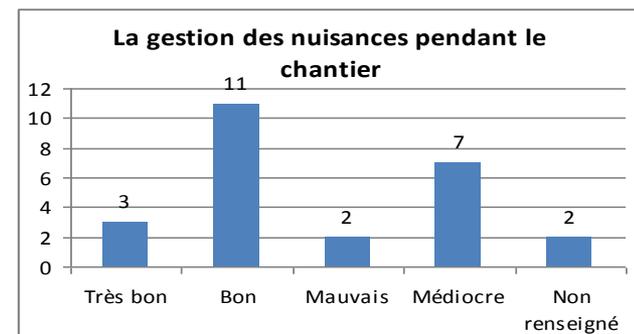
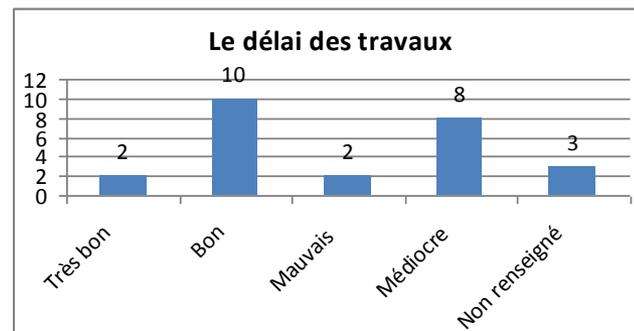
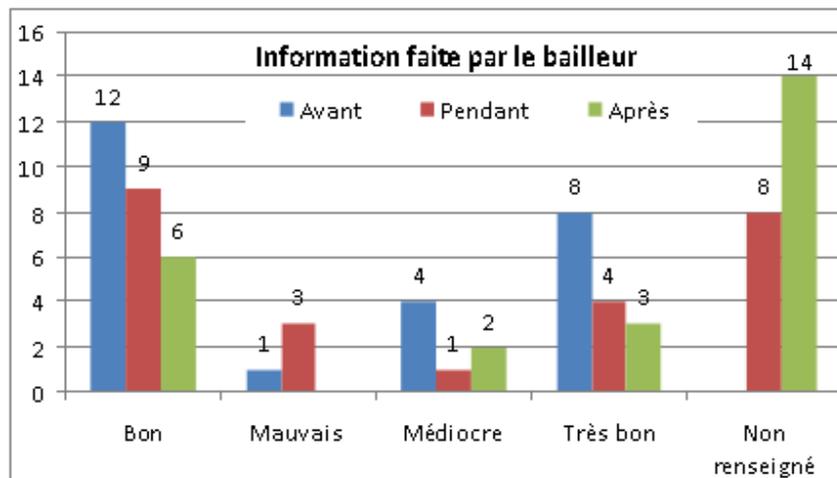
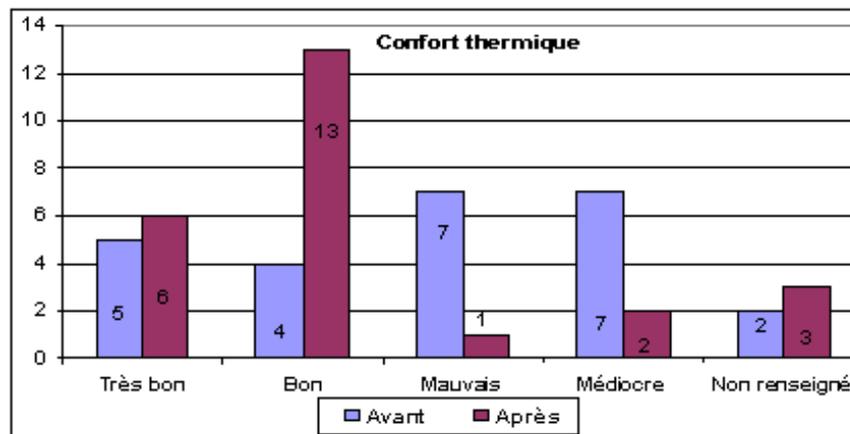
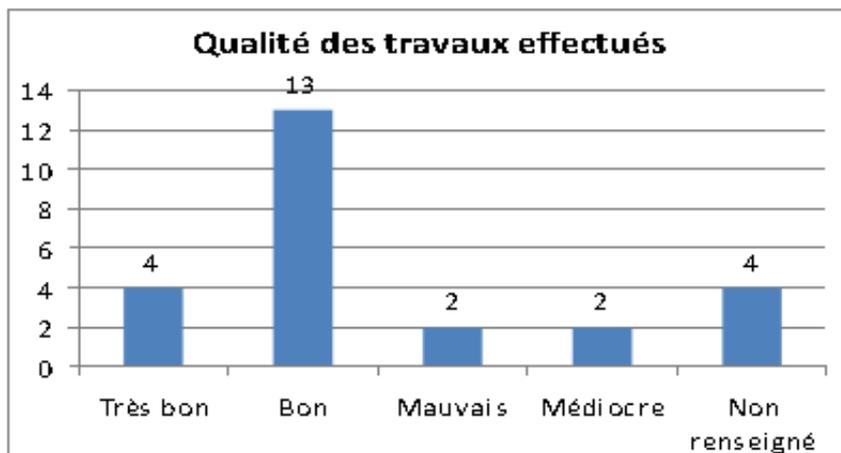
Remplacement mode de chauffage gaz : 4500 €ht/logt

ECS solaire : 3100 €ht/logt

Mise en place VMC : 1320 €ht /logt

- FINANCEMENTS : 0-25% SUBVENTIONS / 50-70 % PRÊT / 10-20 % FONDS PROPRES / HAUSSES LOYERS SELON MARGE PLAFOND / VALORISATION CEE ET TFPB**

# L'enquête menée auprès des locataires





# Les points forts et solutions concluantes

- **EN CONCEPTION :**

- Une bonne appréciation des caractéristiques et des contraintes du bâti existant.
- Le traitement de l'isolation de l'enveloppe le plus complet possible, que ce soit sur un habitat collectif ou pavillonnaire.
- L'élaboration d'un programme de travaux couvrant l'ensemble des besoins, tant en termes d'améliorations thermiques que de rénovation globale du bâti.
- L'adaptation du programme de travaux à la spécificité des logements, dans la mesure du possible.
- L'utilisation du diagnostic énergétique comme un réel élément d'aide à la décision.
- Faire renseigner par les maîtres d'œuvre dans le cadre des études de conception un tableau recensant par équipement, la consommation estimée, le niveau de charges, d'abonnement.

- **EN PHASE DE REALISATION :**

- La compétence et la bonne coordination des services de la maîtrise d'ouvrage
- L'expérience et la bonne coordination en interne (entre chargé d'opération, gestion locative et gestion de proximité), pour gérer au mieux les chantiers en site occupé.
- L'implication des entreprises titulaires des « lots-clés » .



# Les points forts et solutions concluantes

- **EN TERMES DE CHOIX TECHNIQUES :**

- Le choix des matériaux axé sur leur pérennité.
- La réalisation coordonnée de l'ITE en façade avec le remplacement des menuiseries et l'isolation de la toiture, pour plus d'efficacité et de pérennité des travaux.
- Le remplacement complet des menuiseries (éviter les poses de profilé en rénovation sur les dormants existants)
- Les tests de performance et de qualité de l'ITE effectués par thermographie.

- **EN PHASE D'EXPLOITATION :**

- L'association des futurs exploitants en amont
- Le « suivi comparé de consommations » envisagé par un des organismes .
- L'instrumentalisation de logements, afin de permettre une visualisation d'indicateurs de références comme la température ambiante moyenne et l'hygrométrie.

- **DANS LE CADRE DES RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES :**

- La volonté de mettre en place une démarche participative avec les habitants (association en amont, mobilisation d'habitant-relais, etc.)
- Mission spécifique confiée à un coordinateur de chantier
- Livret « éco-gestes » , guides pour les nouveaux équipements



# Conclusion

- **EN SYNTHÈSE**

- La réhabilitation : une gestion de cas spécifique, une prise de risque inhérente
- L'actualité de la majorité des organismes : le déploiement de la réhabilitation énergétique à grande échelle (en lien avec la stratégie patrimoniale, engagements CUS et Grenelle, plan climat, etc.)

- **DES IMPACTS EN TERME D'ORGANISATION**

- Développement de la coordination entre services, pour une meilleure intégration des opérations sous toutes leurs composantes (conception, travaux, exploitation amont et aval, gestion locative).

- **LES CONDITIONS DE REPRODUCTIBILITE DES OPERATIONS**

- une optimisation économique de ces opérations, notamment au niveau de la mobilisation des financements (3<sup>ème</sup> ligne de quittance, développement de la valorisation des certificats d'économie d'énergie),
- une normalisation du suivi des performances,
- une meilleure visibilité de leur durabilité (par le biais d'une capitalisation).