

Le Groupe de travail réhabilitation de VAD

En septembre 2008, VAD a constitué un groupe de travail réunissant une dizaine de participants (bureau d'étude, EIE, architecte, FFB, DRAC etc.). Le groupe se réunit mensuellement et a pour objectif de diffuser des productions régulièrement à destination des professionnels. Ses travaux se déclinent en 2 étapes.

- Une analyse par typologie de bâtiments (freins, outils, moteurs, acteurs, financement etc)
- Un travail sur les approches méthodologiques et techniques (diagnostic, solutions techniques et mises en œuvre)

Afin d'approfondir certaine problématique, le groupe de travail réhabilitation organise des réunions spécifiques. En Janvier 2009, le groupe a convié 3 professionnels à venir partager leur expertise en la matière :

- **Franck Janin** du bureau d'étude Heliasol pour traiter la thématique **du diagnostic thermique**
- **Christian Ferrais** de L'Auxiliaire, Mutuelle d'assurance des biens et des responsabilités des métiers du Bâtiment et des Travaux Publics
- **Olivier Pourny** de l'ARRA pour traiter la question du **logement social**

Le diagnostic : Retour d'expérience de Franck Janin, bureau d'étude Heliasol et échanges avec le GT

● **Présentation**

A l'origine les professionnels de la filière pensaient que les particuliers n'investiraient pas dans ce type de prestations. Notre politique est de travailler utile et local. Au final l'activité fonctionne très bien avec différents types de prestations :

- Diagnostic à la caméra thermique
- Diagnostic énergétique simplifié
- Pas de DPE
- Etude thermique préalable aux travaux de rénovation : Aide à la décision
- Accompagnement dans les dossiers de certification (Maison passive, BBC, BBC rénovation)

Remarques :

Les rénovations vont entre 50 000 et 400 000 euros. Les rénovations avec agrandissement sont souvent plus coûteuses.

Les particuliers peuvent rarement se permettre à la fois la prestation d'un architecte et de celle d'un bureau d'étude.

● **Les motivations des particuliers**

Les particuliers font appel à nos prestations après avoir été consultés un EIE ou par l'intermédiaire des architectes.

Les particuliers commencent souvent par choisir le matériel, demander des devis, jusqu'au moment où ils sont complètement dépassés. C'est à ce moment là qu'ils font appel à nous.

De plus il n'existe pas réellement de filière structurée et certains artisans n'ont pas la compétence nécessaire (isolation ext, double flux, chaudière faible puissance).

Il faut préciser que la demande d'un diagnostic thermique n'est pas automatiquement faite en vue de travaux de réhabilitation. Certains particuliers veulent connaître l'état de leur bâtiment pour faire quelques légers travaux. Les demandes peuvent également être très ciblées : Impact de la construction d'une véranda ou de la création d'une fenêtre.

● **Le marché et les attentes des particuliers**

Il n'y a pas de véritable marché, il s'agit plus d'une niche économique. Les personnes qui font appel à nous sont la plus part du temps des pionniers.

Les particuliers qui nous consultent n'ont pas d'exigences définies. Ce qu'ils souhaitent c'est faire le bon choix et avoir un avis extérieur, objectif et indépendant. Ils n'ont pas d'exigence de résultats. Pour le neuf, ils s'agit la plus part du temps de projets niveau passif ou BBC. Concernant la réhabilitation, il y a un peu tous les niveaux de performance.

● **Les particuliers exigent-ils une preuve de choix par le calcul ?**

Les particuliers souhaitent avoir un avis pour faire leur choix.

Beaucoup de nos clients sont les passionnés, ils sont très documentés, nous leur fournissons donc des éléments très détaillés (différents scénarii avec courbe, tableau et calcul).

En Rhône-Alpes un dizaine de bureaux d'études ont développé ce type de prestations mais certains ne souhaitent plus travailler avec les particuliers car cette cible est difficile à gérer et nécessite beaucoup de temps.

Les particuliers peuvent difficilement payer un architecte et un bureau d'étude. D'autant qu'il n'existe pas d'aide leurs permettant de faire réaliser ce type d'étude (pas de subvention, ni de TVA réduite). De plus lorsque le projet est passif il n'y a pas de crédit d'impôt sur les VMC double flux et les particuliers ne peuvent pas bénéficier de ce dispositif pour leur installation de chauffage car il n'y en a pas besoin.

La garantie de performance – garantie de résultat : Débats et échanges sur cette problématique posée par Christian ferrais

Le type d'étude réalisé par Heliasol n'entraîne pas d'engagement de performance car il ne réalise pas les travaux et ne rédige pas de DCE. Par conséquent il ne fournisse pas non plus d'assurance décennale.

Héliasol propose des choix basés sur des hypothèses et des calculs. Le bureau d'étude ne décide pas pour ses clients et ne propose pas de programme de travaux. Il s'agit d'aide à la décision.

Il est important de dissocier :

- garantie décennale et responsabilité civile
- garantie de résultat et de performance

Certain avocat prône l'intégration de la thermique à la garantie décennale. Du point de vue des professionnels de la MOE et de l'assureur « L'Auxiliaire ». Cette garantie doit se limiter à la structure

- **Dans l'hypothèse où les travaux sont mal réalisés, il existe la garantie de parfait achèvement. Comment peut-on procéder pour disposer d'une garantie de performance et de résultats ?**

Cette problématique est très difficile à cerner et à résoudre pour les assureurs. De même qui contrôlera la performance pour les eco-prêts etc.

D'un point de vue des assureurs il est nécessaire de disposer d'un filtre à la réception pour valider la performance.

Les professionnels présents s'accordent pour dire qu'il est très complexe et dangereux de garantir des performances ou des résultats sur la base des calculs prévisionnels ou des différentes simulations. Ces calculs et prévisions s'appuient sur des hypothèses (météo, utilisation, etc). Ils ne peuvent être les garants d'une performance finale qui doit être basée sur une mesure et va dépendre d'autres paramètres tels que la mise en œuvre sur chantier ou encore le comportement des usagers.

Il est possible de vérifier certains critères :

- Travaux réalisés conformément aux DTU
- Etanchéité à l'air du bâtiment et absence de pont thermique
- Respect du calcul réglementaire RT 2005

Quand bien même il faudrait valider la performance du bâtiment livré, il serait alors nécessaire de mettre en place un suivi très précis (débit de ventilation, température, facture électricité, exploitation etc.) pendant une année minimum. Ce dispositif représente un coût très important que les maîtres d'ouvrages accepteraient difficilement de prendre en charge.

L'un des paradoxes de cette montée en puissance des demandes de garantie de résultats est que lorsqu'une opération n'a pas d'objectif supérieur à la réglementation, personne ne s'assure réellement à la livraison de sa conformité avec le niveau réglementaire imposé par la RT 2005.

- **Le DPE peut-il être une réponse ?**

Le DPE est un calcul, il ne s'agit pas d'une mesure, il ne permet donc pas de vérifier une performance. De plus sa pertinence est souvent discuté car les conditions de réalisation sont parfois assez mauvaise (DPE au téléphone, réalisé par des non techniciens etc.).

- **Le risque pour les assureurs**

Pour certains, cette inquiétude des assureurs n'est pas cohérente avec le niveau de risque encouru par rapport à une garantie décennale ou de parfait achèvement. Les assureurs devraient chiffrer le risque si la performance n'est pas atteinte sur le long terme avant de traiter la problématique du filtre à la réception qui semble plus que complexe à mettre en place.

D'autant que si une garantie de résultat est mise en place, il ne serait pas aisé pour le propriétaire ou le maître d'ouvrage d'utiliser cette garantie. En effet pour mettre en cause l'architecte ou le bureau d'étude, il faudrait apporter des preuves de leur responsabilité par un suivi méticuleux du bâtiment et une étude thermique complète.

Ce besoin de garantir des résultats n'est pas nouveau pour preuve la mise en place de la GRS, procédure qui a été utilisée dans de nombreuses installations collectives en Europe et qui permet de garantir contractuellement les performances techniques et économiques d'une installation. Si l'installation n'atteint pas les niveaux définis, un dédommagement est versé au client.

Cependant mettre en place un tel dispositif pour la performance des bâtiments peut s'avérer houleux et devenir une véritable usine à gaz difficilement contrôlable. De plus il n'y a que dans le bâtiment où cette tendance est observée. Dans l'industrie automobile par exemple les

acquéreurs d'un véhicule ne demandent pas une garantie de performance sur la consommation de carburant ou les émissions de CO₂ qui sont pourtant des arguments de vente. Les automobilistes ont conscience que leurs consommations ne vont pas dépendre uniquement des caractéristiques techniques de leur véhicule mais également de leur mode de conduite, du type de trajet (autoroute, ville), du chargement etc.

● La question des techniques nouvelles

Outre la garantie de performance qui semble être une problématique prioritaire à traiter, la réhabilitation entraîne d'autres interrogations relatives par exemple aux notions de techniques nouvelles et courantes.

Tout le problème réside dans la définition des techniques courantes. Ce n'est pas parce qu'un produit dispose d'un avis technique qu'il va être considéré par l'assureur comme une technique courante. Il faut également prendre en compte les DTU, les observations effectuées par la C2P (Commission prévention produits mis en œuvre) etc. La définition est donc assez complexe.

Les assureurs ont un rôle important à jouer dans l'innovation et l'émergence des techniques nouvelles. Cependant les lignes directrices des assureurs ne sont pas les mêmes en fonctions des métiers. Ainsi les assureurs des entreprises du bâtiment sont dans leur pratique des freins à l'innovation. Alors que ceux des concepteurs n'engendrent pas de tels freins aux techniques nouvelles. Le problème c'est que les entreprises sont au bout de la chaîne de l'acte de bâtir. L'innovation a donc du mal à s'imposer.

● Synthèse

Du point de vue des assureurs la performance est une responsabilité contractuelle, et ils ont besoin de réponses pour cette garantie de résultat et sa vérification. Outre le respect du conventionnel, ils souhaitent savoir comment vérifier et assurer cet engagement.

Du point de vue des concepteurs, ils leur semblent impossible d'avoir une garantie contractuelle sur la thermique. A titre d'exemple la FFB préconise à ses adhérents de ne pas s'engager sur une garantie de résultat envers les particuliers mais sur le respect des règles de l'art (DTU etc.). Pour le secteur public, il leur recommande de mettre en place des CPE qui permette de cadrer la problématique.

Les avis sont partagés sur la question du label et tous ne partagent pas l'idée que l'utilisation d'un label (BBC, Minergie par exemple) est la solution pour encadrer et garantir la performance.

La garantie de résultat et cette crainte de non performance sont le résultat d'un problème de fond qu'il convient de traiter avant de vouloir contractualiser la garantie de résultat en se basant sur les études thermiques et les simulations de bureau d'étude. En effet l'ensemble de la profession est concerné. Il faut que chaque acteur sache faire en interne son autocontrôle et s'engage à fournir un travail de qualité. L'ingénieur conseil doit jouer son rôle d'aide à la décision, les entreprises du bâtiment doivent renforcer le contrôle du travail effectué sur les chantiers. Tout cela passe notamment par des campagnes de formations et de sensibilisation. Le Grenelle fixe comme objectif une rupture technologique dans le bâtiment ce qui implique une rupture culturelle pour les professionnels du secteur.

Le Logement social en Rhône-Alpes : Olivier Pourny présente les différents dispositifs à destination des bailleurs sociaux en Rhône-Alpes et dresse un état des lieux en matière de réhabilitation.

● Le référentiel Région « logement social durable »

En 2008, 1000 logements sociaux (environ 10% de la production) ont été construits dans le cadre du référentiel logement social durable. *Pour en savoir plus sur le dispositif :* <http://www.logementsocialdurable.fr/>

Ce dispositif ne concerne que le logement neuf. Il était important de pouvoir disposer d'un référentiel permettant de valider les résultats. On compte moins d'opération exemplaire en réhabilitation.

● Etat des lieux en matière de réhabilitation

Les enjeux financiers ne sont pas les mêmes et la question du financement se pose. Il n'y a pas de politique de déconstruction au dépend de la réhabilitation. On dénombre moins de 1% de construction par an. En revanche le volume de réhabilitation est en diminution du à la baisse de l'enveloppe financière via le dispositif ANRU.

Le Grenelle annonce la réhabilitation de 800 000 logements avec objectif le facteur 4. 800 000 logements sur tout le territoire c'est trop peu et pas assez ambitieux.

En Rhône-Alpes 15 à 20 milles logements sont réhabilités tous les ans. Toutefois il ne s'agit pas systématiquement de réhabilitation performante. Il y a quelques opérations exemplaires (site logement social durable, PREBAT etc.) mais ils convient de faire du traitement de masse pour assurer l'entretien du Parc. Il y a faut donc prendre en compte la contrainte économique et ne pas défavoriser certains locataires. Exemple : Les locataires accepteraient difficilement que des travaux d'entretien important soient reportés parce qu'une opération exemplaire doit être réalisée ailleurs. L'aspect financier fait que de la réhabilitation performante ne peut pas se généraliser à tout le parc. A cela s'ajoute le besoin continu en nouveau logement au regard des évolutions démographiques.

Afin de capitaliser du retour d'expérience et pouvoir disposer de retours chiffrés, l'évaluation des performances des bâtiments en phase d'exploitation a été intégrée dans la nouvelle version du référentiel logement social durable. Cependant la formation des locataires et des gestionnaires reste en option.

En parallèle l'ARRA tente de mettre en place des suivis de consommation en partenariat avec la Fondation Energie Bâtiment.

● Freins

Le problème financier est donc les plus important mais ce n'est pas le seul frein. On note par exemple quelques problèmes avec l'isolation par l'extérieur :

- pour des questions de durabilité et de dégradation
- vis-à-vis de la réglementation incendie et la règle du C+D

Dans le cadre de certain projet exemplaire, il n'y a pas eu autant d'économie de charges qu'estimée (non pas à cause des performances du bâtiment). Cela est du à la multiplication des contrats de maintenance et d'exploitation liée à l'introduction de nouveaux systèmes. Une réflexion est à entamer sur l'internalisation de la maintenance des installations avec toutefois certaines limites car des nombreux systèmes nécessitent des connaissances très spécifiques.

● Moteurs

L'un des éléments moteurs pour les bailleurs est la stabilisation des charges. En effet il ne faut pas s'engager sur une baisse de charges auprès des locataires mais à une régulation sur le long terme. C'est un enjeu important pour pérenniser l'activité de bailleur social. L'augmentation du coût de l'énergie entraîne des augmentations de charges. Cette tendance couplée à l'augmentation des équipements électriques dans les habitations suscite la crainte d'obtenir des charges équivalentes aux loyers. Cela conduirait à de nombreux impayés de loyer et par conséquent à de très grave problème financiers pour les bailleurs.

● Gestion du patrimoine

Le niveau de connaissance du parc varie en fonction des bailleurs. Il y a certes dans la plus part des cas une connaissances des matériaux utilisées, des systèmes constructifs, des consommations. C'est la capitalisation de ces données et leurs mises en perspective pour dégager des stratégies d'action qui est plus compliquées.

Certains bailleurs (OPAC Isère, Grand Lyon) disposent d'outils spécifiques de gestion du patrimoine ce qui leur permet d'optimiser leur fonctionnement.

La FBE et l'ARRA travaillent actuellement à un outil « Energie » que les bailleurs pourraient intégrer dans leur plan stratégique de patrimoine.

● Les besoins

Les chargés d'opération sont sensibilisés ou formés aux problématiques environnementales, sociales et énergétiques. Toutefois ce ne sont pas les chargés d'opération qui prennent les décisions. Il faudrait également informer ou former les services financiers et les services d'entretien qui bloquent parfois certains choix qui ne correspondent pas à leurs pratiques ou leurs habitudes.

De plus, les points prioritaires à traiter concernent :

- La formation des entreprises
- Une meilleure gestion, entretien et exploitation des équipements
- La sensibilisation des locataires pour une évolution des comportements.

● Complément d'information sur la réhabilitation et le logement social

Un projet européen intitulé « Factor 4 » et financé par l'IEEA (Intelligent Energy Europe Agency), avait comme objectif de permettre aux bailleurs sociaux de mettre en place des stratégies de réhabilitation pour atteindre le facteur 4 en 2050. Le projet mené à l'échelle européens dont la France a conduit à la création de modèles de simulation permettant d'intégrer le coût "global" dans l'évaluation des opérations d'investissement, il propose par ailleurs de nombreux scénario et études des cas qui permettent approches différenciées.

L'association SUDEN a créé un site Internet pour mettre à disposition tous les productions engendrées par l'étude. <http://www.suden.org/>